DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Johannes Vermeerstraat 85 hs, AMSTERDAM



Benedenwoning

Beschrijving

Een verhuurd benedenhuis gelegen in een goed onderhouden en breed herenhuis gelegen op erfpacht (de canon is afgekocht tot en met 28 februari 2037) in hartje Oud-Zuid. Deze buurt combineert het mooiste van oud-Amsterdam met het beste van deze tijd.

Het benedenhuis heeft een oppervlakte van ca. 120 m² en er is een kelder onder een klein gedeelte van de begane grond. Er is verder nog een tuin op het noordoosten met een tuinhuis achterin de tuin. De huidige bruto huur is € 16.226,64 per jaar en conform de huurverhoging die aangezegd is per 1 juli 2018 word de nieuwe huur per 1 juli 2018 € 16.818,36 per jaar.

oplevering
Het benedenhuis is verhuurd en wordt in verhuurde staat opgeleverd. De huurovereenkomst alsmede de huurverhoging per 1 juli 2018 is op te vragen bij ons kantoor.

energie (EPA)
M.b.t. het registergoed verklaart verkoper dat hij niet beschikt over een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen. Koper wordt geacht hiermee in te stemmen.

NEN 2580
M.b.t. het registergoed verklaart verkoper dat hij niet in de gelegenheid is gesteld het verhuurde registergoed volgens de NEN2580 op te meten en dat de eventueel vermelde oppervlakte volgens informatie is verkregen.

garanties/aansprakelijkheid
Verkoper geeft geen enkele garantie en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid omtrent datgene dat hij terzake het registergoed en/of het gebouw meedeelt dan wel heeft medegedeeld of waarvan mededeling achterwege blijft.

aanschrijvingen
Blijkens een kadastraal uittreksel per datum 4 mei 2018 zijn er geen aanschrijvingen bekend.

publiekrechtelijke beperkingen
Blijkens een kadastraal uittreksel per datum 4 mei 2018 zijn er geen publiekrechtelijke beperkingen bekend.

milieu
Met betrekking tot het Registergoed verklaart Verkoper dat:
- het hem niet bekend is dat er feiten zijn, waaruit blijkt dat het Registergoed in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen;
- het hem voorts niet bekend is dat zich in het Registergoed (ondergrondse), opslagtanks, zoals olie- en septictanks bevinden;

Verkoopinformatie



Status	Gegund
Veiling	Randstad-Noord maandag 28 mei 2018
Inzet	maandag 28 mei 2018 vanaf 16:30
Afslag	maandag 28 mei 2018 vanaf 16:30
Veilinglocatie	Café-Restaurant Dauphine Prins Bernhardplein 175 1097 BL Amsterdam
Kantoor	Lubbers en Dijk notarissen Koningslaan 4 1075 AC AMSTERDAM T: 020 573 63 11 E: mail@lubbers.nl De Eerste Amsterdamse Entrepotdok 25 1018 AD Amsterdam T: 020 214 89 98 E: info@eersteamsterdamse.nl
Behandelaar	Dhr. Mr. P.J.F.M. Le Cat
Bezichtiging	Niet mogelijk De directie makelaar heeft niet de mogelijkheid het benedenhuis te bezichtigen.
Lasten	

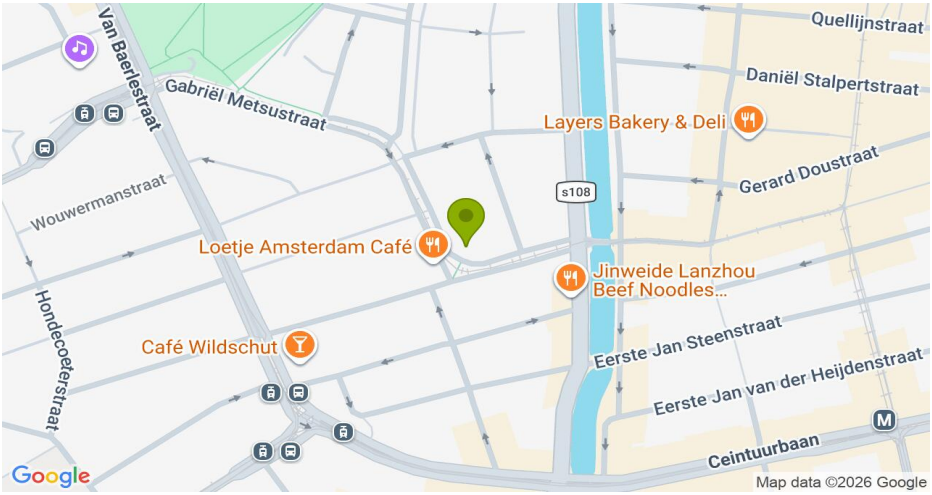
Kenmerken

Woningtype	Benedenwoning
Makelaar	De bezichtiging wordt begeleid door: Straathof Makelaars o.g. (contactpersoon is Dhr. M.G. Straathof) Jacob Obrechtstraat 24 1071 KH Amsterdam T: 020 675 74 66 E: info@straathofmakelaars.nl
Soort eigendom	
Gebruik	Verhuurd
Kadastrale omschrijving	Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond met kelder, tuin en tuinhuis, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie U, nummer 10949 A appartementsindex 1, uitmakende het éénhonderd-negenentwintig/vierhonderd vijfenzestigste (129/465ste) aandeel in de gemeenschap, welke gemeenschap omvat het voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van de gemeente Amsterdam, gelegen te Amsterdam aan de Johannes Vermeerstraat, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie U, nummer 8580, groot twee are en zevenentwintig centiare (2 a en 27 ca.), met de rechten van de erfpachter op de daarop gestichte opstallen, bestaande uit een woonhuis, omvattende een benedenhuis en drie (3) afzonderlijke bovenwoningen, plaatselijk bekend Johannes Vermeerstraat 85 te 1071 DP Amsterdam.

Financieel

Inzetpremie	€ 5.500 exclusief BTW en voor rekening van koper.




Van Baerlestraat
Gabriël Metsustraat
Wouwermanstraat
Hondecoeterstraat
Quellijnstraat
Daniël Stalpertstraat
Layers Bakery & Deli
Gerard Doustraat
s108
Loetje Amsterdam Café
Jinweide Lanzhou Beef Noodles...
Café Wildschut
Eerste Jan Steenstraat
Eerste Jan van der Heijdenstraat
Ceintuurbaan
M
Google
Map data ©2026 Google


Google
Imagery ©2026 Airbus, Maxar Technologies

Kadastrale kaart

43122-kadastralekaart1071JohannesVermeerstraat.pdf

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 18.2100/pp



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing
Overige topografie

Deze kaart is noordgericht

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 7 mei 2018
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente AMSTERDAM U
Sectie U
Perceel 8580

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Bijlage

43122_180522 definitieve veilingbrochure Johannes Vermeerstraat 85-huis.pdf



EEN VRIJWILLIGE VEILING
op MAANDAG 28 mei 2018
's-avonds nà 16.30 uur
in
Café Restaurant Dauphine
aan het Prins Bernhardplein 175 in Amsterdam

ten overstaan van notaris
Mr. P.J.F.M. Le Cat
(Lubbers en Dijk Notarissen te Amsterdam)

van:
het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond met kelder, tuin en tuinhuis, plaatselijk bekend als:

Johannes Vermeerstraat 85-huis
in
Amsterdam-Zuid

kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie U, nummer 10949, appartementsindex A-1 en uitmakende het éénhonderdnegenentwintig/vierhonderd vijfenzestigste (129/465ste) aandeel in de gemeenschap, welke gemeenschap omvat het voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van de gemeente Amsterdam, gelegen te Amsterdam aan de Johannes Vermeerstraat, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie U, nummer 8580, groot twee are en zevenentwintig centiare (2 are en 27 ca), met de rechten van de erfpachter op de daarop gestichte opstallen, bestaande uit een woonhuis, omvattende een benedenhuis en drie (3) afzonderlijke bovenwoningen, plaatselijk bekend Johannes Vermeerstraat 85 te 1071 DP Amsterdam.





Straathof Makelaars o.g.

Johannes Vermeerstraat 85-huis

Belegging |een verhuurd benedenhuis met kelder| gelegen op erfpacht | een breed pand

Algemeen:

Op 28 mei a.s. wordt op de Amsterdamse veiling (de Eerste Amsterdamse) een verhuurd en goed verzorgd beleggingsobject vrijwillig geveild. Het benedenhuis maakt onderdeel uit van een breed herenhuis in hartje Oud-Zuid. Deze buurt combineert het mooiste van oud-Amsterdam met het beste van deze tijd.

Het benedenhuis heeft een oppervlakte van ca. 125 m² en er is een kleine kelder. Er is verder nog een tuin op het noordoosten met een tuinhuis achter in de tuin.

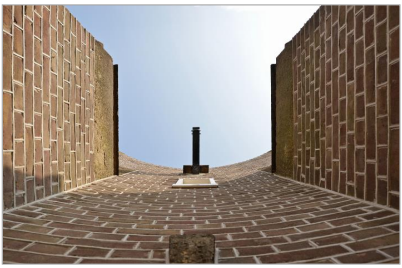
De huidige bruto huur is € 16.226,64 per jaar en conform de huurverhoging die aangezegd is per 1 juli 2018 wordt de nieuwe huur per 1 juli 2018 € 16.818,36 per jaar*.

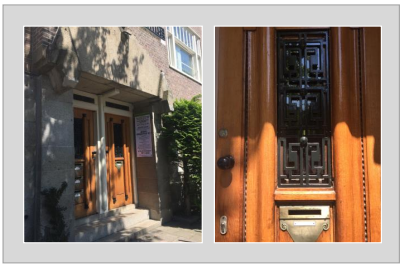
*** het huurcontract en de huurverhogingsbrief zijn bij ons kantoor op te vragen.**

*** in de huuropbrengst zit een vergoeding ad € 87,95 voor o.a. keukenapparatuur en/of voor vloerafwerking en/of een wasmachine en/of voor een droogtrommel en/of voor een service-abonnement van de c.v. etc.**

Het pand waarvan het verhuurde benedenhuis onderdeel uitmaakt is gelegen op erfpacht (de canon is afgekocht tot en met 28 februari 2037).

Tot slot is de verkoper voornemens de akte van splitsing te wijzigen waarbij tevens het modelreglement 2017 van toepassing wordt verklaard. Voor meer informatie over de splitsingswijziging kunt u contact opnemen met het notariskantoor dan wel met ons makelaarskantoor. Ook zijn bij de beide kantoren de concept-akte van wijziging splitsing en concept-splitsingstekening op te vragen (zie bijlage I en bijlage II).







Straathof Makelaars o.g.
Jacob Obrechtstraat 24, 1071 KM Amsterdam
T: 020-6757466
E: info@straathofmakelaars.nl
W: www.straathofmakelaars.nl



Straathof Makelaars o.g.

Johannes Vermeerstraat 85-huis

Belegging |een verhuurd benedenhuis met kelder| gelegen op erfpacht | een breed pand

Omschrijving:

Het benedenhuis maakt onderdeel uit van een smaakvol en breed herenhuis gelegen aan de Johannes Vermeerstraat en op de hoek met de Ruysdaelstraat.

Het benedenhuis is sinds 2010 verhuurd en de huidige bruto huur is € 16.226,64 per jaar. Conform de huurverhoging die aangezegd is per 1 juli 2018 word de nieuwe huur per 1 juli 2018 € 16.818,36 per jaar. Er is door de huurder een waarborgsom van € 3.000,- gestort.

Het benedenhuis heeft een bruto vloer-oppervlakte van ca. 125 m² en er is nog een kelder onder een klein gedeelte van de woning.

De genoemde maten en oppervlakten in deze veilingbrochure zijn een indicatie. Er wordt geen enkele garantie gegeven en er wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard.

Het was niet mogelijk om het benedenhuis te bezichtigen en derhalve betreft onderstaande informatie een globale beschrijving. Indeling: eigen entree/vestibule, een hal die toegang geeft naar de diverse vertrekken, een woonkamer en suite aan de voorzijde, een dichte keuken met een deur naar de achtertuin, drie slaapkamers waarvan één slaapkamer openslaande deuren heeft naar de tuin en er is een badkamer. Verder is er nog enkele kastruimte en een afzonderlijk toilet. De achtertuin loopt in een punt en er is een houten tuinhuis achter in de tuin.







Straathof Makelaars o.g.
Jacob Obrechtstraat 24, 1071 KM Amsterdam
T: 020-6757466
E: info@straathofmakelaars.nl
W: www.straathofmakelaars.nl



Straathof Makelaars o.g.

Johannes Vermeerstraat 85-huis

Belegging |een verhuurd benedenhuis met kelder| gelegen op erfpacht | een breed pand

Omschrijving:

Met het oog op de toekomst biedt dit benedenhuis waarschijnlijk diverse uitbreidingsmogelijkheden.

Momenteel worden er namelijk bij de vergelijkbare woning Johannes Vermeerstraat 87-huis diverse renovatiewerkzaamheden uitgevoerd. De kelder wordt veranderd, vergroot en samengevoegd met de begane grond. De kelder wordt hierbij uitgediept tot een sta-hoogte van ca. 2,80 meter. Ook vindt hier momenteel funderingsherstel plaats.

De omgevingsvergunning voor bovenstaande werkzaamheden is afgegeven op 27 november 2017. Er is tevens een nul-meeting van de buurpanden opgemaakt.

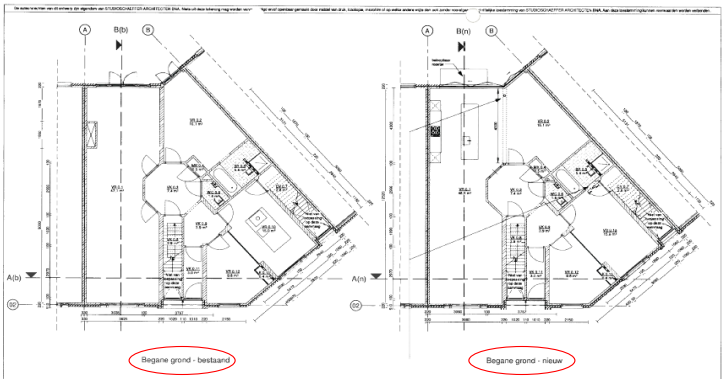


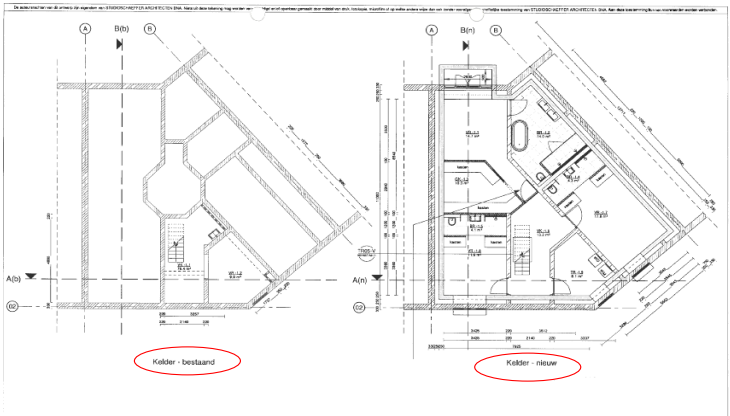


Straathof Makelaars o.g.
Jacob Obrechtstraat 24, 1071 KM Amsterdam
T: 020-6757466
E: info@straathofmakelaars.nl
W: www.straathofmakelaars.nl



De tekening van de begane grond en van de kelder van de bestaande en van de toekomstige situatie bij Johannes Vermeerstraat 87-huis waar momenteel volop werkzaamheden plaatsvinden.





Straathof Makelaars o.g.
Jacob Obrechtstraat 24, 1071 KM Amsterdam
T: 020-6757466
E: info@straathofmakelaars.nl
W: www.straathofmakelaars.nl



Straathof Makelaars o.g.

Johannes Vermeerstraat 85-huis

Belegging |een verhuurd benedenhuis met kelder| gelegen op erfpacht | een breed pand

Locatie:

De ligging van het benedenhuis is uitstekend, te weten café/restaurant Loetje als overbuurman en het Vondelpark en het Museumplein als je ''achtertuin''.

De Concertgebouwbuurt in het chique Oud-Zuid combineert het mooiste van oud-Amsterdam met het beste van deze tijd. Rust, allure en historie gecombineerd met prominente winkelstraten, trendy restaurants en musea. Een kleine opsomming van de hoogtepunten in de directe omgeving is:

- het Concertgebouw;
- het Rijksmuseum;
- het Stedelijk Museum;
- het Van Gogh Museum;
- het Museumplein;
- het Vondelpark.

In de nabije omgeving zijn diverse bekende winkelstraten zoals de Cornelis Schuytstraat, de P.C. Hooftstraat, de Van Baerlestraat en de Beethovenstraat. Maar ook de hippe wijk ''de Pijp'' ligt om de hoek!







Straathof Makelaars o.g.
Jacob Obrechtstraat 24, 1071 KM Amsterdam
T: 020-6757466
E: info@straathofmakelaars.nl
W: www.straathofmakelaars.nl



Johannes Vermeerstraat 85-huis

Belegging |een verhuurd benedenhuis met kelder| gelegen op erfpacht | een breed pand

WOZ-waarden en zakelijke lasten:

WOZ-waarde (2018):	€	890.000,00
OZB (2018):	€	368,37
Waterschaplasten (2018):	€	130,26
Rioolrecht (2018):	€	125,83

Betaling/verrekening lasten:

De koopsom en het verder door koper verschuldigde moet uiterlijk op 28 juni 2018 worden voldaan. De baten en lasten zijn vanaf deze dag voor rekening van de koper.

Veilcondities:

De veilingcondities zullen vanaf 30 dagen vóór de verkoopdag ter inzage liggen ten kantore van notaris Mr. P.J.F.M. Le Cat (Lubbers en Dijk notarissen) Koningslaan 4, 1075 AC, Amsterdam, T: 020-5736311, E: mail@lubbers.nl. Er wordt geveild volgens de Algemene Veilingvoorwaarden voor Onroerend Goed Amsterdam 2001 (''AVEA 2001''), vastgesteld bij akte d.d. 28 juni 2001 van notaris Mr. P.J.N. van Os te Amsterdam, voor zover daarvan bij de akte van de veilingvoorwaarden niet wordt afgeweken. In aanvulling op de Algemene Veilingvoorwaarden Amsterdam (''AVA 2001'') en Algemene Veilingvoorwaarden voor Executieveilingen Amsterdam (AVEA 2001) zijn aanvullende voorwaarden van toepassing in verband met de mogelijkheid om ook via internet mee te bieden.

Gunning/risico:

Verkoper behoudt zich het recht voor het te veilen object niet te gunnen en zal zich daaromtrent uitspreken binnen 48 uur na de veiling. Vanaf de gunning is het risico voor de koper.

Gebruik/oplevering:

Het benedenhuis is verhuurd en wordt in verhuurde staat opgeleverd.

Het plokgeld:

€ 5.500,- excl. btw en de plok is voor rekening van de koper.

Straathof Makelaars o.g.
Jacob Obrechtstraat 24, 1071 KM Amsterdam
T: 020-6757466
E: info@straathofmakelaars.nl
W: www.straathofmakelaars.nl



Johannes Vermeerstraat 85-huis

Belegging |een verhuurd benedenhuis met kelder| gelegen op erfpacht | een breed pand

Overige bijzonderheden:

De verkoper is voornemens de akte van splitsing te wijzigen waarbij tevens het modelreglement 2017 van toepassing wordt verklaard. Voor meer informatie over de splitsingswijziging kunt u contact opnemen met het notariskantoor dan wel met ons makelaarskantoor. Ook zijn bij de beide kantoren de concept-akte wijziging splitsing en concept-splitsingstekening op te vragen (zie bijlage I en bijlage II).

Bijlagen:

Bijlage I	:	de huidige splitsingstekening;
Bijlage II	:	de concept-splitsingstekening in verband met de wijziging splitsing;
Bijlage III	:	het kadastraal plan
Bijlage IV	:	de locatie;
Bijlage V	:	de uitleg van het veilingsysteem.

Volgens ingewonnen informatie:

De door ons verstrekte informatie is met de grootste zorg en naar beste kennis samengesteld. Wij, alsmede onze opdrachtgever, aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden.

Bezichtiginginsmogelijkheden:

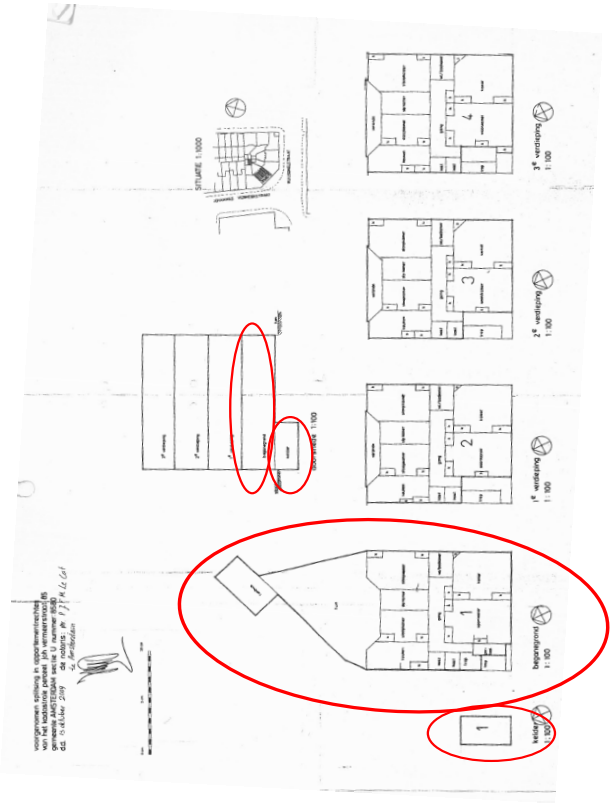
Het is niet mogelijk het benedenhuis via ons makelaarskantoor te bezichtigen.

Inlichtingen:

Straathof Makelaars o.g.
De heer M.G. Straathof &
mevrouw D.L. van der Plaats
E: info@straathofmakelaars.nl
T: 020-6757466
www.straathofmakelaars.nl
www.mva.nl/www.funda.nl

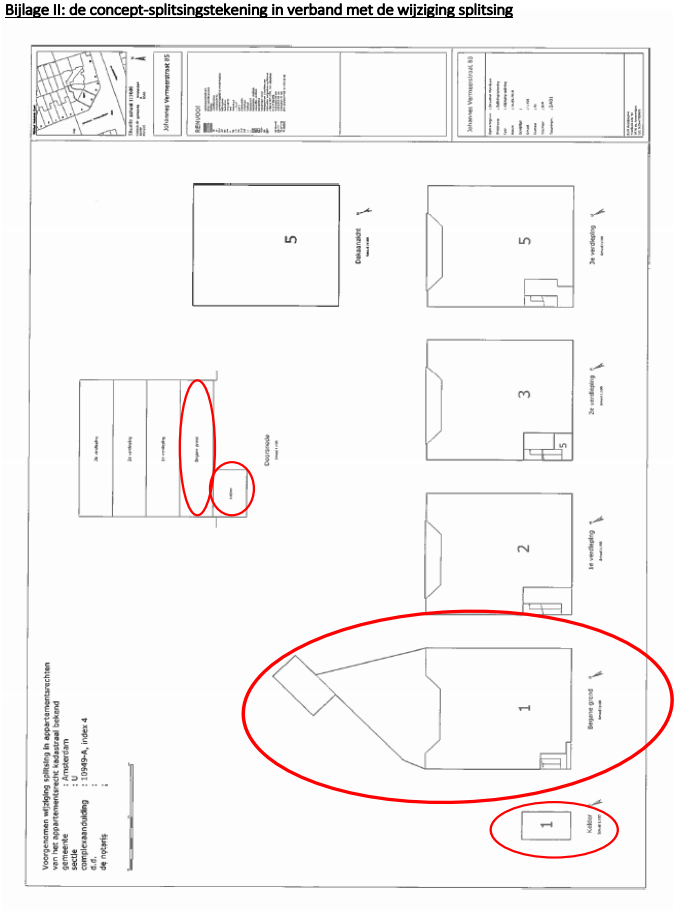


Bijlage I: de huidige splitsingstekening



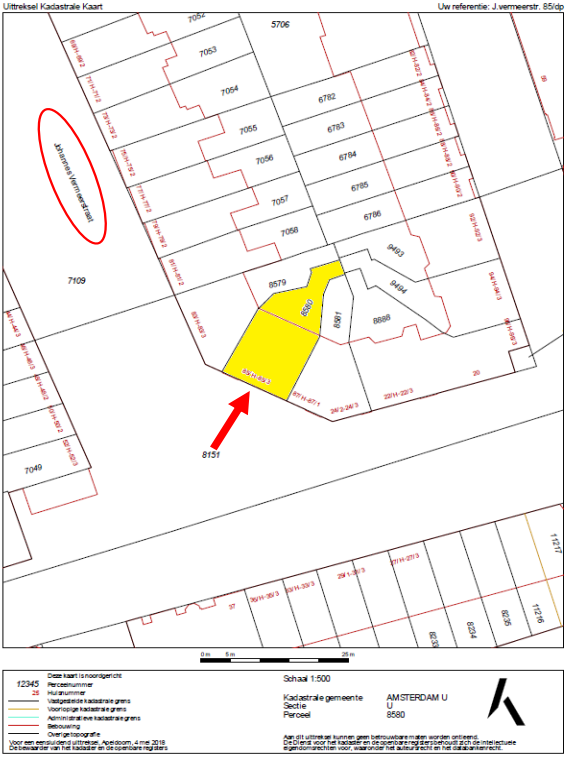


Bijlage II: de concept-splitsingstekening in verband met de wijziging splitsing


Voorgenomen wijziging splitsing in appartementsrechten
van het appartementsrechtelijk gedeelte
gemeente : Amsterdam
sectie : U
complexaanduiding : 10949+4, index 4
d.d. : -
de notaris :
Johannes Vermeerstraat 85
Johannes Vermeerstraat 83
Entree
Entree
Entree

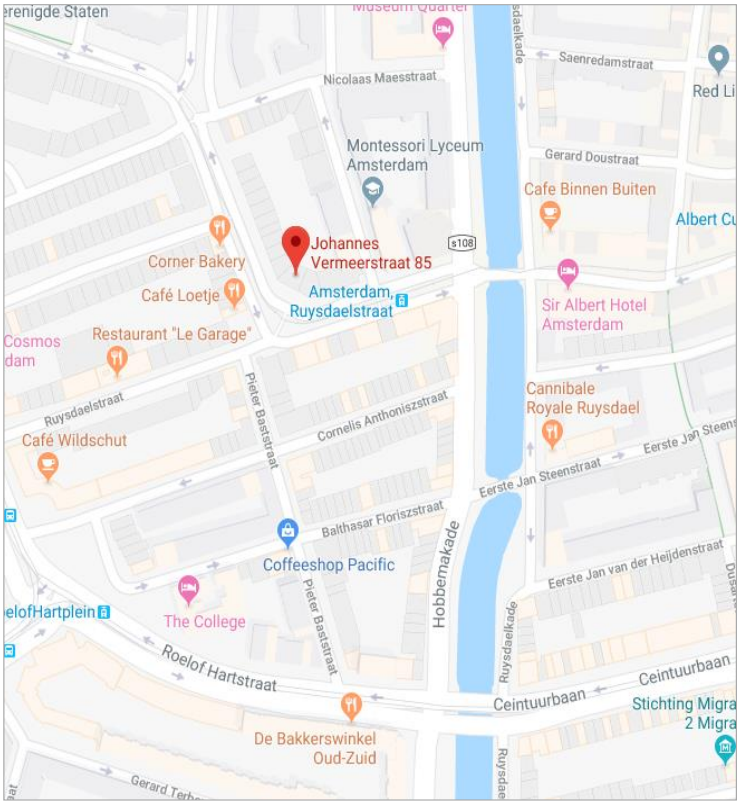


Bijlage III: het kadastraal plan





Bijlage IV: de locatie



Straathof Makelaars o.g.
Jacob Obrechtstraat 24, 1071 KM Amsterdam
T: 020-6757466
E: info@straathofmakelaars.nl
W: www.straathofmakelaars.nl



Bijlage V: de uitleg van het veilingsysteem

De wijze van veilen is een historisch gegeven. Het systeem van opbod en afslag geschiedt tijdens één zitting. Een veiling wordt in principe verzorgd door een notariskantoor en een makelaarskantoor samen.

De huizenveiling wordt geregeld op maandagavond vanaf 16.30 uur in het Café Restaurant Dauphine aan het Prins Bernhardplein 175 in Amsterdam tegenover het Amstelstation gehouden. Het is een nieuw veilinghuis op een nieuwe locatie en het is een fusie van de Eerste Amsterdamse die samen gegaan is met de vier regioveilingen van Alkmaar, Almere, Leiden en Schiphol. Een ieder die wel eens de veiling heeft bezocht, weet dat de ambiance en het grote aantal bezoekers voor een levendige atmosfeer en een zekere spanning zorgen.

Hoe verloopt een veiling? De afslager slaat op de gong en vraagt aan de zaal: "wat mag ik van u horen?". Het opbieden begint. De hoogste bieder is de provisionele koper (provisioneel betekent hier “voorlopig”). Hij heeft recht op de plokpenning (dat is de premie die wordt uitgeloofd aan degene die het hoogste bod heeft uitgebracht). De voorlopige koper tekent vervolgens direct bij de notaris het proces-verbaal van veiling en hij moet een bankgarantie overhandigen. Vervolgens wordt het te veilen object in slag gelegd.

Als er door niemand wordt “gemijnd” dan is de hoogste bieder bij het opbieden (de provisionele koper) ook de definitieve koper geworden.

Een particulier kan in de veiling zelfstandig optreden doch hij dient dan wel de nodige zekerheden te overleggen. Zo moet hij zich rechtsgeldig legitimeren bij de notaris en bij een aankoop een bankgarantie overleggen ter waarde van tenminste 10% van de koopsom (of een bankafschrift laten zien van een waarborgsom van tenminste 10% van de koopsom die eerder op de bankrekening van de notaris is gestort). Voor de koper geldt dat het inschakelen van een makelaar van het grootste belang is. Immers er zitten vaak de nodige haken en ogen aan het kopen van onroerend goed. Rust er een aanschrijving op het object, wat is de bestemming, staat het op de monumentenlijst, zijn er technische gebreken, wat zijn de achterstallige lasten, wat zijn de bijkomende kosten en last but not least wat is de waarde van het object. De makelaar-koper informeert en adviseert u over al deze aspecten en indien u tot aankoop wil overgaan dan spreekt hij met u af tot welke uiterste prijs hij in de veiling voor u zal bieden. Daarnaast kan nog het niet onbelangrijke aspect van de zogenaamde "veilingpsychose" worden genoemd. De makelaar-koper is ervaren in het veilen en laat zich niet opjagen door wat er gebeurt in de zaal.

Tegelijkertijd met de veiling in de zaal kunt u veelal ook meebieden via internet. Voor de laatste stand van zaken en meer informatie omtrent veilingen en het meebieden via internet, verwijzen wij u graag naar de website van het Amsterdams veilinghuis: https://www.eersteamsterdamse.nl/.

Bijlage

43122_180508 overige bepalingen.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

overige bepalingen

Erfpachtvoorwaarden

1. Op het gebouw zijn van toepassing de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit van vijftien november tweeduizend nummer 689, opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op zevenentwintig december tweeduizend in het register Hypotheken 4, deel 17109 nummer 37 en en voorts de bijzondere bepalingen waaronder de erfpacht met betrekking tot het gebouw werd gevestigd. Een en ander blijkt uit:
   - een akte van vestiging recht van erfpacht op negentien juli negentienhonderd tweeëntwintig verleden voor een waarnemer van H.D. Heukers, destijds notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op twintig juli negentienhonderd tweeëntwintig in het register Hypotheken 4, deel 2405 nummer 2, woordelijk luidende:
      1. *Op het terrein moeten worden gebouwd drie percelen welke moeten worden ingericht en gebruikt als woonhuis, de percelen moeten elk bevatten vier woningen, terwijl elke woning slechts mag worden bewoond door een gezin, de bebouwing van het terrein moet overigens geschieden volgens door Burgemeester en Wethouders in alle opzichten goedgekeurde plannen en moet voltooid voor een Maart negentienhonderd vierentwintig in het aldus gebouwde mag geen verandering worden aangebracht tenzij daarvoor behalve de volgens wettelijke voorschriften, vereischte vergunning de schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders is verkregen.*
      2. *De niet door bebouwing ingenomen grond moet voor een Maart negentienhonderd vierentwintig als tuin worden aangelegd en moet vervolgens als tuin aangelegd blijven en als zoodanig in goeden staat worden onderhouden een en ander ten genoegen van Burgemeester en Wethouders. Bij aldien de bedoelde grond in verschillende tuinen mocht worden verdeeld moeten de onderlinge afsluitingen dier tuinen voorzoover zichtbaar van de openbaren weg ter beoordeling van Burgemeester en Wethouders worden gemaakt en eventueel vernieuwd op de door Burgemeester en Wethouders te bepalen wijze en volgens door hen goedgekeurde plannen en moeten de gemaakte of vernieuwde afsluitingen in goeden staat worden onderhouden te hunnen genoegen.*
      3. *Het terrein moet voor zoover de afsluiting niet plaats heeft door gevelmuren voor een maart negentienhonderd vierentwintig van de openbaren weg worden afgesloten en moet vervolgens daarvan afgesloten worden gehouden, een en ander op de door Burgemeester en Wethouders te bepalen wijze en volgens door hen in alle opzichten goedgekeurde plannen de aldus gemaakte of vernieuwde afsluiting moet in goeden staat worden onderhouden te hunnen genoegen.*
      4. *Aan of tegen de onder 3. bedoelde afsluiting alsmede binnen den afstand van twee meter daarvan mogen geen doode voorwerpen van welken aard ook worden aangebracht of geplaatst terwijl tenzij daarvoor de schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders is verkregen.*
      5. *Het erfpachtsrecht wordt geacht te zijn ingegaan op een Maart negentienhonderd twee en twintig.*
      6. *De halfjaarlijksche termijnen van de pachtsom moeten worden voldaan voor of op een Maart en een September van elk jaar.”*.
   - een akte van splitsing erfpachtrecht, op één september negentienhonderd

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

éénenveertig verleden voor N. Schreuder, destijds notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te *Amsterdam* op diezelfde dag in het register Hypotheken 4, deel 3208 nummer 87:
- een akte houdende wijziging canon, op elf juni negentienhonderd zesentachtig verleden voor mr. S.J.J. Wiersema, destijds notaris te Amsterdam, bij afschrift *ingeschreven* ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op twaalf juni negentienhonderd zesentachtig in het register Hypotheken 4, deel 8320 nummer 58.

2. Het recht van erfpacht is voortdurend.
   Het recht van erfpacht kan voor het eerst worden herzien per één maart tweeduizend zevenendertig, terwijl de canon voor het eerst kan worden aangepast op diezelfde dag.
3. De in de erfpachtvoorwaarden toegestane bestemming is: koopwoning van éénhonderdnegenentwintig vierkante meter (129m2) bruto vloer oppervlak op de begane grond met kelder (elf vierkante meter (11m2)) en tuin (zestig vierkante meter (60m2)) en een tuinhuis (vijftien vierkante meter (15m2)).
4. De canon is gesplitst bij na te melden akte van splitsing in appartementsrechten.
5. De canon ad driehonderdtweeënzeventig euro en éénentwintig eurocent (€ 372,21) is vooruitbetaald tot en met achtentwintig februari tweeduizend zevenendertig.

Akte van splitsing in appartementsrechten
Het reglement van de Vereniging van eigenaars luidt thans zoals dit is vastgesteld bij de desbetreffende akte van splitsing in appartementsrechten op tien juni tweeduizend tien, verleden voor mr. P.J.F.M. Le Cat, notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst op diezelfde dag in het register Hypotheken 4, deel 58417 nummer 44.
Krachtens het daarbij bepaalde is de bestemming van de Gebruikseenheid woning.

Wijziging akte van splitsing in appartementsrechten
Verkoper is voornemens de akte van splitsing in appartementsrechten te wijzigen, waarbij tevens het modelreglement splitsing van 2017 van toepassing zal worden verklaard.
De akte van wijziging splitsing in appartementsrechten is in concept beschikbaar en Verkoper zal zorgdragen voor aanvraag van de benodigde toestemming van de gemeente Amsterdam als grondeigenaar. Naar verwachting zal deze toestemming nog niet zijn verleend op het moment dat de akte van kwijting wordt getekend.
Koper dient dan ook bij het proces verbaal van veiling dan wel de akte de command een onherroepelijke volmacht te verlenen aan één van de medewerkers van Lubbers en Dijk Notarissen tot het namens hem/haar ondertekenen van een eventuele erfpachtaanbieding van de gemeente alsmede de akte van wijziging splitsing in appartementsrechten en/of andere benodigde documenten.
Mocht de gemeente of de eventuele financiers van koper dan wel de financiers van de andere eigenaren om een of andere reden geen toestemming verlenen of daaraan onaanvaardbare voorwaarden verbinden, dan zal niet tot ondertekening van de akte van wijziging splitsing in appartementsrechten kunnen worden overgegaan. In dat geval zal koper hieraan jegens Verkoper geen rechten kunnen ontlenen en is Verkoper niet aansprakelijk voor eventuele schade die is ontstaan als gevolg van het niet tekenen van de akte van wijziging splitsing in appartementsrechten.
Verkoper is voorts voornemens ook de overige appartementsrechten in het gebouw over te dragen.
De kosten van de akte van wijziging splitsing in appartementsrechten zijn voor rekening van Verkoper.

Kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of eventueel overige bijzondere

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

verplichtingen
Met betrekking tot kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of overige bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar de beaplingen ingevolge de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam.

Akte de command
Indien de bieder in veiling gebruik maakt van zijn recht te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen dient deze verklaring uiterlijk zeven dagen voor de dag der betaling van de koopprijs aan de notaris te zijn gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd.

Bijlage

43122_180508 akte van splitsing in appartementsrechten met splitsingstekening.pdf

dos. nr. : 2009.003012.01/pva; (06-12-42)
deb. nr. : 4104;
doc.nm. : akte van splitsing erfpacht in appartementsrechten.

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN
(bij omzetting)

Op tien juni tweeduizend tien verschenen voor mij, mr. Guido Tjado Tjadens, kandidaat-notaris, hierna te noemen "notaris", waarnemer voor de met verlof afwezige mr. Pierre Jean François Marie Le Cat, notaris te Amsterdam:

1. a. de heer Johannes Alfred van der Weurf, geboren te Amsterdam op tien oktober negentienhonderd vijfendertig, houder van paspoort nummer NM743B2K6, afgegeven te Amsterdam op vierentwintig juni tweeduizend acht; en
   b. mevrouw Maria Emma Alida Johanna de Bruin, geboren te Bussum op dertig september negentienhonderd vierenveertig, houder van paspoort nummer NUBH014K0, afgegeven te Amsterdam op vierentwintig juni tweeduizend acht,
   onder het maken van huwelijkse voorwaarden gehuwde echtgenoten, tezamen wonende te 1077 PN Amsterdam, Raphaelstraat 13,
   ten deze handelend in hun hoedanigheid van vereffenaars van de coöperatie:
   Coöperatieve Flatexploitatievereniging "Johannes Vermeerstraat 85" U.A. in liquidatie, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1077 PN Amsterdam, Raphaelstraat 13, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder dossiernummer 33201735, en als zodanig gemelde vereniging in liquidatie rechtsgeldig vertegenwoordigend,
   zulks ter uitvoering van het aan deze akte te hechten besluit van de algemene ledenvergadering,
   hierna te noemen "de erfpachter" dan wel "de flatvereniging";
2. de heer Pieternel van Altena, geboren te Marken op één september negentienhonderd drieënzestig, woonplaats kiezende ten kantore van Lubbers en Dijk notarissen te 1075 AC Amsterdam, Koningslaan 4,

./. te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde -zulks blijkens een aan deze akte te hechten onderhandse akte van volmacht - van de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Amsterdam**, met zetel te Amsterdam, kantoor houdende Amstel 1, correspondentieadres: Gemeente Amsterdam Ontwikkelingsbedrijf, Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam, Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam,
hierna te noemen: "de gemeente".

De flatvereniging verklaarde:

Inleiding

1. De statuten van de flatvereniging luiden thans zoals deze zijn vastgesteld bij de desbetreffende akte van oprichting van de flatvereniging op één februari negentienhonderd achtentachtig verleden voor mr. M.J. Sypkens, notaris te Amsterdam.
2. De flatvereniging is erfpachter van de hierna nog te vermelden onroerende zaak.
3. In de gehouden ledenvergadering is door de vergadering besloten tot ontbinding van de flatvereniging en tot liquidatie van haar vermogen, in verband waarmee tevens is besloten:
   A. het bestuur van de flatvereniging aan te wijzen als vereffenaar;
   B. tot splitsing van het aan de flatvereniging toebehorende gebouw in appartementsrechten in de zin van artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, zulks met het oog op de voorgenomen wijze van liquidatie-uitkering, en daarbij te benoemen tot enige bestuurders: de heer J.A. van der Weurf en mevrouw M.E.A.J. de Bruin, beiden voornoemd, van de op te richten vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek;

C. tot overdracht van het vermogen van de flatvereniging, ten titel van liquidatie-uitkering, zulks met inachtneming van de wettelijke procedure tot vereffening van het vermogen van de ontbonden flatvereniging, zodanig dat:
   a. aan ieder lid van de flatvereniging wordt overgedragen het appartementsrecht, waaraan is verbonden het uitsluitend gebruiksrecht van dat gedeelte van het gebouw, waarvan de leden ook krachtens hun lidmaatschapsrecht het uitsluitend gebruiksrecht hadden, onder de verplichting om hun (eventuele) schuld aan de flatvereniging af te lossen dan wel om te zetten in een individuele hypothecaire lening;
   b. aan de bij voormelde akte van splitsing in appartementsrechten op te richten vereniging van eigenaars wordt overgedragen de overige activa, zulks onder de verplichting voor laatstbedoelde vereniging om de overige passiva voor haar rekening te nemen en als eigen schulden te voldoen;
   c. laatstbedoelde vereniging te benoemen tot bewaarder van de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de ontbonden flatvereniging.

Omschrijving van de te splitsen onroerende zaak
De te splitsen onroerende zaak bestaat uit:
het voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van de Gemeente Amsterdam, gelegen te Amsterdam aan de Johannes Vermeerstraat, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie U nummer 8580, groot twee are zevenentwintig centiare, met de rechten van de erfpachter op de daarop gestichte opstallen, bestaande uit een woonhuis, omvattende een benedenhuis en drie (3) afzonderlijke bovenwoningen, plaatselijk bekend **Johannes Vermeerstraat 85 te 1071 DP Amsterdam**.

Wijze van eigendomsverkrijging van de te splitsen onroerende zaak
De erfpachter verklaarde dat de te splitsen onroerende zaak door hem is verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op twee februari negentienhonderd achtentachtig in het register Hypotheken 4, deel 9012 nummer 36, van het afschrift van een akte van transport, houdende kwijting voor de koopprijs en de bepaling dat partijen geen ontbinding van de koopovereenkomst kunnen vorderen, op één februari negentienhonderd achtentachtig verleden voor genoemde notaris Sypkens.

Erfpachtvoorwaarden
1. Op de te splitsen onroerende zaak zijn van toepassing de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht, vastgesteld door de Raad van de Gemeente Amsterdam bij zijn besluit van acht december negentienhonderd vijftien nummer 1271 en gehecht aan een notarieel verleden akte van depot en met die akte ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op tien maart negentienhonderd zestien in het register Hypotheken 4, deel 2093 nummer 17 en voorts de bijzondere bepalingen waaronder de te splitsen onroerende zaak in erfpacht werd uitgegeven blijkens akte van uitgifte in erfpacht op negentien juli negentienhonderd tweeëntwintig verleden voor een waarnemer van H.D. Heukers, destijds notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op twintig juli negentienhonderd tweeëntwintig in het register Hypotheken 4, deel 2405 nummer 2, woordelijk luidende:
   " *1. Op het terrein moeten worden gebouwd drie percelen welke moeten worden ingericht en gebruikt als woonhuis, de percelen moeten elk bevatten vier woningen, terwijl elke woning slechts mag worden bewoond door een gezin, de bebouwing van het terrein moet overigens geschieden volgens door Burgemeester en Wethouders in alle opzichten goedgekeurde plannen en moet voltooid voor een Maart negentienhonderd vierentwintig in het aldus gebouwde mag geen verandering worden aangebracht tenzij daarvoor behalve de volgens wettelijke voorschriften, vereischte vergunning de schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders is verkregen.*

2. *De niet door bebouwing ingenomen grond moet voor een Maart negentienhonderd vierentwintig als tuin worden aangelegd en moet vervolgens als tuin aangelegd blijven en als zoodanig in goeden staat worden onderhouden een en ander ten genoegen van Burgemeester en Wethouders. Bij aldien de bedoelde grond in verschillende tuinen mocht worden verdeeld moeten de onderlinge afsluitingen dier tuinen voorzoover zichtbaar van de openbaren weg ter beoordeling van Burgemeester en Wethouders worden gemaakt en eventueel vernieuwd op de door Burgemeester en Wethouders te bepalen wijze en volgens door hen goedgekeurde plannen en moeten de gemaakte of vernieuwde afsluitingen in goeden staat worden onderhouden te hunnen genoegen.*
3. *Het terrein moet voor zoover de afsluiting niet plaats heeft door gevelmuren voor een maart negentienhonderd vierentwintig van de openbaren weg worden afgesloten en moet vervolgens daarvan afgesloten worden gehouden, een en ander op de door Burgemeester en Wethouders te bepalen wijze en volgens door hen in alle opzichten goedgekeurde plannen de aldus gemaakte of vernieuwde afsluiting moet in goeden staat worden onderhouden te hunnen genoegen.*
4. *Aan of tegen de onder 3. bedoelde afsluiting alsmede binnen den afstand van twee meter daarvan mogen geen doode voorwerpen van welken aard ook worden aangebracht of geplaatst terwijl tenzij daarvoor de schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders is verkregen.*
5. *Het erfpachtsrecht wordt geacht te zijn ingegaan op een Maart negentienhonderd twee en twintig.*
6. *De halfjaarlijksche termijnen van de pachtsom moeten worden voldaan voor of op een Maart en een September van elk jaar.*".

De erfpacht werd gesplitst bij akte houdende splitsing erfpachtrecht, op één september negentienhonderd éénenveertig verleden voor N. Schreuder, destijds notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op diezelfde dag in het register Hypotheken 4, deel 3208 nummer 87.

De canon werd gewijzigd bij akte houdende wijziging canon, op elf juni negentienhonderd zesentachtig verleden voor mr. S.J.J. Wiersema, destijds notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op twaalf juni negentienhonderd zesentachtig in het register Hypotheken 4, deel 8320 nummer 58.

2. Het recht van erfpacht is voortdurend.
   Het recht van erfpacht kan voor het eerst worden herzien en de canon kan voor het eerst worden aangepast op één maart tweeduizend zevenendertig.
3. De canon dient bij vooruitbetaling in twee (2) gelijke termijnen, vervallende één maart en één september, te worden voldaan, en bedraagt thans éénduizend tweehonderddrieënvijftig euro en zesenvijftig eurocent (€ 1.253,56).

Splitsingstekening

Van de te splitsen onroerende zaak is een tekening gemaakt als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, duidelijk aangevende de begrenzing van de onderscheiden gedeelten welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en die zijn voorzien van Arabische cijfers;
deze tekening, bestaande uit één (1) blad, welke door de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is goedgekeurd op vijftien oktober tweeduizend negen en in bewaring is genomen onder depotnummer 20091015000019; en waarop de verklaring is gesteld, dat van voormelde in de splitsing te betrekken onroerende zaak de complexaanduiding is: gemeente Amsterdam sectie U nummer 10949 A, zal aan deze akte worden gehecht.

Omschrijving appartementsrechten

De te splitsen onroerende zaak zal omvatten de volgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond met kelder, tuin en tuinhuis, plaatselijk bekend **Johannes Vermeerstraat**

85-huis te 1071 DP Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie U, complexnummer 10949 A, appartementsindex 1,
op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 1,
uitmakende het éénhonderdnegenentwintig/vierhonderdvijfenzestigste (129/465) aandeel in de te splitsen onroerende zaak;

2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met veranda gelegen op de eerste verdieping, plaatselijk bekend **Johannes Vermeerstraat 85-I te 1071 DP Amsterdam**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie U, complexnummer 10949 A, appartementsindex 2,
op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 2,
uitmakende het éénhonderdtwaalf/vierhonderdvijfenzestigste (112/465) aandeel in de te splitsen onroerende zaak;
3. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met veranda gelegen op de tweede verdieping, plaatselijk bekend **Johannes Vermeerstraat 85-II te 1071 DP Amsterdam**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie U, complexnummer 10949 A, appartementsindex 3,
op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 3,
uitmakende het éénhonderdtwaalf/vierhonderdvijfenzestigste (112/465) aandeel in de te splitsen onroerende zaak;
4. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met veranda gelegen op de derde verdieping, plaatselijk bekend **Johannes Vermeerstraat 85-III te 1071 DP Amsterdam**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie U, complexnummer 10949 A, appartementsindex 4,
op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 4,
uitmakende het éénhonderdtwaalf/vierhonderdvijfenzestigste (112/465) aandeel in de te splitsen onroerende zaak.

Splitsing in appartementsrechten

De erfpachter verklaarde de splitsing bij deze tot stand te brengen, zullende de splitsing geschieden door de inschrijving van een afschrift van deze akte ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

Splitsingsreglement

De erfpachter verklaarde hierbij op te richten een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, lid 1 onder e van het Burgerlijk Wetboek en te bepalen dat als reglement, bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek, zullen gelden de bepalingen van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, vastgesteld bij een akte op zeventien januari tweeduizend zes verleden voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op achttien januari tweeduizend zes in het register Hypotheken 4, deel 19399 nummer 166, welk reglement geacht wordt in deze akte woordelijk te zijn opgenomen en daarmede één geheel uit te maken, met dien verstande dat de hierna gemelde artikelen van dat modelreglement zijn gewijzigd en/of aangevuld zoals hierna omschreven:

Artikel 8 lid 1:

Iedere eigenaar is in de gemeenschap gerechtigd voor het hiervoor bij de omschrijving van de appartementsrechten vermelde breukdeel.

De aandelen in de gemeenschap zijn vastgesteld aan de hand van de verhouding in bruto oppervlakte van de voor uitsluitend gebruik bestemde gedeelten.

Artikel 8 lid 2:

“De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen en zijn voor diezelfde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn, met uitzondering evenwel van:

- de kosten verbonden aan het administratief beheer, welke kosten door de eigenaars van de appartementsrechten zullen worden gedragen, ieder voor een gelijk deel;

- de schulden en kosten welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud en schoonmaken van het tuinhuis behorende tot het appartementsrecht met index 1 en de schulden en kosten welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van dit tuinhuis, welke schulden en kosten zullen worden gedragen door de eigenaar van het appartementsrecht met index 1;
- de schulden en kosten welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud en schoonmaken van het trappenhuis en de schulden en kosten welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van het trappenhuis, welke schulden en kosten zullen worden gedragen door de eigenaars van de appartementsrechten met indices 2, 3 en 4, ieder voor een gelijk deel.".

Artikel 20 lid 2:
De eigenaar van het appartementsrecht met index 1 is niet gerechtigd tot het gebruik van het gemeenschappelijke trappenhuis en behoeft derhalve niet bij te dragen in de daarop betrekking hebbende schulden en kosten.
Artikel 25 lid 1:
De bestemming is voor elk van de privé gedeelten: woning.
Onverminderd het dienaangaande eventueel bepaalde in de erfpachtvoorwaarden is het een eigenaar toegestaan in een privé gedeelte een medische-, paramedische, juridische, administratieve of adviseurspraktijk uit te oefenen (dan wel een daarmee vergelijkbare praktijk met weinig personeel en weinig bezoekers) mits daarbij eventueel te gebruiken apparaten geen met het oog op de omstandigheden onredelijk te achten hinder toebrengen aan de overige eigenaars en de gebruikers, en mits naast de praktijkuitoefening ook het betreffende privé gedeelte wordt bewoond.
Artikel 42 lid 2:
De vereniging is genaamd: Vereniging van Eigenaars van het gebouw gelegen aan de Johannes Vermeerstraat 85 te Amsterdam.
De vereniging is gevestigd te Amsterdam, doch kan elders kantoor houden.
Artikel 47 lid 2:
Het totaal aantal stemmen in de vergadering uit te brengen bedraagt vier (4).
Het aantal stemmen dat ieder van de eigenaars kan uitbrengen is één (1) stem voor elk aan hem toebehorend appartementsrecht.
Annex 1:
De bepalingen van Annex 1 zijn niet van toepassing.
Vaststelling bedragen
De bedragen als bedoeld in de artikelen 41 lid 2, 52 lid 5 letter c en 53 leden 5 en 6 zullen in de eerste vergadering van de vereniging worden vastgesteld.
Benoeming bestuurder
Voor de eerste maal worden tot enige bestuurders van de vereniging benoemd: de heer J.A. van der Weurf en mevrouw M.E.A.J. de Bruin, beiden voornoemd.
Toestemming grondeigenaar en toepasselijk verklaring bijzondere bepalingen
De gemeente verklaarde, zulks ter uitvoering van het aan deze akte te hechten besluit van de Teamleider Particulieren van het Bureau Erfpacht, Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, handelend namens het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Oud Zuid de dato vier februari tweeduizend tien nummer MB2010001415, aan de erfpachter, met ingang van de datum van ondertekening van deze akte, met dien verstande dat de canon voor het eerst gescheiden in rekening zal worden gebracht op één maart tweeduizend tien, toestemming te verlenen voor omzetting van de lidmaatschapsrechten in appartementsrechten voor het hiervoor gemelde recht van erfpacht, zulks onder van toepassing verklaring van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit van vijftien november tweeduizend nummer 689, opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op zevenentwintig december daarna in het register Hypotheken 4, deel 17109 nummer 37, hierna aangeduid met: "de Algemene bepalingen 2000", met welke Algemene bepalingen 2000 erfpachter verklaarde bekend te zijn en geen nadere omschrijving

te verlangen, alsmede van de bijzondere bepalingen vermeld in de akte van wijziging canon en voorts onder de volgende bijzondere bepalingen:

1. De omzetting van lidmaatschapsrechten in appartementsrechten en de aandelen in de canon worden als volgt vastgesteld:
   a. het appartementsrecht met index 1:
      - bestemming: koopwoning op de begane grond met kelder (elf vierkante meter (11m2)) en tuin (zestig vierkante meter (60m2)) en een tuinhuis (vijftien vierkante meter (15m2));
      - bruto vloeroppervlak (BVO): éénhonderdnegenentwintig vierkante meter (129m2);
      - boekwaarde: éénduizend éénhonderddertien euro en achtentachtig eurocent (€ 1.113,88);
      - basis schaduwgrondwaarde: vijfduizend zevenhonderdzesentwintig euro en achtendertig eurocent (€ 5.726,38);
      - canon: driehonderdtweeënzeventig euro en éénentwintig eurocent (€ 372,21);
   b. het appartementsrecht met index 2:
      - bestemming: koopwoning op de eerste etage met balkon (zeven vierkante meter (7m2));
      - bruto vloeroppervlak (BVO): éénhonderdtwaalf vierkante meter (112m2);
      - boekwaarde: achthonderdnegenenzeventig euro en zeventien eurocent (€ 879,17);
      - basis schaduwgrondwaarde: vierduizend vijfhonderdnegentien euro en zesenzeventig eurocent (€ 4.519,76);
      - canon: tweehonderddrieënnegentig euro en achtenzeventig eurocent (€ 293,78);
   c. het appartementsrecht met index 3:
      - bestemming: koopwoning op de tweede etage met balkon (zeven vierkante meter (7m2));
      - bruto vloeroppervlak (BVO): éénhonderdtwaalf vierkante meter (112m2);
      - boekwaarde: achthonderdnegenenzeventig euro en zeventien eurocent (€ 879,17);
      - basis schaduwgrondwaarde: vierduizend vijfhonderdnegentien euro en zesenzeventig eurocent (€ 4.519,76);
      - canon: tweehonderddrieënnegentig euro en achtenzeventig eurocent (€ 293,78);
   d. het appartementsrecht met index 4:
      - bestemming: koopwoning op de derde etage met balkon (zeven vierkante meter (7m2));
      - bruto vloeroppervlak (BVO): éénhonderdtwaalf vierkante meter (112m2);
      - boekwaarde: achthonderdnegenenzeventig euro en zeventien eurocent (€ 879,17);
      - basis schaduwgrondwaarde: vierduizend vijfhonderdnegentien euro en zesenzeventig eurocent (€ 4.519,76);
      - canon: tweehonderddrieënnegentig euro en achtenzeventig eurocent (€ 293,78).
2. De appartementsrechten met bestemming woning krijgen de bestemming koopwoning.
3. Elk van de appartementsrechten met bestemming woning mag slechts vervreemd worden aan:
   a. de huurder van het appartementsrecht op het moment van omzetting;
   b. een gegadigde voor een appartementsrecht, die daarop reflecteert na het eindigen van de huurovereenkomst met de huurder van het betreffende appartementsrecht als bedoeld onder a. van dit artikel.

   Hierop wordt een uitzondering gemaakt voor die gevallen waarbij de vervreemding geschiedt aan een gegadigde voor meerdere verhuurde appartementsrechten uit een oogpunt van geldbelegging en deze gegadigde niet het oogmerk heeft van bewoning voor zichzelf.

4. De halfjaarlijkse termijnen van de canon moeten worden voldaan voor of op één maart en één september van elk jaar.
5. Vast te stellen dat de appartementsrechten geacht worden tezamen één bouwblok te vormen.
6. Dat als tijdstip waarop het tijdvak zoals bedoeld in artikel 11 van de Algemene bepalingen 2000 zal eindigen, wordt aangenomen achtentwintig februari tweeduizend zevenendertig, zodat op één maart tweeduizend zevenendertig het volgende tijdvak een aanvang zal nemen met alle daaraan verbonden rechtsgevolgen.
9. Te bepalen dat de kosten die verbonden zijn aan het opstellen van deze akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede de overige kadastrale kosten door de erfpachter zullen worden gedragen.

De erfpachter verklaarde daarvan kennis te dragen en een en ander goed te keuren en te aanvaarden.

Artikel 33 Huisvestingswet

De erfpachter verklaarde dat ingevolge de Huisvestingsverordening 2007, vastgesteld door de raad van de gemeente Amsterdam de dato dertien juni tweeduizend zeven, de Beleidsregels voor verlening of weigering van een splitsingsvergunning 2007 en de Richtlijn 2007, vastgesteld in de Ringvergadering ring Amsterdam de dato achtentwintig november tweeduizend zeven, voor de onderhavige splitsing in appartementsrechten geen vergunning is vereist als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet, aangezien de onderhavige splitsing in appartementsrechten betreft de omzetting van bestaande lidmaatschapsrechten met woonbestemming als bedoeld in artikel 33 tweede lid van de Huisvestingswet in appartementsrechten als bedoeld in artikel 33 eerste lid van de Huisvestingswet.

Woonplaats keuze

De erfpachter en de gemeente verklaarden uitdrukkelijk voor de uitvoering van deze akte woonplaats kiezen ten kantore van de bewaarder van de minuut van deze akte.

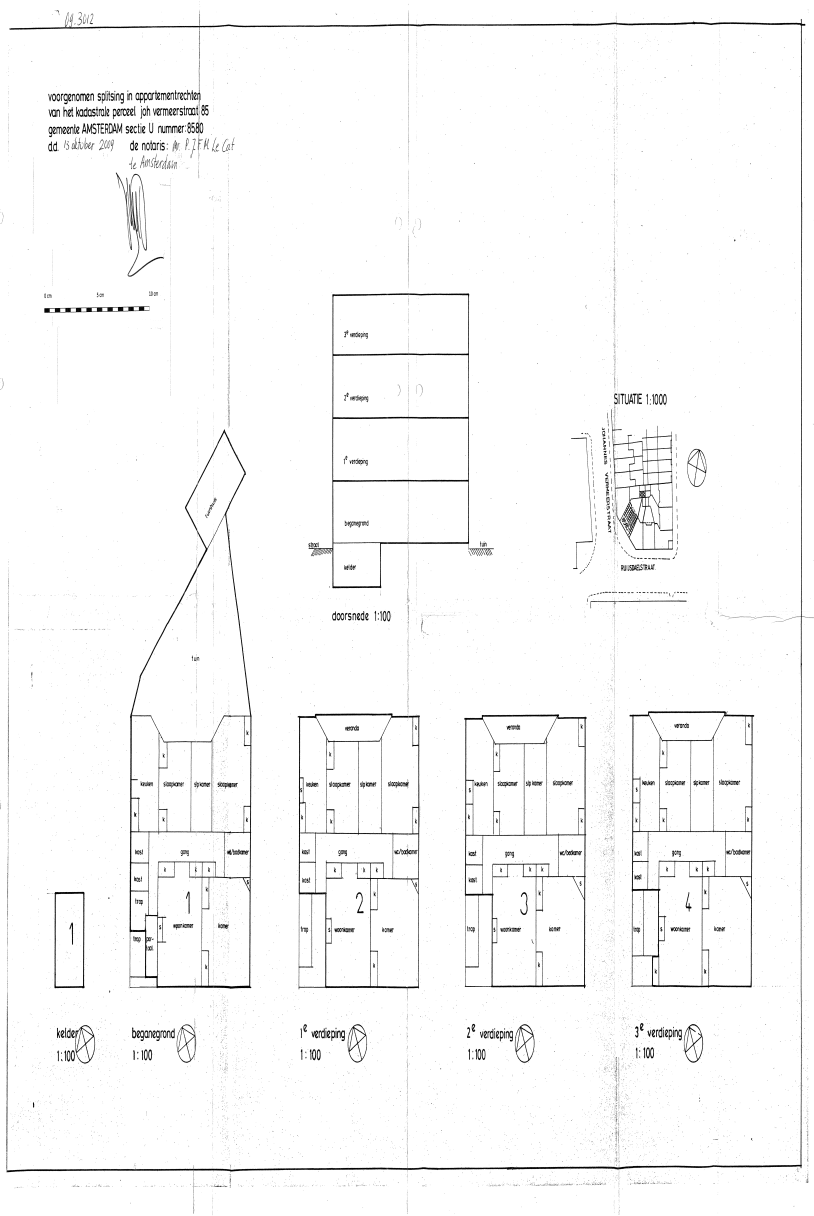
Slot

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.
Deze akte, opgemaakt in minuut, is verleden te Amsterdam op de datum als in het hoofd van deze akte is vermeld.
Nadat de inhoud van deze akte zakelijk aan de comparanten is opgegeven en toegelicht, hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.
Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing overeenkomstig de wet door de comparanten en vervolgens door mij, notaris, ondertekend om tien uur twintig minuten.

Ondergetekende, mr. Guido Tjado Tjadens, kandidaat-notaris, als waarnemer van mr. Pierre Jean François Marie Le Cat notaris te Amsterdam, verklaart dat het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 noch een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van die wet.

Ondergetekende, mr. Guido Tjado Tjadens, kandidaat-notaris, waarnemer voor de met verlof afwezige mr. Pierre Jean François Marie Le Cat, notaris te Amsterdam, verklaart dat bij de onderhavige splitsing niet in strijd wordt gehandeld met het bepaalde in artikel 33 van de Huisvestingswet.

Ondergetekende, mr. Guido Tjado Tjadens, kandidaat-notaris, waarnemer voor de met verlof afwezige mr. Pierre Jean François Marie Le Cat, notaris te Amsterdam, verklaart dat dit afschrift, samen met de tekening die in bewaring is genomen met depotnummer 20091015000019, inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.


voorgenomen splitsing in appartementrechten
van het kadastrale perceel joh vermeerstraat 85
gemeente AMSTERDAM sectie U nummer 8580
dd. 15 oktober 2009 de notaris: Mr. P.J.F.M. le Cat
te Amsterdam
3e verdieping
2e verdieping
1e verdieping
begane grond
kelder
doorsnede 1:100
SITUATIE 1:1000
JOHANNES VERMEERSTRAAT
RUYSDAELSTRAAT
kelder
1:100
begane grond
1:100
1e verdieping
1:100
2e verdieping
1:100
3e verdieping
1:100

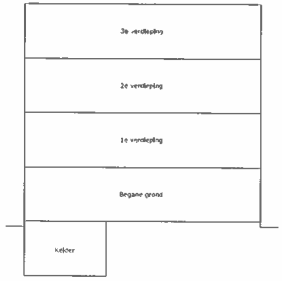
Ondergetekende, hoofdbewaarder van het kadaster en de openbare registers verklaart, dat voor het bovengenoemde in de splitsing te betrekken recht de hiervoor gereserveerde complexaanduiding is: Amsterdam U 10949 A.
Dat deze tekening in elektronische vorm in bewaring is genomen onder depotnummer: 20091015000019
d.d.:15-10-2009
de hoofdbewaarder, mr. W. Louwman

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 10-06-2010 om 13:27 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 58417 nummer 44.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 428AB5781DC1DCED4D0AF09FEDD55E2 toebehoort aan Tjadens Guido Tjado.
Werd aangevuld met depotnummer(s) 20091015000019.
Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

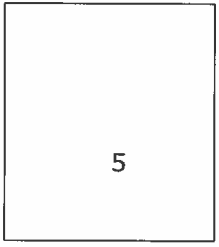
Bijlage

43122_180508 concept splitsingstekening.pdf

Voorgenomen wijziging splitsing in appartementsrechten
van het appartementsrecht kadastraal bekend
gemeente : Amsterdam
sectie : U
complexaanduiding : 10949-A, index 4
d.d. :
de notaris :



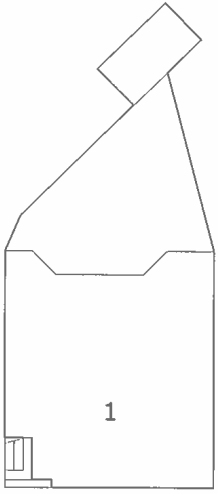
Doorsnede
Schaal 1:100



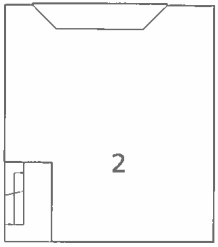
Dakaanzicht
Schaal 1:100



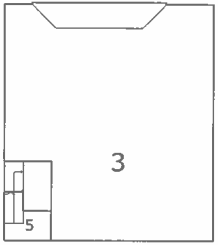
Kelder
Schaal 1:100



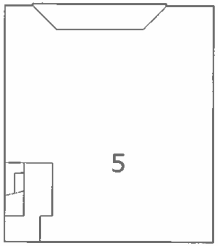
Begane grond
Schaal 1:100



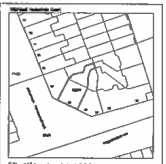
1e verdieping
Schaal 1:100



2e verdieping
Schaal 1:100



3e verdieping
Schaal 1:100



Situatie schaal 1:1000

Johannes Vermeerstraat 85

RENVOOI

Johannes Vermeerstraat 85

Bijlage

43122_180508 conceptakte van wijziging splitsing.pdf

CONCEPT
d.d. 7 mei 2018

Lubbers en Dijk notarissen
Koningslaan 4 – 1075 AC Amsterdam
Telefoon: 020 – 5736311
Fax: 020 – 6799828
e-mail: mail@lubbers.nl

dossier: PP/ 2018.002063.01

AKTE VAN WIJZIGING SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN@
EN WIJZIGING REGLEMENT VAN SPLITSING@

Op @ verscheen voor mij, mr. Pierre Jean François Marie Le Cat, notaris te Amsterdam:

1. @eigenaren op het moment van het tekenen van de akte

   hierna tezamen te noemen: “Partijen”.
2. @

   te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde -zulks blijkens een aan deze akte te hechten onderhandse akte van volmacht- van de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Amsterdam**, met zetel te Amsterdam, kantoor houdende Amstel 1,
   hierna te noemen: “de Gemeente”.

Partijen verklaarden als volgt:

Inleiding

Partijen zijn als enigen gerechtigd tot de hierna nog te vermelden appartementsrechten, uitmakende de voltallige in appartementsrechten gesplitste gemeenschap. Zij wensen bij deze akte de splitsing in appartementsrechten, de splitsingstekening en het reglement van splitsing op een aantal punten te wijzigen als bedoeld in artikel 5:139 Burgerlijk Wetboek, waaronder:

- toevoegen van het gemeenschappelijk trappenhuis vanaf de tweede verdieping alsmede de overloop op de derde verdieping aan het appartementsrecht met index 4;
- het verlenen van toestemming aan de eigenaar van het appartementsrecht met index 4 tot het creëren van (een) extra verdieping(en) op het dak van de derde verdieping en/of één of meerdere dakterrassen, mits met de daarvoor benodigde publiekrechtelijke vergunningen;
- het verlenen van toestemming aan de eigenaar van het appartementsrecht met index 1 tot aan-/uitbouw van de achtergevel alsmede het vergroten en/of uitdiepen van de kelderruimte, mits met de daarvoor benodigde publiekrechtelijke vergunningen.

Tevens wensen partijen het nieuwste modelreglement van splitsing van toepassing te verklaren.

Omschrijving appartementsrechten

Het in appartementsrechten gesplitste gebouw omvat de volgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond met kelder, tuin en tuinhuis, plaatselijk bekend **Johannes Vermeerstraat 8 H te 1071 DP Amsterdam**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie U, complexnummer 10949 A, appartementsindex 1,

uitmakende het éénhonderdnegenentwintig/vierhonderdvijfenzestigste (129/465) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van de Gemeente Amsterdam, gelegen te Amsterdam aan de Johannes Vermeerstraat, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie U nummer 8580, groot twee are zevenentwintig centiare, met de rechten van de erfpachter op de daarop gestichte opstallen, bestaande uit een woonhuis, omvattende een benedenhuis en drie (3) afzonderlijke bovenwoningen, plaatselijk bekend Johannes Vermeerstraat 85 te 1071 DP Amsterdam.

2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met veranda gelegen op de eerste verdieping, plaatselijk bekend **Johannes Vermeerstraat 85 1 te 1071 DP Amsterdam**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie U, complexnummer 10949 A, appartementsindex 2, uitmakende het éénhonderdtwaalf/vierhonderdvijfenzestigste (112/465) aandeel in voormelde gemeenschap;
3. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met veranda gelegen op de tweede verdieping, plaatselijk bekend **Johannes Vermeerstraat 85 2 te 1071 DP Amsterdam**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie U, complexnummer 10949 A, appartementsindex 3, uitmakende het éénhonderdtwaalf/vierhonderdvijfenzestigste (112/465) aandeel in voormelde gemeenschap;
4. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met veranda gelegen op de derde verdieping, plaatselijk bekend **Johannes Vermeerstraat 85 3 te 1071 DP Amsterdam**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie U, complexnummer 10949 A, appartementsindex 4, uitmakende het éénhonderdtwaalf/vierhonderdvijfenzestigste (112/465) aandeel in voormelde gemeenschap.

Wijze van eigendomsverkrijging van de appartementsrechten

Partijen verklaarden dat de appartementsrechten door hen werden verkregen als volgt:

1. het appartementsrecht met index 1 door Partijen, ieder voor een gelijk deel, door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op drie april tweeduizend dertien in het register Hypotheken 4, deel 62747 nummer 122 van het afschrift van een leveringsakte, houdende kwijting voor de koopprijs, op diezelfde dag verleden voor mij, notaris;
2. het appartementsrecht met index 2 door de heer S.J. van der Weurf, voornoemd, door de inschrijving ten kantore van voormelde Dienst op tien juni tweeduizend tien in het register Hypotheken 4, deel 58417 nummer 46 van het afschrift van een leveringsakte ten titel van liquidatie-uitkering, houdende vrijwaring over en weer, op diezelfde dag verleden voor een waarnemer van mij , notaris;
3. het appartementsrecht met index 3 door de heer J.W. van der Weurf, voornoemd, door de inschrijving ten kantore van voormelde Dienst op tien juni tweeduizend tien in het register Hypotheken 4, deel 58417 nummer 47 van het afschrift van een leveringsakte, houdende vrijwaring over en weer, op diezelfde dag verleden voor een waarnemer van mij, notaris;
4. het appartementsrecht met index 4 door de heer M.J. van der Weurf, voornoemd, door de inschrijving ten kantore van voormelde Dienst op tien juni tweeduizend

tien in het register Hypotheken 4, deel 58417 nummer 48 van het afschrift van een leveringsakte, houdende vrijwaring over en weer, op diezelfde dag verleden voor een waarnemer van mij, notaris.

Erfpachtvoorwaarden

1. Op het gebouw zijn van toepassing de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit van vijftien november tweeduizend nummer 689, opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op zevenentwintig december tweeduizend in het register Hypotheken 4, deel 17109 nummer 37 en en voorts de bijzondere bepalingen waaronder de erfpacht met betrekking tot het gebouw werd gevestigd. Een en ander blijkt uit:
   - een akte van vestiging recht van erfpacht op negentien juli negentienhonderd tweeëntwintig verleden voor een waarnemer van H.D. Heukers, destijds notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op twintig juli negentienhonderd tweeëntwintig in het register Hypotheken 4, deel 2405 nummer 2, woordelijk luidende:
     1. *Op het terrein moeten worden gebouwd drie percelen welke moeten worden ingericht en gebruikt als woonhuis, de percelen moeten elk bevatten vier woningen, terwijl elke woning slechts mag worden bewoond door een gezin, de bebouwing van het terrein moet overigens geschieden volgens door Burgemeester en Wethouders in alle opzichten goedgekeurde plannen en moet voltooid voor een Maart negentienhonderd vierentwintig in het aldus gebouwde mag geen verandering worden aangebracht tenzij daarvoor behalve de volgens wettelijke voorschriften, vereischte vergunning de schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders is verkregen.*
     2. *De niet door bebouwing ingenomen grond moet voor een Maart negentienhonderd vierentwintig als tuin worden aangelegd en moet vervolgens als tuin aangelegd blijven en als zoodanig in goeden staat worden onderhouden een en ander ten genoegen van Burgemeester en Wethouders. Bij aldien de bedoelde grond in verschillende tuinen mocht worden verdeeld moeten de onderlinge afsluitingen dier tuinen voorzoover zichtbaar van de openbaren weg ter beoordeling van Burgemeester en Wethouders worden gemaakt en eventueel vernieuwd op de door Burgemeester en Wethouders te bepalen wijze en volgens door hen goedgekeurde plannen en moeten de gemaakte of vernieuwde afsluitingen in goeden staat worden onderhouden te hunnen genoegen.*
     3. *Het terrein moet voor zoover de afsluiting niet plaats heeft door gevelmuren voor een maart negentienhonderd vierentwintig van de openbaren weg worden afgesloten en moet vervolgens daarvan afgesloten worden gehouden, een en ander op de door Burgemeester en Wethouders te bepalen wijze en volgens door hen in alle opzichten goedgekeurde plannen de aldus gemaakte of vernieuwde afsluiting moet in goeden staat worden onderhouden te hunnen genoegen.*

4. *Aan of tegen de onder 3. bedoelde afsluiting alsmede binnen den afstand van twee meter daarvan mogen geen doode voorwerpen van welken aard ook worden aangebracht of geplaatst terwijl tenzij daarvoor de schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders is verkregen.*
5. *Het erfpachtsrecht wordt geacht te zijn ingegaan op een Maart negentienhonderd twee en twintig.*
6. *De halfjaarlijksche termijnen van de pachtsom moeten worden voldaan voor of op een Maart en een September van elk jaar.*".

- een akte van splitsing erfpachtrecht, op één september negentienhonderd éénenveertig verleden voor N. Schreuder, destijds notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op diezelfde dag in het register Hypotheken 4, deel 3208 nummer 87:
- een akte houdende wijziging canon, op elf juni negentienhonderd zesentachtig verleden voor mr. S.J.J. Wiersema, destijds notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op twaalf juni negentienhonderd zesentachtig in het register Hypotheken 4, deel 8320 nummer 58.

2. Het recht van erfpacht is voortdurend.
   Het recht van erfpacht kan voor het eerst worden herzien per één maart tweeduizend zevenendertig, terwijl de canon voor het eerst kan worden aangepast op diezelfde dag.
3. De in de erfpachtvoorwaarden toegestane bestemming is:
   - voor wat betreft de Johannes Vermeerstraat 85 H: koopwoning van éénhonderdnegenentwintig vierkante meter (129m2) bruto vloer oppervlak op de begane grond met kelder (elf vierkante meter (11m2)) en tuin (zestig vierkante meter (60m2)) en een tuinhuis (vijftien vierkante meter (15m2));
   - voor wat betreft de Johannes Vermeerstraat 85 1: koopwoning van éénhonderdtwaalf vierkante meter (112m2) bruto vloeroppervlak op de eerste etage met balkon (zeven vierkante meter (7m2);
   - voor wat betreft de Johannes Vermeerstraat 85 2: koopwoning van éénhonderdtwaalf vierkante meter (112m2) bruto vloeroppervlak op de tweede etage met balkon (zeven vierkante meter (7m2);
   - voor wat betreft de Johannes Vermeerstraat 85 3: koopwoning van éénhonderdtwaalf vierkante meter (112m2) bruto vloeroppervlak op de derde etage met balkon (zeven vierkante meter (7m2).
4. De canon is gesplitst bij na te melden akte van splitsing in appartementsrechten.
5. De canons bedragen:
   - voor wat betreft de Johannes Vermeerstraat 85 H: driehonderdtweeënzeventig euro en éénentwintig eurocent (€ 372,21);
   - voor wat betreft de Johannes Vermeerstraat 85 1: tweehonderddrieënnegentig euro en achtenzeventig eurocent (€ 293,78);
   - voor wat betreft de Johannes Vermeerstraat 85 2: tweehonderddrieënnegentig euro en achtenzeventig eurocent (€ 293,78);
   - voor wat betreft de Johannes Vermeerstraat 85 3:

tweehonderddrieënnegentig euro en achtenzeventig eurocent (€ 293,78), en zijn vooruitbetaald tot en met achtentwintig februari tweeduizend zevenendertig.

Akte van splitsing

Het gebouw is in appartementsrechten gesplitst door de inschrijving ten kantore van voormelde Dienst op tien juni tweeduizend tien in het register Hypotheken 4, deel 58417 nummer 44, van het afschrift van een akte van splitsing in appartementsrechten, op diezelfde dag verleden voor een waarnemer van mij, notaris, hierna ook te noemen: “de Akte van splitsing”.

Reglement van splitsing

Bij de Akte van splitsing is tevens vastgesteld een reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d Burgerlijk Wetboek, hierna ook te noemen: “het Reglement van splitsing”.

Vereniging van eigenaars

Voorts is bij de Akte van splitsing opgericht een Vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e Burgerlijk Wetboek, genaamd: Vereniging van Eigenaars van het gebouw gelegen aan de Johannes Vermeerstraat 85 te Amsterdam, statutair gevestigd te Amsterdam, hierna ook te noemen: “de Vereniging”. De Vereniging is ingeschreven bij de Kamers van Koophandel onder nummer 50202987.

Besluit van de vergadering van de Vereniging

Alle leden en bestuursleden van de Vereniging zijn bij deze akte tegenwoordig/vertegenwoordigd.

Verdeling

Tussen Partijen is een overeenkomst van verdeling tot stand gekomen op grond waarvan het gemeenschappelijke gedeelte, te weten: het gemeenschappelijk trappenhuis vanaf de tweede verdieping alsmede de overloop op de derde verdieping, zal worden toegedeeld aan het appartementsrecht met index 4.
De verdeling geschiedt zonder verrekening wegens over- of onderbedeling.

Wijziging splitsing in appartementsrechten

Teneinde het vorenstaande te bewerkstelligen zijn partijen overeengekomen de splitsing in appartementsrechten en het Reglement van splitsing te wijzigen als hierna vermeld.
Van het gebouw is in verband met de wijziging van de splitsing in appartementsrechten opnieuw een tekening gemaakt als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, duidelijk aangevende de begrenzing van de onderscheidene gedeelten welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en die zijn voorzien van Arabische cijfers;
./. deze tekening, bestaande uit één (1) blad, welke door de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is goedgekeurd op @, en in bewaring is genomen onder depotnummer @, zal aan deze akte worden gehecht.
De appartementsrechten met indices 1, 2 en 3 zullen ongewijzigd blijven. De omschrijving van het appartementsrecht met index 4 wordt gewijzigd en gaat luiden als volgt:

het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met veranda gelegen op de derde verdieping, met eigen trapopgang vanaf de tweede verdieping alsmede dakterras aan de voorzijde, plaatselijk bekend

Johannes Vermeerstraat 85 3 te 1071 DP Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie U, complexnummer 10949 A, appartementsindex 5, uitmakende het éénhonderdtwaalf/vierhonderdvijfenzestigste (112/465) aandeel in voormelde gemeenschap.
op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 5.

Partijen verklaarden hierbij de wijziging van de splitsing in appartementsrechten tot stand te brengen waarbij de wijziging van de splitsing in appartementsrechten geschiedt door de inschrijving van een afschrift van deze akte ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

Gerechtigdheid tot de appartementsrechten

De gerechtigdheid tot de appartementsrechten blijft na vorenstaande wijziging ongewijzigd, met dien verstande dat de heer M.J. van der Weurf, voornoemd, gerechtigd zal zijn tot het hiervoor omschreven appartementsrecht met index 5.

Feitelijke levering

De aflevering (feitelijke levering) van voormelde ruimten heeft reeds ten genoegen van partijen plaatsgehad.

Risico

Het risico van voormelde ruimten gaat over bij het ondertekenen van deze akte.

Vergunningen, ontheffingen en dergelijke

Voor de benodigde vergunningen, ontheffingen en dergelijke, voor een gebruik van hetgeen bij deze akte is overgedragen, anders dan het gebruik volgens de Akte van splitsing en het Reglement van splitsing, dient de verkrijger zelf zorg te dragen. De eventueel daaraan verbonden kosten en kosten van bouwkundige werkzaamheden en voorzieningen zijn eveneens voor zijn rekening.

Wijziging Reglement van splitsing

Partijen verklaarden te bepalen dat als reglement, bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek, zullen gelden de bepalingen van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, vastgesteld bij een akte op negentien december tweeduizend zeventien verleden voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op diezelfde dag in het register Hypotheken 4, deel 72212 nummer 160, welk reglement geacht wordt in deze akte woordelijk te zijn opgenomen en daarmede één geheel uit te maken, met dien verstande dat de hierna gemelde artikelen van dat modelreglement zijn gewijzigd en/of aangevuld zoals hierna omschreven:

<u>Artikel 1.1:</u>

Aan dit Artikel wordt toegevoegd:

zh. Grondeigenaar:
de publiekrechtelijke rechtspersoon: De Gemeente Amsterdam.

<u>Artikel 8:</u>

Artikel 8 komt te luiden als volgt:

Iedere Eigenaar is in de Gemeenschap gerechtigd voor het bij de omschrijving van de Appartementsrechten vermelde breukdeel.

De aandelen in de Gemeenschap zijn vastgesteld aan de hand van de verhouding in oppervlakte van de voor uitsluitend gebruik bestemde gedeelten.

<u>Artikel 10.5:</u>

Aan Artikel 10 wordt Artikel 10.5 toegevoegd, luidende als volgt:

In afwijking van het bepaalde in Artikel 10.1 komen de navolgende schulden en kosten ten laste van de hierna vermelde Eigenaars, in verhouding als hierna vermeld:

- De kosten van administratie en beheer worden gedragen door de Eigenaars, ieder voor een gelijk deel.
- De schulden en kosten welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud en schoonmaken van het tuinhuis, behorende tot het appartementsrecht met index 1 en de schulden en kosten welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van dit tuinhuis worden gedragen door de eigenaar van het appartementsrecht met index 1.
- De schulden en kosten welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud en schoonmaken van het gemeenschappelijk trappenhuis (inclusief bekleding en verlichting daarvan), en de schulden en kosten welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van het trappenhuis worden gedragen door de eigenaars van de appartementsrechten met indices 2, 3 en 5, ieder voor een gelijk deel.
- De schulden en kosten verbonden aan onderhoud, reparatie en vernieuwing van het dak boven de zolderverdieping alsmede de daarop liggende dakbedekking, voor zover die schulden en kosten zijn toe te rekenen aan het gebruik van dat dak als dakterras en/of eventuele schade ten gevolge van het gebruik van dat dak als dakterras, de eventuele vlonders, balustrade en opbouw en dergelijke, worden gedragen door de Eigenaar(s) van het Appartementsrecht met index 5.

Artikel 11.1:
Artikel 11.1 onder e komt te luiden als volgt:
e. de energiebesparende voorzieningen ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars (waaronder begrepen de voorzieningen terzake van zonne-energie);

Artikel 16.4:
Artikel 16.4 tweede zin komt te luiden als volgt:
Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil worden toegevoegd aan het Reservefonds, tenzij de Vergadering anders besluit.

Artikel 17.3:
Aan dit Artikel wordt toegevoegd:
Ten aanzien van de hoogte van deze kosten gedraagt de Eigenaar zich zonder voorbehoud naar de opgave daaromtrent door het Bestuur; tegenbewijs is toegestaan.

Artikel 18.2 en 18.3:
Artikel 18.2 komt te luiden als volgt:
18.2 Ondersplitsing van een Appartementsrecht is niet toegestaan.
Artikel 18.3 komt te vervallen.

Artikel 21.2:
Aan het Appartementsrecht met index 1 is niet het medegebruik van het gemeenschappelijke trappenhuis verbonden.
De betreffende Eigenaar behoeft niet bij te dragen in de schulden en kosten die daarop betrekking hebben.

Artikel 24.4
Artikel 24.4 wordt toegevoegd en luidt als volgt:
24.4 In afwijking van het in de Artikelen 24.1, 24.3 en 23.1 bepaalde geldt het volgende:
1. De Eigenaar van het Appartementsrecht met index 5 is - mits met

inachtneming van het in Artikel 7 van het reglement bepaalde – bevoegd - zonder voorafgaande toestemming van de Vergadering en/of het Bestuur:

- op het platte dak aan de van het Gebouw een dakterras aan te leggen, te hebben en te houden, alsmede om voorzieningen te realiseren ten behoeve van de bereikbaarheid daarvan, bijvoorbeeld via een dakkoepel of dakopbouw.
  Artikel 24.2 is van overeenkomstige toepassing. Onder schade als bedoeld in dat Artikel wordt mede begrepen schade aan het dak, inclusief dakbedekking en dakconstructie.
  Terzake het dakterras geldt voorts het bepaalde in de Artikelen 30.6 en 33.2.
  In afwijking van het bepaalde in Artikel 21.1 mag die Eigenaar het dakterras exclusief gebruiken.
- op het dak van het Gebouw boven de derde verdieping (een) extra verdieping(en) aan te leggen, al dan niet met een dakterras, te hebben en te houden, alsmede om voorzieningen te realiseren ten behoeve van de bereikbaarheid daarvan.
  Artikel 24.2 is van overeenkomstige toepassing. Onder schade als bedoeld in dat Artikel wordt mede begrepen schade aan het dak, inclusief dakbedekking en dakconstructie.
  Ten aanzien van het dakterras geldt eveneens het bepaalde in de Artikelen 30.6 en 33.2. en mag in afwijking van het bepaalde in Artikel 21.1 die Eigenaar het dakterras exclusief gebruiken.
- het afsluiten van diens privégedeelte vanaf de tweede verdieping met een muur met deur.
  Artikel 24.2 is van overeenkomstige toepassing

2. De Eigenaar van het Appartementsrecht met index 1 is - mits met inachtneming van het in Artikel 7 van het reglement bepaalde – bevoegd - zonder voorafgaande toestemming van de Vergadering en/of het Bestuur:
   - aan de achterzijde van het Gebouw, binnen de privégrenzen van diens appartementsrecht, een aan-/uitbouw aan te leggen, te hebben en te houden.
     Artikel 24.2 is van overeenkomstige toepassing.
   - de kelder onder het Gebouw te vergroten danwel uit te diepen en vervolgens te hebben en te houden.
     Artikel 24.2 is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 27.1:
De bestemming is voor elk van de Privé-gedeelten: woning.
woning.
Onverminderd het dienaangaande eventueel bepaalde in de erfpachtvoorwaarden is het een eigenaar toegestaan in een privé gedeelte een medische-, paramedische, juridische, administratieve of adviseurspraktijk uit te oefenen (dan wel een daarmee vergelijkbare praktijk met weinig personeel en weinig bezoekers) mits daarbij eventueel te gebruiken apparaten geen met het oog op de omstandigheden onredelijk te achten hinder toebrengen aan de overige eigenaars en de gebruikers, en mits naast de praktijkuitoefening ook het betreffende privé gedeelte wordt bewoond.
Artikel 28.4

Artikel 28.4 wordt toegevoegd en luidt als volgt:
28.4 In afwijking van het in de Artikelen 28.2, 24.1 en 25.1 bepaalde is het de Eigenaren van de Appartementsrechten bevoegd, zonder voorafgaande toestemming van het Bestuur, doch in goed overleg met de overige Eigenaren, in zijn Privé-gedeelten voor eigen risico een (open) (gas)haard casu quo (gas)kachel aan te (laten) leggen, te hebben en te houden, alsmede om in en op het dak van het Gebouw voorzieningen te realiseren ten behoeve van de aan- en afvoer van lucht, rook en gassen elke verband houden met het gebruik van die)open) (gas)haard dan wel (gas)kachel, zulks op een voor de andere Eigenaars aantoonbaar veilige (naar maatstaven van redelijkheid) en minst bezwarende wijze. Ten aanzien van bedoelde bevoegdheid geldt voorts dat de kosten voor het aanleggen, hebben en (onder)houden van de (open) (gas)haard casu quo de (gas)kachel, alsmede een eventuele verhoging van de verzekeringspremie voor het Gebouw, geheel voor rekening zijn van de Eigenaar van het desbetreffende Appartementsrecht.
Artikel 44.2:
Artikel 44.2 eerste zin komt te luiden als volgt:
De Eigenaar, daaronder uitdrukkelijk niet begrepen de Grondeigenaar, die een recht van erfpacht en/of een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW heeft gevestigd, blijft aansprakelijk voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke Eigenaars en/of de Vereniging verschuldigde bijdragen.
Artikel 46.2:
De Vereniging is genaamd: “Vereniging van Eigenaars van het gebouw gelegen aan de Johannes Vermeerstraat 85 te Amsterdam.”.
De Vereniging is gevestigd te Amsterdam, doch kan elders kantoor houden.
Artikel 51.2:
Het totaal aantal stemmen in de Vergadering uit te brengen bedraagt vier (4).
Het aantal stemmen dat ieder van de Eigenaars kan uitbrengen is één (1) stem voor elk aan hem toebehorend Appartementsrecht.
Annex 1:
De bepalingen van Annex 1 zijn niet van toepassing.
Annex 2:
De bepalingen van Annex 2 zijn niet van toepassing.
Hypotheken
Partijen verklaarden dat ingevolge het bepaalde in artikel 5:142 van het Burgerlijk Wetboek de hypotheken welke voor heden op de appartementsrechten zijn gevestigd, ongewijzigd op deze appartementsrechten zullen blijven rusten, met dien verstande dat de hypotheek welke voor heden is gevestigd op het appartementsrecht met index 4, vanaf heden ongewijzigd zal rusten op het appartementsrecht met index 5.
Kosten
De kosten van deze akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers, zijn voor rekening van de Partijen, ieder voor een gelijk deel.
Artikel 22 Huisvestingswet
De Eigenaar verklaarde dat voor de onderhavige wijziging splitsing in appartementsrechten geen vergunning is vereist als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 mede in verband met het bepaalde in de “Beleidsregels woonruimteverdeling en woonruimtevoorraad 2017” van de Gemeente Amsterdam, zulks aangezien het een wijziging van ondergeschikt belang betreft met behoud van

hetzelfde aantal appartementsrechten.
Toestemming erfverpachter
Erfpachter en de Gemeente verklaarden, de Gemeente ter uitvoering van het besluit van @ de dato @ nummer @, met ingang van @:
@overnemen tekst van de gemeente@

Overdrachtsbelasting
Partijen verklaarden dat de waarde van de bij deze akte toegedeelde ruimte wordt gesteld op nihil, zodat ter zake de verkrijging geen overdrachtsbelasting is verschuldigd.
Woonplaats Keuze
Partijen verklaarden voor de uitvoering van deze akte woonplaats te kiezen ten kantore van de bewaarder van de minuut van deze akte.
Slot
De comparanten zijn mij, notaris, bekend.
Deze akte, opgemaakt in minuut, is verleden te Amsterdam op de datum als in het hoofd van deze akte is vermeld.
Nadat de inhoud van deze akte zakelijk aan de comparanten is opgegeven en toegelicht, hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.
Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing overeenkomstig de wet door de comparanten en vervolgens door mij, notaris, ondertekend om @

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_43122.pdf

Lubbers en Dijk notarissen
Koningslaan 4 – 1075 AC Amsterdam
Telefoon: 020 – 5736311
Fax: 020 – 6799828
e-mail: mail@lubbers.nl

dossier: pp/ 2018.002100.01

AKTE VAN VEILINGVOORWAARDEN

Op achtentwintig mei tweeduizend achttien is voor mij mr. Pierre Jean François Marie Le Cat, notaris te Amsterdam:
@
enzovoorts
tezamen hierna ook te noemen: “Verkoper”.

Inleiding

Verkoper verklaarde bij deze akte te willen vaststellen de voorwaarden en bepalingen waaronder op maandag des middags na zestien uur dertig minuten in café-restaurant Dauphine, Prins Bernhardplein 175 in Amsterdam ten overstaan van mij, notaris, mijn waarnemer of ambtsopvolger, dan wel een ander bevoegd notaris, in het openbaar en volgens plaatselijk gebruik zal worden geveild het hierna vermelde registergoed, te weten:

het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond met kelder, tuin en tuinhuis, plaatselijk bekend **Johannes Vermeerstraat 85 H te 1071 DP Amsterdam**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie U, complexnummer 10949 A, appartementsindex 1, uitmakende het éénhonderdnegenentwintig/vierhonderdvijfenzestigste (129/465) aandeel in de gemeenschap, welke gemeenschap omvat het voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van de Gemeente Amsterdam, gelegen te Amsterdam aan de Johannes Vermeerstraat, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie U nummer 8580, groot twee are zevenentwintig centiare, met de rechten van de erfpachter op de daarop gestichte opstallen, bestaande uit een woonhuis, omvattende een benedenhuis en drie (3) afzonderlijke bovenwoningen, plaatselijk bekend Johannes Vermeerstraat 85 te 1071 DP Amsterdam,

hierna aangeduid met: “het Registergoed”.
Verkoper gaf vooraf te kennen:

Verkrijging Registergoed

Het Registergoed is door Verkoper, ieder voor een gelijk deel, verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op drie april tweeduizend dertien in het register Hypotheken 4 deel 62747 nummer 122 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopprijs, op diezelfde dag verleden voor mij, notaris.

Gegevens met betrekking tot het Registergoed

Huren

1. Het Registergoed is verhuurd voor een bedrag van éénduizend tweehonderdvierenzestig euro en zevenentwintig eurocent (€ 1.264,27) netto, vermeerderd met een bedrag van zevenentachtig euro en vijfennegentig eurocent (€ 87,95) aan diverse kosten, derhalve éénduizend driehonderdtweeënvijftig euro en tweeëntwintig eurocent (€ 1.352,22) bruto.
   Totaal aan huren per jaar: zestienduizend tweehonderdzesentwintig euro en

vierenzestig eurocent (€ 16.226,64) bruto.
2. De netto huur wordt per één juli tweeduizend achttien: éénduizend driehonderddertien euro en achtenvijftig eurocent (€ 1.313,58). De huurverhogingsbrief is reeds verstuurd, waarop tot op heden geen reactie van de huurder is ontvangen.
3. Het bedrag van de kosten, die hiervoor genoemd worden, betreft een vergoeding voor de verhuurder voor onder andere de keukenapparatuur en/of voor de vloerafwerking en/of voor een wasmachine en/of een droogtrommel etcetera.
4. De huurovereenkomst is vastgelegd in een onderhandse akte. De onderhandse akte waarin de huurovereenkomst is neergelegd bevat de volledige rechtsverhouding tussen verhuurder en de huurder. Buiten de huurovereenkomst om zijn er geen voor verhuurder nadelige afspraken met de huurder gemaakt.
5. Tot op heden zijn de huurders hun verplichtingen correct nagekomen.
6. Met betrekking tot het Registergoed loopt er geen procedure bij de huurcommissie. Verkoper beschikt evenmin over informatie dat een huurder voornemens is daartoe.
7. Met betrekking tot het Registergoed is er niet verzocht om een huurprijsaanpassing, noch is een dergelijk verzoek aangekondigd.
8. De huurovereenkomst bevat geen voorkeursrecht of koopoptie.

Waarborgsom
Door de huurder is een waarborgsom gestort van drieduizend euro (€ 3.000,00).
Over deze waarborgsom is geen rente verschuldigd.
Deze waarborgsom zal in mindering strekken op de koopsom.

Zakelijke lasten
Door Verkoper zijn jaarlijks de volgende zakelijke lasten verschuldigd:
- onroerende zaak belasting wegens zakelijk genotsrecht: driehonderdachtenzestig euro en zevenendertig eurocent (€ 368,37);
- watersysteemheffing gebouwd: éénhonderddertig euro en zesentwintig eurocent (€ 130,26);
- rioolrecht/aansluitrecht: éénhonderdvijfentwintig euro en drieëntachtig eurocent (€ 125,83).

Totaal aan zakelijke lasten per jaar: zeshonderdvierentwintig euro en zesenveertig eurocent (€ 624,46).
WOZ waarde beloopt achthonderdnegentigduizend euro (€ 890.000,00).

Verzekeringen
Het Registergoed is verzekerd bij Reaal Verzekeringen voor één miljoen drieënzestigduizend negenhonderdnegen euro (€ 1.063.909,00).

Aanschrijvingen
Blijkens een elektronisch kadastraal uittreksel verstrekt door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op dertig april tweeduizend achttien zijn geen aanschrijvingen bekend.

Milieu
Met betrekking tot het Registergoed verklaart Verkoper dat:
- het hem niet bekend is dat er feiten zijn, waaruit blijkt dat het Registergoed in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot

sanering of tot het nemen van andere maatregelen;
- het hem voorts niet bekend is dat zich in het Registergoed (ondergrondse), opslagtanks, zoals olie- en septictanks bevinden;
- het hem niet bekend is dat zich in het Registergoed asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Publiekrechtelijke beperkingen
Blijkens een elektronisch kadastraal uittreksel verstrekt door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op dertig april tweeduizend achttien zijn ten aanzien van het Verkochte geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Energielabel
Met betrekking tot het Registergoed verklaart Verkoper dat hij niet beschikt over een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen. Koper wordt geacht hiermee in te stemmen.

NEN2580 meting
Met betrekking tot het Registergoed verklaart Verkoper dat hij niet in de gelegenheid is gesteld het Registergoed volgens de NEN2580 op te meten en dat de eventueel vermelde bruto vloeroppervlakten volgens informatie is verkregen.

Erfpachtvoorwaarden
1. Op het gebouw zijn van toepassing de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit van vijftien november tweeduizend nummer 689, opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op zevenentwintig december tweeduizend in het register Hypotheken 4, deel 17109 nummer 37 en en voorts de bijzondere bepalingen waaronder de erfpacht met betrekking tot het gebouw werd gevestigd. Een en ander blijkt uit:
   - een akte van vestiging recht van erfpacht op negentien juli negentienhonderd tweeëntwintig verleden voor een waarnemer van H.D. Heukers, destijds notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op twintig juli negentienhonderd tweeëntwintig in het register Hypotheken 4, deel 2405 nummer 2, woordelijk luidende:
     1. *Op het terrein moeten worden gebouwd drie percelen welke moeten worden ingericht en gebruikt als woonhuis, de percelen moeten elk bevatten vier woningen, terwijl elke woning slechts mag worden bewoond door een gezin, de bebouwing van het terrein moet overigens geschieden volgens door Burgemeester en Wethouders in alle opzichten goedgekeurde plannen en moet voltooid voor een Maart negentienhonderd vierentwintig in het aldus gebouwde mag geen verandering worden aangebracht tenzij daarvoor behalve de volgens wettelijke voorschriften, vereischte vergunning de schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders is verkregen.*
     2. *De niet door bebouwing ingenomen grond moet voor een Maart negentienhonderd vierentwintig als tuin worden aangelegd en moet vervolgens als tuin aangelegd blijven en als zoodanig in goeden staat worden onderhouden een en ander ten genoegen van Burgemeester en*

Wethouders. Bij aldien de bedoelde grond in verschillende tuinen mocht worden verdeeld moeten de onderlinge afsluitingen dier tuinen voorzoover zichtbaar van de openbaren weg ter beoordeling van Burgemeester en Wethouders worden gemaakt en eventueel vernieuwd op de door Burgemeester en Wethouders te bepalen wijze en volgens door hen goedgekeurde plannen en moeten de gemaakte of vernieuwde afsluitingen in goeden staat worden onderhouden te hunnen genoegen.

3. *Het terrein moet voor zoover de afsluiting niet plaats heeft door gevelmuren voor een maart negentienhonderd vierentwintig van de openbaren weg worden afgesloten en moet vervolgens daarvan afgesloten worden gehouden, een en ander op de door Burgemeester en Wethouders te bepalen wijze en volgens door hen in alle opzichten goedgekeurde plannen de aldus gemaakte of vernieuwde afsluiting moet in goeden staat worden onderhouden te hunnen genoegen.*
4. *Aan of tegen de onder 3. bedoelde afsluiting alsmede binnen den afstand van twee meter daarvan mogen geen doode voorwerpen van welken aard ook worden aangebracht of geplaatst terwijl tenzij daarvoor de schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders is verkregen.*
5. *Het erfpachtsrecht wordt geacht te zijn ingegaan op een Maart negentienhonderd twee en twintig.*
6. *De halfjaarlijksche termijnen van de pachtsom moeten worden voldaan voor of op een Maart en een September van elk jaar*.".

- een akte van splitsing erfpachtrecht, op één september negentienhonderd éénenveertig verleden voor N. Schreuder, destijds notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op diezelfde dag in het register Hypotheken 4, deel 3208 nummer 87:
- een akte houdende wijziging canon, op elf juni negentienhonderd zesentachtig verleden voor mr. S.J.J. Wiersema, destijds notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op twaalf juni negentienhonderd zesentachtig in het register Hypotheken 4, deel 8320 nummer 58.

2. Het recht van erfpacht is voortdurend.
   Het recht van erfpacht kan voor het eerst worden herzien per één maart tweeduizend zevenendertig, terwijl de canon voor het eerst kan worden aangepast op diezelfde dag.
3. De in de erfpachtvoorwaarden toegestane bestemming is: koopwoning van éénhonderdnegenentwintig vierkante meter (129m2) bruto vloer oppervlak op de begane grond met kelder (elf vierkante meter (11m2)) en tuin (zestig vierkante meter (60m2)) en een tuinhuis (vijftien vierkante meter (15m2)).
4. De canon is gesplitst bij na te melden akte van splitsing in appartementsrechten.
5. De canon ad driehonderdtweeënzeventig euro en éénentwintig eurocent (€ 372,21) is vooruitbetaald tot en met achtentwintig februari tweeduizend zevenendertig.

Akte van splitsing in appartementsrechten
Het reglement van de Vereniging van eigenaars luidt thans zoals dit is vastgesteld bij de desbetreffende akte van splitsing in appartementsrechten op tien juni tweeduizend tien, verleden voor mij, notaris, bij afschrift ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst op diezelfde dag in het register Hypotheken 4, deel 58417 nummer 44.
Krachtens het daarbij bepaalde is de bestemming van de Gebruikseenheid woning.
Wijziging akte van splitsing in appartementsrechten
Verkoper is voornemens de akte van splitsing in appartementsrechten te wijzigen, waarbij tevens het modelreglement van splitsing van tweeduizend zeventien van toepassing zal worden verklaard.
De akte van wijziging splitsing in appartementsrechten is in concept beschikbaar en Verkoper zal zorgdragen voor aanvraag van de benodigde toestemming van de gemeente Amsterdam als grondeigenaar. Naar verwachting zal deze toestemming nog niet zijn verleend op het moment dat de akte van kwijting wordt getekend.
Koper dient dan ook bij het proces verbaal van veiling dan wel de akte de command een onherroepelijke volmacht te verlenen aan één van de medewerkers van Lubbers en Dijk Notarissen tot het namens hem/haar ondertekenen van een eventuele erfpachtaanbieding van de gemeente alsmede de akte van wijziging splitsing in appartementsrechten en/of andere benodigde documenten.
Mocht de gemeente of de eventuele financiers van koper dan wel de financiers van de andere eigenaren om een of andere reden geen toestemming verlenen of daaraan onaanvaardbare voorwaarden verbinden, dan zal niet tot ondertekening van de akte van wijziging splitsing in appartementsrechten kunnen worden overgegaan. In dat geval zal koper hieraan jegens Verkoper geen rechten kunnen ontlenen en is Verkoper niet aansprakelijk voor eventuele schade die is ontstaan als gevolg van het niet tekenen van de akte van wijziging splitsing in appartementsrechten.
Verkoper is voorts voornemens ook de overige appartementsrechten in het gebouw over te dragen.
De kosten van de akte van wijziging splitsing in appartementsrechten zijn voor rekening van Verkoper.
Vereniging van eigenaars
De Vereniging van eigenaars, genaamd Vereniging van Eigenaars van het gebouw gelegen aan de Johannes Vermeerstraat 85 te Amsterdam, hierna te noemen: “de Vereniging”, is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 50202987.
Verkoper verklaarde dat de Vereniging een “slapend” bestaan leidt, dat wil zeggen:
a. er worden geen maandelijkse servicekosten betaald;
b. er worden geen periodieke vergaderingen gehouden door de algemene leden vergadering, mitsdien zijn er ook geen notulen beschikbaar;
c. er is geen begroting, exploitatieoverzicht en balans van de Vereniging beschikbaar;
d. er is geen administrateur.

Kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of eventueel overige bijzondere verplichtingen
Met betrekking tot kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of overige bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar de bepalingen ingevolge de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam.

Omzetbelasting/Overdrachtsbelasting
Wegens de levering is geen omzetbelasting verschuldigd. Er is echter wel overdrachtsbelasting verschuldigd.
De overdrachtsbelasting wordt berekend over de koopprijs van het Registergoed vermeerderd met de gekapitaliseerde vooruitbetaalde erfpachtcanon.
VEILINGVOORWAARDEN
Verkoper verklaarde vervolgens dat, voor zover hierna daarvan niet uitdrukkelijk is afgeweken, de veiling zal plaatshebben onder de Algemene veilingvoorwaarden onroerend goed Amsterdam 2001, hierna te noemen: “de AVA”, vastgelegd in een notariële akte op achtentwintig juni tweeduizend één verleden voor notaris mr P.J.N. van Os te Amsterdam, gedeponeerd ter Griffie van de Rechtbank te Amsterdam op vier juli tweeduizend één onder nummer 115/2001 en bij afschrift ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst op diezelfde dag in het register Hypotheken 4 deel 17492 nummer 17, alsmede de bepalingen van het veilinghuis die van toepassing zijn op het via internet bieden, met inachtneming van de aanvullingen en afwijkingen zoals hierna zijn vermeld.
Wijze van veilen
De veiling vindt plaats in twee fasen:
- de eerste, de inzet, bij opbod;
- de tweede, de afslag, bij afmijning.

Dit gebeurt na elkaar in een zitting.
Inzetpremie
De inzetpremie bedraagt vijfduizend vijfhonderd euro (€ 5.500,00) exclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting.
De inzetpremie komt voor rekening van de koper.
De koper betaalt de inzetpremie aan de notaris uiterlijk op de dag van kwijting door overmaking naar of storting op diens kwaliteitsrekening voor derdengelden, waarna de notaris zorgt voor uitbetaling aan de inzetter.
Bij niet gunning wordt geen inzetpremie uitgekeerd.
Levering
Het Registergoed wordt geleverd onder de verplichting tot gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten.
Garanties
Verkoper geeft geen enkele garantie en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid omtrent datgene dat hij terzake het registergoed en/of het gebouw meedeelt dan wel heeft medegedeeld of waarvan mededeling achterwege blijft.
Risico
Het Registergoed is voor risico van de koper vanaf de dag van de gunning.
Betaling
Uiterlijk de achtste dag na de gunning dient Verkoper te betalen:
- courtage makelaar-verkoper, indien aangewezen;

een en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.
Uiterlijk de achtste dag na de gunning dient koper te betalen:
- de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVA;
- het honorarium volgens het tarief van de notaris ad 1% van de koopsom;
- de kosten van het veilinghuis volgens haar tarief 1.1. én 1.2, inclusief de eventuele kosten van bieden via internet;

- de courtage makelaar-koper, indien aangewezen;
- het bedrag gelijk aan de overdrachtsbelasting welke bij de levering verschuldigd zal zijn;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale en hypothecaire recherche;
- de kosten van een eventuele akte de command;
- de plokpenning ad vijfduizend vijfhonderd euro (€ 5.500,00) exclusief omzetbelasting (ex artikel 6.1 van het tarief van het veilinghuis),

een en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.
De koopsom en hetgeen overigens terzake van de veiling door koper verschuldigd is, moet uiterlijk worden voldaan op achtentwintig juni tweeduizend achttien.

Baten en lasten

De baten en lasten zijn vanaf de dag van betaling van de koopsom en het verder verschuldigde voor rekening van koper.

Akte de command

Indien de bieder in veiling gebruik maakt van zijn recht te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen dient deze verklaring uiterlijk zeven dagen voor de dag der betaling van de koopprijs aan de notaris te zijn gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd.

Gunning

De Verkoper behoudt zich het recht voor het Registergoed niet te gunnen en zal zich daaromtrent uitspreken binnen achtenveertig uur na de veiling.

Slot

De comparant is mij, notaris, bekend.
Deze akte, opgemaakt in minuut, is verleden te Amsterdam op de datum als in het hoofd van deze akte is vermeld.
Nadat de inhoud van deze akte zakelijk aan de comparant is opgegeven en toegelicht, heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.
Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing overeenkomstig de wet door de comparant en vervolgens door mij, notaris, ondertekend om @

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

43122_180508 financiële informatie.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Financiële informatie

Adres:	Bruto huur	Aftrek van de diverse kosten:	Netto huur
Johannes Vermeerstraat 85-huis	€ 1.352,22	€ 87,95	€ 1.264,27

1) De netto huur wordt per 1 juli 2018 € 1.313,58. De huurverhogingsbrief is reeds verstuurd, waarop tot op heden geen reactie van de huurder is ontvangen..
2) Het bedrag van de kosten, die genoemd worden in de bovenstaande tabel betreft een vergoeding voor de verhuurder voor o.a. de keukenapparatuur en/of voor de vloerafwerking en/of voor een wasmachine en/of een droogtrommel etc.
3) De huurovereenkomst is vastgelegd in een onderhandse akte. De onderhandse akte waarin de huurovereenkomst is neergelegd bevat de volledige rechtsverhouding tussen verhuurder en de huurder. Buiten de huurovereenkomst om zijn er geen voor verhuurder nadelige afspraken met de huurder gemaakt.
4) Tot op heden zijn de huurders hun verplichtingen correct nagekomen.
5) Met betrekking tot het registergoed loopt er geen procedure bij de huurcommissie. Verkoper beschikt evenmin over informatie dat een huurder voornemens is daartoe.
6) Met betrekking tot het registergoed is er niet verzocht om een huurprijsaanpassing, noch is een dergelijk verzoek aangekondigd.
7) De huurovereenkomst bevat geen voorkeursrecht of koopoptie

lasten per jaar (2017)

- onroerende zaak belasting:	€ 368,37
- waterschapslasten (systeemheffing gebouwd):	€ 130,26
- rioolrecht/aansluitrecht:	€ 125,83
- totaal per jaar:	€ 624,46

WOZ-waarde
De WOZ-waarde op de peildatum van 1 januari 2017 is: achthonderdnegentigduizend euro (€ 890.000).

kosten verkoper
Uiterlijk binnen 8 dagen dient verkoper te betalen:
- courtage makelaar-verkoper, indien aangewezen;

een en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

kosten koper
Uiterlijk binnen 8 dagen dient koper te betalen:
- de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVA;
- het honorarium volgens het tarief van de notaris ad 1% van de koopsom;
- de kosten van het veilinghuis volgens haar tarief 1.1. én 1.2, inclusief de eventuele kosten van bieden via internet;
- de courtage makelaar-koper, indien aangewezen;
- het bedrag gelijk aan de overdrachtsbelasting welke bij de levering verschuldigd zal zijn;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale en hypothecaire recherche;
- de kosten van een eventuele akte de command;
- de plokpenning ad vijfduizend vijfhonderd euro (€ 5.500,00) exclusief omzetbelasting (ex artikel 6.1 van het tarief van het veilinghuis),

een en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

kosten ontruiming
n.v.t.

waarborgsom
Door huurder is een waarborgsom betaald van € 3.000. Over deze waarborgsom is geen rente verschuldigd.
Deze waarborgsom zal in mindering strekken op de koopsom.

aanvaarding
Na betaling der kooppenningen en het verder ter zake de veiling verschuldigde.

verrekening baten en lasten
De baten en lasten zijn vanaf de betaling der kooppenningen voor rekening van de koper.

betaling koopsom
De koopsom en hetgeen overigens ter zake van de veiling door koper verschuldigd is, moet uiterlijk worden voldaan op 28 juni 2018.

plok
De plokpenning is € 5.500 exclusief BTW.
De inzetpremie komt voor rekening van de **koper**.
De koper betaalt de inzetpremie aan de notaris uiterlijk op de dag van kwijting door overmaking naar of storting op diens kwaliteitsrekening voor derdengelden, waarna de notaris zorgt voor uitbetaling aan de inzetter.
Bij niet gunning wordt geen inzetpremie uitgekeerd.

belasting
Wegens de levering is geen omzetbelasting verschuldigd. Er is echter wel overdrachtsbelasting verschuldigd.
De overdrachtsbelasting wordt berekend over de koopprijs van het registergoed vermeerderd met de gekapitaliseerde vooruitbetaalde erfpachtcanon.

verzekering
Het object is verzekerd voor een bedrag van € 1.063.909 bij Reaal Verzekeringen.

IV. VOORWAARDEN
De veiling vindt plaats onder de Algemene veilingvoorwaarden onroerend goed Amsterdam 2001, vastgelegd in een notariële akte op achtentwintig juni tweeduizend één verleden voor notaris mr P.J.N. van Os te Amsterdam, gedeponeerd ter Griffie van de Rechtbank te Amsterdam op vier juli tweeduizend één onder nummer 115/2001 en bij afschrift ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst op diezelfde dag in het register Hypotheken 4 deel 17492 nummer 17, de akte van veilingvoorwaarden van mr. P.J.F.M. Le Cat, notaris te Amsterdam, alsmede de bepalingen van het veilinghuis die van toepassing zijn op het via internet bieden.