DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

S.F. van Oss-straat 172, AMSTERDAM



Appartement

Beschrijving

HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de zesde verdieping van na te vermelden gebouw, met een afzonderlijke bergruimte gelegen op de begane grond van dat gebouw, plaatselijk bekend te 1068 JN Amsterdam als S.F. van Ossstraat 172, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie D, complexaanduiding 5217-A, appartementsindex 100, uitmakende het onverdeeld tweehonderd vierentachtig/zevenendertigduizend zevenhonderd vijfentwintigste (284/37.725) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van de gemeente Amsterdam en gelegen aldaar aan de S.F. van Ossstraat, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie D, nummer 5059, groot achttien are twintig centiare, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen, bestaande uit een flatgebouw, omvattende eenhonderd vierendertig (134) woningen met bijbehorende bergingen en vijftien (15) garages, plaatselijk bekend te Amsterdam als S.F. van Ossstraat 60 tot en met 358 (even nummers).

Verkoopinformatie

Status	Gegund
Veiling	Randstad-Noord maandag 24 juni 2024
Inzet	maandag 24 juni 2024 vanaf 18:00
Afslag	maandag 24 juni 2024 vanaf 18:00
Veilinglocatie	Café-Restaurant Dauphine Prins Bernhardplein 175 1097 BL Amsterdam
Kantoor	Bakker & Neve Netwerk Notarissen Loevestein 12 2352 KM Leiderdorp T: 071 589 92 01 F: 071 541 13 92 E: info@notarissen.tv
Behandelaar	Notaris: dhr. mr. P. de Vries I Behandelaar: dhr. M. van 't Veer
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Attentie	Het gevraagde verlof huurbeding is toegewezen. De koper aanvaardt de door de Voorzieningenrechter opgelegde ontruimingstermijn van 14 dagen na betekening aan de huurders.

Lasten

Kenmerken

Woningtype	Appartement
Soort eigendom	Erfpacht
Gebruik	VerhuurdZonderToestemmingSchuldeiser
Kadastrale omschrijving	Kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie D, complexaanduiding 5217-A, appartementsindex 100.













Financieel

Inzetpremie	Zie veilingvoorwaarden
Indicatie kosten veiling	€ 12.332,00 (per 07-06-2024 om 12:39 uur)

Bijzonderheden

Voor zover bekend is het registergoed bewoond door de eigenaar en derden.
***
De eigenaar is conform de hypotheekvoorwaarden verplicht deze ruimten vóór de kwitantie kooppenningen leeg en geheel ontruimd op te leveren. Verkoper heeft een onderzoek ingesteld naar de gebruikssituatie van het registergoed. Daarbij is haar gebleken, dat het registergoed mogelijk aan (een) derde(n) in huur of gebruik is afgestaan. Voor het geval daar sprake van mocht zijn dan zal verkoper niet aansprakelijk zijn voor het bestaan van zo een overeenkomst en voor de daaruit voortvloeiende gevolgen.
***
De verkoper heeft het verlof tot het inroepen van het huurbeding aan de voorzieningenrechter gevraagd. Het gevraagde verlof is toegewezen. De koper aanvaardt de door de Voorzieningenrechter opgelegde ontruimingstermijn van 14 dagen na betekening aan de huurders.
***

De kostenverdeling is opgenomen in de akte van vaststelling veilingvoorwaarden.
***
De verkoper en de notaris verlenen geen enkele garantie en aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden in de informatie die zij omtrent het registergoed verstrekken in een akte dan wel elders hetzij mondeling, hetzij schriftelijk of waarvan informatie achterwege blijft.



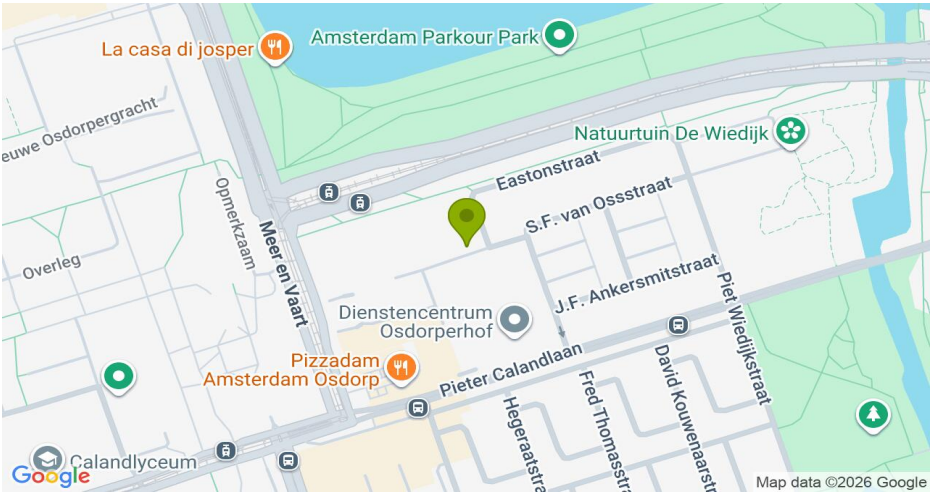








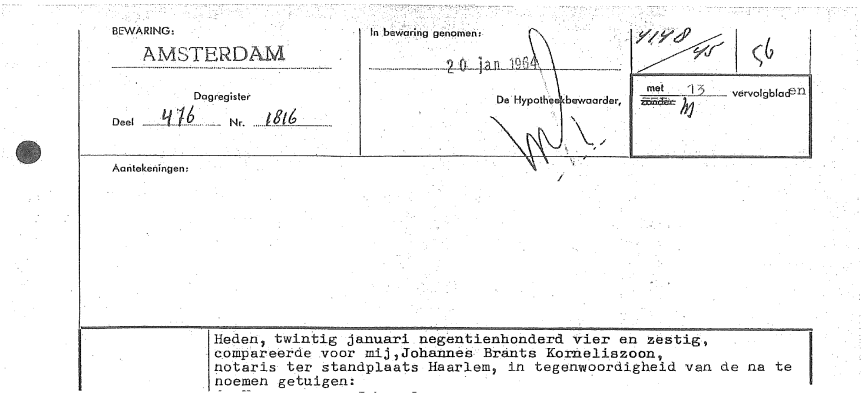



La casa di josper
Amsterdam Parkour Park
euwe Osdorpergracht
Natuurtuin De Wiedijk
Eastonstraat
S.F. van Ossstraat
Opmerkzaam
Meer en Vaart
Overleg
J.F. Ankersmitstraat
Piet Wiedijkstraat
Dienstencentrum Osdorperhof
Pizzadam Amsterdam Osdorp
Pieter Calandlaan
David Kouwenaarstr
Calandlyceum
Google
Map data ©2026 Google


Google
Imagery ©2026 Airbus, Maxar Technologies, Vexcel Imaging US, Inc.

Bijlage

46385_A Splitsingsakte.pdf



BEWARING: AMSTERDAM

Dagregister Deel 476 Nr. 1816

In bewaring genomen: 20 jan 1964

De Hypotheekbewaarder,

4148/45 | 56

met / ~~zonder~~ 13 vervolgblad(en)

Aantekeningen:

Heden, twintig januari negentienhonderd vier en zestig,
compareerde voor mij, Johannes Brants Korneliszoon,
notaris ter standplaats Haarlem, in tegenwoordigheid van de na te
noemen getuigen:

doorn. v. 1 letter gekd.

Hofm

D 5059

Blijkende van gemelde lastgevingen uit tien onderhandse volmachten welke na vooraf door de lasthebber in tegenwoordigheid van de getuigen en mij, notaris, voor echt erkend en tenblijke daarvan door allen getekend te zijn, aan deze minuut zijn gehecht.
de comparant verklaarde:
dat aan zijn voornoemde lastgevers gezamenlijk het voortdurend recht van erfpacht toekomt van een perceel grond met het daarop gestichte flatgebouw, bevattende eenhonderd vier en dertig woningen met bijbehorende bergruimten alsmede vijftien garages aan de S.F. van Oss-straat nummers 60 tot en met 358 (begane grond en acht étages, even nummers) te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie D nummer 5059, groot achttien are en twintig centiare en wel:
de lastgevers sub 1 tot en met 4, 25, 40 tot en met 45 en 73 ieder voor een tweehonderd vier en tachtig/zeven en dertig duizend zevenhonderd vijf en twintigste deel (vierkamerwoning) en een vijf en dertig/zeven en dertig duizend zevenhonderd vijf en twintigste deel (garage);
de lastgevers sub 24 tezamen voor een tweehonderd vier en tachtig/zeven en dertig duizend zevenhonderd vijf en twintigste deel(vierkamerwoning) en een vijf en dertig/zeven en dertig duizend zevenhonderd vijf en twintigste deel (garage);
de lastgevers sub 5 tot en met 17, 26 tot en met 38, 46 tot en met 58, 66 tot en met 72, 74 tot en met 91, 93, 94, 100 tot en met 105, 107 tot en met 120, 122 tot en met 128, 132 en 133 ieder voor een tweehonderd vier en tachtig/zeven en dertig duizend zevenhonderd vijf en twintigste deel (vierkamerwoning);
de lastgevers sub 92 tezamen voor een tweehonderd vier en tachtig/

BEWARING: AMSTERDAM

De Hypotheekbewaarder

4/148 45 59

4e vervolgblad

zeven en dertig duizend zevenhonderd vijf en twintigste deel (vier kamerwoning);
de lastgevers sub 106 tezamen voor een tweehonderd vier en tachtig zeven en dertig duizend zevenhonderd vijf en twintigste deel (vier kamerwoning);
de lastgevers sub 130 tezamen voor een tweehonderd vier en tachtig zeven en dertig duizend zevenhonderd vijf en twintigste deel (vier kamerwoning);
de lastgevers sub 131 tezamen voor een tweehonderd vier en tachtig zeven en dertig duizend zevenhonderd vijf en twintigste deel (vier kamerwoning);
de lastgevers sub 18 en 59 ieder voor een tweehonderd negen en zestig/zeven en dertig duizend zevenhonderd vijf en twintigste deel (driekamerwoning) en een vijf en dertig/zeven en dertig duizend zevenhonderd vijf en twintigste deel (garage);
de lastgevers sub 19, 60 en 61 ieder voor een tweehonderd negen en zestig/zeven en dertig duizend zevenhonderd vijf en twintigste deel (driekamerwoning);
de lastgevers sub 39 tezamen voor een tweehonderd negen en zestig/zeven en dertig duizend zevenhonderd vijf en twintigste deel (drie kamerwoning);
de lastgevers sub 21, 22, 62 tot en met 64, 95 tot en met 99, 121 en 129 ieder voor een tweehonderd acht en dertig/zeven en dertig duizend zevenhonderd vijf en twintigste deel (tweekamerwoning);
de lastgevers sub 20 tezamen voor een tweehonderd acht en dertig/zeven en dertig duizend zevenhonderd vijf en twintigste deel (twee kamerwoning);
de lastgevers sub 131 tezamen voor een tweehonderd acht en dertig/zeven en dertig duizend zevenhonderd vijf en twintigste deel (twee kamerwoning);
de lastgevers sub 23 en 65 ieder voor een tweehonderd drie en twintig/zeven en dertig duizend zevenhonderd vijf en twintigste deel (tweekamerwoning op de achtste étage);

Veertien januari negentienhonderd vier en zestig Verand.van 6 woorden ggkd.

dat zijn voornoemde lastgevers overeengekomen zijn om over te gaan tot splitsing van het hun toebehorende recht van erfpacht met het daarbij behorende flatgebouw in appartementen in de zin van artikel 638a van het Burgerlijk Wetboek en de aanwijzing van de eigenaren hiervan benevens de vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 638f van voormeld Wetboek;
~~dat de grondeigenaar tot de voorgenomen splitsing toestemming verleent, zoals hiervan blijkt;~~
dat het voormelde gebouw is uitgelegd in een plan van alle bouwlagen, hetwelk aan deze akte zal worden gehecht en hetwelk is goedgekeurd door de Hypotheekbewaarder te Amsterdam de dato ~~achttien december negentienhonderd drie en zestig~~, waarbij door deze voor het perceel kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie D nummer 5059 het complexnummer ~~5216~~ A werd vastgesteld en welk plan de gedeelten van het complex, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt duidelijk zijn aangegeven en voorzien van een Arabisch cijfer.
Alsnu overgaande tot de voorgenomen splitsing en aanwijzing verklaarde de comparant in zijn gemelde hoedanigheid, dat het voormelde flatgebouw zal omvatten eenhonderd negen en veertig appartementen, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie D complexnummer ~~5216~~ A en wel:
op de begane grond: vijftien garages, appartementsindices 135 tot en met 149;
op de eerste tot en met de zevende étage:
eenhonderd twaalf vierkamerwoningen, elk met afzonderlijke bergruimte op de begane grond en verder toebehoren, appartementsindices 1 tot en met 4, 6 tot en met 14, 16 tot en met 18 (eerste étage), 19 tot en met 22, 24 tot en met 32, 34 tot en met 36 (tweede étage), 37 tot en met 40, 42 tot en met 50, 52 tot en met 54 (derde étage), 55 tot en met 58, 60 tot en met 68, 70 tot en met 72 (vierde étage), 73 tot en met 76, 78 tot en met 86, 88 tot en met 90 (vijfde étage), 91 tot en met 94, 96 tot en met 104, 106 tot en met 108 (zesde étage), 109 tot en met 112, 114 tot en met 122,

Doorh. v. 2 cijfers ggkd.

Doorh. v. 12 woorden ggkd.

75217 Verand.v.4 cijfers ggkd.

75217 Verand.v.4 cijfers ggkd.

Wet van 28 februari 1947 Stb. H 66
Hypotheken nr. 4 B
104229*

van de vierkamerwoning plaatselijk bekend S.F. van Oss-straat 172, appartementsindex 1[illegible], [redacted]

Voorts verklaarde de comparant, in zijn gemelde hoedanigheid bij deze vast te stellen het navolgende reglement, als bedoeld in artikel 638f sub 4 van het Burgerlijk Wetboek.

REGLEMENT

Definities :

Artikel 1.

Waar hier gesproken wordt van:

a. "eigenaar" wordt bedoeld hij, die een aandeel heeft in het hiervoor omschreven onroerend goed met het daarbij behorende gebouw, in welk aandeel is begrepen het recht op uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van het gebouw, als bedoeld in artikel 638a Burgerlijk Wetboek;

b. "gebruiker" wordt bedoeld hij, die niet onder de titel van eigenaar het recht heeft op uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van het gebouw als bedoeld in artikel 638a Burgerlijk Wetboek;

c. "flat" wordt bedoeld elk bepaald gedeelte van het gebouw met toebehoren, dat blijkens zijn inrichting bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;

d. "gemeenschappelijke gedeelten" worden bedoeld de gedeelten van het gebouw, welke niet voor afzonderlijk gebruik bestemd zijn;

e. "vergadering" wordt bedoeld de vergadering van eigenaren als bedoeld in artikel 638g eerste lid sub 5 van het Burgerlijk Wetboek.

RECHTEN EN VERPLICHTINGEN VAN DE EIGENAREN EN DE GEBRUIKERS.

Artikel 2.

1. Ieder der eigenaren zal het recht hebben op uitsluitend gebruik van de hem toekomende flat. Leidt een wijziging in dit gebruik tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt deze verhoging voor

Wet van 28 februari 1947 Stb. H 66
Hypotheken nr. 4 B
104229*

doorh. v. 1 letter ggkd.

rekening van de betrokken eigenaar.
2. Ieder der eigenaren heeft bij de uitoefening van dit recht op gebruik het Reglement en het Huishoudelijk Reglement in acht te nemen en hij mag geen hinder toebrengen aan de rechten van de andere eigenaren en gebruikers, die in verband met de omstandigheden als onredelijk moet worden beschouwd.
3. Ieder der eigenaren is verplicht alle handelingen na te laten, waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van hypotheekhouders en andere zakelijke gerechtigden en hij is gehouden alles te doen wat dienstig is ter voorkoming van dergelijke schade.
4. Ieder der eigenaren zal in zijn flat veranderingen mogen aanbrengen en hierin mogen slopen, mits geen schade wordt toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten of aan andere flats, zulks in afwijking van het bepaalde in de laatste volzin van artikel 638j van het Burgerlijk Wetboek; door de eventuele afscheiding zal het gesloopte in eigendom overgaan aan de betrokken eigenaar. Leidt een verandering tot verhoging van de bedragen der verzekeringen, dan komen de daaruit voortvloeiende premieverhogingen voor rekening van de betrokken eigenaar, terwijl de meerdere schadepenningen, die als gevolg van de verhoging eventueel door de verzekeraars verschuldigd zijn, aan hem ten goede komen.
5. Is tengevolge van een verandering de waarde van een in de splitsing betrokken goed bij de opheffing van de splitsing verminderd, dan wordt hiermede bij de verdeling van de gemeenschap rekening gehouden ten laste van de betrokken eigenaar.
6. Ieder der eigenaren zal het genot hebben van de gemeenschappelijke gedeelten, doch hij moet de bestemming hiervan, het Reglement en het Huishoudelijk Reglement in acht nemen en hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegenot van de andere eigenaren.
Artikel 3.
1. Ieder der eigenaren is gerechtigd zijn recht van appartement te vervreemden, te bezwaren, te gebruiken, dan wel aan derden in gebruik af te staan.
2. Een eigenaar kan alleen dan zijn recht van appartement aan een derde rechtsgeldig in gebruik afstaan, indien het bepaalde in artikel 4 in acht genomen wordt.
Artikel 4.
Indien iemand het gebruik onder een andere titel dan die van eigenaar wenst te verkrijgen, zal hij bij een in duplo opgemaakt, gedagtekend en ondertekend stuk moeten verklaren, dat de bepalingen van dit Reglement en van het Huishoudelijk Reglement hem bekend zijn.
2. Hij zal zich in deze verklaring moeten verplichten de bepalingen van het Reglement en van het Huishoudelijk Reglement voorzover deze op het gebruik betrekking hebben of op de gebruiker verplichtingen leggen, te zullen naleven, ook wanneer deze bepalingen zijn tot stand gekomen na de dagtekening van de in dit artikel bedoelde verklaring, tenzij dit te goeder trouw niet van hem gevorderd kan worden. De administrateur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering onmiddellijk in kennis stellen.
3. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als de administrateur, een exemplaar.
4. Van het bepaalde in dit artikel kan niet bij besluit van de vergadering worden afgeweken.
Artikel 5.
1. De vergadering zal te allen tijde kunnen verlangen, dat de gebruiker-niet-eigenaar zich jegens de Vereniging van Eigenaren als borg verbindt voor de eigenaar en wel voor de richtige nakoming van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement verschuldigd is of zal worden.
2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar, die opeisbaar worden na het tijdstip, waarop per aangetekende brief aan de gebruiker is medegedeeld dat de vergadering van de in dit artikel bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken, terwijl de gebruiker als borg nimmer meer zal behoeven te betalen dan de waarde van het genot van het recht van appartement gedurende de periode, dat de gebruiker dit genot heeft, met dien verstande, dat maandelijks niet meer betaald zal behoeven te worden dan de geschatte maandelijkse huur. Verlangd zal kunnen worden, dat de borg afstand doet van het voorrecht van uitwinning en van alle andere voorrechten en exceptiën door de wet aan borgen toegekend.
Artikel 6.
1. Degene, die zonder de in artikel 4 bedoelde verklaring getekend te hebben, een flat betrokken heeft, kan door de administrateur de toegang tot de gemeenschappelijke gedeelten worden ontzegd, terwijl de administrateur maatregelen zal kunnen nemen tot ontruiming van

AMSTERDAM 4140 63

BEWARING: .....

De Hypotheekbewaarder,

8e vervolgblad

de betrokken flat.
2. Tot de in het eerste lid bedoelde maatregelen is de administrateur bevoegd, zonder dat hiervoor opdracht van de vergadering nodig zal zijn.
Artikel 7.
1. Aan de eigenaar-gebruiker van een recht van appartement die:
a. de bepalingen van dit reglement of van het Huishoudelijk Reglement niet nakomt of overtreedt;
b. zich niet gedraagt naar vergaderingsbesluiten;
c. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens de medegebruikers van het gebouw;
kan, op voorstel van de administrateur, door de vergadering een waarschuwing worden gegeven, dat, indien andermaal binnen een jaar een der in de aanhef van dit artikel bedoelde handelingen of verzuimen wordt gepleegd of voortgezet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Wordt een der in het vorige lid bedoelde handelingen of verzuimen door de eigenaar andermaal gepleegd of voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het recht van appartement.
3. De vergadering besluit tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tenminste veertien dagen voor de dag der vergadering, bij aangetekende brief met vermelding van de bezwaren. De eigenaar kan zich doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
4. De in dit artikel bedoelde besluiten zullen moeten worden genomen met een meerderheid van twee/derde der uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen aanwezig is.
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door de administrateur bij aangetekend schrijven ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartement ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden, die tot de maatregel hebben geleid.
6. Een besluit tot ontzegging van het gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een termijn van een maand na verzending van de kennisgeving als in lid 5 bedoeld. Beroep op de rechter schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit met dien verstande, dat de schorsing wordt opgeheven, wanneer de rechter zich met het besluit verenigt, zelfs wanneer de betrokkene zich tegen de beschikking of het vonnis van de rechter in hoger beroep of cassatie zou komen.
7. Indien een eigenaar het recht van appartement in overeenstemming met het in dit reglement bepaalde ten gebruike heeft afgestaan, is het in de vorige leden van dit artikel bepaalde van toepassing, wanneer de gebruiker de bepalingen van dit Reglement of van het Huishoudelijk Reglement niet nakomt of overtreedt of zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens de medegebruikers van het gebouw, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen, voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
Artikel 8.
1. De eigenaren en gebruikers zijn verplicht hun flats behoorlijk te onderhouden en meer in het bijzonder ervoor te zorgen, dat alle zich hierin bevindende zaken en installaties, waarbij tevens andere eigenaren of gebruikers belang hebben, zoals buizen en leidingen en dergelijke, zich voortdurend in goede staat bevinden. Zij zullen de hierna vermelde bestemming van hun flats niet mogen wijzigen zonder toestemming van de vergadering. Deze bestemming is als volgt:
woning met afzonderlijke bergruimte voor de appartementen 1 tot en met 134, garage voor de appartementen 135 tot en met 149.
2. Zij mogen geen veranderingen in het gebouw aanbrengen, waardoor de hechtheid ervan in gevaar zou worden gebracht of waardoor het architectonisch uiterlijk ervan gewijzigd zou worden.
3. Zij verplichten zich aan de vergadering over te laten de beslissing over het onderhoud van het dak, het buitenverfwerk (waaronder begrepen het verfwerk aan het gedeelte van de particuliere voordeur

Wet van 28 februari 1947 Stb. H 66
Hypotheken nr. 4 B
104229*

hetwelk is gekeerd naar de zijde van de galerij) en dat gedeelte van het binnenverfwerk, hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke vooraeuren, portalen, portieken, trappenhuizen, liften en gangen; ook over de kleur van dit verfwerk wordt beslist door de vergadering.
4. In het geval, dat in de flats belangrijke schade ontstaat of gevaar bestaat voor ernstige hinder van de andere gebruikers, dient de eigenaar of gebruiker de administrateur hiervan onverwijld in kennis te stellen.
5. Glasschade in een flat komt steeds voor rekening van de betrokken eigenaar.
6. Voor het overige en behoudens het bepaalde in de volgende artikelen wordt het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten geregeld door een Huishoudelijk Reglement, dat zal worden vastgesteld en dat kan worden aangevuld of gewijzigd door de vergadering met een meerderheid van tenminste drie/vierde van het aantal uitgebrachte stemmen. Op de wijziging of aanvulling van het huishoudelijk Reglement is artikel 25 lid 4 van overeenkomstige toepassing.
7. Besluiten van de vergadering, dan wel van de rechter ingevolge het bepaalde in artikel 638 I Burgerlijk Wetboek, die op bedoeld gebruik betrekking hebben, moeten in het huishoudelijk Reglement worden opgenomen. Het Huishoudelijk Reglement is mede verbindend voor de rechtverkrijgenden van de eigenaar.
Artikel 9.
1. De vierde titel van het tweede boek van het Burgerlijk Wetboek is op alle eigenaren en gebruikers onderling van overeenkomstige toepassing.
2. Het is, behoudens toestemming van de vergadering, verboden tegen de muren, planten of heesters te laten opgroeien.
3. De vergadering is te allen tijde bevoegd een reedsverleende toestemming in te trekken, behoudens recht op schadevergoeding van de betrokkenen, indien daartoe termen zijn.
Artikel 10.
De gerechtigden tot de flats, gelegen direct onder het dak, zullen moeten gedogen de installaties van radio, televisie en dergelijke, welke met toestemming van de vergadering op het dak worden aangebracht. Het laatste lid van artikel 9 is van overeenkomstige toepassing.
Artikel 11.
1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden.
2. Iedere eigenaar of gebruiker is tegenover de andere gerechtigden aansprakelijk voor de schade aan het gebouw of daartoe behorende installaties toegebracht of voor ongeoorloofde hinder, een en ander veroorzaakt door de schuld van hemzelf of van zijn huisgenoten.
3. Het aanbrengen van naamborden, uithangborden, zonneschermen, vlaggen en andere uitstekende voorwerpen zal slechts kunnen geschieden met toestemming van de vergadering.
4. Ieder der eigenaren of gebruikers is te allen tijde bevoegd tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten onmiddellijk dreigend gevaar.
Artikel 12.
1. De eigenaren en gebruikers zijn verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke centrale verwarmingsruimte, liften, portalen, portieken, galerijen en trappenhuizen, het plaatsen van fietsen of andere voorwerpen in/op deze gemeenschappelijke ruimten.
2. De wanden van de gemeenschappelijke ruimten zullen niet mogen worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen.
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen. Het laatste lid van artikel 9 is van overeenkomstige toepassing.
4. De vergadering is bevoegd het voortbrengen van muziek, het aanzetten van de radio hieronder begrepen, van des nachts vier en twintig uur tot des morgens zeven uur te verbieden.
Artikel 13.
1. Het risico van de flats en van de zich daarin bevindende installaties is voor rekening van de betrokken eigenaar, voorzover niet anders is bepaald in dit Reglement of in het Huishoudelijk Reglement.
2. Het bovenstaande geldt niet voor schade, die veroorzaakt is door een evenement, dat buiten de betrokken flats heeft plaats gehad. In dit geval komt de schade voor rekening van de eigenaar, die voor de gevolgen van het evenement ingevolge artikel 11 tweede lid aansprakelijk is, dan wel van de eigenaren gezamenlijk.

BEWARING: AMSTERDAM

De Hypotheekbewaarder,

64

9e vervolgblad

AANDEEL IN DE GEMEENSCHAP.

Artikel 14.
1. Ieder der eigenaren is in de gemeenschap gerechtigd in de volgende breuken:
appartementsindexnummers 1 tot en met 4, 6 tot en met 14, 16 tot en met 22, 24 tot en met 32, 34 tot en met 40, 42 tot en met 50, 52 tot en met 58, 60 tot en met 68, 70 tot en met 76, 78 tot en met 86, 88 tot en met 94, 96 tot en met 104, 106 tot en met 112, 114 tot en met 122, 124 tot en met 126 voor tweehonderd vier en tachtig/zeven en dertig duizend zevenhonderd vijf en twintigste gedeelte;
appartementsindexnummers 5, 15, 23, 33, 41, 51, 59, 69, 77, 87, 95, 105, 113 en 123 voor tweehonderd acht en dertig/zeven en dertig duizend zevenhonderd vijf en twintigste gedeelten;
appartementsindexnummers 129 en 133 voor tweehonderd drie en twintig/zeven en dertig duizend zevenhonderd vijf en twintigste gedeelten;
appartementsindexnummers 127, 128, 130, 131, 132, 134 voor tweehonderd negen en zestig/zeven en dertig duizend zevenhonderd vijf en twintigste gedeelten; en
appartementsindexnummers 135 tot en met 149 voor vijf en dertig/zeven en dertig duizend zevenhonderd vijf en twintigste gedeelten.
2. De gemeenschappelijke baten moeten in eenzelfde verhouding tussen de eigenaren worden verdeeld.
3. In gelijke verhouding zijn de eigenaren verplicht bij te dragen in en zijn zij tegenover derden aansprakelijk voor de gezamenlijke schulden, kosten en lasten (behoudens het bepaalde in artikel 15a ten aanzien van de kosten van de brandstof voor de centrale verwarming).

doorh. v. 3 letters ggkd.

GEZAMENLIJKE SCHULDEN, KOSTEN EN LASTEN VAN EN EXPLOITATIEREKENING.

Artikel 15.
Tot de schulden, kosten en lasten als bedoeld in artikel 638 g eerste lid sub 2 Burgerlijk Wetboek worden gerekend:
a. die, welke gemaakt zijn in verband met het normale onderhoud of het normale gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw of de daartoe behorende installaties of tot het behoud daarvan;
b. die, welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen, voorzover deze niet ingevolge de bepalingen van dit Reglement ten laste komen van een bepaalde eigenaar of bepaalde eigenaren;
c. die, welke verband houden met de oprichting van de vereniging van eigenaren of met de aanstelling van de administrateur en met de administratie van het gebouw;
d. de kosten van een rechtsgeding ingevolge het bepaalde in de artikelen 638p vierde lid en 638q Burgerlijk Wetboek;
e. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaren als zodanig verschuldigd aan een van hen of aan een derde;
f. de assurantiepremiën, verschuldigd naar aanleiding van de verzekeringen, die door dit Reglement zijn voorgeschreven of waartoe volgens het bepaalde in artikel 36 lid 1 bij vergaderingsbesluit besloten is;
g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten;
h. het onderhoud, het schoonhouden en de verlichting van het trappenhuis, liften, buitentrappen, hall en gemeenschappelijke ingang en de kosten van de nachtveiligheidsdienst, waarvoor overeenkomsten als bedoeld in artikel 27 kunnen worden aangegaan;
i. alle overige schulden, kosten en lasten, gemaakt in het belang van alle eigenaren of door de gezamenlijke eigenaren als zodanig verschuldigd.

Artikel 15a.
1. De kosten en lasten, welke verband houden met het gewone onderhoud en de bediening van de centrale verwarmingsinstallatie worden beschouwd als kosten, hiervoor onder artikel 15 sub a vermeld.
2. In de kosten van de benodigde brandstof wordt door de eigenaren elk voor een/eenhonderd vier en dertigste gedeelte bijgedragen.

Wet van 28 februari 1947 Stb. H 66
Hypotheken nr. 4 B
205901*

3. Het onderhoud en de vernieuwing van die gedeelten der centrale verwarmingsinstallaties, welke zijn gelegen binnen de flats, zijn voor rekening van de onderscheiden eigenaren ingevolge het bepaalde in artikel 13.

Artikel 16.

1. Van de gezamenlijke kosten en lasten, genoemd in artikel 15 letters a tot en met i alsmede van een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de kosten verbonden aan het periodiek schilderwerk, zal telkenjare door de administrateur een begroting worden ontworpen en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering worden voorgelegd.
2. Met ingang van vijftien februari aanstaande zal door ieder der eigenaren ten behoeve van de kas van de vereniging bij wijze van voorschotbijdrage maandelijks aan de administrateur worden overgemaakt een/twaalfde gedeelte van zijn omslag in voormeld voorlopig begroot bedrag, benevens het aandeel van de betreffende eigenaar in de kosten, vermeld in artikel 15e lid 2 berekend volgens de maatstaf in dat artikel genoemd.
3. Aan het einde van elk boekjaar, hetwelk gelijk is aan het kalenderjaar, wordt door de administrateur een exploitatie-rekening opgemaakt over het afgelopen jaar ter berekening van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar verschuldigd. Op deze exploitatierekening wordt als overgangspost geboekt de reserve voor het periodiek schilderwerk.
4. Mocht er een overschot blijken te bestaan, dan wordt dit overgebracht naar het reservefonds.
5. In het tegenovergestelde geval zullen de eigenaren het tekort binnen een maand moeten aanzuiveren, na daartoe door de administrateur te zijn aangemaand.
6. Indien een eigenaar niet binnen acht dagen na de vervaldag het door hem verschuldigde aan de administrateur heeft voldaan, is hij hierover een rente verschuldigd van zes procent per jaar.

Artikel 17.

1. Bij vervreemding of toescheiding van een recht van appartement zijn de vroegere en de nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk voor de voorschotbijdragen, die krachtens artikel 16 lid 2 over het lopend en het daaraan voorafgaande jaar verschuldigd zijn.
2. De vroegere eigenaar is aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen, bedoeld in artikel 26 derde lid, en de definitieve bijdragen, verschuldigd als gevolg van besluiten van de vergadering, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak, gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor definitieve bijdragen, verschuldigd terzake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaatsgevonden.
3. In afwijking van het vorige lid is uitsluitend de nieuwe eigenaar aansprakelijk voor assurantiepenningen en de beloning van de administrateur, voorzover deze premie of deze beloning opeisbaar zijn geworden na de eigendomsovergang of de toescheiding.
4. De administrateur draagt zorg, dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar worden gesteld.

Artikel 18.

Indien een eigenaar het bedrag van de definitieve bijdrage niet binnen zes maanden, nadat dit bedrag verschuldigd was, heeft voldaan, wordt zijn schuld pondspondsgewijze omgeslagen over de andere eigenaren, die verplicht waren een uit dezelfde oorzaak voortvloeiende bijdrage te voldoen, ongeacht de maatregelen, die jegens de nalatige eigenaar genomen kunnen worden en behoudens recht van verhaal van de andere eigenaren op eerstgenoemde.

Artikel 19.

1. Er zal een reservefonds worden gevormd, waaruit onvoorziene uitgaven zullen worden bestreden, welk fonds toebehoort aan de hierna te noemen vereniging van eigenaren.
2. Aan dit fonds mag geen andere bestemming worden gegeven, tenzij krachtens een besluit van de vergadering met inachtneming van het bepaalde in artikel 26, derde en vijfde lid, dan wel na de opheffing van de splitsing of na een besluit of machtiging tot sloping in de zin van artikel 638t Burgerlijk Wetboek.

BEHEER VAN DE GEMEENSCHAP.

Artikel 20.

1. Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaren als bedoeld in artikel 638g lid 2 sub 1 Burgerlijk Wetboek.
2. De vereniging draagt de naam: "Vereniging van Eigenaren Flatgebouw S.F. van Oss-straat 60 tot en met 358 (even) te Amsterdam-West" en is gevestigd te Amsterdam.
3. De vereniging heeft ten doel het voeren van beheer over het gebouw. Hiertoe wordt mede gerekend het innen van de door de eigenaren verschuldigde bijdragen alsmede het beheer van het reservefonds

BEWARING: AMSTERDAM

De Hypotheekbewaarders

1140/45 65

10e vervolgblad

en het beheer van eventuele schadepenningen.
4. De gelden van het reservefonds worden gedeponeerd op een afzonderlijke bankrekening.
5. Over de in het vorige lid bedoelde gelden zal niet kunnen worden beschikt dan na bekomen machtiging van de vergadering door de voorzitter en een van de eigenaren, die daartoe door de vergadering zalworden aangewezen.
6. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan op de wijze als aangegeven is in de Beleggingswet.
7. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard in een safe-loket bij een solide Nederlandse bankinstelling, tot welk safe-loket slechts toegang mag worden verleend aan de administrateur, bijgestaan door de voorzitter en de in het vijfde lid vermelde eigenaar.
8. In afwijking van het vorige lid zullen couponbladen mogen worden gedeponeerd in open bewaargeving, terwijl de vervallen coupons zullen worden geind door de administrateur en door hem worden gestort op de rekening van het fonds.

VERGADERING VAN EIGENAREN.

Artikel 21.
1. De vergaderingen van eigenaren worden gehouden te Amsterdam.
2. Jaarlijks in de maand januari zal een vergadering worden gehouden, waarin door de administrateur het exploitatieoverzicht over het afgelopen boekjaar wordt verstrekt en hetwelk door de vergadering moet worden goedgekeurd voor de vaststelling van de definitieve bijdrage van iedere eigenaar. In deze vergadering wordt tevens een nieuwe begroting opgesteld voor het aangevangen boekjaar.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls de administrateur of de voorzitter zulks nodig achten alsmede indien tenminste twee eigenaren onder nauwkeurige schriftelijke opgave van de te behandelen punten zulks verzoeken aan de administrateur.
4. Indien een door eigenaren verlangde vergadering niet door de administrateur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen een maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van de bepalingen van dit reglement.
5. Door de vergadering wordt uit de eigenaren een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter benoemd. De voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter worden voor onbepaalde tijd benoemd met dien verstande, dat zij als zodanig van rechtswege defungeren, zodra zij ophouden eigenaar te zijn. Zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
6. De voorzitter, casu quo de plaatsvervangend voorzitter, is belast met de leiding van de vergaderingen; bij hun afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding. De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van acht dagen en wordt verzonden naar de woonplaats van de eigenaren, zoals deze door hen aan de administrateur is opgegeven; zij bevat de opgave van de punten der agenda alsmede de plaats van vergadering.
7. De plaatsvervangend voorzitter treedt op ingeval van ontstentenis of belet van de voorzitter.

Artikel 22.
1. Stemgerechtigd zijn de eigenaren.
2. Zolang een opvolgend eigenaar niet heeft voldaan aan het bepaalde in artikel 6381 Burgerlijk Wetboek, heeft hij niet het recht zijn stemrecht uit te oefenen, noch het recht vergaderingen bij te wonen.
3. Geldige stemmen kunnen ook worden uitgebracht door de eigenaren, aan wie door het te nemen besluit enig recht zou worden toegekend of die door het te nemen besluit van enige verplichting zouden worden ontslagen.
4. Het maximum aantal stemmen in de vergadering bedraagt zeven en dertig duizend zevenhonderd vijf en twintig en is verdeeld als volgt:
appartementsindexnummers 1 tot en met 4, 6 tot en met 14, 16 tot

Wet van 28 februari 1947 Sth. H 66
Hypotheken nr. 4 B
205901*

en met 22, 24 tot en met 32, 34 tot en met 40, 42 tot en met 50, 52 tot en met 58, 60 tot en met 68, 70 tot en met 76, 78 tot en met 86, 88 tot en met 94, 96 tot en met 104, 106 tot en met 112, 114 tot en met 122, 124 tot en met 126 elk: tweehonderd vier en tachtig stemmen;
appartementsindexnummers 5, 15, 23, 33, 41, 51, 59, 69, 77, 87,95, 105, 113 en 123 elk: tweehonderd acht en dertig stemmen;
appartementsindexnummers 127, 128, 130, 131, 132 en 134 elk: tweehonderd negen en zestig stemmen;
appartementsindexnummers 129 en 139 elk: tweehonderd drie en twintig stemmen;
appartementsindexnummers 135 tot en met 149 elk: vijf en dertig stemmen.

Artikel 23.

1. Indien een recht van appartement aan meer personen toekomt, zullen dezen hun rechten in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen.
2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede hunner bevoegd de kantonrechter te Amsterdam te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 24.

Ieder der eigenaren is bevoegd hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde de vergadering bij te wonen en daarin het woord te voeren.

Artikel 25.

1. Alle besluiten, waarvoor in dit Reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven, worden genomen met volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen.
2. Bij staking van stemmen over zaken waruit het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen, die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien meer dan twee personen in dit geval verkeren, wordt door loting uitgemaakt, welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen. Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon, die een aantal stemmen verkregen heeft hetwelk het dichtst het grootste aantal stemmen nabij komt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist, wie van hen voor herstemming in aanmerking komt.Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij, die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken, het lot beslist. Blanco stemmen zijn van onwaarde.
3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmede alle eigenaren schriftelijk hun instemming hebben betuigd.
4. In een vergadering, waarin minder dan de helft van het in artikel 22 lid 4 bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht kan geen geldig besluit worden genomen.
In dat geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste. In de oproeping tot deze verg adering zal mededeling worden gedaan, dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht.

Artikel 26.

1. Bij de vergadering berust het beheer en het toezicht op het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten.
2. Ieder der eigenaren of gebruikers is verplicht zijn mede-werking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der vergadering, voorzover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan bijzonderlijk schade, dan wordt deze aan hem vergoed uit het reservefonds.
3. Besluiten tot het doen van uitgaven, een bedrag van twee duizend gulden te boven gaande, zullen slechts kunnen worden genomen met een meerderheid van tenminste drie/vierde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin een aantal eigenaren tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tezamen tenminste twee/derde van het totaal der stemmen kan uitbrengen. In deze vergadering zal eventueel tevens bepaald worden de extra voorschotbijdrage, welke door de administrateur te dier zake van de eigenaren gevorderd kan worden.
4. Hetzelfde geldt voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten

BEWARING: AMSTERDAM

4190/45 66

11e vervolgblad

De Hypotheekbewaarder,

tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voorzover deze niet als uitvloeisel van het normale beheer zijn te beschouwen. De eigenaar, die van zodanige maatregel geen voordeel trekt, is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.
5. Indien in een daartoe bijeengeroepen vergadering het vereiste aantal stemmen niet aanwezig is, wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen, te houden niet vroeger dan twee weken en niet later dan zes weken na de eerste, waarin terzake van de aanhangige onderwerpen als bedoeld in het derde en vierde lid geldige besluiten zullen kunnen worden genomen, ongeacht het aantal der aanwezige stemmen, mits met een meerderheid van tenminste drie/vierde van het aantal der uitgebrachte stemmen. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden, wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.
Artikel 27.
1. Tot het aangaan van overeenkomsten, waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen voortvloeien, kan slechts door de vergadering worden besloten, voorzover de mogelijkheid hiertoe uit dit Reglement blijkt.
2. Van deze bepaling kan zelfs niet met algemene stemmen worden afgeweken.
Artikel 28.
1. Van het verhandelde in een vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel procesverbaal wordt opgemaakt, notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter en de administrateur.
2. Artikel 46 Wetboek van Koophandel is ten deze van overeenkomstige toepassing.
3. Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage van de notulen verlangen.

OPHEFFING VAN DE SPLITSING OF WIJZIGING VAN HET REGLEMENT.

Artikel 29.
Opheffing van de splitsing, dan wel wijziging of aanvulling van het Reglement of van de akte van splitsing kunnen slechts geschieden met inachtneming van het bepaalde in artikel 638s Burgerlijk Wetboek, met dien verstande, dat het derde lid van voormelde bepaling evenzeer zal gelden bij wijziging van het reglement of van de akte van splitsing.

DE ADMINISTRATEUR.

Artikel 30.
1. De vergadering zal een administrateur benoemen en is bevoegd een plaatsvervangend administrateur te benoemen voor de gevallen van belet of ontstentenis van de administrateur.
2. De administrateur wordt benoemd voor onbepaalde tijd en kan te allen tijde worden ontslagen, al dan niet met inachtneming van een termijn.
3. Hij zal geen beloning in rekening mogen brengen, tenzij hem deze uitdrukkelijk door de vergadering is toegekend.
Artikel 31.
De administrateur vertegenwoordigt zowel in- als buiten rechten binnen de grenzen van zijn bevoegdheid de vereniging alsmede de individuele eigenaren in zaken, die hen gezamenlijk betreffen.
Artikel 32.
1. De administrateur draagt zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten der vergadering.
2. Voorzover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen, welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien, noodzakelijk is, is de administrateur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande, dat hij voor het aangaan van verbintenissen, een bedrag van eenhonderd gulden te boven gaande, steeds de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering.
3. Hij behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen. Hij behoeft geen machtiging om verweer te voeren in kort geding.
4. Hij is verplicht eenmaal per jaar van zijn beheer schriftelijk rekening en verantwoording af te leggen aan de jaarlijkse vergade-

Wet van 28 februari 1947 Stb. H 66
Hypotheken nr. 4 B
205901*

ring.
5. De administrateur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen, welke die eigenaar mocht verlangen en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bewijzen.
Artikel 33.
Van alle mutaties van de eigenaren, waarvan is kennis gegeven overeenkomstig artikel 6361 Burgerlijk Wetboek, wordt door de administrateur aantekening gehouden in een door hem aan te leggen "Register van Eigenaren".
Artikel 34.
1. De administrateur beheert de kasmiddelen van de vereniging.
2. Hij is verplicht de kasmiddelen te plaatsen op een giro- en/of bankrekening ten name van de vereniging.
Artikel 35.
Voor het overige worden rechten en verplichtingen van de administrateur geregeld door de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek.

VERZEKERING.

Artikel 36.
1. Het gebouw zal worden verzekerd bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen brand-, waaronder begrepen ontploffingsschade. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren, bijvoorbeeld waterleidings- en stormschade, tegen wettelijke aansprakelijkheid en dergelijke.
2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering; het zal, wat de verzekering betreft, moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw, zullende de vraag of deze overeenstemming bestaat, vijfjaarlijks gecontroleerd moeten worden door een deskundige.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door de administrateur afgesloten ten name van de gezamenlijke eigenaren.
4. De eigenaren verbinden zich de aan de administrateur uit hoofde van de brandverzekeringsovereenkomst uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag van een duizend gulden te boven gaan, te doen plaatsen op een voor dat doel door de administrateur te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaren. Ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 20 lid 5 tot en met 8, van overeenkomstige toepassing.
5. De administrateur dient ervoor,te zorgen, dat de brandverzekeringsovereenkomst de volgende clausule bevat:
" Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst
" is in appartementen, gelden de volgende aanvullende voorwaarden.
" Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of
" de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot schadeloosstelling tot gevolg zou
" hebben, zal slechts te zijnen nadele werken en mitsdien de uit
" deze polis voortvloeiende rechten van de andere eigenaren - tot
" het beloop van hun aandelen in de gemeenschap - onverlet laten.
" Indien één of meer hypotheekhouders, die op één of meer van de
" rechten van appartement recht van eerste hypotheek hebben, ondergetekenden van het bestaan van dat recht schriftelijk hebben
" verwittigd, zal ingeval van schade aan het hierbij verzekerde
" gebouw, een duizend gulden te boven gaande, de uit hoofde hiervan volgens deze polis verschuldigde vergoeding niet eerder worden uitgekeerd, dan nadat ondergetekenden hiertoe schriftelijk
" toestemming hebben ontvangen van die hypotheekhouders, die recht
" van eerste hypotheek hebben en ondergetekenden van het bestaan
" van dat recht schriftelijk hebben verwittigd; in de plaats van
" de schriftelijke toestemming van genoemde hypotheekhouders kan
" treden hetzij een uitspraak van de kantonrechter, binnen wiens
" rechtsgebied het gebouw is gelegen, hetzij een verklaring van
" een door deze kantonrechter voor dit doel aangewezen deskundige,
" inhoudende dat de belangen van genoemde hypotheekhouders door de
" uitkering niet worden geschaad; de kantonrechter beslist in deze
" op verzoek van een of meer eigenaren en/of hypotheekhouders, die
" toestemming tot uitkering hebben gegeven en na verhoor of behoorlijke oproeping van alle eigenaren, hypotheekhouders en andere
" zakelijk gerechtigden, benevens van de administrateur. Indien
" de volgens deze polis verschuldigde vergoeding een duizend gulden
" te boven gaat, zal de uitkering daarvan aan de administrateur
" door ondergetekenden uitsluitend geschieden door storting op
" een voor dat doel door de administrateur geopende afzonderlijke
" bankrekening ten name van de vereniging van eigenaren.

BEWARING: AMSTERDAM

De Hypotheekbewaarder
AMSTERDAM

4140 67

12e vervolgblad

" Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen
" ondergetekenden tegenover alle belanghebbenden volledig zijn ge-
" kweten."
6. Ingeval door de eigenaren besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 638r Burgerlijk Wetboek van toepassing; indien echter na het herstel of de herbouw een overschot aanwezig blijkt te zijn, zal dit overschot ten goede komen aan het reservefonds, bedoeld in artikel 19.
7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt ieder der eigenaren bij in het tekort in de verhouding, vermeld in artikel 14 lid 1, onverminderd het bepaalde in artikel 11 lid 2.
8. Ieder der eigenaren is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten.
Artikel 37.
1. Bij beschadiging of vernietiging van het gebouw zijn de eigenaren verplicht binnen een termijn van vier maanden na het optreden van het ongeval te besluiten, of tot opheffing van de splitsing, tot herstel of herbouw dan wel tot sloping zal worden overgegaan.
2. Indien binnen de in het vorige lid genoemde termijn geen besluit is genomen, worden de eigenaren geacht tot herstel of herbouw te hebben besloten.
3. Met het geval, dat geen besluit is genomen, staat - voor de toepassing van het tweede lid - gelijk een besluit, dat nietig is.
4. Een besluit niet tot herstel of herbouw over te gaan en een besluit tot sloping zijn nietig, wanneer niet tevens is besloten tot opheffing van de splitsing.
Artikel 38.
Na een besluit tot opheffing van de splitsing zijn de eigenaren gerechtigd tot de in artikel 36 lid 4 bedoelde schadepenningen in de verhouding vermeld in artikel 14, onverminderd het bepaalde in de laatste volzin van artikel 2 lid 4.

OVERTREDINGEN.

Artikel 39.
1. Bij overtreding van één der bepalingen van de wet, van dit Reglement of van het Huishoudelijk Reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, zal de administrateur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding.
2. Indien de betrokkene geen gevolg geeft aan de waarschuwing, kan de vergadering hem een boete opleggen van ten hoogste vijfhonderd gulden voor elke overtreding, onverminderd de gehoudenheid van de overtreder tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het Reglement.
3. Het vorenstaande geldt niet, indien een eigenaar zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging of jegens de gezamenlijke eigenaren niet of niet tijdig nakomt.
4. De te verbeuren boeten komen ten bate van het reservefonds.
Tenslotte verklaarde de comparant:
dat voormeld recht van erfpacht door zijn lastgevers werd verkregen wat betreft de lastgevers sub 131 door de overschrijving ten hypotheekkantore te Amsterdam op tien september negentienhonderd twee en zestig in deel 4083 nummer 69 van het afschrift ener akte van erfpachtsuitgifte diezelfde dag voor mij, notaris, verleden;
wat betreft de lastgevers sub 1 tot en met 51, 53 tot en met 129, 132 en 133 door de overschrijving ten hypotheekkantore te Amsterdam op twaalf december negentienhonderd twee en zestig in deel 4095 nummer 67 van het afschrift ener akte van overdracht, zes december negentienhonderd twee en zestig voor mij, notaris, verleden;
wat betreft de lastgeefster sub 52 door de overschrijving ten hypotheekkantore te Amsterdam op elf september negentienhonderd drie en zestig in deel 4130 nummer 46 van het afschrift ener akte van overdracht tien september negentienhonderd drie en zestig voor mij, notaris, verleden;
wat betreft de lastgevers sub 130 door de overschrijving ten hypotheekkantore te Amsterdam op drie en twintig augustus negentien-

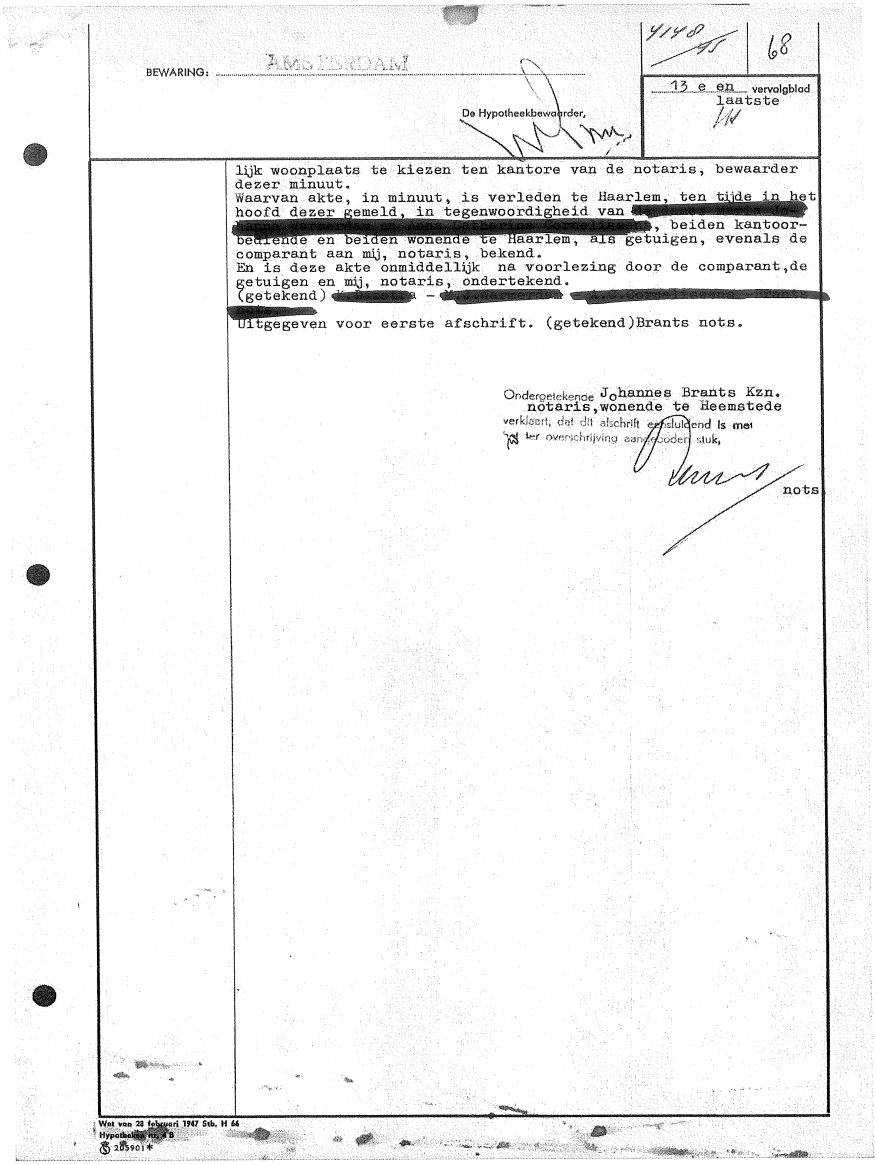
Wet van 28 februari 1947 Stb. A 66
Hypotheken nr. 4 B
205901*

honderd drie en zestig in deel 4127 nummer 119 van het afschrift
ener akte van overeracht, twee en twintig augustus negentienhonderd
drie en zestig voor mij, notaris, verleden;
dat blijkens voormelde akte van erfpachtuitgifte tien september
negentienhonderd twee en zestig voor mij, notaris, verleden, voren-
omschreven perceel grond door de gemeente Amsterdam in erfpacht
werd uitgegeven voor de stichting van een flatgebouw, bevattende
honderd vier en dertig woningen, elk voor een gezin met daarbij be-
horende bergruimten, twee liftinstallaties en een ruimte ten be-
hoeve van de centrale verwarming, welke slechts alszodanig mogen
worden gebruikt, alsmede vijftien garages, welke slechts mogen wor-
den gebruikt voor het stallen van personenauto's;
dat voorts in meergenoemde akte van erfpachtuitgifte nog woorde-
lijk staat vermeld:
" Deze uitgifte in erfpacht is geschied:
" A. Onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht, vast-
" gesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit van
" drie maart negentienhonderd zeven en dertig nummer 51, gehecht
" aan een notarieel verleden akte van depot en met die akte overge-
" schreven ten hypotheekkantore te Amsterdam, acht en twintig mei
" negentienhonderd zeven en dertig in deel 3037 nummer 33, zoals die
" Algemene Bepalingen zijn gewijzigd door de Gemeenteraad van Am-
" sterdam bij zijn besluit van vijf en twintig mei negentienhonderd
" vijf en vijftig nummer 528, gehecht aan een notarieel verleden
" akte van depot en met die akte overgeschreven ten voormelde hy-
" potheekkantore op dertig september negentienhonderd vijf en twin-
" tig in deel 3770 nummer 126, verklarende de comparanten met die
" Algemene Bepalingen bekend te zijn en daarvan geen nadere om-
" schrijving te verlangen;
" B. Onder de navolgende bijzondere bepalingen, waarin met "het
" terrein" wordt bedoeld: de bij deze akte in voortdurende erf-
" pacht uitgegeven en aanvaarde grond:
" 1. de bebouwing van het terrein moet zijn voltooid voor zestien
" augustus negentienhonderd drie en zestig;
" 2. de halfjaarlijkse termijnen van de canon moeten worden vol-
" daan voor of op zestien februari en zestien augustus van elk jaar
" 3. op de grond, op de tekening aangegeven met gele kleur zal van
" gemeentewege, doch voor rekening van de erfpachters, een verhar-
" ding worden aangebracht en onderhouden; de kosten van het aan-
" brengen van deze verharding en van het onderhoud daarvan zijn
" door de erfpachters voldaan door betaling van een bedrag ineens
" van drie duizend vijfhonderd tachtig gulden vóór het verlijden
" van de onderhavige akte van uitgifte in erfpacht.
" In verband met het bepaalde bij artikel 4, zesde lid van de hier
" voor onder A bedoelde Algemene Bepalingen moet, daar de erfpach-
" ters ingevolge het bepaalde bij het eerste lid van dat artikel 4,
" als waarborgsom tweemaal de jaarlijkse canon hebben gestort, de
" eerste betaling van een halfjaarlijkse termijn van de canon ge-
" schieden voor of op zestien februari negentienhonderd vier en
" zestig.
" De comparant ter ene zijde verklaarde, in zijn gemelde hoedanig-
" heid, dat in het voormelde besluit van de Gemeenteraad van Am-
" sterdam de dato vier april negentienhonderd twee en zestig num-
" mer 274 als grenzen van het bouwblok, waarin het bij deze akte
" in voortdurende erfpacht uitgegeven en aanvaarde terrein is ge-
" legen, zijn aangegeven de Eastonstraat, de S.F. van Oss-straat
" en Meer en Vaart, en dat in dat besluit is bepaald, dat als da-
" tum, met ingang waarvan voor het eerst een in dat bouwblok gele-
" gen gemeente-terrein in voortdurende erfpacht is uitgegeven zal
" worden aangenomen de dag, waarop is ingegaan het erfpachtsrecht
" op het bij deze akte uitgegeven en aanvaarde terrein, zijnde de
" zestiende februari negentienhonderd twee en zestig op welke
" laatstvermelde datum derhalve voor het terrein is begonnen te
" lopen de termijn van vijf en zeventig jaar, vermeld in artikel
" 6 tweede lid van de hiervoor onder A bedoelde Algemene Bepalin-
" gen."
~~Vervolgens verscheen voor mij, notaris, de Heer Jan Janson, kan-~~
~~toorbediende, wonende te Amsterdam,~~
~~ten deze volgens zijn verklaring vertegenwoordigende de gemeente~~
~~Amsterdam, als daartoe ingevolge artikel 78 der Gemeentewet door~~
~~de burgemeester van Amsterdam aangewezen.~~
~~De comparant, in zijn gemelde hoedanigheid, verklaarde namens de~~
~~Gemeente Amsterdam - als eigenares van de grond - de bovenstaande~~
~~splitsing in appartementen goed te keuren, zullende de jaarlijks~~
~~verschuldigde canon, ten bedrage van zes en twintig duizend zeshon-~~
~~derd vijf en zeventig gulden voor het gehele erfpachtsrecht,~~
Ter uitvoering dezer akte verklaarden de comparanten onverander-

Doorn.v.29 woorden en 2 cijfers ggg.

Doorn.v.1 letter ggg.

Doorn.v.2 letters ggg.



4148/45 68

BEWARING: AMSTERDAM

De Hypotheekbewaarder,

13 e en laatste vervolgblad

lijk woonplaats te kiezen ten kantore van de notaris, bewaarder dezer minuut.
Waarvan akte, in minuut, is verleden te Haarlem, ten tijde in het hoofd dezer gemeld, in tegenwoordigheid van [redacted], beiden kantoorbedienden en beiden wonende te Haarlem, als getuigen, evenals de comparant aan mij, notaris, bekend.
En is deze akte onmiddellijk na voorlezing door de comparant, de getuigen en mij, notaris, ondertekend.
(getekend) [redacted]

Uitgegeven voor eerste afschrift. (getekend) Brants nots.

Ondergetekende Johannes Brants Kzn. notaris, wonende te Heemstede verklaart, dat dit afschrift eensluidend is met het overschrijving aangeboden stuk,

nots.

Wet van 28 februari 1947 Stb. H 44
Hypotheekwet Art. 4 b
S 285901 e

Bijlage

46385_A Akte van levering.pdf

Albert Buma
2023-03-09 14:07:00 CET

Referentienummer: 20230374.01\BB\ MT\2

LEVERING

Heden, negen maart tweeduizend drieëntwintig, verschenen voor mij, mr. Albert Buma, notaris te Amsterdam:

1. [redacted]

hierna te noemen: '**verkoper**'; en

2. [redacted]

hierna te noemen: '**koper**'.

De verschenen personen verklaarden:

OVEREENKOMST VAN KOOP/LEVERING

Verkoper en koper hebben, blijkens een op zeven februari tweeduizend drieëntwintig ondertekend koopcontract - dat hierna wordt aangeduid met: het '**koopcontract**' - een overeenkomst van koop gesloten, op grond waarvan verkoper bij deze levert aan koper, die bij deze aanvaardt:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de zesde verdieping van na te vermelden gebouw, met een afzonderlijke bergruimte gelegen op de begane grond van dat gebouw, plaatselijk bekend te **1068 JN Amsterdam als S.F. van Ossstraat 172,** kadastraal bekend **gemeente Sloten, sectie**

D, complexaanduiding 5217-A, appartementsindex 100, uitmakende het onverdeeld tweehonderd vierentachtig/zevenendertigduizend zevenhonderd vijfentwintigste (284/37.725) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van de gemeente Amsterdam en gelegen aldaar aan de S.F. van Ossstraat, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie D, nummer 5059, groot achttien are twintig centiare, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen, bestaande uit een flatgebouw, omvattende eenhonderd vierendertig (134) woningen met bijbehorende bergingen en vijftien (15) garages, plaatselijk bekend te Amsterdam als S.F. van Ossstraat 60 tot en met 358 (even nummers),
hierna aangeduid met: het '**verkochte**'.

KOOPPRIJS

De koopprijs van het verkochte bedraagt:
driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00).

KWIJTING

Koper heeft de koopprijs voldaan door storting op een rekening van Buma | Algera Notariaat inzake derdengelden, ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in het koopcontract.
Verkoper kwiteert koper voor die betaling.
In de koopprijs is begrepen het aandeel van verkoper groot drieduizend zevenhonderddrieënzeventig euro en dertig cent (€ 3.773,30) in het reservefonds van de vereniging van eigenaars, waarvan blijkt uit een aan deze akte te hechten opgave van/namens het bestuur van die vereniging. Uit de opgave blijkt voorts het bedrag dat verkoper op heden aan de vereniging van eigenaars schuldig is.

VOORGAANDE VERKRIJGING

Verkoper verkreeg de eigendom van het verkochte door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op tweeëntwintig februari tweeduizend dertien in register 4, deel 62600, nummer 69, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op eenentwintig februari daarvoor verleden voor mr. M.J.J. van Tienen, notaris te Amsterdam, in verband met de inschrijving in voormelde Openbare Registers in register 4 van een afschrift van na te vermelden akte inhoudende overeenkomst tot overstap van

voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht, kwalitatieve verplichting, kettingbeding en boetebeding.

ROERENDE ZAKEN

In voormelde overeenkomst van koop zijn tevens begrepen de in het koopcontract omschreven, zich aan of in het verkochte bevindende roerende zaken, waaraan door partijen geen aparte waarde wordt toegekend.

BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST

De koop en de op grond daarvan hiervoor plaats gevonden levering zijn geschied onder de bepalingen vermeld in het koopcontract, waaronder:

Artikel 1

Kosten en belastingen

De notariële kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte, de over die kosten verschuldigde omzetbelasting en de terzake de verkrijging door koper van het verkochte verschuldigde overdrachtsbelasting zijn voor rekening van koper.

Artikel 2

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

1. Verkoper levert aan koper een appartementsrecht dat:
   a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook, onverminderd hetgeen in de erfpachtvoorwaarden en in de wet is bepaald;
   b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten;
   c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, behoudens de in deze akte vermelde;
   d. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de in deze akte vermelde.
2. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte dient heden plaats te vinden, vrij van huur en elk ander gebruiksrecht, geheel ontruimd, met uitzondering van voormelde roerende zaken, in de feitelijke staat waarin het verkochte zich op heden bevindt, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van koper en behoudens normale slijtage, niet minder mag zijn dan de staat waarin het verkochte zich bevond bij het tot stand komen van de koop.

Hetzelfde geldt voor de aflevering van voormelde roerende zaken.

Artikel 3

Baten en lasten, risico

Met ingang van heden komen de baten aan koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

Artikel 4

Titelbewijzen en bescheiden

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zijn, indien en voorzover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

Artikel 5

Aanspraken

Voorzover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert verkoper bij deze aan koper, die aanvaardt, alle in het koopcontract bedoelde aanspraken die verkoper nu of te eniger tijd uit hoofde van overeenkomsten, onrechtmatige daad of anderszins kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen, maar niet beperkt tot, verkopers rechtsvoorganger(s), de architect(en), de constructeur(s), de bouwer(s), de aannemer(s), de onderaannemer(s), de installateur(s) en/of de leverancier(s) van het verkochte en de meeverkochte roerende zaken, of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voorzover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat verkoper tot enige vrijwaring gehouden is.

Koper is thans bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.

Artikel 6

Aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de hierna in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen, alsmede die bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voorzover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.

GARANTIES EN VERKLARINGEN

De bepalingen van het koopcontract en met name de in het koopcontract door partijen verstrekte garanties en gedane verklaringen blijven onverkort van kracht, voorzover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voorzover deze nog van kracht kunnen zijn.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen in het koopcontract of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

BEDENKTIJD

Koper verklaart geen beroep te hebben gedaan op de bedenktijd als bedoeld in artikel 7:2 van het Burgerlijk Wetboek.

ERFPACHT

Te dezen wordt speciaal verwezen naar de bepalingen die zijn opgenomen in

- de akte van uitgifte in erfpacht, op tien september negentienhonderdtweeënzestig verleden voor J. Brants Korneliszoon, destijds notaris te Haarlem, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in voormelde Openbare Registers, destijds te Amsterdam, op diezelfde dag in register 4, deel 4083, nummer 69, waarin onder meer het navolgende voorkomt, woordelijk luidende:
  voorkomt, woordelijk luidende:
  "Deze uitgifte in erfpacht is geschied:"
  enzovoorts
  "B. Onder de navolgende Bijzondere Bepalingen, waarin met "het terrein" wordt bedoeld: de bij deze akte in voortdurende erfpacht uitgegeven en aanvaarde grond:"
  Enzovoorts
  2. *de halfjaarlijkse termijnen van de canon moeten worden voldaan vóór of op zestien februari en zestien augustus van elk jaar;*
  3. *Op de grond, op de aan voormelde akte houdende uitgifte in erfpacht gehechte tekening aangegeven met gele kleur, zal van gemeentewege, doch voor rekening van de erfpachters, een verharding worden aangebracht en*

onderhouden; de kosten van het aanbrengen van deze verharding en van het onderhoud daarvan zijn door de erfpachters voldaan door betaling van een bedrag ineens van drieduizend vijfhonderd tachtig gulden voor het verlijden van meergenoemde akte van uitgifte in erfpacht."

- de akte inhoudende overeenkomst tot overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht, kwalitatieve verplichting, kettingbeding en boetebeding, op zeventien februari tweeduizend eenentwintig verleden voor genoemde notaris Buma, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in voormelde Openbare Registers op achttien februari daarna in register 4, deel 80640, nummer 24, waarin onder meer het navolgende voorkomt, woordelijk luidende:

"***1.6*** *De Erfpachter wenst over te stappen naar de AB 2016 (zoals hierna gedefinieerd) en in hoedanigheid van gerechtigde tot het Appartementsrecht zichzelf te verbinden alsmede zijn rechtsopvolgers obligatoir te zullen verbinden jegens de Gemeente voor de rechten en plichten voortvloeiende uit de Overeenkomst (zoals hierna gedefinieerd) op een wijze als uiteengezet in deze akte.*

1.7 *Dientengevolge zijn de Gemeente en Erfpachter, voor de juridische relatie tussen de Erfpachter in hoedanigheid van gerechtigde tot het Appartementsrecht en diens rechtsopvolgers en de Gemeente, voor zover het betreft het Appartementsrecht (en de deelgerechtigdheid die dit in het Erfpachtrecht vertegenwoordigt), overeengekomen bij elektronisch verstuurde aanbiedingsbrief van de Gemeente de dato tien augustus tweeduizend twintig gevolgd door een elektronische acceptatie van de Erfpachter de dato drie december tweeduizend twintig, waarvan blijkt uit een rapportage (zijnde een pdf/print met bevestiging) welke tezamen met de aanbieding aan deze akte wordt gehecht als Bijlage, casu quo komen bij deze overeen, zulks op grond van de Overstapregeling van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen tweeduizend zeventien, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op tweeëntwintig december tweeduizend zeventien (Gemeenteblad 22 december 2017, 230092), over te stappen naar de AB 2016 (zoals hierna gedefinieerd).*

1.8 *Daarnaast zijn de Gemeente en Erfpachter in hoedanigheid van gerechtigde*

tot het Appartementsrecht en namens diens rechtsopvolgers een kwalitatieve verplichting, een kettingbeding en een boetebeding overeengekomen op in artikel 1.7 genoemde wijze casu quo komen bij deze overeen zoals uiteengezet in deze akte.

1.9 *Ten slotte zijn de Gemeente en Erfpachter in hoedanigheid van gerechtigde tot het Appartementsrecht en namens diens rechtsopvolgers overeengekomen op in artikel 1.7 genoemde wijze casu quo komen bij deze overeen zoals uiteengezet in deze akte om wanneer alle deelgerechtigden in het Erfpachtrecht op vergelijkbare wijze obligatoir zijn overgestapt naar de AB 2016 (zoals hierna gedefinieerd), door middel van wijziging het Erfpachtrecht in overeenstemming te brengen met de voornoemde obligatoire overeenkomsten tussen de deelgerechtigden en de Gemeente.*

*De overeenkomsten opgenomen in artikel 1.7, artikel 1.8 en artikel 1.9 hierna te noemen: de "**Overeenkomst**".*

1.10 *De Overeenkomst heeft werking vanaf de datum van deze akte, hierna tevens te noemen: de "**Ingangsdatum**". Dit houdt in dat voor zover aan (één of meer van) de Partijen uit de Overeenkomst een ontbindingsrecht voortvloeide zij daar afstand van doen/doet en dat eventuele voorwaarden of voorbehouden waaronder de Overeenkomst tot stand is gekomen zijn uitgewerkt.*

KWALITATIEVE VERPLICHTING, KETTINGBEDING, BOETEBEDING: ALGEMENE BEPALINGEN 2016

Artikel 2

2.1 *In het onderdeel "KWALITATIEVE VERPLICHTING, KETTINGBEDING EN BOETEBEDING" van de Overeenkomst is woordelijk opgenomen:*

"KWALITATIEVE VERPLICHTING, KETTINGBEDING EN BOETEBEDING

Nadat deze aanbieding door u is aanvaard en opvolgend door de gemeente met een bestuurlijk besluit is bekrachtigd, komt een overeenkomst tot overstap tot stand tussen u en de gemeente. Deze overeenkomst maakt een individuele overstap naar eeuwigdurende erfpacht mogelijk, zonder medewerking van alle andere appartementsgerechtigden. Naast de inhoudelijke voorwaarden kent deze aanbieding tot overstap ook een

zogenaamde kwalitatieve verplichting, een kettingbeding en een boetebeding. Dit om de overstap naar eeuwigdurende erfpacht ook zeker te stellen voor opvolgende verkrijgers van het appartementsrecht. Deze kwalitatieve verplichting, dit kettingbeding en boetebeding, moeten in de notariële akte worden vastgelegd en ingeschreven in de openbare registers.
Hierna kunt u deze overeenkomst niet opzeggen. De gemeente kan deze overeenkomst alleen beëindigen in gevallen waarin zij op grond van de wet en de Algemene Bepalingen 2016 het erfpachtrecht kan beëindigen. Ook is de verplichting opgenomen dat als alle appartementsgerechtigden met betrekking tot het erfpachtrecht individueel zijn overgestapt op eeuwigdurende erfpacht, u of uw rechtsopvolger dient mee te werken aan het tekenen van een notariële akte waarin wordt vastgelegd dat het voortdurende erfpachtrecht wordt gewijzigd in een eeuwigdurend erfpachtrecht.

1. *Kwalitatieve verplichting*
   De appartementsgerechtigde verplicht zich om met betrekking tot de afspraken zoals opgenomen in deze aanbieding een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW ten behoeve van de gemeente te vestigen. De kwalitatieve verplichting houdt in dat:
   - *de appartementsgerechtigde zich dient te onthouden van handelingen die in strijd zijn met ① de Algemene Bepalingen 2016 , ② de bijzondere bepalingen met betrekking tot de eeuwigdurende erfpacht alsmede ③ de financiële voorwaarden met betrekking tot de eeuwigdurende erfpacht, met dien verstande dat tot en met vijftien februari tweeduizend zevenendertig de financiële voorwaarden van het voortdurende erfpachtrecht gelden, en*
   - *de appartementsgerechtigde dient te dulden dat de Algemene Bepalingen 2016, de bijzondere bepalingen met betrekking tot de eeuwigdurende erfpacht alsmede de financiële voorwaarden met betrekking tot de eeuwigdurende erfpacht van toepassing zijn op het betreffende appartementsrecht.*
     De vestiging van de kwalitatieve verplichting geschiedt zonder tegenprestatie doch niet uit vrijgevigheid.

2. *Kettingbeding*

   De appartementsgerechtigde verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de afspraken zoals opgenomen in deze aanbieding met betrekking tot de overstap naar eeuwigdurende erfpacht bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het appartementsrecht, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan zijn rechtsopvolger, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de gemeente op te leggen, die ten behoeve van deze aan te nemen en in verband daarmee die bepalingen in de akte tot levering, vestiging van beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen.

   De appartementsgerechtigde verbindt zich voorts jegens de gemeente om bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het appartementsrecht van zijn rechtsopvolger(s) te bedingen dat deze een volmacht met een recht van substitutie afgeeft/afgeven ten behoeve van het bestuur van uw vereniging van eigenaars voor het wijzigen van het voortdurende erfpachtrecht in een eeuwigdurend erfpachtrecht zodra alle appartementsgerechtigden met betrekking tot het erfpachtrecht individueel zijn overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht, zoals bepaald hierna onder 3. Iedere partij is verplicht van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze ook aan bedoelde verplichting(en) gebonden is en dat deze zijn rechtsopvolger ten behoeve van de gemeente gelijke verplichting(en) oplegt op straffe van de hierna te melden boete wegens niet nakoming van deze verplichting(en).

3. *Wijziging erfpachtrecht en volmacht*

   De gemeente en de appartementsgerechtigde komen overeen dat als alle appartementsgerechtigden met betrekking tot het betreffende erfpachtrecht individueel zijn overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht, het erfpachtrecht in z'n geheel wordt gewijzigd van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht en dat dit in een notariële akte wordt vastgelegd. Op het aldus te wijzigen erfpachtrecht worden de Algemene Bepalingen 2016 van toepassing. De met de afzonderlijke appartementsgerechtigden (of diens rechtsvoorgangers) overeengekomen rechten en plichten blijven onveranderd.

Voor de wijziging van het recht in z'n geheel is de medewerking van alle appartementsgerechtigden vereist. Voor het laten opstellen en passeren van deze notariële akte geeft u bij aktepassering van de erfpachtakte (akte van omzetting naar eeuwigdurende erfpacht) een volmacht aan het bestuur van uw vereniging van eigenaars.

4. *Boete*

*Bij overtreding of toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de onder 2 vermelde verplichtingen (kettingbeding), verbeurt de appartementsgerechtigde dan wel diens rechtsopvolger een direct opeisbare boete zoals bepaald in artikel 18 van de Algemene Bepalingen 2016, ten behoeve van de gemeente, met dien verstande dat nimmer enige ingebrekestelling zal zijn vereist en onverminderd het recht van de gemeente op vergoeding van eventueel meer geleden schade en onverminderd het recht van de gemeente om tegelijk nakoming van de boete én van de betreffende verplichtingen te verlangen.", hierna genoemd: de "**Quasi-goederenrechtelijke Afspraken**".*

Ter nakoming van de Overeenkomst is, casu quo wordt bij deze akte, bedongen dat de verplichtingen van de Erfpachter als bedoeld in de Quasi-goederenrechtelijke Afspraken inhoudende een dulden of niet doen ten aanzien van het Appartementsrecht (en de deelgerechtigdheid in het Erfpachtrecht die dit vertegenwoordigt), kwalitatieve werking hebben zoals bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en zullen overgaan op rechtsopvolgers onder bijzondere titel van het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan), alsmede op de personen die een beperkt zakelijk gebruiksrecht met betrekking tot het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan) verkrijgen.

2.2 *Ter nakoming van de Quasi-goederenrechtelijke Afspraken sub 3 verleent de Erfpachter hierbij volmacht aan de vereniging van eigenaars "Vereniging van Eigenaren Flatgebouw S.F. van Oss-straat 60 tot en met 358 (even) te Amsterdam-West", statutair gevestigd te Amsterdam, voor het laten opstellen en passeren van de notariële akte waarbij het Erfpachtrecht (in zijn geheel) wordt gewijzigd van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht, als alle appartementsgerechtigden met betrekking tot het Erfpachtrecht*

individueel zijn overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht, een en ander onder de voorwaarden zoals in het citaat onder Artikel 2.1 vermeld.

2.3 *De comparanten, handelend als gemeld, verklaren dat Partijen hierbij daarnaast overeenkomen dat de Erfpachter verplicht is om de Quasi-goederenrechtelijke Afspraken waaronder begrepen de afgifte van een volmacht aan de vereniging van eigenaars "Vereniging van Eigenaren Flatgebouw S.F. van Oss-straat 60 tot en met 358 (even) te Amsterdam-West", voornoemd, op te leggen aan rechtsopvolgers onder bijzondere titel van het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan), aan de personen die een beperkt zakelijk gebruiksrecht met betrekking tot het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan) verkrijgen of een andersoortig gebruiksrecht dat kwalificeert als een zakelijk gebruiksrecht met betrekking tot het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan) als kettingbeding en de Erfpachter dient te bedingen dat:*

(i) de rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel, de beperkt zakelijk gerechtigde(n) van een gebruiksrecht of de houder(s) van een andersoortig gebruiksrecht dat kwalificeert als een zakelijk gebruiksrecht van het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan) verplicht is/zijn om de Quasi-goederenrechtelijke Afspraken op te leggen aan de opvolgend rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel van het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan), opvolgend beperkt zakelijk gerechtigde(n) van een gebruiksrecht van het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan) of opvolgend houder(s) van een andersoortig gebruiksrecht van het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan), op straffe van een onmiddellijk opeisbare en te betalen boete zoals bepaald in artikel 18 van de AB 2016 (zoals hierna gedefinieerd), ten behoeve van de Gemeente, met dien verstande dat nimmer enige ingebrekestelling zal zijn vereist en onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van eventueel meer geleden schade en onverminderd het recht van de Gemeente om tegelijk nakoming van de boete én van de betreffende verplichtingen te verlangen; en

(ii) de Quasi-goederenrechtelijke Afspraken woordelijk dienen te worden opgenomen in de relevante notariële akte(n) van levering of vestiging beperkt zakelijk recht.

2.4 *Dientengevolge zijn, voor zover hierop niet is afgeweken in deze akte, vanaf de Ingangsdatum voor de Erfpachter in hoedanigheid van gerechtigde tot het Appartementsrecht en diens rechtsopvolgers op het Appartementsrecht (en de deelgerechtigdheid in het erfpachtrecht die dit vertegenwoordigt) van toepassing: de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam, hierna te noemen:*
*de "**AB 2016**", zoals deze zijn vastgesteld door de Raad van de gemeente Amsterdam bij zijn besluit van tweeëntwintig juni tweeduizend zestien nummer 187/664 en opgenomen in een notariële akte verleden op elf juli tweeduizend zestien ten overstaan van mr. A.A. van Rhee, notaris te Amsterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven op elf juli tweeduizend zestien in voormelde Openbare Registers in register 4 deel 68635 nummer 79. In de juridische relatie tussen de Erfpachter in hoedanigheid van gerechtigde tot het Appartementsrecht en diens rechtsopvolgers en de Gemeente treden de AB 2016 in de plaats van de algemene bepalingen die voorheen van toepassing waren op het Appartementsrecht, met inachtneming van artikel 4 ("Financiële voorwaarden voortdurende erfpacht") van deze akte.*

2.5 *De Erfpachter verklaart in staat te zijn gesteld om een kopie van de AB 2016 te raadplegen en met de inhoud van de AB 2016 bekend te zijn.*
In het bijzonder wordt verwezen naar artikel 32 van de AB 2016 die luidt als volgt:
*"**artikel 32 Derdenwerking, kwalitatieve verplichting en kettingbeding***

1 Partijen streven nadrukkelijk derdenwerking na met betrekking tot hun rechten en verplichtingen op grond van de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen. Om deze derdenwerking te versterken zijn de bepalingen opgesteld in lid 2 en lid 3 van dit artikel.

2 Alle verplichtingen van een partij die in de overeengekomen voorwaarden staan om iets te dulden of niet te doen en die geen zakelijke werking hebben, worden als kwalitatieve verplichting gevestigd. Deze

verplichtingen gaan daarmee over op opvolgende erfpachters. Zij gelden ook voor degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende.

3 *Verplichtingen van de erfpachter die op grond van de overeengekomen voorwaarden geen zakelijke werking hebben en waarvoor ook geen kwalitatieve verplichtingen zoals bedoeld in lid 2 van dit artikel zijn gevestigd, zal de erfpachter ten behoeve van de gemeente door middel van een kettingbeding opleggen en laten aannemen door zijn rechtsopvolger of de beperkt gerechtigde.*
De erfpachter past dit kettingbeding toe bij:
a. overdracht van het erfpachtrecht of een gedeelte daarvan, of
b. bezwaring van het erfpachtrecht of een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht."

Ter nakoming van hetgeen is bepaald in artikel 32 van de AB 2016 zijn Partijen overeengekomen, casu quo wordt bij deze akte bedongen dat de verplichtingen van de Erfpachter als bedoeld in artikel 32 van de AB 2016 inhoudende een dulden of niet doen ten aanzien van het Appartementsrecht (en de deelgerechtigdheid in het Erfpachtrecht die dit vertegenwoordigt), kwalitatieve werking hebben zoals bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en zullen overgaan op rechtsopvolgers onder bijzondere titel van het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan), alsmede op de personen die een beperkt zakelijk gebruiksrecht met betrekking tot het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan) verkrijgen.
De comparanten, handelend als gemeld, verklaren dat Partijen hierbij daarnaast overeenkomen dat de Erfpachter verplicht is om de voormelde afspraken op te leggen aan rechtsopvolgers onder bijzondere titel van het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan), aan de personen die een beperkt zakelijk gebruiksrecht met betrekking tot het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan) verkrijgen of een andersoortig gebruiksrecht dat kwalificeert als een zakelijk gebruiksrecht met betrekking tot het Appartementsrecht (in zijn geheel of

een gedeelte daarvan) als kettingbeding en de Erfpachter dient te bedingen dat:

(i) de rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel, de beperkt zakelijk gerechtigde(n) van een gebruiksrecht of de houder(s) van een andersoortig gebruiksrecht dat kwalificeert als een zakelijk gebruiksrecht van het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan) verplicht is/zijn om de voormelde afspraken op te leggen aan de opvolgend rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel van het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan), opvolgend beperkt zakelijk gerechtigde(n) van een gebruiksrecht van het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan) of opvolgend houder(s) van een andersoortig gebruiksrecht van het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan), op straffe van een onmiddellijk opeisbare en te betalen boete zoals bepaald in artikel 18 van de AB 2016, ten behoeve van de Gemeente, met dien verstande dat nimmer enige ingebrekestelling zal zijn vereist en onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van eventueel meer geleden schade en onverminderd het recht van de Gemeente om tegelijk nakoming van de boete én van de betreffende verplichtingen te verlangen; en

(ii) de voormelde afspraken woordelijk dienen te worden opgenomen in de relevante notariële akte(n) van levering of vestiging beperkt zakelijk recht.

BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 3

Door middel van de Quasi-goederenrechtelijke Afspraken zijn naast, casu quo in aanvulling op, casu quo in afwijking van de AB 2016 en de bijzondere bepalingen als genoemd hiervoor in artikel 1.5 [sub b], per de Ingangsdatum op het Appartementsrecht al dan niet tevens generiek betrekking hebbende op (de deelgerechtigdheid van) het Erfpachtrecht de navolgende bijzondere bepalingen van toepassing:

1. De bestemming en toegestane gebruik betreft: woning, voor een gezin

met daarbij behorende bergruimte.
Blijkens de aanbiedingsbrief (als bedoeld in artikel 1.7 van deze akte) wordt uitgegaan van drieënzeventig vierkante meter (73m2) gebruiksoppervlakte (GO) voor het privégedeelte dat deel uitmaakt van het Appartementsrecht.

2. *Partijen constateren dat de Erfpachter het perceel waarop het Erfpachtrecht betrekking heeft reeds (in gemeenschappelijkheid via de appartementsrechtensplitsing) in gebruik heeft op basis van het Appartementsrecht. Erfpachter verklaart dat dit gebruik niet strijdig is aan de bestemming en/of het toegestane gebruik als bedoeld in het voorgaande artikellid en dat dit gebruik wordt gecontinueerd. Voorts is voor het Appartementsrecht artikel 3 van de AB 2016 (Bodemonderzoek) niet van toepassing. De Gemeente staat niet in voor de gesteldheid van de grond en/of bodemwater in milieutechnische zin of anderszins, noch staat zij in voor geschiktheid van het perceel voor de bestemming. Voor eventuele toepassing van artikel 14 en 15 van de AB 2016 zal de staat van de bodem en/of grondwater ten tijde van de eerste uitgifte het uitgangspunt zijn.*
3. *Behoudens tegenbewijs blijkt uit de administratie van de Gemeente het eventuele tekortschieten van de Erfpachter in zijn betalings -of andere- verplichtingen voortvloeiende uit het Appartementsrecht. Een grosse van deze akte kan dienen als executoriale titel voor de eventuele ontruiming op grond van artikel 31 van de AB 2016.*
4. *Mits niet tegenstrijdig aan de bijzondere bepalingen opgenomen in deze akte -waaronder mede begrepen de financiële voorwaarden als bedoeld in de navolgende artikelen-, blijven de bijzondere bepalingen uit de Akte van Uitgifte en de Akte van Splitsing van toepassing op het Appartementsrecht.*

FINANCIËLE VOORWAARDEN VOORTDUREND TIJDVAK

Artikel 4

Conform de Overeenkomst blijven de navolgende financiële voorwaarden tot en met vijftien februari tweeduizend zevenendertig, hierna genoemd: de

*"**Einddatum**", op het Appartementsrecht van toepassing:*

1. *de -huidige- financiële voorwaarden als opgenomen in artikel 1.5 [sub c] van deze akte, met inachtneming van hetgeen hierna verder in dit artikel is vermeld;*
2. *de twee halfjaarlijkse vervaldata van de canon zoals deze op het Appartementsrecht van toepassing waren, worden gewijzigd naar één jaarlijkse vervaldatum per één januari van ieder kalenderjaar;*
3. *blijkens de Overeenkomst heeft de Erfpachter er voor gekozen de canon als bedoeld in lid 1 van dit artikel, zoals deze verschuldigd is voor de periode vanaf de Ingangsdatum tot en met de Einddatum bij deze akte af te kopen. Het bedrag is begrepen in het totaalbedrag als bedoeld in artikel 5 en Erfpachter verklaart het bedrag te hebben gestort op de kwaliteitsrekening van mij, notaris. Uitbetaling van hetgeen toekomt aan de Gemeente zal geschieden zodra na aanbieding van een afschrift van deze akte aan voormelde openbare registers aan mij, notaris, is gebleken uit onderzoek bij die registers, dat het Appartementsrecht bij de aanbieding van het afschrift van deze akte niet belast was met inschrijvingen die mij, notaris, bij de ondertekening van deze akte niet bekend waren.*

   Partijen zijn ermee bekend dat in verband met dit onderzoek tussen de dag van het ondertekenen van deze akte en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.

   De Gemeente verleent kwijting aan de Erfpachter voor betaling van deze afkoop.

   Voornoemde afkoop kan conform de Overeenkomst alleen geschieden in samenhang met de afkoop als bedoeld in artikel 5 van deze akte.

FINANCIËLE VOORWAARDEN EEUWIGDUREND TIJDVAK

Artikel 5

Conform de Overeenkomst zijn vanaf de Ingangsdatum op het Appartementsrecht de navolgende financiële voorwaarden van toepassing:

Afkoop huidig en eeuwigdurend tijdvak

Blijkens artikel 4 lid 3 van deze akte heeft de Erfpachter geopteerd per heden

de canon die verschuldigd is voor de periode van de Ingangsdatum tot en met de Einddatum af te kopen. Daarenboven heeft de Erfpachter conform de Overeenkomst geopteerd om tevens de canon verschuldigd voor het eeuwigdurend tijdvak vanaf één dag ná de Einddatum af te kopen. Deze totale afkoopsom bedraagt drieduizend zeshonderdvier euro (€ 3.604,00).

Erfpachter verklaart de afkoopsom te hebben gestort op de kwaliteitsrekening van mij, notaris. Uitbetaling van hetgeen toekomt aan de Gemeente zal geschieden zodra na aanbieding van een afschrift van deze akte aan voormelde openbare registers aan mij, notaris, is gebleken uit onderzoek bij die registers, dat het Appartementsrecht bij de aanbieding van het afschrift van deze akte niet belast was met inschrijvingen die mij, notaris, bij de ondertekening van deze akte niet bekend waren.

Partijen zijn ermee bekend dat in verband met dit onderzoek tussen de dag van het ondertekenen van deze akte en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.

De Gemeente verleent kwijting aan de Erfpachter voor betaling van deze afkoop.

TOESTEMMING HYPOTHEEKHOUDER

enzovoorts

BESTUURLIJKE GOEDKEURING

Artikel 7

Van de voor de overstap vereiste bestuurlijke goedkeuring van het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente blijkt uit het Besluit tot overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht voor het erfpachtrecht gelegen aan de S.F. van Ossstraat 172 te Amsterdam, E 2907/60, MB 2020-228609 van het afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte handelend namens het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente, welk besluit als bijlage aan de akte wordt gehecht."

AANVAARDING DOOR KOPER

Voorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die bepalingen bij deze door koper aanvaard.

Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

APPARTEMENTSRECHT

Te dezen wordt speciaal verwezen naar de bepalingen die zijn opgenomen in de akte van splitsing in appartementsrechten op twintig januari negentienhonderdvierenzestig verleden voor genoemde notaris J.Brants Korneliszoon, destijds notaris te Haarlem, van welke akte een afschrift is ingeschreven in voormelde Openbare Registers, destijds te Amsterdam, op diezelfde dag in register 4, deel 4148, nummer 45, en het daarin van toepassing verklaarde modelreglement, welke bepalingen, evenals de verdere inhoud van de akte van splitsing en een eventueel huishoudelijk reglement, mede verbindend zijn voor koper.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Verkoper heeft een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen aan koper overhandigd.

DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan voormeld Notariskantoor om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voorzover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte en voorts terzake alles meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn.

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Blijkens een elektronisch kadastraal uittreksel verstrekt door de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op heden zijn ten aanzien van het verkochte geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

OVERDRACHTSBELASTING

Koper doet een beroep op de startersvrijstelling van artikel 15 lid 1 sub p van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. De startersverklaring wordt aan deze akte gehecht.

VERTALING

Voorts verscheen voor mij, notaris, mevrouw **Natali Jotova Stoianova**, woonplaats kiezende ten kantore van mij, notaris, aan het Emmaplein 5 te 1075 AW Amsterdam, geboren te Sofia (Bulgarije) op achttien september negentienhonderdvijfenzestig, ongehuwd en geen geregistreerd partner, die verklaarde als tolk ten behoeve van

koper de bijstand te hebben verleend als bedoeld in artikel 42 van de Wet op het Notarisambt.

WOONPLAATS

Verkoper en koper kiezen voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan in de Openbare Registers, alsmede voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting, woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT

De comparanten, wier identiteit door mij, notaris, is vastgesteld zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE,

is verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld om elf uur en vijfendertig minuten.

Ik, notaris, heb de comparanten mededeling gedaan van de zakelijke inhoud van deze akte en heb hen daarop een toelichting gegeven. Ik heb de comparanten tevens gewezen op de gevolgen die voor de partij(en) bij de akte, uit de akte voortvloeien.

Daarna hebben de comparanten eenparig verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de comparanten en onmiddellijk daarna door mij, notaris, ondertekend.

(Volgt ondertekening)

VOOR AFSCHRIFT:

Amsterdam, 9 maart 2023

mr. Albert Buma, notaris

(w.g.) mr. A. Buma.

De ondergetekende, mr. Albert Buma, notaris te Amsterdam, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

(w.g.) mr. A. Buma.

De ondergetekende, mr. Albert Buma, notaris te Amsterdam, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

kadaster

De Bewaarder
09/03/2023 14:43:24 CET

Verklaring:
Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 09-03-2023 om 14:08 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 86165 nummer 136.
De bewaarder.

Bijlage

46385_A Akte houdende overeenkomst tot overstap erfpacht.pdf

Referentienummer : 20210013.01\BB\ MT\ CD\ 1

[E 2907/60]

AKTE INHOUDENDE OVEREENKOMST TOT OVERSTAP VAN VOORTDURENDE NAAR EEUWIGDURENDE ERFPACHT, KWALITATIEVE VERPLICHTING, KETTINGBEDING EN BOETEBEDING

(S.F. van Ossstraat 172 te Amsterdam)

Heden, zeventien februari tweeduizend eenentwintig,

verschenen voor mij, mr. Albert Buma, notaris te Amsterdam:

1. [redacted], werkzaam op mijn kantoor aan de Prins Hendriklaan 27-29 te Amsterdam, [redacted], te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon: de **gemeente Amsterdam**, gevestigd in het stadhuis te 1011 PN Amsterdam, Amstel 1, handelsregisternummer: 34366966, te dezer zake kantoorhoudende bij de resultaatsverantwoordelijke eenheid Grond en Ontwikkeling (adres: 1018 XA Amsterdam, Weesperplein 8),
   hierna te noemen: "**Gemeente**"; en
2. [redacted]
   hierna te noemen: "**Erfpachter**".

Gemeente en Erfpachter hierna tezamen (ook) te noemen: "**Partijen**".

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden het volgende:

CONSIDERANS

Artikel 1

1.1 De Gemeente heeft uitgegeven het voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van de Gemeente, gelegen te Amsterdam aan de S.F. van Ossstraat, kadastraal bekend **gemeente Sloten, sectie D, nummer 5059**, groot achttien are twintig centiare, met de rechten van de erfpachter op de zich daarop bevindende opstallen, bestaande uit een flatgebouw, omvattende eenhonderd vierendertig (134) woningen met bijbehorende bergingen en vijftien (15) garages, plaatselijk bekend te Amsterdam als S.F. van Ossstraat 60 tot en met 358 (even nummers),
hierna te noemen: het "**Erfpachtrecht**", door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, destijds te Amsterdam, op tien september negentienhonderd tweeënzestig in register 4, deel 4083, nummer 69, van een afschrift van een akte van uitgifte in erfpacht, op diezelfde dag verleden voor J. Brants Korneliszoon, destijds notaris te Haarlem, hierna te noemen: de "**Akte van Uitgifte**".

1.2 Het Erfpachtrecht is gesplitst in appartementsrechten door de inschrijving in voormelde Openbare Registers, destijds te Amsterdam, op twintig januari negentienhonderd vierenzestig in register 4, deel 4148, nummer 45, van een afschrift van een akte van splitsing in appartementsrechten, op diezelfde dag verleden voor genoemde notaris Brants Korneliszoon, hierna te noemen: de "**Akte van Splitsing**".

1.3 Bij de Akte van Splitsing is onder meer het volgende appartementsrecht ontstaan:
het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de zesde verdieping van het hiervoor onder 1.1. vermelde gebouw, met een afzonderlijke bergruimte gelegen op de begane grond van dat gebouw, **plaatselijk bekend te 1068 JN Amsterdam als S.F. van Ossstraat 172, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie D, complexaanduiding 5217-A, appartementsindex 100**, uitmakende het onverdeeld tweehonderd vierentachtig/zevenendertigduizend zevenhonderd vijfentwintigste (84/37.725) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Erfpachtrecht;
hierna te noemen: het "**Appartementsrecht**".

1.4 Het Appartementsrecht is door Erfpachter verkregen door de inschrijving in voormelde Openbare Registers op tweeëntwintig februari tweeduizend dertien in register 4, deel 62600, nummer 69, van een afschrift van de akte van levering, houdende kwijting voor de

betaling van de koopprijs, op eenentwintig februari daarvoor verleden voor mr. M.J.J. van Tienen, notaris te Amsterdam.

In verband met het vorenstaande is Erfpachter naast deelgerechtigde tot het Erfpachtrecht tevens gerechtigde tot het Appartementsrecht.

1.5 Met betrekking tot het Appartementsrecht zijn blijkens de Akte van Uitgifte van toepassing:

a. de "Algemeene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1955", vastgesteld bij besluit van de Gemeenteraad van Amsterdam de dato drie maart negentienhonderd zevenendertig nummer 51, gehecht aan een notarieel verleden akte van depot en met die akte overgeschreven in voormelde Openbare Registers, destijds te Amsterdam, op achtentwintig mei daarna in register 4, deel 3037, nummer 33, zoals die Algemeene bepalingen zijn gewijzigd door voornoemde Raad bij zijn besluit de dato vijfentwintig mei negentienhonderd vijfenvijftig nummer 528, gehecht aan een notarieel verleden akte van depot en met die akte ingeschreven in voormelde Openbare Registers, destijds te Amsterdam, op dertig september daarna in register 4, deel 3770, nummer 126;

b. onder meer de navolgende bijzondere bepalingen:

   i. de bestemming is woning, voor een gezin met daarbij behorende bergruimte;

   ii. de -overige- bijzondere bepalingen van toepassing op het Erfpachtrecht zoals opgenomen in eerder verleden akten, waaronder de Akte van Uitgifte en de Akte van Splitsing.

c. en onder meer de navolgende (financiële) bepalingen:

   i. de ingangsdatum van het Erfpachtrecht is zestien februari negentienhonderd tweeënzestig en de einddatum van het huidige tijdvak is vijftien februari tweeduizend zevenendertig;

   ii. er is een canon vastgesteld voor het Erfpachtrecht; het gedeelte van de canon dat wordt toegerekend aan het Appartementsrecht bedraagt eenennegentig euro en twintig cent (€ 91,20) per jaar en het betreft een vaste canon;

   iii. de erfpachtgrondwaarde bedraagt éénduizend negenhonderdachtenvijftig euro en zesennegentig cent (€ 1.958,96);

iv. de halfjaarlijkse vervaldata van de canon zijn zestien februari en zestien augustus van ieder jaar.

1.6 De Erfpachter wenst over te stappen naar de AB 2016 (zoals hierna gedefinieerd) en in hoedanigheid van gerechtigde tot het Appartementsrecht zichzelf te verbinden alsmede zijn rechtsopvolgers obligatoir te zullen verbinden jegens de Gemeente voor de rechten en plichten voortvloeiende uit de Overeenkomst (zoals hierna gedefinieerd) op een wijze als uiteengezet in deze akte.

1.7 Dientengevolge zijn de Gemeente en Erfpachter, voor de juridische relatie tussen de Erfpachter in hoedanigheid van gerechtigde tot het Appartementsrecht en diens rechtsopvolgers en de Gemeente, voor zover het betreft het Appartementsrecht (en de deelgerechtigdheid die dit in het Erfpachtrecht vertegenwoordigt), overeengekomen bij elektronisch verstuurde aanbiedingsbrief van de Gemeente de dato tien augustus tweeduizend twintig gevolgd door een elektronische acceptatie van de Erfpachter de dato drie december tweeduizend twintig, waarvan blijkt uit een rapportage (zijnde een pdf/print met bevestiging) welke tezamen met de aanbieding aan deze akte wordt gehecht als Bijlage, casu quo komen bij deze overeen, zulks op grond van de Overstapregeling van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen tweeduizend zeventien, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op tweeëntwintig december tweeduizend zeventien (Gemeenteblad 22 december 2017, 230092), over te stappen naar de AB 2016 (zoals hierna gedefinieerd).

1.8 Daarnaast zijn de Gemeente en Erfpachter in hoedanigheid van gerechtigde tot het Appartementsrecht en namens diens rechtsopvolgers een kwalitatieve verplichting, een kettingbeding en een boetebeding overeengekomen op in artikel 1.7 genoemde wijze casu quo komen bij deze overeen zoals uiteengezet in deze akte.

1.9 Ten slotte zijn de Gemeente en Erfpachter in hoedanigheid van gerechtigde tot het Appartementsrecht en namens diens rechtsopvolgers overeengekomen op in artikel 1.7 genoemde wijze casu quo komen bij deze overeen zoals uiteengezet in deze akte om wanneer alle deelgerechtigden in het Erfpachtrecht op vergelijkbare wijze obligatoir zijn overgestapt naar de AB 2016 (zoals hierna gedefinieerd), door middel van wijziging het

Erfpachtrecht in overeenstemming te brengen met de voornoemde obligatoire overeenkomsten tussen de deelgerechtigden en de Gemeente.
De overeenkomsten opgenomen in artikel 1.7, artikel 1.8 en artikel 1.9 hierna te noemen: de **"Overeenkomst"**.

1.10 De Overeenkomst heeft werking vanaf de datum van deze akte, hierna tevens te noemen: de **"Ingangsdatum"**. Dit houdt in dat voor zover aan (één of meer van) de Partijen uit de Overeenkomst een ontbindingsrecht voortvloeide zij daar afstand van doen/doet en dat eventuele voorwaarden of voorbehouden waaronder de Overeenkomst tot stand is gekomen zijn uitgewerkt.

KWALITATIEVE VERPLICHTING, KETTINGBEDING, BOETEBEDING:

ALGEMENE BEPALINGEN 2016

Artikel 2

2.1 In het onderdeel "KWALITATIEVE VERPLICHTING, KETTINGBEDING EN BOETEBEDING" van de Overeenkomst is woordelijk opgenomen:

"KWALITATIEVE VERPLICHTING, KETTINGBEDING EN BOETEBEDING

Nadat deze aanbieding door u is aanvaard en opvolgend door de gemeente met een bestuurlijk besluit is bekrachtigd, komt een overeenkomst tot overstap tot stand tussen u en de gemeente. Deze overeenkomst maakt een individuele overstap naar eeuwigdurende erfpacht mogelijk, zonder medewerking van alle andere appartementsgerechtigden. Naast de inhoudelijke voorwaarden kent deze aanbieding tot overstap ook een zogenaamde kwalitatieve verplichting, een kettingbeding en een boetebeding. Dit om de overstap naar eeuwigdurende erfpacht ook zeker te stellen voor opvolgende verkrijgers van het appartementsrecht. Deze kwalitatieve verplichting, dit kettingbeding en boetebeding, moeten in de notariële akte worden vastgelegd en ingeschreven in de openbare registers. Hierna kunt u deze overeenkomst niet opzeggen. De gemeente kan deze overeenkomst alleen beëindigen in gevallen waarin zij op grond van de wet en de Algemene Bepalingen 2016 het erfpachtrecht kan beëindigen. Ook is de verplichting opgenomen dat als alle appartementsgerechtigden met betrekking tot het erfpachtrecht individueel zijn overgestapt op eeuwigdurende erfpacht, u of uw rechtsopvolger dient mee te werken aan het tekenen van een notariële akte waarin wordt vastgelegd dat het voortdurende

erfpachtrecht wordt gewijzigd in een eeuwigdurend erfpachtrecht.

1. *Kwalitatieve verplichting*

   De appartementsgerechtigde verplicht zich om met betrekking tot de afspraken zoals opgenomen in deze aanbieding een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW ten behoeve van de gemeente te vestigen. De kwalitatieve verplichting houdt in dat:

   - *de appartementsgerechtigde zich dient te onthouden van handelingen die in strijd zijn met ① de Algemene Bepalingen 2016 , ② de bijzondere bepalingen met betrekking tot de eeuwigdurende erfpacht alsmede ③ de financiële voorwaarden met betrekking tot de eeuwigdurende erfpacht, met dien verstande dat tot en met vijftien februari tweeduizend zevenendertig de financiële voorwaarden van het voortdurende erfpachtrecht gelden, en*
   - *de appartementsgerechtigde dient te dulden dat de Algemene Bepalingen 2016, de bijzondere bepalingen met betrekking tot de eeuwigdurende erfpacht alsmede de financiële voorwaarden met betrekking tot de eeuwigdurende erfpacht van toepassing zijn op het betreffende appartementsrecht.*

   De vestiging van de kwalitatieve verplichting geschiedt zonder tegenprestatie doch niet uit vrijgevigheid.

2. *Kettingbeding*

   De appartementsgerechtigde verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de afspraken zoals opgenomen in deze aanbieding met betrekking tot de overstap naar eeuwigdurende erfpacht bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het appartementsrecht, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan zijn rechtsopvolger, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de gemeente op te leggen, die ten behoeve van deze aan te nemen en in verband daarmee die bepalingen in de akte tot levering, vestiging van beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen.

   De appartementsgerechtigde verbindt zich voorts jegens de gemeente om bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het appartementsrecht van zijn rechtsopvolger(s)

te bedingen dat deze een volmacht met een recht van substitutie afgeeft/afgeven ten behoeve van het bestuur van uw vereniging van eigenaars voor het wijzigen van het voortdurende erfpachtrecht in een eeuwigdurend erfpachtrecht zodra alle appartementsgerechtigden met betrekking tot het erfpachtrecht individueel zijn overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht, zoals bepaald hierna onder 3. Iedere partij is verplicht van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze ook aan bedoelde verplichting(en) gebonden is en dat deze zijn rechtsopvolger ten behoeve van de gemeente gelijke verplichting(en) oplegt op straffe van de hierna te melden boete wegens niet nakoming van deze verplichting(en).

3. *Wijziging erfpachtrecht en volmacht*

   De gemeente en de appartementsgerechtigde komen overeen dat als alle appartementsgerechtigden met betrekking tot het betreffende erfpachtrecht individueel zijn overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht, het erfpachtrecht in z'n geheel wordt gewijzigd van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht en dat dit in een notariële akte wordt vastgelegd. Op het aldus te wijzigen erfpachtrecht worden de Algemene Bepalingen 2016 van toepassing. De met de afzonderlijke appartementsgerechtigden (of diens rechtsvoorgangers) overeengekomen rechten en plichten blijven onveranderd. Voor de wijziging van het recht in z'n geheel is de medewerking van alle appartementsgerechtigden vereist. Voor het laten opstellen en passeren van deze notariële akte geeft u bij aktepassering van de erfpachtakte (akte van omzetting naar eeuwigdurende erfpacht) een volmacht aan het bestuur van uw vereniging van eigenaars.

4. *Boete*

   Bij overtreding of toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de onder 2 vermelde verplichtingen (kettingbeding), verbeurt de appartementsgerechtigde dan wel diens rechtsopvolger een direct opeisbare boete zoals bepaald in artikel 18 van de Algemene Bepalingen 2016, ten behoeve van de gemeente, met dien verstande dat nimmer enige ingebrekestelling zal zijn vereist en onverminderd het recht van de gemeente op vergoeding van eventueel meer geleden schade en onverminderd het recht van de gemeente om tegelijk nakoming van de boete én van de betreffende

verplichtingen te verlangen.", hierna genoemd: de "**Quasi-goederenrechtelijke Afspraken**".

Ter nakoming van de Overeenkomst is, casu quo wordt bij deze akte, bedongen dat de verplichtingen van de Erfpachter als bedoeld in de Quasi-goederenrechtelijke Afspraken inhoudende een dulden of niet doen ten aanzien van het Appartementsrecht (en de deelgerechtigdheid in het Erfpachtrecht die dit vertegenwoordigt), kwalitatieve werking hebben zoals bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en zullen overgaan op rechtsopvolgers onder bijzondere titel van het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan), alsmede op de personen die een beperkt zakelijk gebruiksrecht met betrekking tot het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan) verkrijgen.

2.2 Ter nakoming van de Quasi-goederenrechtelijke Afspraken sub 3 verleent de Erfpachter hierbij volmacht aan de vereniging van eigenaars "Vereniging van Eigenaren Flatgebouw S.F. van Oss-straat 60 tot en met 358 (even) te Amsterdam-West", statutair gevestigd te Amsterdam, voor het laten opstellen en passeren van de notariële akte waarbij het Erfpachtrecht (in zijn geheel) wordt gewijzigd van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht, als alle appartementsgerechtigden met betrekking tot het Erfpachtrecht individueel zijn overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht, een en ander onder de voorwaarden zoals in het citaat onder Artikel 2.1 vermeld.

2.3 De comparanten, handelend als gemeld, verklaren dat Partijen hierbij daarnaast overeenkomen dat de Erfpachter verplicht is om de Quasi-goederenrechtelijke Afspraken waaronder begrepen de afgifte van een volmacht aan de vereniging van eigenaars "Vereniging van Eigenaren Flatgebouw S.F. van Oss-straat 60 tot en met 358 (even) te Amsterdam-West", voornoemd, op te leggen aan rechtsopvolgers onder bijzondere titel van het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan), aan de personen die een beperkt zakelijk gebruiksrecht met betrekking tot het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan) verkrijgen of een andersoortig gebruiksrecht dat kwalificeert als een zakelijk gebruiksrecht met betrekking tot het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan) als kettingbeding en de Erfpachter dient te bedingen dat:

(i) de rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel, de beperkt zakelijk gerechtigde(n) van

een gebruiksrecht of de houder(s) van een andersoortig gebruiksrecht dat kwalificeert als een zakelijk gebruiksrecht van het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan) verplicht is/zijn om de Quasi-goederenrechtelijke Afspraken op te leggen aan de opvolgend rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel van het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan), opvolgend beperkt zakelijk gerechtigde(n) van een gebruiksrecht van het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan) of opvolgend houder(s) van een andersoortig gebruiksrecht van het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan), op straffe van een onmiddellijk opeisbare en te betalen boete zoals bepaald in artikel 18 van de AB 2016 (zoals hierna gedefinieerd), ten behoeve van de Gemeente, met dien verstande dat nimmer enige ingebrekestelling zal zijn vereist en onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van eventueel meer geleden schade en onverminderd het recht van de Gemeente om tegelijk nakoming van de boete én van de betreffende verplichtingen te verlangen; en

(ii) de Quasi-goederenrechtelijke Afspraken woordelijk dienen te worden opgenomen in de relevante notariële akte(n) van levering of vestiging beperkt zakelijk recht.

2.4 Dientengevolge zijn, voor zover hierop niet is afgeweken in deze akte, vanaf de Ingangsdatum voor de Erfpachter in hoedanigheid van gerechtigde tot het Appartementsrecht en diens rechtsopvolgers op het Appartementsrecht (en de deelgerechtigdheid in het erfpachtrecht die dit vertegenwoordigt) van toepassing: de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam, hierna te noemen: de "**AB 2016**", zoals deze zijn vastgesteld door de Raad van de gemeente Amsterdam bij zijn besluit van tweeëntwintig juni tweeduizend zestien nummer 187/664 en opgenomen in een notariële akte verleden op elf juli tweeduizend zestien ten overstaan van mr. A.A. van Rhee, notaris te Amsterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven op elf juli tweeduizend zestien in voormelde Openbare Registers in register 4 deel 68635 nummer 79. In de juridische relatie tussen de Erfpachter in hoedanigheid van gerechtigde tot het Appartementsrecht en diens rechtsopvolgers en de Gemeente treden de AB 2016 in de plaats van de algemene bepalingen die voorheen van toepassing waren op het Appartementsrecht, met inachtneming van artikel 4 ("Financiële voorwaarden

voortdurende erfpacht") van deze akte.

2.5 De Erfpachter verklaart in staat te zijn gesteld om een kopie van de AB 2016 te raadplegen en met de inhoud van de AB 2016 bekend te zijn.

In het bijzonder wordt verwezen naar artikel 32 van de AB 2016 die luidt als volgt:

*"**artikel 32 Derdenwerking, kwalitatieve verplichting en kettingbeding***

1 Partijen streven nadrukkelijk derdenwerking na met betrekking tot hun rechten en verplichtingen op grond van de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen. Om deze derdenwerking te versterken zijn de bepalingen opgesteld in lid 2 en lid 3 van dit artikel.

2 Alle verplichtingen van een partij die in de overeengekomen voorwaarden staan om iets te dulden of niet te doen en die geen zakelijke werking hebben, worden als kwalitatieve verplichting gevestigd. Deze verplichtingen gaan daarmee over op opvolgende erfpachters. Zij gelden ook voor degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende.

3 Verplichtingen van de erfpachter die op grond van de overeengekomen voorwaarden geen zakelijke werking hebben en waarvoor ook geen kwalitatieve verplichtingen zoals bedoeld in lid 2 van dit artikel zijn gevestigd, zal de erfpachter ten behoeve van de gemeente door middel van een kettingbeding opleggen en laten aannemen door zijn rechtsopvolger of de beperkt gerechtigde.

De erfpachter past dit kettingbeding toe bij:

a. overdracht van het erfpachtrecht of een gedeelte daarvan, of

b. bezwaring van het erfpachtrecht of een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht."

Ter nakoming van hetgeen is bepaald in artikel 32 van de AB 2016 zijn Partijen overeengekomen, casu quo wordt bij deze akte bedongen dat de verplichtingen van de Erfpachter als bedoeld in artikel 32 van de AB 2016 inhoudende een dulden of niet doen ten aanzien van het Appartementsrecht (en de deelgerechtigdheid in het Erfpachtrecht die dit vertegenwoordigt), kwalitatieve werking hebben zoals bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en zullen overgaan op rechtsopvolgers onder bijzondere titel van het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan), alsmede op de personen die

een beperkt zakelijk gebruiksrecht met betrekking tot het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan) verkrijgen.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaren dat Partijen hierbij daarnaast overeenkomen dat de Erfpachter verplicht is om de voormelde afspraken op te leggen aan rechtsopvolgers onder bijzondere titel van het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan), aan de personen die een beperkt zakelijk gebruiksrecht met betrekking tot het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan) verkrijgen of een andersoortig gebruiksrecht dat kwalificeert als een zakelijk gebruiksrecht met betrekking tot het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan) als kettingbeding en de Erfpachter dient te bedingen dat:

(i) de rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel, de beperkt zakelijk gerechtigde(n) van een gebruiksrecht of de houder(s) van een andersoortig gebruiksrecht dat kwalificeert als een zakelijk gebruiksrecht van het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan) verplicht is/zijn om de voormelde afspraken op te leggen aan de opvolgend rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel van het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan), opvolgend beperkt zakelijk gerechtigde(n) van een gebruiksrecht van het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan) of opvolgend houder(s) van een andersoortig gebruiksrecht van het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan), op straffe van een onmiddellijk opeisbare en te betalen boete zoals bepaald in artikel 18 van de AB 2016, ten behoeve van de Gemeente, met dien verstande dat nimmer enige ingebrekestelling zal zijn vereist en onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van eventueel meer geleden schade en onverminderd het recht van de Gemeente om tegelijk nakoming van de boete én van de betreffende verplichtingen te verlangen; en

(ii) de voormelde afspraken woordelijk dienen te worden opgenomen in de relevante notariële akte(n) van levering of vestiging beperkt zakelijk recht.

BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 3

Door middel van de Quasi-goederenrechtelijke Afspraken zijn naast, casu quo in aanvulling op,

casu quo in afwijking van de AB 2016 en de bijzondere bepalingen als genoemd hiervoor in artikel 1.5 [sub b], per de Ingangsdatum op het Appartementsrecht al dan niet tevens generiek betrekking hebbende op (de deelgerechtigdheid van) het Erfpachtrecht de navolgende bijzondere bepalingen van toepassing:

1. De bestemming en toegestane gebruik betreft: woning, voor een gezin met daarbij behorende bergruimte.
   Blijkens de aanbiedingsbrief (als bedoeld in artikel 1.7 van deze akte) wordt uitgegaan van drieënzeventig vierkante meter (73m2) gebruiksoppervlakte (GO) voor het privégedeelte dat deel uitmaakt van het Appartementsrecht.
2. Partijen constateren dat de Erfpachter het perceel waarop het Erfpachtrecht betrekking heeft reeds (in gemeenschappelijkheid via de appartementsrechtensplitsing) in gebruik heeft op basis van het Appartementsrecht. Erfpachter verklaart dat dit gebruik niet strijdig is aan de bestemming en/of het toegestane gebruik als bedoeld in het voorgaande artikellid en dat dit gebruik wordt gecontinueerd. Voorts is voor het Appartementsrecht artikel 3 van de AB 2016 (*Bodemonderzoek*) niet van toepassing. De Gemeente staat niet in voor de gesteldheid van de grond en/of bodemwater in milieutechnische zin of anderszins, noch staat zij in voor geschiktheid van het perceel voor de bestemming. Voor eventuele toepassing van artikel 14 en 15 van de AB 2016 zal de staat van de bodem en/of grondwater ten tijde van de eerste uitgifte het uitgangspunt zijn.
3. Behoudens tegenbewijs blijkt uit de administratie van de Gemeente het eventuele tekortschieten van de Erfpachter in zijn betalings -of andere- verplichtingen voortvloeiende uit het Appartementsrecht. Een grosse van deze akte kan dienen als executoriale titel voor de eventuele ontruiming op grond van artikel 31 van de AB 2016.
4. Mits niet tegenstrijdig aan de bijzondere bepalingen opgenomen in deze akte -waaronder mede begrepen de financiële voorwaarden als bedoeld in de navolgende artikelen-, blijven de bijzondere bepalingen uit de Akte van Uitgifte en de Akte van Splitsing van toepassing op het Appartementsrecht.

FINANCIËLE VOORWAARDEN VOORTDUREND TIJDVAK

Artikel 4

Conform de Overeenkomst blijven de navolgende financiële voorwaarden tot en met vijftien

februari tweeduizend zevenendertig, hierna genoemd: de **"Einddatum"**, op het Appartementsrecht van toepassing:

1. de -huidige- financiële voorwaarden als opgenomen in artikel 1.5 [sub c] van deze akte, met inachtneming van hetgeen hierna verder in dit artikel is vermeld;
2. de twee halfjaarlijkse vervaldata van de canon zoals deze op het Appartementsrecht van toepassing waren, worden gewijzigd naar één jaarlijkse vervaldatum per één januari van ieder kalenderjaar;
3. blijkens de Overeenkomst heeft de Erfpachter er voor gekozen de canon als bedoeld in lid 1 van dit artikel, zoals deze verschuldigd is voor de periode vanaf de Ingangsdatum tot en met de Einddatum bij deze akte af te kopen. Het bedrag is begrepen in het totaalbedrag als bedoeld in artikel 5 en Erfpachter verklaart het bedrag te hebben gestort op de kwaliteitsrekening van mij, notaris. Uitbetaling van hetgeen toekomt aan de Gemeente zal geschieden zodra na aanbieding van een afschrift van deze akte aan voormelde openbare registers aan mij, notaris, is gebleken uit onderzoek bij die registers, dat het Appartementsrecht bij de aanbieding van het afschrift van deze akte niet belast was met inschrijvingen die mij, notaris, bij de ondertekening van deze akte niet bekend waren. Partijen zijn ermee bekend dat in verband met dit onderzoek tussen de dag van het ondertekenen van deze akte en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.
   De Gemeente verleent kwijting aan de Erfpachter voor betaling van deze afkoop. Voornoemde afkoop kan conform de Overeenkomst alleen geschieden in samenhang met de afkoop als bedoeld in artikel 5 van deze akte.

FINANCIËLE VOORWAARDEN EEUWIGDUREND TIJDVAK

Artikel 5

Conform de Overeenkomst zijn vanaf de Ingangsdatum op het Appartementsrecht de navolgende financiële voorwaarden van toepassing:

Afkoop huidig en eeuwigdurend tijdvak

Blijkens artikel 4 lid 3 van deze akte heeft de Erfpachter geopteerd per heden de canon die verschuldigd is voor de periode van de Ingangsdatum tot en met de Einddatum af te kopen. Daarenboven heeft de Erfpachter conform de Overeenkomst geopteerd om tevens de canon

verschuldigd voor het eeuwigdurend tijdvak vanaf één dag ná de Einddatum af te kopen. Deze totale afkoopsom bedraagt drieduizend zeshonderdvier euro (€ 3.604,00). Erfpachter verklaart de afkoopsom te hebben gestort op de kwaliteitsrekening van mij, notaris. Uitbetaling van hetgeen toekomt aan de Gemeente zal geschieden zodra na aanbieding van een afschrift van deze akte aan voormelde openbare registers aan mij, notaris, is gebleken uit onderzoek bij die registers, dat het Appartementsrecht bij de aanbieding van het afschrift van deze akte niet belast was met inschrijvingen die mij, notaris, bij de ondertekening van deze akte niet bekend waren.

Partijen zijn ermee bekend dat in verband met dit onderzoek tussen de dag van het ondertekenen van deze akte en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.

De Gemeente verleent kwijting aan de Erfpachter voor betaling van deze afkoop.

TOESTEMMING HYPOTHEEKHOUDER

Artikel 6

Van de toestemming van de houder van een hypotheek op het Appartementsrecht, voor hetgeen opgenomen in deze akte, blijkt uit de verklaring die als bijlage aan deze akte is gehecht.

BESTUURLIJKE GOEDKEURING

Artikel 7

Van de voor de overstap vereiste bestuurlijke goedkeuring van het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente blijkt uit het Besluit tot overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht voor het erfpachtrecht gelegen aan de S.F. van Ossstraat 172 te Amsterdam, E 2907/60, MB 2020-228609 van het afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte handelend namens het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente, welk besluit als bijlage aan de akte wordt gehecht.

KOSTEN

Artikel 8

Alle kosten, waaronder overdrachtsbelasting en de notariële kosten ter zake van het opmaken van de notariële akte inhoudende overeenkomst tot overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht, kwalitatieve verplichting, kettingbeding en boetebeding en de kosten verbonden aan de inschrijving daarvan in de openbare registers, komen ten laste van

Erfpachter.

OVERDRACHTSBELASTING

Artikel 9

Het overeenkomen van de Quasi-goederenrechtelijke Afspraken is geen belastbaar feit voor de overdrachtsbelasting.

WOONPLAATSKEUZE

Artikel 10

Partijen kiezen voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan in de Openbare Registers, alsmede voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting, woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

VOLMACHT

Artikel 11

Van voormelde volmacht aan de comparante onder 1. genoemd blijkt uit één (1) onderhandse akte van volmacht, welke onmiddellijk na het passeren aan deze akte zal worden gehecht als Bijlage.

SLOTBEPALING

Artikel 12

De in hoofdletters gestelde kopjes dienen ter vergroting van de leesbaarheid van deze akte en geen van Partijen kan daaraan enig recht ontlenen.

SLOT

De comparanten, wier identiteit door mij, notaris, is vastgesteld aan de hand van de in deze akte vermelde documenten, zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE,

is verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld om zestien uur en vijfenvijftig minuten.

Ik, notaris, heb de comparanten mededeling gedaan van de zakelijke inhoud van deze akte en heb aan hen daarop een toelichting gegeven. Ik heb de comparanten tevens gewezen op de gevolgen die voor de partijen bij de akte, uit de akte voortvloeien. Daarna hebben de comparanten eenparig verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de comparanten en onmiddellijk daarna door mij, notaris, ondertekend.

(Volgt ondertekening)

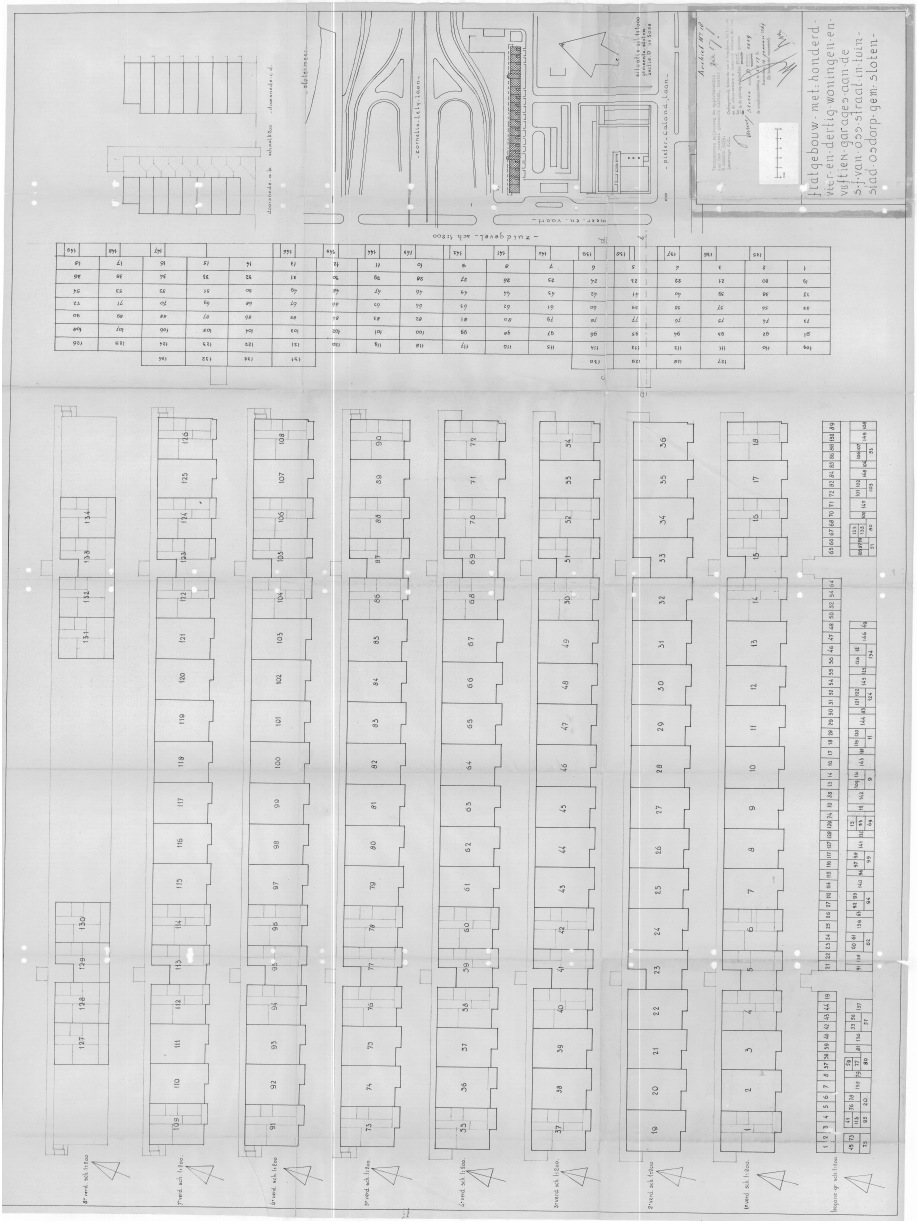
VOOR AFSCHRIFT:
Amsterdam, 18 februari 2021
mr. Albert Buma, notaris
w.g. mr. A. Buma

Ondergetekende, mr. Albert Buma, notaris te Amsterdam, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 18-02-2021 om 13:07 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 80640 nummer 24.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 54FA136FF2D98259571347487C05579813488C03 toebehoort aan Albert Buma.
Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

Bijlage

46385_A Splitsingstekening.pdf



Bijlage

46385_A Huishoudelijk reglement 2 aanvulling - Oss-straat S.F. van.pdf

VERENIGING VAN EIGENAREN

Flatgebouw S.F. van Oss-straat 60 t/m 358 even nummers

Huishoudelijk reglement ingevolge het bepaalde bij artikel 8 van het Reglement van Splitsing

Vereniging van Eigenaren S.F. van Ossstraat 60 t/m 358 even nummers

Alle bewoners zijn verplicht er aan mede te werken, dat de bepalingen van het HUISHOUDELIJK REGLEMENT nauwkeurig worden nageleefd.

Aldus herzien tijdens de Algemene Leden Vergadering van 31 maart 2015

Handtekening: Datum: Plaats:



VERENIGING VAN EIGENAREN

Flatgebouw S.F. van Oss-straat 60 t/m 358 even nummers

Artikel 1

1.1. De bewoners (eigenaren zowel als gebruikers/huurders) en hun gezinsleden zijn verplicht de medebewoners geen overlast aan te doen en zich dus te onthouden van luidruchtigheid in hun flat en in de gemeenschappelijke hallen, gangen, trappen en galerijen.

1.2. Waar overdracht van het geluid van lopen, schuiven met meubilair e.d. op de “harde”vloeren (b.v. marmer, plavuizen, parket, enz) in de flats voor bewoners hinderlijk kan zijn, moeten de bewoners dusdanige maatregelen nemen dat de medebewoners niet worden gestoord door bovengenoemde geluids-overdracht. De contactgeluidsisolatie van de kale vloer inclusief de vloerbedekking dient een waarde te bereiken van ISO = 10Db of meer.

1.3. Voorts is het niet toegestaan om op zon- en feestdagen en ’s avonds tussen 20.00 uur en 08.00 uur ’s morgens werkzaamheden te verrichten, die door geluid of trilling overlast kunnen veroorzaken, zoals breken, bouwen, boren, timmeren, zagen, enz.

1.4. Speciaal hebben bewoners, als ouders en verzorgers, er op toe te zien, dat ook de kinderen zich onthouden van luidruchtigheid en de gemeenschappelijke eigendommen niet vernielen of beschadigen.

Artikel 2

2.1. De bewoners/gebruikers/huurders dienen er voor te zorgen, dat de in hun flat aanwezige buizen en leidingen in goede staat zijn. Water- en gasleidingen en sanitaire afvoerleidingen dienen te voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit. In geval van schade, b.v. als gevolg van lekkage, bij medebewoners zijn zij voor deze schade volledig aansprakelijk. Hoewel men hier geen zicht op heeft geldt dit laatste ook voor de afvoerleiding van douche en wastafel die via de doucheruimte van de benedenburen loopt.

2.2. De gassen van de geiser mogen niet via de voor of achtergevel worden afgevoerd. ook afvoer via het shuntkanaal in de keuken is verboden. Hetzelfde geldt voor wasemkappen, de combinatie geiser/wasemkap aangesloten op hetzelfde shuntkanaal door verschillende bewoners kan tot ongevallen leiden, waarbij dodelijke afloop niet onwaarschijnlijk is.

2.3. Eigenaren/bewoners van de flats op de 8e etage, die plantenbakken op hun terras hebben geplaatst, dienen extra aandacht te besteden aan mogelijke verstopping van de hemelwaterafvoer door afgevallen dode bladeren of vrijkomende aarde. Dit om lekkage in de huiskamer bij hun benedenburen te voorkomen.

Artikel 3

Tussen ’s nachts 00.00 uur en ’s morgens 07.00 uur mag in de flats geen (al of niet mechanische) muziek worden gemaakt, terwijl in de overige uren het geluidsvolume zodanig moet worden geregeld dat de medebewoners hiervan geen hinder ondervinden.

Artikel 4

De gemeenschappelijke ruimten, zoals hallen, trappen, galerijen, gangen en liften, mogen niet worden gebruikt als kinderspeelplaats of als reparatie- c.q. schoonmaakplaats voor voertuigen.

Artikel 5

Het plaatsen van fietsen, bromfietsen, motoren, scooters, vuilniszakken of andere voorwerpen in de gemeenschappelijke hallen of gangen of op de galerijen is niet

toegestaan. Ook het betreden van de hallen met fietsen, bromfietsen, motoren en scooters is niet toegestaan.

Artikel 6

6.1. Het (t.o.v. het ophaaltijdstip) vroegtijdig buiten zetten van grofvuil is niet toegestaan.
6.2. Huisvuil, glas, papier en groente- fruit- en tuinafval (GFT-afval) dient in de daarvoor bestemde ondergrondse containers te worden gedeponeerd. Grofvuil mag alleen op de daarvoor bestemde plaats worden neergezet.

Artikel 7

De balkons (en de terrassen) mogen niet als bergplaats worden gebruikt.

Artikel 8

8.1. Het houden van dieren is slechts toegestaan als daardoor geen overlast aan De overige bewoners wordt bezorgd.
8.2. Dieren mogen niet op de balkons, in de gemeenschappelijke hallen en gangen of op de trappen en galerijen worden uitgelaten, terwijl zij de gemeenschappelijke eigendommen niet mogen beschadigen of bevuilen.

Artikel 9

9.1. Het hangen van wasgoed of het luchten van beddengoed over of buiten de balustrades van balkons en/of galerijen is niet toegestaan.
9.2. Over het algemeen dient het drogen van wasgoed en het luchten van beddengoed op de balkons zo weinig mogelijk en zo discreet mogelijk te geschieden.

Artikel 10

10.1. De naambordjes op de bellentableaus en brievenbussen in de gemeenschappelijke hallen zijn uniform uitgevoerd.
10.2. Het aanbrengen van afwijkende naambordjes is niet toegestaan.

Artikel 11

11.1. De liften mogen niet onnodig worden gebruikt en niet zwaarder worden belast dan is aangegeven. De reparatiekosten komen voor rekening van die bewoners, die zelf deze bepaling overtreden of hiervoor aansprakelijk gesteld kunnen worden.
11.2. Bij vervoer van materiaal waarbij de liften beschadigd kunnen worden dient vooraf de beschermende bekleding, die te verkrijgen is bij de leden van de Technische Commissie te worden aangebracht.

Artikel 12

Het voeren van vogels vanaf balkons en galerijen of uit de ramen is niet toegestaan.

Artikel 13

Men is verplicht de bergingen en de toegangsdeuren tot de gemeen-schappelijke boxgangen af te sluiten.

Artikel 14

Het betreden van het dak is ten strengste verboden.

Artikel 15

Het kloppen van kleden, matten e.d.s over de balustrades van balkons en galerijen is niet toegestaan.



Artikel 16

16.1. Iedere bewoner is verplicht, minstens 1 maal per 2 weken het hout- en tegelwerk van zijn/haar galerijdeel en balkon en het bijbehorende hekwerk en de daar onder liggende betonrand schoon te maken.

16.2. Speciale aandacht wordt gevraagd voor het schoonhouden van de putjes rond de hemelwaterafvoeren op galerij, balkon en terras.

Artikel 17

Het (laten) plaatsen van zonweringen van welke aard ook aan de buitengevel kan slechts na voorafgaand overleg met de administrateur onder bepaalde voorwaarden en op bepaalde plaatsen geschieden.

Artikel 18

Voorgenomen verbouwingen in de flats moeten worden gemeld aan de administrateur. Zij dienen vóór de aanvang der desbetreffende werkzaamheden door de administrateur te worden goedgekeurd.

Artikel 19

19.1. Elke voorgenomen verkoop, overdracht of verhuur van een flat moet aan de administrateur worden gemeld.

19.2. Bij verkoop en/of verhuur dient het Wettelijk Reglement, dit Huishoudelijk Reglement, de begroting voor het lopende jaar en de notulen van de laatste algemene ledenvergadering aan de nieuwe eigenaar/bewoner te worden overhandigd.

19.3. Bij verhuur dient het verhuurformulier volledig ingevuld en uiterijk 2 weken voor betrekking van de woning aan de administrateur aangeleverd te worden, met door de hoofdhuurder getekende (kopie van de) voorbladen van het wettelijk en huishoudelijk reglement en de aandachtspunten. Indien er een nieuwe hoofdhuurder komt dient dit opnieuw gemeld en aangeleverd te woorden aan de administrateur.

19.4. Bij het niet melden van huurders wordt een boete conform artikel 21 van het huishoudelijk reglement opgelegd.

19.5. Bij verhuur van de flat dient door de eigenaar/verhuurder een bankgarantie t.w. van € 1.134,45 te worden afgegeven aan de administrateur. Dit bedrag dient ter bestrijding van mogelijke schade veroorzaakt door de huurder.

Artikel 20

Alle bewoners zijn gehouden, door hen geconstateerd vandalisme in of aan het gebouw aan de administrateur te melden met opgaaf van plaats en aard van eventuele schade.

Artikel 21

Bij overtredingen van het Reglement zal na een eerste waarschuwing door de administrateur bij herhaling van de overtreding een boete opgelegd worden van €150,00 per geval. Boetes dienen binnen een maand te zijn betaald.

Artikel 22

De eigenaren dienen er voor te zorgen dat hun vastgestelde maandelijkse bijdragen vóór de 5e van elke maand op de bankrekening van de Vereniging zijn bijgeschreven c.q. overgemaakt. Indien binnen 14 dagen na eerste aanmaning door de administrateur geen betaling is gevolgd zal € 15,00 administratie-kosten in rekening worden gebracht.
Bij herhaalde betalingsachterstand zal de deurwaarder worden ingeschakeld.



Artikel 23

Bij algemene of bijzondere ledenvergaderingen mogen de in persoon aanwezige leden van de VvE ieder maximaal 4 andere leden per machtigingen vertegenwoordigen.

Artikel 24

Met verwijzing naar het Wettelijk Reglement artikel 8 sub 2 en sub 6 is in de Algemene Ledenvergadering d.d. 10 april 2012 met de vereiste meerderheid van stemmen bepaald dat het (laten) plaatsen van schotelantennes beperkt en onder de volgende voorwaarden is toegestaan:
a. Op de zuidzijde van de liftschachten indien vakkundig geplaatst met een maximum van drie per liftschacht.
b. Op het balkon de sateliet vlakschotel SelfSat H 10 D of een overeenkomstig klein model vlakschotel
c. Ophet balkon een beperkt model schotel indien geplaatst los op de balkonvloer, niet zichtbaar vanaf de straat, achter een goed bevestigd en goed onderhouden balkondoek.

Artikel 25

Met verwijzing naar het Wettelijk Reglement artikel 8 sub 2 en sub 6 is in de Algemene Ledenvergadering d.d. 31 maart 2015 met de vereiste meerderheid van stemmen bepaald dat het verhuren van appartementen voor korte duur in kader van vakantieverhuur niet is toegestaan.
Met vakantieverhuur wordt verstaan dat:
a. U bijna het hele jaar woonachtig bent in de woning.
b. Het appartement niet meer dan 7 aaneensluitende nachten verhuurd is.
c. Het verhuur alleen incidenteel en niet aansluitend is.
Langere perioden gelden als verhuur van het appartement. Hiervoor gelden dan vanuit de VvE artikel 19 van het Huishoudelijk Reglement en punt 11 van de Aandachtpunten. Vanuit de gemeente geldt voor zowel regulier verhuur als vakantieverhuur aanvullende wet- en regelgeving waarmee eigenaren rekening dienen te houden.



VERENIGING VAN EIGENAREN

Flatgebouw S.F. van Oss-straat 60 t/m 358 even nummers

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_46385.pdf

mr. H.M.F. Neve
mr. P. de Vries

Loevestein 12
2352 KM Leiderdorp

Postadres: Postbus 80
2350 AB Leiderdorp
Tel. 071 - 589 92 01
Fax 071 - 541 13 92

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN
EXECUTORIALE VERKOOP DOOR DE HYPOTHEEKHOUDER
S.F. VAN OSSSTRAAT 172 TE AMSTERDAM

MV/138086

Heden, drieëntwintig mei tweeduizend vierentwintig, verklaar ik, mr. Pepijn de Vries, notaris te Leiderdorp:

Opdrachtgever

de naamloze vennootschap: **NATIONALE-NEDERLANDEN BANK N.V.**, gevestigd te 's-Gravenhage, kantoorhoudende 2595 AK 's-Gravenhage, Prinses Beatrixlaan 35 37, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 52605884;
de naamloze vennootschap: NATIONALE-NEDERLANDEN BANK N.V. voornoemd, hierna te noemen: 'de verkoper'.
De verkoper heeft mij, notaris, het volgende verklaard.
De verkoper heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek) op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek. Ten behoeve hiervan worden hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vastgesteld. Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de onderhandse verkoop. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op **www.openbareverkoop.nl**, hierna te noemen: 'de website' of 'openbareverkoop.nl'.
Deze akte heeft de volgende indeling:

1. Algemene informatie
2. Informatie over het registergoed
3. Financieel
4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)
5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

1. Algemene informatie

1.1 datum en plaats

De executoriale verkoop vindt plaats op **maandag vierentwintig juni tweeduizend vierentwintig om of omstreeks achttien uur (18:00 uur) in Café-Restaurant Dauphine aan het Prins Bernhardplein 175 te 1097 BL Amsterdam**,
voor mij, notaris, of voor een van de andere (toegevoegd) notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of hun waarnemers, hierna te noemen: 'de (veiling)notaris', tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

1.2 registergoed

Het registergoed is:

HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de zesde verdieping van na te vermelden gebouw, met een afzonderlijke bergruimte gelegen op de begane grond van dat gebouw, plaatselijk bekend te **1068 JN Amsterdam als S.F. van Ossstraat 172,** kadastraal bekend **gemeente Sloten, sectie D, complexaanduiding 5217-A, appartementsindex 100**, uitmakende het onverdeeld tweehonderd vierentachtig/zevenendertigduizend zevenhonderd vijfentwintigste

(284/37.725) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van de gemeente Amsterdam en gelegen aldaar aan de S.F. van Ossstraat, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie D, nummer 5059, groot achttien are twintig centiare, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen, bestaande uit een flatgebouw, omvattende eenhonderd vierendertig (134) woningen met bijbehorende bergingen en vijftien (15) garages, plaatselijk bekend te Amsterdam als S.F. van Ossstraat 60 tot en met 358 (even nummers);

hierna te noemen: het registergoed.

1.3 eigenaar/schuldenaar

De eigenaar van het registergoed is:
ENZOVOORT
hierna te noemen: 'de eigenaar' en/of 'de schuldenaar'.
De eigenaar is ook de schuldenaar.

1.4.a verkrijging eigenaar

Het registergoed werd door de eigenaar verkregen door levering op grond van koop.
Deze levering blijkt uit een akte op negen maart tweeduizend drieëntwintig voor mr. A. Buma, notaris te Amsterdam, verleden.
Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op negen maart tweeduizend drieëntwintig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 86165, nummer 136.
Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs en het ontbreken van de ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

1.4.b erfpacht

Uitgifte in erfpacht heeft plaats gevonden bij een akte van uitgifte in erfpacht, op tien september negentienhonderdtweeënzestig verleden voor J. Brants Korneliszoon, destijds notaris te Haarlem, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in voormelde Openbare Registers, destijds te Amsterdam, op diezelfde dag in register 4, deel 4083, nummer 69, mede in verband met de inschrijving in voormelde Openbare Registers op achttien februari tweeduizend vierentwintig in register 4 in deel 80640 en nummer 24, van een afschrift van na te vermelden akte inhoudende overeenkomst tot overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht, kwalitatieve verplichting, kettingbeding en boetebeding, op zeventien februari tweeduizend eenentwintig verleden voor voornoemde notaris Buma.

1.5 hypotheek-/pandrecht

Op het registergoed is ten behoeve van de verkoper een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', voor een maximumbedrag van vierhonderdvijfenzeventigduizend euro (**€ 475.000,00**).
Dit blijkt uit een akte op negen maart tweeduizend drieëntwintig voor voornoemde notaris Buma verleden.
Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op negen maart tweeduizend drieëntwintig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 85188, nummer 141, deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.
In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd op:
alle roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn en zullen zijn om het registergoed duurzaam te dienen en die door hun vorm als zodanig zijn te herkennen, hierna te noemen: 'het pandrecht'.
Het hypotheek- en pandrecht strekken tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van alles wat de schuldenaar op welke grond ook schuldig is, zal zijn of worden aan verkoper volgens de administratie van verkoper en tot de in de hypotheekakte vermelde hoofdsom, met rente en

kosten.
Op het hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene (hypotheek)voorwaarden.

1.6 rangorde inschrijving
Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn eerste in rang.
Het registergoed is thans verder bezwaard met:
- een executoriaal beslag genomen ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op zevenentwintig februari tweeduizend vierentwintig in Register Hypotheken 3 in deel 86819 nummer 117, gelegd door de Staat der Nederlanden, Ministerie van Economische Zaken en Klimaat, meer speciaal haar agentschap Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO), zetelende te 's-Gravenhage.

1.7 schuld
Het bestaan en de omvang van de schuld van de schuldenaar aan de verkoper blijkt uit de administratie van de verkoper.

1.8 recht tot executoriale verkoop
De vordering die door het hypotheekrecht is gedekt, is direct opeisbaar geworden door:
- nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van dat wat hij aan de verkoper verschuldigd is, ondanks de nodige aanmaningen van de verkoper;
- de beslaglegger; en
- verhuur van het registergoed zonder toestemming van de verkoper.

1.9 verzuim schuldenaar
Op grond van wat hiervoor en in de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene voorwaarden is vermeld, is de schuldenaar in verzuim met de voldoening van dat waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt. De verkoper is als gevolg daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste hypotheekhouder en eerste pandhouder. De verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.

1.10 aanzegging
Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en met inachtneming van artikel 7:128a Burgerlijk Wetboek tijdig aangezegd aan:
- de eigenaar/schuldenaar;
- de beslaglegger; en
- de (onder)huurder van de woning, tegen wie het huurbeding kan worden ingeroepen (op basis van artikel 549 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering), in verband waarmee de verkoper een daartoe strekkend verzoekschrift bij de voorzieningenrechter heeft ingediend.

1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden
Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook 'AVVE' genoemd. De AVVE zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien ondertekend bij mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129.

1.12 uitoefening recht van parate executie
De verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet de verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar en/of de

schuldenaar, ook als de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. De koper kan de verkoper hier niet voor aansprakelijk houden.

2. Informatie over het registergoed

2.1 feitelijke objectinformatie

milieu

Het is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de verkoper ook niet bekend of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

energielabel

Op www.ep-online.nl staat vandaag een definitief energielabel van het registergoed geregistreerd, labelklasse C.

2.2 juridische informatie

bestemming

De bestemming volgens de akte(n) van uitgifte in erfpacht is woordelijk luidend: *"1. De bestemming en toegestane gebruik betreft: woning, voor een gezin met daarbij behorende bergruimte.".*

Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu in gebruik als woning.

- privaatrechtelijke rechten en beperkingen

In voormelde titel van aankomst staat - voor zover nog van toepassing - nog het volgende vermeld, woordelijk luidend:

"ERFPACHT

Te dezen wordt speciaal verwezen naar de bepalingen die zijn opgenomen in
- de akte van uitgifte in erfpacht, op tien september negentienhonderdtweeënzestig verleden voor J. Brants Korneliszoon, destijds notaris te Haarlem, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in voormelde Openbare Registers, destijds te Amsterdam, op diezelfde dag in register 4, deel 4083, nummer 69, waarin onder meer het navolgende voorkomt, woordelijk luidende:
voorkomt, woordelijk luidende:
"Deze uitgifte in erfpacht is geschied:"
enzovoorts
"B. Onder de navolgende Bijzondere Bepalingen, waarin met "het terrein" wordt bedoeld: de bij deze akte in voortdurende erfpacht uitgegeven en aanvaarde grond:"
Enzovoorts
2. de halfjaarlijkse termijnen van de canon moeten worden voldaan vóór of op zestien februari en zestien augustus van elk jaar;
3. Op de grond, op de aan voormelde akte houdende uitgifte in erfpacht gehechte tekening aangegeven met gele kleur, zal van gemeentewege, doch voor rekening van de erfpachters, een verharding worden aangebracht en onderhouden; de kosten van het aanbrengen van deze verharding en van het onderhoud daarvan zijn door de erfpachters voldaan door betaling van een bedrag ineens van drieduizend vijfhonderd tachtig gulden voor het verlijden van meergenoemde akte van uitgifte in erfpacht."
- de akte inhoudende overeenkomst tot overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht, kwalitatieve verplichting, kettingbeding en boetebeding, op zeventien februari tweeduizend eenentwintig verleden voor genoemde notaris Buma, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in voormelde Openbare Registers op achttien februari daarna in register 4, deel 80640, nummer 24, waarin onder meer het navolgende voorkomt, woordelijk luidende:

*"**1.6** De Erfpachter wenst over te stappen naar de AB 2016 (zoals hierna gedefinieerd) en in hoedanigheid van gerechtigde tot het Appartementsrecht zichzelf te verbinden alsmede zijn rechtsopvolgers obligatoir te zullen verbinden jegens de Gemeente voor de rechten en plichten voortvloeiende uit de Overeenkomst (zoals hierna gedefinieerd) op een wijze als uiteengezet in deze akte.*
***1.7** Dientengevolge zijn de Gemeente en Erfpachter, voor de juridische relatie tussen de Erfpachter in hoedanigheid van gerechtigde tot het Appartementsrecht en diens rechtsopvolgers en de Gemeente, voor zover het betreft het Appartementsrecht (en de deelgerechtigdheid die dit in het Erfpachtrecht vertegenwoordigt), overeengekomen bij elektronisch verstuurde aanbiedingsbrief van de Gemeente de dato tien augustus tweeduizend twintig gevolgd door een elektronische acceptatie van de Erfpachter de dato drie december tweeduizend twintig, waarvan blijkt uit een rapportage (zijnde een pdf/print met bevestiging) welke tezamen met de aanbieding aan deze akte wordt gehecht als Bijlage, casu quo komen bij deze overeen, zulks op grond van de Overstapregeling van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen tweeduizend zeventien, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op tweeëntwintig december tweeduizend zeventien (Gemeenteblad 22 december 2017, 230092), over te stappen naar de AB 2016 (zoals hierna gedefinieerd).*
***1.8** Daarnaast zijn de Gemeente en Erfpachter in hoedanigheid van gerechtigde tot het Appartementsrecht en namens diens rechtsopvolgers een kwalitatieve verplichting, een kettingbeding en een boetebeding overeengekomen op in artikel 1.7 genoemde wijze casu quo komen bij deze overeen zoals uiteengezet in deze akte.*
***1.9** Ten slotte zijn de Gemeente en Erfpachter in hoedanigheid van gerechtigde tot het Appartementsrecht en namens diens rechtsopvolgers overeengekomen op in artikel 1.7 genoemde wijze casu quo komen bij deze overeen zoals uiteengezet in deze akte om wanneer alle deelgerechtigden in het Erfpachtrecht op vergelijkbare wijze obligatoir zijn overgestapt naar de AB 2016 (zoals hierna gedefinieerd), door middel van wijziging het Erfpachtrecht in overeenstemming te brengen met de voornoemde obligatoire overeenkomsten tussen de deelgerechtigden en de Gemeente.*
*De overeenkomsten opgenomen in artikel 1.7, artikel 1.8 en artikel 1.9 hierna te noemen: de "**Overeenkomst**".*
***1.10** De Overeenkomst heeft werking vanaf de datum van deze akte, hierna tevens te noemen: de "**Ingangsdatum**". Dit houdt in dat voor zover aan (één of meer van) de Partijen uit de Overeenkomst een ontbindingsrecht voortvloeide zij daar afstand van doen/doet en dat eventuele voorwaarden of voorbehouden waaronder de Overeenkomst tot stand is gekomen zijn uitgewerkt.*
KWALITATIEVE VERPLICHTING, KETTINGBEDING, BOETEBEDING: ALGEMENE BEPALINGEN 2016
Artikel 2
***2.1** In het onderdeel "KWALITATIEVE VERPLICHTING, KETTINGBEDING EN BOETEBEDING" van de Overeenkomst is woordelijk opgenomen:*
"KWALITATIEVE VERPLICHTING, KETTINGBEDING EN BOETEBEDING
Nadat deze aanbieding door u is aanvaard en opvolgend door de gemeente met een bestuurlijk besluit is bekrachtigd, komt een overeenkomst tot overstap tot stand tussen u en de gemeente. Deze overeenkomst maakt een individuele overstap naar eeuwigdurende erfpacht mogelijk, zonder

medewerking van alle andere appartementsgerechtigden. Naast de inhoudelijke voorwaarden kent deze aanbieding tot overstap ook een zogenaamde kwalitatieve verplichting, een kettingbeding en een boetebeding. Dit om de overstap naar eeuwigdurende erfpacht ook zeker te stellen voor opvolgende verkrijgers van het appartementsrecht. Deze kwalitatieve verplichting, dit kettingbeding en boetebeding, moeten in de notariële akte worden vastgelegd en ingeschreven in de openbare registers.
Hierna kunt u deze overeenkomst niet opzeggen. De gemeente kan deze overeenkomst alleen beëindigen in gevallen waarin zij op grond van de wet en de Algemene Bepalingen 2016 het erfpachtrecht kan beëindigen. Ook is de verplichting opgenomen dat als alle appartementsgerechtigden met betrekking tot het erfpachtrecht individueel zijn overgestapt op eeuwigdurende erfpacht, u of uw rechtsopvolger dient mee te werken aan het tekenen van een notariële akte waarin wordt vastgelegd dat het voortdurende erfpachtrecht wordt gewijzigd in een eeuwigdurend erfpachtrecht.
1. Kwalitatieve verplichting
De appartementsgerechtigde verplicht zich om met betrekking tot de afspraken zoals opgenomen in deze aanbieding een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW ten behoeve van de gemeente te vestigen. De kwalitatieve verplichting houdt in dat:
- de appartementsgerechtigde zich dient te onthouden van handelingen die in strijd zijn met 1) de Algemene Bepalingen 2016, 2) de bijzondere bepalingen met betrekking tot de eeuwigdurende erfpacht alsmede 3) de financiële voorwaarden met betrekking tot de eeuwigdurende erfpacht, met dien verstande dat tot en met vijftien februari tweeduizend zevenendertig de financiële voorwaarden van het voortdurende erfpachtrecht gelden, en
- de appartementsgerechtigde dient te dulden dat de Algemene Bepalingen 2016, de bijzondere bepalingen met betrekking tot de eeuwigdurende erfpacht alsmede de financiële voorwaarden met betrekking tot de eeuwigdurende erfpacht van toepassing zijn op het betreffende appartementsrecht.
De vestiging van de kwalitatieve verplichting geschiedt zonder tegenprestatie doch niet uit vrijgevigheid.
2. Kettingbeding
De appartementsgerechtigde verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de afspraken zoals opgenomen in deze aanbieding met betrekking tot de overstap naar eeuwigdurende erfpacht bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het appartementsrecht, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan zijn rechtsopvolger, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de gemeente op te leggen, die ten behoeve van deze aan te nemen en in verband daarmee die bepalingen in de akte tot levering, vestiging van beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen.
De appartementsgerechtigde verbindt zich voorts jegens de gemeente om bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het appartementsrecht van zijn rechtsopvolger(s) te bedingen dat deze een volmacht met een recht van substitutie afgeeft/afgeven ten behoeve van het bestuur van uw vereniging van eigenaars voor het wijzigen van het voortdurende erfpachtrecht in een eeuwigdurend erfpachtrecht zodra alle appartementsgerechtigden met betrekking tot het erfpachtrecht individueel zijn overgestapt naar

eeuwigdurende erfpacht, zoals bepaald hierna onder 3. Iedere partij is verplicht van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze ook aan bedoelde verplichting(en) gebonden is en dat deze zijn rechtsopvolger ten behoeve van de gemeente gelijke verplichting(en) oplegt op straffe van de hierna te melden boete wegens niet nakoming van deze verplichting(en).
3. Wijziging erfpachtrecht en volmacht
De gemeente en de appartementsgerechtigde komen overeen dat als alle appartementsgerechtigden met betrekking tot het betreffende erfpachtrecht individueel zijn overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht, het erfpachtrecht in z'n geheel wordt gewijzigd van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht en dat dit in een notariële akte wordt vastgelegd. Op het aldus te wijzigen erfpachtrecht worden de Algemene Bepalingen 2016 van toepassing. De met de afzonderlijke appartementsgerechtigden (of diens rechtsvoorgangers) overeengekomen rechten en plichten blijven onveranderd. Voor de wijziging van het recht in z'n geheel is de medewerking van alle appartementsgerechtigden vereist. Voor het laten opstellen en passeren van deze notariële akte geeft u bij aktepassering van de erfpachtakte (akte van omzetting naar eeuwigdurende erfpacht) een volmacht aan het bestuur van uw vereniging van eigenaars.
4. Boete
*Bij overtreding of toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de onder 2 vermelde verplichtingen (kettingbeding), verbeurt de appartementsgerechtigde dan wel diens rechtsopvolger een direct opeisbare boete zoals bepaald in artikel 18 van de Algemene Bepalingen 2016, ten behoeve van de gemeente, met dien verstande dat nimmer enige ingebrekestelling zal zijn vereist en onverminderd het recht van de gemeente op vergoeding van eventueel meer geleden schade en onverminderd het recht van de gemeente om tegelijk nakoming van de boete én van de betreffende verplichtingen te verlangen.", hierna genoemd: de **"Quasi-goederenrechtelijke Afspraken"**.*
Ter nakoming van de Overeenkomst is, casu quo wordt bij deze akte, bedongen dat de verplichtingen van de Erfpachter als bedoeld in de Quasigoederenrechtelijke Afspraken inhoudende een dulden of niet doen ten aanzien van het Appartementsrecht (en de deelgerechtigdheid in het Erfpachtrecht die dit vertegenwoordigt), kwalitatieve werking hebben zoals bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en zullen overgaan op rechtsopvolgers onder bijzondere titel van het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan), alsmede op de personen die een beperkt zakelijk gebruiksrecht met betrekking tot het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan) verkrijgen.
***2.2** Ter nakoming van de Quasi-goederenrechtelijke Afspraken sub 3 verleent de Erfpachter hierbij volmacht aan de vereniging van eigenaars "Vereniging van Eigenaren Flatgebouw S.F. van Oss-straat 60 tot en met 358 (even) te Amsterdam-West", statutair gevestigd te Amsterdam, voor het laten opstellen en passeren van de notariële akte waarbij het Erfpachtrecht (in zijn geheel) wordt gewijzigd van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht, als alle appartementsgerechtigden met betrekking tot het Erfpachtrecht individueel zijn overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht, een en ander onder de voorwaarden zoals in het citaat onder Artikel 2.1 vermeld.*
***2.3** De comparanten, handelend als gemeld, verklaren dat Partijen hierbij daarnaast overeenkomen dat de Erfpachter verplicht is om de Quasigoederenrechtelijke Afspraken waaronder begrepen de afgifte van een volmacht aan de vereniging van eigenaars "Vereniging van Eigenaren*

Flatgebouw S.F. van Oss-straat 60 tot en met 358 (even) te Amsterdam-West", voornoemd, op te leggen aan rechtsopvolgers onder bijzondere titel van het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan), aan de personen die een beperkt zakelijk gebruiksrecht met betrekking tot het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan) verkrijgen of een andersoortig gebruiksrecht dat kwalificeert als een zakelijk gebruiksrecht met betrekking tot het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan) als kettingbeding en de Erfpachter dient te bedingen dat:
(i) de rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel, de beperkt zakelijk gerechtigde(n) van een gebruiksrecht of de houder(s) van een andersoortig gebruiksrecht dat kwalificeert als een zakelijk gebruiksrecht van het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan) verplicht is/zijn om de Quasi-goederenrechtelijke Afspraken op te leggen aan de opvolgend rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel van het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan), opvolgend beperkt zakelijk gerechtigde(n) van een gebruiksrecht van het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan) of opvolgend houder(s) van een andersoortig gebruiksrecht van het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan), op straffe van een onmiddellijk opeisbare en te betalen boete zoals bepaald in artikel 18 van de AB 2016 (zoals hierna gedefinieerd), ten behoeve van de Gemeente, met dien verstande dat nimmer enige ingebrekestelling zal zijn vereist en onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van eventueel meer geleden schade en onverminderd het recht van de Gemeente om tegelijk nakoming van de boete én van de betreffende verplichtingen te verlangen; en
(ii) de Quasi-goederenrechtelijke Afspraken woordelijk dienen te worden opgenomen in de relevante notariële akte(n) van levering of vestiging beperkt zakelijk recht.
***2.4** Dientengevolge zijn, voor zover hierop niet is afgeweken in deze akte, vanaf de Ingangsdatum voor de Erfpachter in hoedanigheid van gerechtigde tot het Appartementsrecht en diens rechtsopvolgers op het Appartementsrecht (en de deelgerechtigdheid in het erfpachtrecht die dit vertegenwoordigt) van toepassing: de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam, hierna te noemen:*
*de "**AB 2016**", zoals deze zijn vastgesteld door de Raad van de gemeente Amsterdam bij zijn besluit van tweeëntwintig juni tweeduizend zestien nummer 187/664 en opgenomen in een notariële akte verleden op elf juli tweeduizend zestien ten overstaan van mr. A.A. van Rhee, notaris te Amsterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven op elf juli tweeduizend zestien in voormelde Openbare Registers in register 4 deel 68635 nummer 79. In de juridische relatie tussen de Erfpachter in hoedanigheid van gerechtigde tot het Appartementsrecht en diens rechtsopvolgers en de Gemeente treden de AB 2016 in de plaats van de algemene bepalingen die voorheen van toepassing waren op het Appartementsrecht, met inachtneming van artikel 4 ("Financiële voorwaarden voortdurende erfpacht") van deze akte.*
***2.5** De Erfpachter verklaart in staat te zijn gesteld om een kopie van de AB 2016 te raadplegen en met de inhoud van de AB 2016 bekend te zijn.*
In het bijzonder wordt verwezen naar artikel 32 van de AB 2016 die luidt als volgt:
"artikel 32 Derdenwerking, kwalitatieve verplichting en kettingbeding
1 Partijen streven nadrukkelijk derdenwerking na met betrekking tot hun

rechten en verplichtingen op grond van de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen. Om deze derdenwerking te versterken zijn de bepalingen opgesteld in lid 2 en lid 3 van dit artikel.
2 Alle verplichtingen van een partij die in de overeengekomen voorwaarden staan om iets te dulden of niet te doen en die geen zakelijke werking hebben, worden als kwalitatieve verplichting gevestigd. Deze verplichtingen gaan daarmee over op opvolgende erfpachters. Zij gelden ook voor degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende.
3 Verplichtingen van de erfpachter die op grond van de overeengekomen voorwaarden geen zakelijke werking hebben en waarvoor ook geen kwalitatieve verplichtingen zoals bedoeld in lid 2 van dit artikel zijn gevestigd, zal de erfpachter ten behoeve van de gemeente door middel van een kettingbeding opleggen en laten aannemen door zijn rechtsopvolger of de beperkt gerechtigde.
De erfpachter past dit kettingbeding toe bij:
a. overdracht van het erfpachtrecht of een gedeelte daarvan, of
b. bezwaring van het erfpachtrecht of een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht."
Ter nakoming van hetgeen is bepaald in artikel 32 van de AB 2016 zijn Partijen overeengekomen, casu quo wordt bij deze akte bedongen dat de verplichtingen van de Erfpachter als bedoeld in artikel 32 van de AB 2016 inhoudende een dulden of niet doen ten aanzien van het Appartementsrecht (en de deelgerechtigdheid in het Erfpachtrecht die dit vertegenwoordigt), kwalitatieve werking hebben zoals bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en zullen overgaan op rechtsopvolgers onder bijzondere titel van het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan), alsmede op de personen die een beperkt zakelijk gebruiksrecht met betrekking tot het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan) verkrijgen.
De comparanten, handelend als gemeld, verklaren dat Partijen hierbij daarnaast overeenkomen dat de Erfpachter verplicht is om de voormelde afspraken op te leggen aan rechtsopvolgers onder bijzondere titel van het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan), aan de personen die een beperkt zakelijk gebruiksrecht met betrekking tot het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan) verkrijgen of een andersoortig gebruiksrecht dat kwalificeert als een zakelijk gebruiksrecht met betrekking tot het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan) als kettingbeding en de Erfpachter dient te bedingen dat:
(i) de rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel, de beperkt zakelijk gerechtigde(n) van een gebruiksrecht of de houder(s) van een andersoortig gebruiksrecht dat kwalificeert als een zakelijk gebruiksrecht van het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan) verplicht is/zijn om de voormelde afspraken op te leggen aan de opvolgend rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel van het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan), opvolgend beperkt zakelijk gerechtigde(n) van een gebruiksrecht van het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan) of opvolgend houder(s) van een andersoortig gebruiksrecht van het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan), op straffe van een onmiddellijk opeisbare en te betalen boete zoals

bepaald in artikel 18 van de AB 2016, ten behoeve van de Gemeente, met dien verstande dat nimmer enige ingebrekestelling zal zijn vereist en onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van eventueel meer geleden schade en onverminderd het recht van de Gemeente om tegelijk nakoming van de boete én van de betreffende verplichtingen te verlangen; en
(ii) de voormelde afspraken woordelijk dienen te worden opgenomen in de relevante notariële akte(n) van levering of vestiging beperkt zakelijk recht.

BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 3

Door middel van de Quasi-goederenrechtelijke Afspraken zijn naast, casu quo in aanvulling op, casu quo in afwijking van de AB 2016 en de bijzondere bepalingen als genoemd hiervoor in artikel 1.5 (sub b), per de Ingangsdatum op het Appartementsrecht al dan niet tevens generiek betrekking hebbende op (de deelgerechtigdheid van) het Erfpachtrecht de navolgende bijzondere bepalingen van toepassing:
1. De bestemming en toegestane gebruik betreft: woning, voor een gezin met daarbij behorende bergruimte.
Blijkens de aanbiedingsbrief (als bedoeld in artikel 1.7 van deze akte) wordt uitgegaan van drieënzeventig vierkante meter (73m2) gebruiksoppervlakte (GO) voor het privégedeelte dat deel uitmaakt van het Appartementsrecht.
2. Partijen constateren dat de Erfpachter het perceel waarop het Erfpachtrecht betrekking heeft reeds (in gemeenschappelijkheid via de appartementsrechtensplitsing) in gebruik heeft op basis van het Appartementsrecht. Erfpachter verklaart dat dit gebruik niet strijdig is aan de bestemming en/of het toegestane gebruik als bedoeld in het voorgaande artikellid en dat dit gebruik wordt gecontinueerd. Voorts is voor het Appartementsrecht artikel 3 van de AB 2016 (Bodemonderzoek) niet van toepassing. De Gemeente staat niet in voor de gesteldheid van de grond en/of bodemwater in milieutechnische zin of anderszins, noch staat zij in voor geschiktheid van het perceel voor de bestemming.
Voor eventuele toepassing van artikel 14 en 15 van de AB 2016 zal de staat van de bodem en/of grondwater ten tijde van de eerste uitgifte het uitgangspunt zijn.
3. Behoudens tegenbewijs blijkt uit de administratie van de Gemeente het eventuele tekortschieten van de Erfpachter in zijn betalings -of andereverplichtingen voortvloeiende uit het Appartementsrecht. Een grosse van deze akte kan dienen als executoriale titel voor de eventuele ontruiming op grond van artikel 31 van de AB 2016.
4. Mits niet tegenstrijdig aan de bijzondere bepalingen opgenomen in deze akte -waaronder mede begrepen de financiële voorwaarden als bedoeld in de navolgende artikelen-, blijven de bijzondere bepalingen uit de Akte van Uitgifte en de Akte van Splitsing van toepassing op het Appartementsrecht.

FINANCIËLE VOORWAARDEN VOORTDUREND TIJDVAK

Artikel 4

*Conform de Overeenkomst blijven de navolgende financiële voorwaarden tot en met vijftien februari tweeduizend zevenendertig, hierna genoemd: de **"Einddatum"**, op het Appartementsrecht van toepassing:*
1. de -huidige- financiële voorwaarden als opgenomen in artikel 1.5 [sub c]

van deze akte, met inachtneming van hetgeen hierna verder in dit artikel is vermeld;
2. de twee halfjaarlijkse vervaldata van de canon zoals deze op het Appartementsrecht van toepassing waren, worden gewijzigd naar één jaarlijkse vervaldatum per één januari van ieder kalenderjaar;
3. blijkens de Overeenkomst heeft de Erfpachter er voor gekozen de canon als bedoeld in lid 1 van dit artikel, zoals deze verschuldigd is voor de periode vanaf de Ingangsdatum tot en met de Einddatum bij deze akte af te kopen. Het bedrag is begrepen in het totaalbedrag als bedoeld in artikel 5 en Erfpachter verklaart het bedrag te hebben gestort op de kwaliteitsrekening van mij, notaris. Uitbetaling van hetgeen toekomt aan de Gemeente zal geschieden zodra na aanbieding van een afschrift van deze akte aan voormelde openbare registers aan mij, notaris, is gebleken uit onderzoek bij die registers, dat het Appartementsrecht bij de aanbieding van het afschrift van deze akte niet belast was met inschrijvingen die mij, notaris, bij de ondertekening van deze akte niet bekend waren.
Partijen zijn ermee bekend dat in verband met dit onderzoek tussen de dag van het ondertekenen van deze akte en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.
De Gemeente verleent kwijting aan de Erfpachter voor betaling van deze afkoop.
Voornoemde afkoop kan conform de Overeenkomst alleen geschieden in samenhang met de afkoop als bedoeld in artikel 5 van deze akte.

FINANCIËLE VOORWAARDEN EEUWIGDUREND TIJDVAK
Artikel 5
Conform de Overeenkomst zijn vanaf de Ingangsdatum op het Appartementsrecht de navolgende financiële voorwaarden van toepassing:
Afkoop huidig en eeuwigdurend tijdvak
Blijkens artikel 4 lid 3 van deze akte heeft de Erfpachter geopteerd per heden de canon die verschuldigd is voor de periode van de Ingangsdatum tot en met de Einddatum af te kopen. Daarenboven heeft de Erfpachter conform de Overeenkomst geopteerd om tevens de canon verschuldigd voor het eeuwigdurend tijdvak vanaf één dag ná de Einddatum af te kopen. Deze totale afkoopsom bedraagt drieduizend zeshonderdvier euro (€ 3.604,00).
Erfpachter verklaart de afkoopsom te hebben gestort op de kwaliteitsrekening van mij, notaris. Uitbetaling van hetgeen toekomt aan de Gemeente zal geschieden zodra na aanbieding van een afschrift van deze akte aan voormelde openbare registers aan mij, notaris, is gebleken uit onderzoek bij die registers, dat het Appartementsrecht bij de aanbieding van het afschrift van deze akte niet belast was met inschrijvingen die mij, notaris, bij de ondertekening van deze akte niet bekend waren.
Partijen zijn ermee bekend dat in verband met dit onderzoek tussen de dag van het ondertekenen van deze akte en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.
De Gemeente verleent kwijting aan de Erfpachter voor betaling van deze afkoop.

TOESTEMMING HYPOTHEEKHOUDER
enzovoorts

BESTUURLIJKE GOEDKEURING
Artikel 7
Van de voor de overstap vereiste bestuurlijke goedkeuring van het College

van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente blijkt uit het Besluit tot overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht voor het erfpachtrecht gelegen aan de S.F. van Ossstraat 172 te Amsterdam, E 2907/60, MB 2020-228609 van het afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte handelend namens het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente, welk besluit als bijlage aan de akte wordt gehecht.".
Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die de verkoper aan de koper moet opleggen, wordt geacht dat de verkoper dat gedaan heeft door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 AVVE). De koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een bod.
Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht door de verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 AVVE).

Opkoopbescherming gemeente Amsterdam

Voor onroerende zaken met een Waardering Onroerende Zaken-waarde tot (en met) zeshonderdeenenveertigduizend euro (€ 641.000,00) voor het kalenderjaar tweeduizend vierentwintig geldt de opkoopbescherming. In het kort houdt de opkoopbescherming in dat onroerende zaken die onder die bepaling vallen niet na aankoop verhuurd mogen worden aan derden. De gemeente kan in bepaalde situaties ontheffing verlenen. Voor verdere informatie en inlichtingen voor wat betreft de opkoopbescherming en eventuele ontheffing wordt verwezen naar het daartoe bevoegd bestuurlijk gezag, te weten de gemeente Amsterdam.

- publiekrechtelijke rechten en beperkingen

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken met betrekking tot het registergoed bekend blijkens informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.
De verkoper heeft mij, notaris, verklaard, dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat deze mededeling onjuist is.
De koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor inschrijving van de beperking in het gemeentelijke beperkingenregister. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van de koper.

- appartementensplitsing

De gemeenschap (het complex) waarvan het registergoed deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing op twintig januari negentienhonderdvierenzestig verleden voor genoemde notaris J.Brants Korneliszoon, destijds notaris te Haarlem, van welke akte een afschrift is ingeschreven in voormelde Openbare Registers, destijds te Amsterdam, op diezelfde dag in register 4, deel 4148, nummer 45.
bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam:
Vereniging van Eigenaren Flatgebouw S.F. van Oss-straat 60 tot en met 358 (even) te Amsterdam-West, gevestigd te Amsterdam,
en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.
Bij welke akte van toepassing werd verklaard het reglement van splitsing.
De vereniging van eigenaars is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 50210556.

- verklaring vereniging van eigenaars

Er zijn de volgende verklaringen van het bestuur van de vereniging van eigenaars:
1. De verklaring zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek waarin staat welke

bijdragen de eigenaar tot op vandaag aan de vereniging van eigenaars is verschuldigd en voor welke schulden zoals bedoeld in artikel 5:113 leden 2 en 5 Burgerlijk Wetboek de eigenaar tot op vandaag aansprakelijk is.

2. De verklaring zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 6 Burgerlijk Wetboek waarin staat wat de omvang is van het reservefonds van de vereniging van eigenaars en wat de schulden van de vereniging zijn.

Deze verklaringen zijn aan de akte **vastgemaakt**.

2.3 gebruik

In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende:
Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de eigenaar en derden.
Volgens een bericht van de gemeente Amsterdam met datum elf april tweeduizend vierentwintig, staan er naast de eigenaar nog andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed.
Het is niet bekend op welke grond deze personen staan ingeschreven op het adres van het registergoed.
De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Voor zover sprake is van huur, heeft de verkoper gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding, zoals hierna omschreven.
Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning/gebruik door de eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in het registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de koper, kan de koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze als in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. Bij onderhandse verkoop kan de koper de eigenaar en de zijnen na de levering dwingen tot ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming.

- bepalingen in verband met het inroepen van het huurbeding

Omdat het registergoed woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277 Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, is verlof van de voorzieningenrechter nodig voor het inroepen van het huurbeding. De verkoper heeft dit verlof gevraagd.
Het verlof is nog niet verleend. Als de beschikking van de voorzieningenrechter bekend is, wordt de uitkomst daarvan geplaatst op de website bij de objectgegevens van het registergoed, onder vermelding van de ontruimingstermijn, of wordt de uitkomst door de notaris dan wel de veilingmeester op een andere wijze vermeld. De uitoefening van de overige bevoegdheden op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek wordt aan de koper overgelaten. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hiervoor is vermeld over de ontruiming.

3. Financieel

3.1 kosten en heffingen

a. Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een/aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan de koper in rekening gebracht:
   - het honorarium van de notaris (zoals de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst, het indienen en de behandeling van het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst en het maken, bespreken en ondertekenen van de leveringsakte bij onderhandse executoriale verkoop);
   - de overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting;

- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- de kosten van ontruiming na de aflevering;
- de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.

b. De kosten waarvoor koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hiervoor onder a. bedoeld zijn:
   - de achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek;
   - de achterstallige erfpachtcanon.

   Deze kosten zijn nog niet betaald en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling voor rekening van de koper. Eventuele overige achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van de koper.

c. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:
   - onroerendezaakbelasting: éénhonderddrieënzestig euro en vijfenvijftig cent (€ 163,55);
   - rioolheffing: éénhonderdzesenzestig euro en vijfentachtig cent (€ 166,85);
   - waterschapslasten: vierenvijftig euro en negen cent (€ 54,09);
   - erfpachtcanon: ten tijde van de afkoop vijfennegentig euro en zevenenzeventig cent (€ 95,77);
   - bijdrage aan de vereniging van eigenaars: driehonderdtweeënvijftig euro en tachtig cent (€ 352,80) per maand.

   Deze eigenaarslasten worden niet verrekend.

3.2 fiscaal

Voor zover de verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.
Het tarief is gebaseerd op de wetgeving die geldt op het moment dat koper de eigendom van het registergoed verkrijgt, derhalve in beginsel voor het kalenderjaar tweeduizend vierentwintig tien en vier/tiende procent (10,4%).
Wanneer koper een beroep doet op het toepassen van een ander tarief voor overdrachtsbelasting dan ligt het uitsluitend op zijn weg de vereiste documenten en schriftelijke verklaringen (tijdig) te overleggen aan de notaris. Het is voor de toepassing van dit artikel uitsluitend ter beoordeling van de notaris welke documenten en verklaringen de koper dient te overleggen. Het niet (tijdig) verkrijgen en overleggen van de verzochte documenten en verklaring(en) komt geheel voor rekening en risico van de koper.

3.3 aanvulling op de AVVE

a. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende. Als artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de verkoper te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, dan moeten de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen niet betaald worden dan nadat de voorzieningenrechter de in artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.

b. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c AVVE geldt dat de notaris over de waarborgsom die op zijn kantoorrekening is betaald een rente vergoedt, behalve als het bedrag van de waarborgsom korter dan vijf werkdagen op de kantoorrekening wordt gehouden. De rente is gelijk aan de rente die de notaris op zijn rekening ontvangt en wordt op grond van artikel 10 lid 1 onder c AVVE verrekend met de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen.

Als de notaris geen rente ontvangt over de waarborgsom, maar in plaats daarvan rente moet betalen (‘**negatieve rente**’), moet deze rente samen met de administratiekosten die de notaris in verband hiermee maakt aan de notaris worden vergoed, gelijktijdig met de betaling van de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen. Over het bedrag van de te betalen rente en de administratiekosten wordt de koper tijdig geïnformeerd.

c. In aanvulling op artikel 26 lid 2 van de AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst in de zin van sub a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding in de zin van sub b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.
d. Daar waar in artikel 10 van de AVVE een betalingsverplichting staat vermeld voor een koper, waar nog geen sprake kan zijn van een koper, dient te worden gelezen dat de betalingsverplichting geldt voor de bieder die het hoogste Bod heeft uitgebracht.
e. Verkoper zal altijd gunnen onder de ontbindende voorwaarde dat koper dient te voldoen aan alle op haar rustende verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden. Ten aanzien van de genoemde voorwaarde heeft verkoper op ieder moment het recht om alsnog – tot onvoorwaardelijke gunning over te gaan.
f. In afwijking van artikel 21 lid 1 AVVE is verkoper te allen tijde bevoegd om de koopovereenkomst in de in artikel 21 lid 1 AVVE genoemde gevallen te ontbinden.

4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)

De volgende voorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 wijze van veilen

De veiling is een zaal-/internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 van de AVVE. Mocht door onvoorziene omstandigheden de veilinglocatie gesloten zijn, dan zal de veiling doorgaan als een Internet-Only veiling.
De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag aansluitend bij afmijning.

4.2 bieden

De wijze waarop de biedingen in de zaal moeten worden uitgebracht, wordt voorafgaand aan de biedingen kenbaar gemaakt door de veilingmeester.

4.3 Voorwaarden in verband met internetbieden

Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website www.openbareverkoop.nl.

Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Deelnemer:*

een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.

2. *Handleiding:*

de handleiding “Online bieden bij een openbare verkoop” vermeld op Openbareverkoop.nl.

3. *Notaris:*

de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop.

4. *Openbareverkoop.nl*:

de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.

5. *Registratie:*

het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding “Online bieden bij een openbare verkoop”, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden.

6. *Registratienotaris*:

een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de Website(s).

Aanvulling voorwaarden

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als “Bod” in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord “bied”.
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:

- naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
- de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.

9. De in lid 9 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 9, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
    a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
    b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.

    De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

4.4 legitimatie

De bieder, koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

4.5 gegoedheid

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de bieder worden aangetoond door:

- een verklaring van een geldverstrekkende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat de bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

Als de bieder of koper een makelaar is die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, dan hoeft hij tijdens de veiling zijn financiële gegoedheid niet aan te tonen. Een makelaar wordt gelijkgesteld met een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaar, als de notaris dit vóór de veiling schriftelijk heeft verklaard.
De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de bieder worden aangetoond door het stellen van een waarborg als bedoeld in artikel 12 van de AVVE vóór de gunning.

4.6 gunning

Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:

- de kosten en heffingen die de koper al heeft betaald, terugbetaald;
- de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd.

Dit geldt niet als de bieder/koper in gebreke is.

4.7 risico-overgang

Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een / aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

De volgende voorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de onderhandse verkoop door de verkoper, de eigenaar of degene die op het registergoed executoriaal beslag heeft gelegd (hierna: 'de beslaglegger'). Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger en de koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

5.1 schriftelijke verklaring

In aanvulling op artikel 27 lid 1 van de AVVE is op de website (onderaan de aankondiging van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

5.2 koopovereenkomst

Direct nadat de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.
De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en ondertekend door de koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de notaris moet de koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.

5.3 waarborgsom

De in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van toepassing op de verplichting van de koper tot betaling van de waarborgsom.

5.4 verzoekschriftprocedure

a. De verkoper, de eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.
b. De koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De koper is verplicht niets te doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van de koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.

c. De koper en de partij die de koopovereenkomst met de koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontlenen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.
d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug.

5.5 risico-overgang

Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een / aandeel in een onroerende zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf de inschrijving van de akte van levering in de zin van artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek.

Ondertekening

Deze akte is verleden te Leiderdorp op de datum aan het begin van deze akte vermeld en is door mij, notaris, ondertekend om elf uur en veertig minuten. Als bewijs van instemming met deze voorwaarden worden zij ook ondertekend door of namens de verkoper.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

46385_Kostenoverzicht_1.pdf

MV/138086.01

mr. H.M.F. Neve
mr. P. de Vries

Loevestein 12
2352 KM Leiderdorp

Postadres: Postbus 80
2350 AB Leiderdorp
Tel. 071 - 589 92 01
Fax 071 - 541 13 92

EXECUTORIALE VERKOOP
S.F. VAN OSSSTRAAT 172 TE AMSTERDAM

Geschatte veilingkosten:

- Veilinghonorarium notaris: **€ 4.950,00** (exclusief BTW)
- Recherchekosten Kadaster: **€ 250,00** (exclusief BTW)
- Verplichte bijdrage kwaliteitsfonds notariaat: **€ 32,88** (exclusief BTW)
- Inschrijvingskosten Kadaster: **€ 165,00** (BTW-onbelast)
- Achterstand Vereniging van eigenaars: **€ 5.835,53.**

Totaal € 12.332,31 (inclusief BTW).

Nota bene: deze opgave is exclusief overdrachtsbelasting (zie de veilingvoorwaarden).
Nota bene: deze opgave is exclusief kosten ontruiming.
Nota bene: inzetpremie is voor rekening verkoper.

Dit overzicht is slechts een indicatie van de kosten van de veiling.
Het overzicht is met de grootst mogelijke zorg en nauwkeurigheid opgesteld op basis van de thans bekende gegevens, welke deels door derden zijn verstrekt. Aan dit overzicht kunnen geen rechten worden ontleend. Hetgeen ter zake in de Veilingvoorwaarden is opgenomen blijft bepalend. Door ondertekening van de inzet- danwel afslagvolmacht, door een bieding via internet alsmede door het uitbrengen van een onderhandse bieding accepteert de koper bovenstaand kostenoverzicht en eventuele wijzigingen hierop ingevolge de Veilingvoorwaarden.