

Victorieplein 36 3, AMSTERDAM



Appartement



Beschrijving

Vrijwillige verkoop van het appartementsrecht gelegen aan het Victorieplein in het midden van de Rivierenbuurt. Het woonoppervlak bedraagt ca 90 m². Het appartement wordt verhuurd opgeleverd met een huuropbrenst van €6.431,76 per jaar. De erfpachtcanon bedraagt € 628,68.

gebruik/oplevering:
Het object wordt verhuurd opgeleverd.

energie (EPA):
Voorlopig Energielabel G

NEN 2580:
G.O. Wonen: 63,50 m²
G.O. Overige inpandige ruimte: 0,40 m²
G.O. Gebouwwgebonden buitenruimte: 8,50 m²
G.O. Externe bergruimte: 28,90 m²
(conform NEN-2580)

garanties/aansprakelijkheid:
De verkoper is niet aansprakelijk voor hetgeen mondeling dan wel schriftelijk is medegedeeld etc.

aanschrijvingen:
Verkoper is geen aanschrijving inzake het object bekend.
publiekrechtelijke beperkingen:
Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPb en de Basisregistratie Kadaster.

milieu:
m.b.t. het/de registergoed(eren) verklaart verkoper dat hem geen verontreiniging bekend is

risico:
Alle risico's, waaronder het krakersrisico, zijn vanaf de gunning voor rekening van de koper.

VvE:
Vereniging van Eigenaars van het gebouw Victorieplein 36 te Amsterdam.

overige bepalingen:
Niet van toepassing.

gunning:
De verkoper behoudt zich het recht voor het geveilde niet te gunnen en zal zich daaromtrent uitspreken binnen 24 uur na de veiling van het betreffende perceel/of combinatie van percelen.

Verkoopinformatie

Status	Veiling
Veiling	Randstad-Noord maandag 20 november 2017
Inzet	maandag 20 november 2017 vanaf 16:30
Afslag	maandag 20 november 2017 vanaf 16:30
Veilinglocatie	Café-Restaurant Dauphine Prins Bernhardplein 175 1097 BL Amsterdam
Kantoor	Buma Algera Notariaat Prins Hendriklaan 27-29 1075 AZ Amsterdam T: 020 305 89 22 F: 020 305 89 33 E: info@banotariaat.nl De Eerste Amsterdamse Entrepotdok 25 1018 AD Amsterdam T: 020 214 89 98 E: info@eersteamsterdamse.nl
Behandelaar	Mr. A. Buma
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Lasten	



Kenmerken

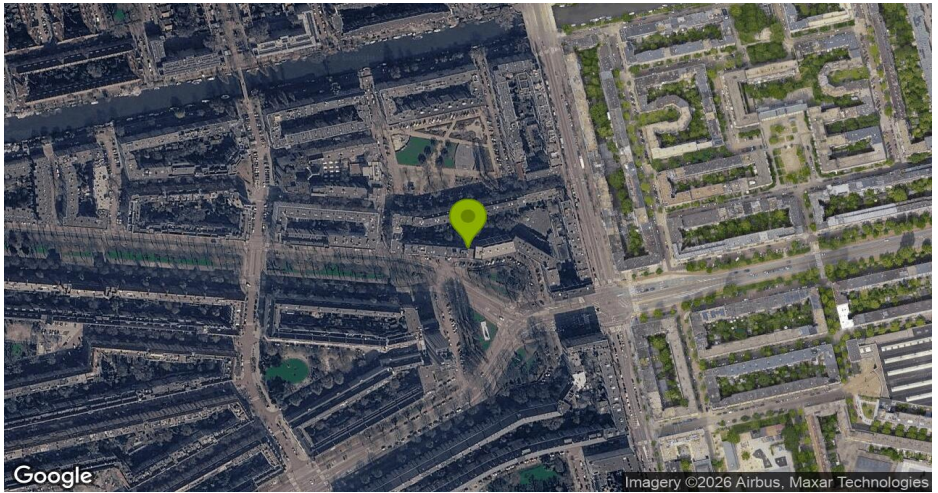
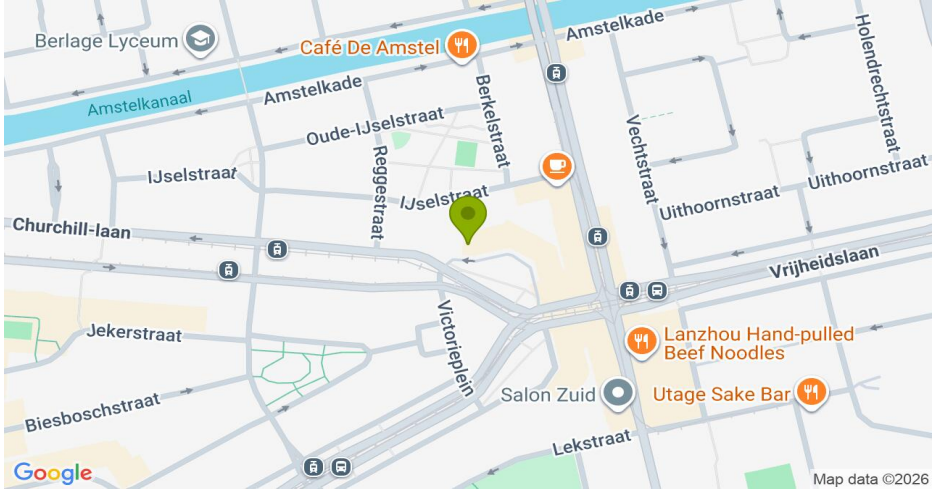
Woningtype	Appartement
Makelaar	De bezichtiging wordt begeleid door: Keij & Stefels B.V. (contactpersoon is Ing. A. Hoogenhout) Paulus Potterstraat 26 1071 DA Amsterdam T: 020 577 53 33 E: a.hoogenhout@keij-stefels.nl
Soort eigendom	Erfpacht
Gebruik	Verhuurd
Kadastrale omschrijving	Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de derde en vierde verdieping, plaatselijk bekend te 1078 PG Amsterdam. Victorieplein 36-III, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V, complexaanduiding 11387, appartementsindex 5, uitmakende het drie/tiende onverdeeld aandeel.

Financieel

Inzetpremie

€2.300 exclusief BTW ten laste van verkoper





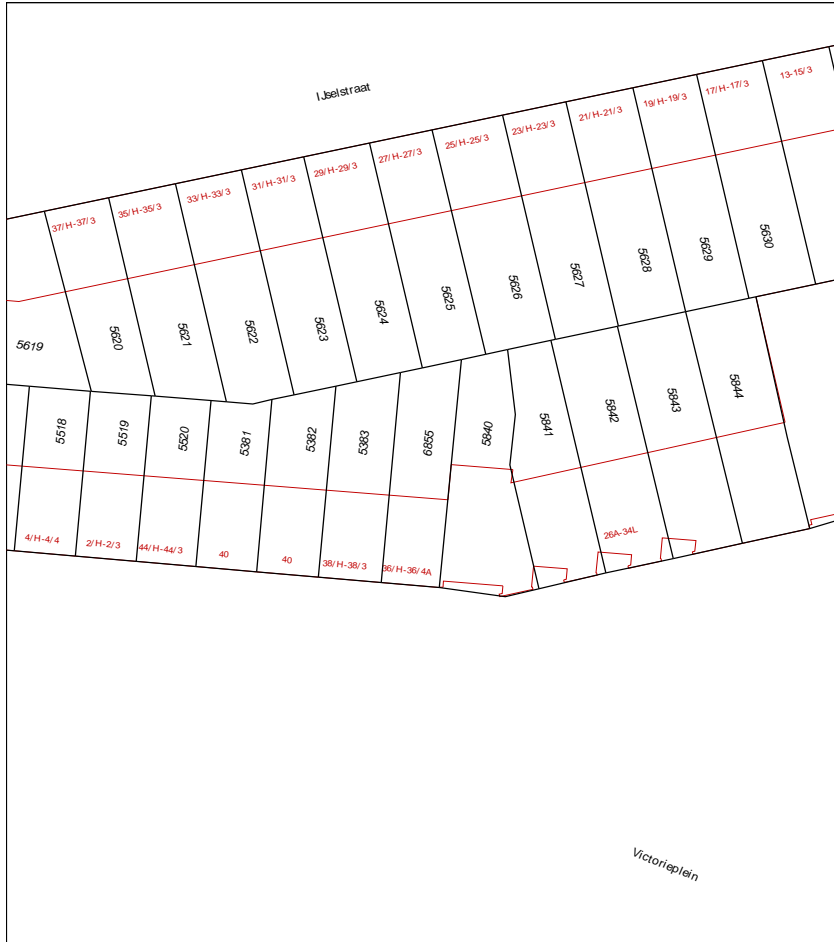
Kadastrale kaart

41314-kadastralekaart1078Victorieplein.pdf



Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Noah



12345 Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
25 Huisnummer
Vaaggestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing
Overige topografie

Voor een emulandend uittreksel, Apeldoorn, 3 oktober 2017
De bewaarder van het kadastr en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

AMSTERDAM V
6855



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

Bijlage

41314_veilingbrochure victorieplein 36 III_1.PDF

keij & stefels

Victorieplein 36-III+IV
1078 PG
TE AMSTERDAM



Keij & Stefels Makelaars
Paulus Potterstraat 26
1071 DA te Amsterdam

Kantoor: 020-5775330
E-mail: info@keij-stefels.nl

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de derde en vierde verdieping, plaatselijk bekend te 1078 PG Amsterdam, Victorieplein 36-III, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V, complexaanduiding 11387, appartementsindex 5, uitmakende het drie/tiende onverdeeld aandeel.

KADASTRAAL BEKEND

Gemeente: Amsterdam
Sectie: V
Nummer: 11387
Appartementsindex: A5

LIGGING

Het appartement is gelegen aan het Victorieplein in het midden van de Rivierenbuurt. Dit is het plein waar de Churchill-laan, Vrijheidslaan en Rooseveltlaan samen komen. De Rijnstraat is om de hoek gelegen en hier bevinden zich verscheidene cafés, restaurants en supermarkten. Binnen 10 minuten lopen is de populaire wijk De Pijp bereikbaar. Het appartement is zeer goed bereikbaar met het openbaar vervoer (tram 4, tram 12, bus 62, bus 65, bus 245 en bus 345 stoppen om de hoek).

BOUWJAAR

1924

EIGENDOMSSITUATIE

Tijdvak: 16-11-1996 --
15-11-2046.

Algemene bepalingen voor
voortdurende erfpacht 2000.

1-jaarlijkse canonindexering.
Canon: € 628,68

VVE

Vereniging van eigenaars
Victorieplein 36

OPPERVLAKTE

NEN 2580:	
G.O. Wonen:	63,50 m2
G.O. Overige in pandige ruimte:	0,40 m2
G.O. Gebouwgebonden buitenruimte:	8,50 m2
G.O. Externe bergruimte:	28,90 m2
<i>(conform NEN-2580)</i>	

STRAATNAAMVERKLARING

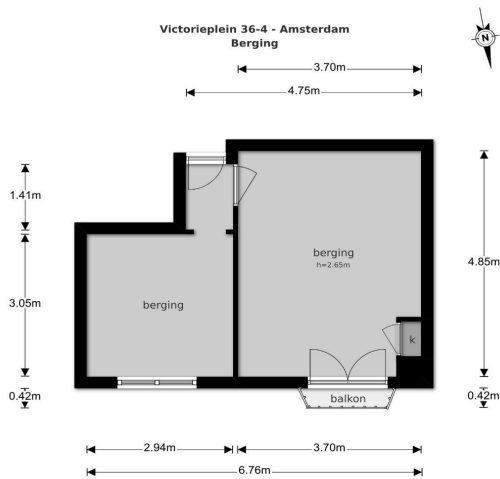
Victorie van victorieplein komt van de overwinning van de Geallieerden op Duitsland. Dit hangt samen met de drie hoofdstraten rondom het plein, die vernoemd zijn naar de leiders van de Geallieerden; Stalin, Churchill en Roosevelt. De Stalinlaan werd in 1956 omgedoopt in Vrijheidslaan.

FOTO'S

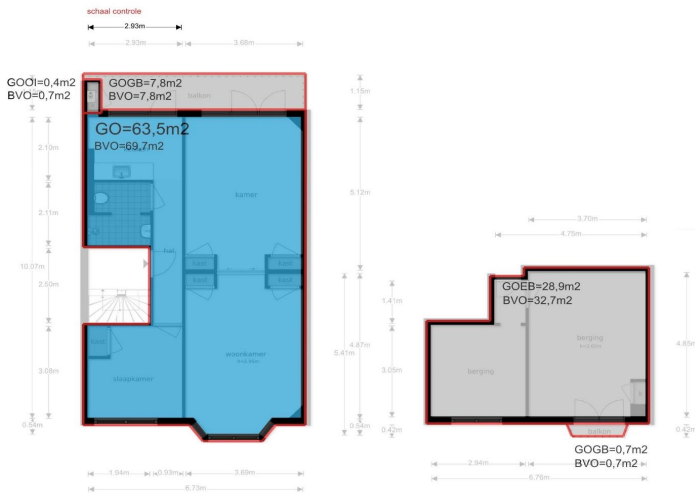
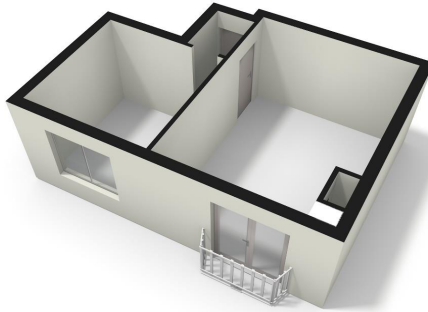


Keij & Stefels Makelaars – Paulus Potterstraat 26, 1071 DA te AMSTERDAM 020-5775333

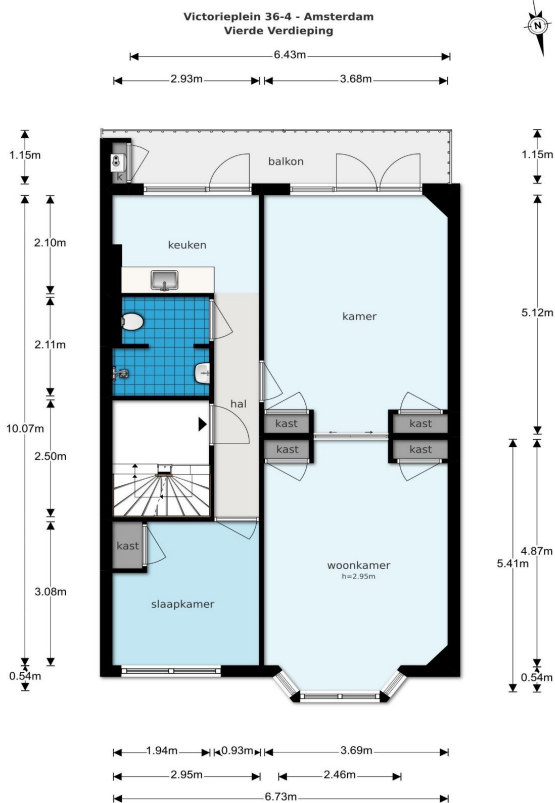
PLATTEGRONDEN



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.woningmedia.nl



Keij & Stefels Makelaars - Paulus Potterstraat 26, 1071 DA te AMSTERDAM 020-5775333



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.woningmedia.nl



Keij & Stefels Makelaars – Paulus Potterstraat 26, 1071 DA te AMSTERDAM 020-5775333

NEN 2580 MEETRAPPOR T



Toelichting op het rapport

Woning Media heeft in opdracht van **De Graaf & Groot Makelaardij Makelaars en Taxateurs o.g.** een NEN2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlakten en inhoud zijn aangegeven.

Object Type: Woning
Adres: Victorieplein 36-4
Postcode/plaats: 1078 PG Amsterdam
Meetcertificaat type A: Op locatie gemeten

Datum meetopname: 12 oktober 2017
Datum meetrapport: 16 oktober 2017

Het meetrapport is opgesteld conform de richtlijnen NEN 2580:2012 NL; 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen, definities en bepalings-methoden.'

Woning Media heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

	4e V	Totaal
Bruto Vloeroppervlak woning	70,40	70,40 m²
G.O. Wonen	63,50	63,50 m²
G.O. Overige in pandige ruimte	0,40	0,40 m ²
G.O. Gebouwgebonden buitenruimte	8,50	8,50 m ²
G.O. Externe bergruimte	28,90	28,90 m ²
Aftrekposten: Vides	-	0,00 m ²
Aftrekposten: Trappgaten	-	0,00 m ²
Aftrekposten: Tarra	6,50	6,50 m ²
Aftrekposten: h<1.50m	-	0,00 m ²
Bruto Inhoud woning	228,80	228,80 m ³

Rapport opgemaakt door S.A. van Gastel, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Amsterdam, 16 oktober 2017
Sebastiaan van Gastel
Woning Media Nederland

NEN 2580 MEETRAPPORT



Gehanteerde begrippen en meet technisch kader

Hier volgt een verheldering middels een beknopte uitleg van de door dit rapport belangrijkste type vloeroppervlakten. Voor de complete normtekst dient u de NEN 2580:2012 te raadplegen.

Bruto vloeroppervlakte (BVO)

De BVO van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Ter aanvulling op het bovenstaande geldt het volgende:

- Indien een binnenruimte aan een andere binnenruimte grenst wordt gemeten tot het hart van de scheidingsconstructie;
- Indien een gebouw gebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de BVO van de binnenruimte.

Bij de bepaling van de BVO wordt niet meegerekend een schalmgat of vide waarvan de oppervlakte groter is dan of gelijk is aan 4,0 m². Ook de niet-overdekte gebouw gebonden buitenruimten alsmede open brand- of vluchtrappen aan de buitenzijde van het gebouw worden niet meegerekend.

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m².

Gebruiksoppervlakte (GO)

De GO van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructie die de desbetreffende ruimte of groep van ruimte omhullen.

Bij de bepaling van de GO worden **niet** meegerekend:

- De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,50 meter, met uitzondering van vloeren onder trappen en helling banen;
- Een trapgat, vide of schalmgat, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4,0 m²;
- Een vrijstaande bouwconstructie of leidingschacht indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5 m². (trappen zijn hiervan uitgezonderd);
- Een liftschacht, ongeacht de grootte.

NEN 2580 MEETRAPPORT



Gebruiksoppervlakte overige inpandigde ruimte (GOOI)

Een ruimte(n) is overig inpandigde ruimte(n) indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt tussen 1.50 meter en 2 meter hoog is;
- Het hoogste punt hoger dan 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 m kleiner is dan 4 m²;
- De ruimte(n) bouwkundig enkel geschikt is als bergruimte(n) zoals bijvoorbeeld een fietsenstalling, een garage of een niet te belopen zolder;
- Er sprake is van een bergzolder. Een bergzolder is een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan één vierkante meter) en /of een zolder die alleen toegankelijk is met een niet vaste trap.

In twijfelgevallen worden de ruimte gerekend als woonruimte. Gang, keuken en bijkeuken, wasmachineruimte, pantry, kitchenette, CV-ruimte, vaste kast en meterkast worden allen gerekend als woonruimte.

Gebouw gebonden buitenruimten

Indien aanwezig wordt hiervoor de netto vloeroppervlakte bepaald. Gemeten wordt tot de binnenzijde van de opgaande scheidingsconstructie. Het kan bijvoorbeeld een dakterras, een portiek of een balkon betreffen.

Om de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte(n) te bepalen wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte- en niet overdekte ruimte(n):

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld de rand van een vloerconstructie, dakopstand of hek.

Externe Bergruimten

Een ruimte is een externe bergruimte indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en indien de ruimte alleen bereikbaar is via de buitenlucht. De externe bergruimte heeft nooit een woonfunctie.

NEN 2580 MEETRAPPOR T



Bruto inhoud

De bruto-inhoud van een ruimte of een groep van ruimten is het product van de bepaalde BVO, vermeerderd met de oppervlakten van vides en schalmgaten, die elk afzonderlijk groter zijn dan 4 m², en de bruto-hoogte.

Hierbij moet in acht worden genomen dat:

- De hoogte van niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimte moeten worden gesteld op 1,5m vanaf de bovenkant van de afgewerkte vloer;
- Indien de ruimte aan de onderzijde niet aan een andere binnenruimte grenst, de bruto-hoogte ter plaatse wordt vermeerderd met de afstand gemeten tussen de bovenkant en de onderkant van de vloerconstructie;
- Bij de bepaling van de bruto-inhoud een ondergeschikt onderdeel niet wordt meegerekend voor zover de inhoud daarvan kleiner is dan 2,5 m³ of het grondvlak kleiner is dan 0,5 m².

De bruto-inhoud van een gebouw is de som van de bepaalde bruto-inhouden van alle tot het gebouw behorende binnenruimten.

Netto inhoud

De netto-inhoud van een ruimte of een groep van ruimten is het product van de bepaalde NVO, vermeerderd met de oppervlakten van vides en schalmgaten, die elk afzonderlijk groter zijn dan 4 m², en de netto-hoogte.

Hierbij moet in acht worden genomen dat:

- De hoogte van niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimte moeten worden gesteld op 1,5m vanaf de bovenkant van de afgewerkte vloer;
- De netto-inhoud van een gebouw de som is van de bepaalde netto-inhouden van alle tot het gebouw behorende binnenruimten.

Perceel (kadastrale grenzen)

Indien in dit rapport een oppervlakte van bijvoorbeeld een tuin wordt genoemd, is deze oppervlakte uitsluitend indicatief bedoeld. Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

Woning Media Nederland

Weteringschans 28
1017 SG Amsterdam

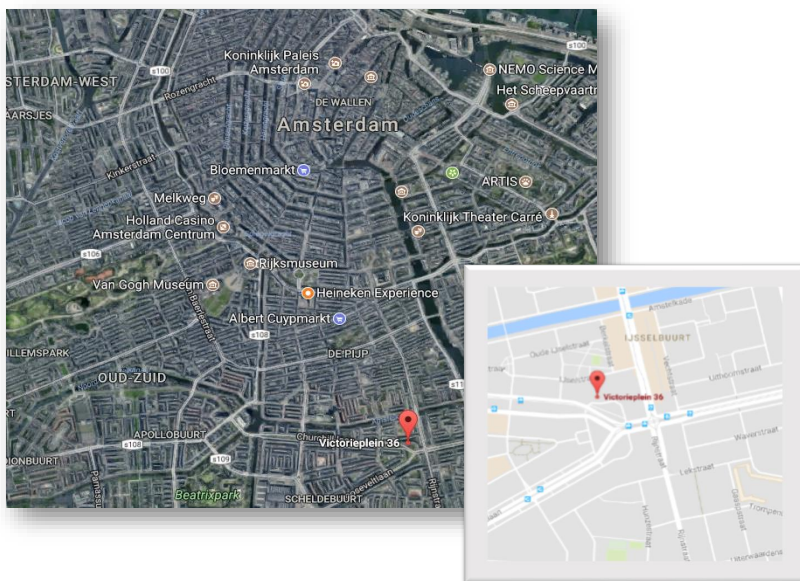
T **020 260 00 57**
E info@woningmedia.nl
W www.woningmedia.nl

Postbus 15720
1001 NE Amsterdam

BTW NL 023780599B01
KvK Amsterdam 55937063



Victorieplein 36-III+IV 1078 PG TE AMSTERDAM



DISCLAIMER

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN-2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN-2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij de uitvoering van de meting.

Keij & Stefels Makelaars – Paulus Potterstraat 26, 1071 DA te AMSTERDAM 020-5775333

Bijlage

41314_Victorieplein36Splitsingsakte2007.pdf



SPLITSING ERFPACHTRECHT IN
APPARTEMENTSRECHTEN EN VERDELING

BK/22030/1

- Heden twaalf juli -----
tweeduizend zeven, verscheen voor mij, -----
mr. Cornelis Binnenkade, notaris te Amsterdam: -----
de heer Barry Kaarsgaarn, kantooradres Prinses Irenestraat 43, 1077 WV Amster-
dam, geboren te Amsterdam op zestien augustus negentienhonderd vijfenzeven-
tig, -----
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: -----
1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Holland Haarvast B.V.**, gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende Marnixkade 103-III, 1015 ZK Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 33246569; --
 2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **De Gouden Regen B.V.**, gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende Prins Hendriklaan 49, 1075 BA Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer ----- 34119027; -----
 3. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Makelaarskantoor Anne Marie Groot B.V.**, gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende Prins Hendriklaan 49, 1075 BA Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 33231034; -----
 4. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Stevaco Vastgoed B.V.**, gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende Minervalaan 11, 1077 NJ Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34225996; -----
 5. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Kleine Beer** -----



Amsterdam B.V., gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende Prins Hendrik-
laan 49, 1075 BA Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder num-
mer 34125828; -----

6. a. de heer Jean Philippe **Massaut**, geboren op zestien maart negentienhon-
derd drieënzestig te Amsterdam, die zich gelegitimeerd heeft met een Ne-
derlands rijbewijs met nummer 3189514184, afgegeven te Amsterdam op
elf mei tweeduizend één; -----
- b. mevrouw Laurence Patricia **de Hon**, geboren op achttien mei negentien-
honderd zesenzestig te Amsterdam, die zich gelegitimeerd heeft met een
Nederlands rijbewijs met nummer 3176258973, -----
echtgenoten, gehuwd na het maken van huwelijksvoorwaarden, tezamen wo-
nende Willemsparkweg 149, 1071 GX Amsterdam; -----
7. Jonkheer Pieter Eugène Marie **van Meeuwen**, wonende Marius Bauerlaan 5,
2111 AT Aerdenhout, geboren op elf maart negentienhonderd vijftenzestig te
Vught, die zich gelegitimeerd heeft met een Nederlands rijbewijs met nummer
3181895504, afgegeven te Overveen op dertien juli tweeduizend, gehuwd na
het maken van huwelijksvoorwaarden met mevrouw D.J. van den Bergh; -----
8. a. de heer Stefan **Eveleens**, geboren op negen mei negentienhonderd zeventig
te Amsterdam, die zich gelegitimeerd heeft met een Nederlands rijbewijs
met nummer 3127642132, afgegeven te Aalsmeer op negen oktober
negentienhonderd achtennegentig; -----
- b. mevrouw Margit Joan **Fetter**, geboren op éénentwintig oktober negentien-
honderd éénenzeventig te Amstelveen, die zich gelegitimeerd heeft met
een Nederlands paspoort met nummer NF8736451, -----
echtgenoten, gehuwd na het maken van huwelijksvoorwaarden, tezamen
wonende Uiterweg 211, 1431 AE Aalsmeer, -----
te dezen tezamen handelend in uitoefening van het ouderlijk gezag, daartoe
gemachtigd blijkens beschikking van de kantonrechter van Amsterdam de



dato zeven augustus tweeduizend zes van welke beschikking een kopie aan deze akte zal worden gehecht, over hun minderjarige zoon: Stefan Jan **Eveleens**, geboren te Amstelveen op veertien augustus tweeduizend één;-----

9. a. mevrouw Anne Marie **Groot**, wonende Singel 118 huis, 1015 AE Amsterdam, geboren op twaalf februari negentienhonderd éénenvijftig te Aalsmeer, die zich gelegitimeerd heeft met een Nederlands rijbewijs met nummer 3185258128, afgegeven te Amsterdam op éénendertig juli tweeduizend, ongehuwd en niet geregistreerd als partner, en -----

b. de heer Harry **Bösschen**, geboren te Amsterdam op negen november negentienhonderd achtenveertig, wonende Herengracht 95, 1015 BE Amsterdam, houder van een Nederlands rijbewijs met nummer 3107559835, ongehuwd en niet geregistreerd als partner,-----

te dezen tezamen handelend in uitoefening van het ouderlijk gezag, daartoe gemachtigd blijkens beschikking van de kantonrechter van Amsterdam de dato zeven augustus tweeduizend zes van welke beschikking een kopie aan deze akte zal worden gehecht, over hun minderjarige zoon: Gerard Harry **Bösschen**, geboren op drieëntwintig februari negentienhonderd zevenennegentig te Amsterdam, wonende Herengracht 95, 1015 BE Amsterdam, -----

Van de gegeven volmachten blijkt uit zeven onderhandse akten die aan deze akte zijn gehecht.-----

De comparant, handelend als gemeld, gaf te kennen dat diens voornoemde volmachtgevers zijn gerechtigd tot; -----

het voortdurend recht van erfpacht, hoofdgerechtigdheid behoort toe aan de gemeente Amsterdam, van een perceel grond gelegen aan het Victorieplein te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V nummer 6855, groot één are tachtig centiare, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstal zijnde een woonhuis, bestaande uit een dubbele benedenwoning en afzonderlijke bovenwoningen, plaatselijk bekend te Am-



sterdam als Victorieplein 36, -----
door Holland Haarvast B.V. voor het geheel verkregen door de inschrijving ten
kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam
op drieëntwintig januari tweeduizend zes in deel 19402 nummer 123 van het
afschrift ener akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op twintig
januari tweeduizend zes verleden voor notaris mr. M.A.J.E. Hazenberg te
Amsterdam. -----

Blijkens een akte houdende levering ontbindende voorwaarden ("Groningerakte")
op twintig juli tweeduizend zes verleden voor een waarnemer van notaris mr. C.
Binnenkade te Amsterdam, van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven
in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare re-
gisters is het twee/vijfde [2/5] onverdeeld aandeel van voormelde gemeenschap
geleverd aan: -----

- de volmachtgevers sub 6.a en 6.b tezamen, ieder voor de onverdeelde helft,
het één/vierde onverdeeld aandeel; -----
- de volmachtgever sub 7 het één/vierde onverdeeld aandeel; -----
- de volmachtgevers sub 8.a en 8.b tezamen, ieder voor de onverdeelde helft,
het één/vierde onverdeeld aandeel; en -----
- de volmachtgevers sub 9.a en 9.b, tezamen, ieder voor de onverdeelde helft,
het één/vierde onverdeeld aandeel. -----

Bij akte houdende levering ontbindende voorwaarden ("Groningerakte") op
twintig juli tweeduizend zes verleden voor een waarnemer van notaris Binnen-
kade, voornoemd, van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven in voor-
melde openbare registers zijn de hiervoor gemelde aandelen van de volmacht-
gevers sub 8.a, 8.b, 9.a en 9.b geleverd aan de minderjarigen S.J. Eveleens en
G.H. Bösschen, ieder voor de onverdeelde helft. -----

Tot slot is bij akte houdende levering ontbindende voorwaarden ("Groningerakte")
eveneens op twintig juli tweeduizend zes verleden voor een waarnemer van ge-



noemde notaris Binnenkade, van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven in gemelde openbare registers het één/vijfde (1/5) onverdeeld aandeel van gemelde gemeenschap geleverd aan de volmachtgevers sub 2, 3, 4 en 5, ieder voor het één/vierde onverdeeld aandeel. -----

Vervolgens gaf de comparant, handelend als gemeld, het navolgende te kennen.-

a. De volmachtgevers wensen over te gaan tot splitsing in appartementsrechten in de zin van artikel 106 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek van gemeld recht van erfpacht, omvattende de rechten van de erfpachter op gemeld gebouw met toebehoren en daarbij behorende grond met toebehoren in de zin van artikel 106 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. -----

b. In verband met de voorgenomen splitsing in appartementsrechten zijn voormeld gebouw en de grond uitgelegd in een tekening bestaande uit één blad, aangevende de begrenzing van de onderscheidene gedeelten die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zal zijn begrepen, welke tekening als bedoeld in artikel 109 lid 2 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek aan deze akte zal worden gehecht, waarop door de bewaarder van het kadaster en de openbare registers te Amsterdam blijkens diens daarop gestelde aantekening de dato twaalf maart tweeduizend zeven -----

is verklaard dat van het in de splitsing betrokken gebouw met toebehoren de complexaanduiding is 11387 A. -----

c. Het Dagelijks Bestuur van het Stadsdeel ZuiderAmstel heeft blijkens besluit van twintig februari tweeduizend zeven (kenmerk: SPL/05/001/06 Dossier 43779) waarvan een kopie aan deze akte is gehecht, een vergunning op grond van artikel 33 van de Huisvestingswet verleend terzake van de onderhavige splitsing, tegen welke vergunning gedurende de daarvoor bestemde termijn geen voorziening is gevraagd. -----

d. De op gemelde tekening bedoelde gedeelten, welke bestemd zijn om als af-

zonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zal zijn begrepen, zijn duidelijk aangegeven en zijn voorzien van een Arabisch cijfer. -----

e. Gemeld erfpachtrecht zal aldus drie (3) appartementsrechten omvatten, te weten:-----

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond en eerste verdieping met tuin gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend te Amsterdam als Victorieplein 36-huis, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V complexaanduiding 11387 A, indexnummer 1, uitmakende het twee/vijfde (2/5) onverdeeld aandeel in de te splitsen gemeenschap, bestaande uit voornoemd erfpachtrecht, omvattende de rechten van de erfpachter op gemeld gebouw met toebehoren en daarbij behorende grond met toebehoren;-----
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping, plaatselijk bekend te Amsterdam als Victorieplein 36-1, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V complexaanduiding 11387 A, indexnummer 2, uitmakende het één vijfde (1/5) onverdeeld aandeel in gemelde gemeenschap; -----
3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde en vierde verdieping met eigen trapgang vanaf de tweede verdieping, plaatselijk bekend te Amsterdam als Victorieplein 36-2, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V complexaanduiding 11387 A, indexnummer 3, uitmakende het twee/vijfde (2/5) aandeel in gemelde gemeenschap. -----

Vervolgens verklaarden de comparanten, handelend als gemeld het navolgende.

- a. De splitsing in drie (3) appartementsrechten als bovengemeld wordt bij deze vastgesteld met inachtneming van het aan het slot van deze akte met de erfpachter overeengekomene, terwijl de appartementsrechten tot stand zul-





len komen door de inschrijving van een afschrift van deze akte in gemelde openbare registers conform het bepaalde in artikel 109 lid 1 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, waarna alle voormelde appartementsrechten zullen toebehoren aan voormelde gerechtigden. -----

- b. Het Reglement als bedoeld in artikel 111 sub d Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek wordt bij deze eveneens vastgesteld; -----
 voor de inhoud van bedoeld Reglement wordt ten deze verwezen naar het modelreglement als bedoeld in artikel 111 sub d Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, hetwelk is vastgesteld bij akte op zeventien januari tweeduizend zes voor notaris mr. A.G. Hartman te Amsterdam verleden, bij afschrift ingeschreven in gemelde openbare registers te Amsterdam op achttien januari tweeduizend zes in deel 19399 nummer 166. -----

De bepalingen van bedoeld modelreglement worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen, voor zover deze hierna bij na te melden bijzonder reglement niet zijn teniet gedaan, gewijzigd of aangevuld. -----

De in het modelreglement opgenomen Annex is terzake van de onderhavige splitsing in appartementsrechten niet van toepassing. -----

Alsnu verklaarde de comparant voormeld bijzonder reglement voor de onderhavige splitsing in appartementsrechten vast te stellen als volgt: -----

BIJZONDER REGLEMENT. -----

- a. 1. Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 8 lid 1 van het modelreglement worden de breukdelen waarvoor de eigenaars in de gemeenschap gerechtigd zijn gelijkgesteld aan de breukdelen zoals in de onderhavige akte vermeld in de omschrijving van de appartementsrechten. -----
 Voor de vaststelling van deze breukdelen is als grondslag gebruikt: -----
 de oppervlakten conform de splitsingstekening afgerond; -----
2. In aanvulling op artikel 8 lid 4 van het modelreglement wordt bepaald dat ondersplitsing van een appartementsrecht alleen is toegestaan indien de



- vergadering daaraan haar goedkeuring heeft verleend.-----
Hetzelfde geldt indien een appartementseigenaar een recht van erfpacht of opstal ten laste van diens recht wil vestigen.-----
- b. 1. In aanvulling op de artikelen 17 lid 1 sub a en 20 van het modelreglement wordt bepaald als volgt.-----
De eigenaar van appartementsrecht met indexnummer 3 is gerechtigd het gemeenschappelijk dak gelegen boven dit appartementsrecht in gebruik te nemen en te houden als dakterras mits de hiervoor eventueel noodzakelijke vergunning door de bevoegde gemeentelijke instantie onherroepelijk is geworden.-----
De eigenaar van appartementsrecht met indexnummer 3 mag dit gedeelte van het gemeenschappelijk dak exclusief als dakterras gebruiken op voorwaarde dat de kosten van onderhoud en herstel daarvan geheel voor zijn rekening en risico zijn.-----
Hiervan zijn uitgezonderd die reparaties en/of dat onderhoud die ook zouden hebben moeten plaatsvinden indien dit gedeelte niet als dakterras in gebruik zou zijn geweest, rustende de bewijslast hiervan op de eigenaar van appartementsrecht met indexnummer 3.-----
2. In aanvulling op artikel 20 lid 2 van het modelreglement wordt bepaald dat de kosten van onderhoud en herstel van de wanden, plafonds, binnenkant van de voordeur en traptreden van het trappenhuis alsmede het eventueel aanwezige deurbelsysteem voor rekening en risico komen van de eigenaren die van het trappenhuis casu quo deurbelsysteem gebruik mogen maken, in gelijke verhouding, te weten de eigenaren van de appartementsrechten met indexnummer 2 en 3.-----
- c. In afwijking van artikel 22 lid 1 van het modelreglement wordt bepaald dat de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 1 gerechtigd is om voor zijn rekening en risico aan de achterzijde van het appartementsrecht met



indexnummer 1 ter hoogte van de begane grond en eerste verdieping een uitbouw te realiseren van maximaal drie meter, gemeten vanuit de achtergevel, mits de hiervoor eventueel noodzakelijke vergunning door de bevoegde gemeentelijke instantie onherroepelijk is geworden.-----

De kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van de uitbouw is voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 1.-----

Indien de in de vorige alinea genoemde uitbouw is gerealiseerd is de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 2 gerechtigd het dak van die te realiseren uitbouw - ter hoogte van de tweede verdieping - in gebruik te nemen en te houden als dakterras mits de hiervoor eventueel noodzakelijke vergunning door de bevoegde gemeentelijke instantie onherroepelijk is geworden. -----

De eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 2 mag dit dak exclusief als dakterras gebruiken, op voorwaarde dat de kosten van onderhoud en herstel van het dak door het gebruik als dakterras, geheel voor zijn rekening en risico zijn. -----

Hiervan zijn uitgezonderd die uitgezonderd die reparaties en/of dat onderhoud die ook zouden hebben moeten plaatsvinden indien het dak niet als dakterras in gebruik zou zijn geweest, rustende de bewijslast hiervan op de eigenaar van appartementsrecht met indexnummer 2. -----

d. In aanvulling op artikel 25 lid 1 van het modelreglement wordt bepaald, dat de privé-gedeelten, behorende tot de appartementsrechten, blijkens inrichting uitsluitend bestemd zijn tot woning.-----

Het is verboden de privé-gedeelten als horecaruimte en/of beroeps- of bedrijfsmatig te (doen) exploiteren op het gebied van de erotiek en/of als kamerverhuurbedrijf te (doen) exploiteren, alles in de ruimste zin van het woord. Deze opsomming is niet limitatief zodat mitsdien alle andere gebruiken in strijd met de hiervoor gegeven bestemming eveneens niet zijn toegestaan. ---

- e. Lid 1 van artikel 26 van het modelreglement komt te vervallen waarvoor in de plaats komt een nieuw lid 1 luidende als volgt:-----
 De vloerbedekking van de privé-gedeelten voor zover het de woningscheiden- de vloeren betreft, dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contact- geluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan. Het is verplicht een isolatie- vloer gelijkwaardig aan anhydriet/fermacell aan te brengen. -----
 Daarnaast zijn de eigenaar(s) verplicht die voornemens is/zijn op de woningscheidende vloeren, (kurk)parket, stenen vloeren of andere harde vloeren casu quo vloerbedekking aan te brengen, deze harde vloerbedekking aan te (laten) brengen op deskundige wijze door middel van een "zwevende vloer", zodat de vloerbedekking niet in rechtstreeks contact staat met de ondervloer of de wanden en geen hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en gebruikers. -----
 Deze bepalingen gelden niet voor badkamer, keuken en toiletruimte(n).-----
 Bestaande situaties ten tijde van de splitsing dienen te worden gedoogd tot na het leegkomen van de appartementsrechten. -----
- f. Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 42 leden 1 en 2 van het modelregle- ment en het daaromtrent in de Wet bepaalde, wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 112 lid 1 sub e Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, die de naam draagt: Vereniging van Eigenaars Victorieplein 36 te Amsterdam.-----
 De vereniging heeft haar zetel te Amsterdam. -----
- g. In aanvulling op artikel 44 van het modelreglement wordt bepaald dat het boekjaar loopt van één januari tot en met éénendertig december, met uitzon- dering van het eerste boekjaar dat loopt vanaf heden tot éénendertig decem- ber van het volgende kalenderjaar.-----
- h. In afwijking van het bepaalde in artikel 45 lid 3 van het modelreglement wordt bepaald dat vergaderingen van de leden van de vereniging van eigenaars



worden gehouden zo vaak als één eigenaar zulks gewenst acht. -----

- i. In verband met artikel 47 lid 2 van het modelreglement wordt bij deze bepaald dat door de gezamenlijke leden van de vereniging van eigenaars in totaal vijf (5) stemmen kunnen worden uitgebracht en wel: -----
 door de eigenaar(s) van appartementsrecht met indexnummer 1: twee (2) stemmen; -----
 door de eigenaar(s) van appartementsrecht met indexnummer 2: één (1) stem; en -----
 door de eigenaar(s) van appartementsrecht met indexnummer 3: twee (2) stemmen. -----
- j. Het bepaalde in artikel 53 lid 2 en artikel 59 lid 6 van het modelreglement is te dezen niet van toepassing. -----

Benoeming bestuur-----

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde dat Holland Haarvast B.V., genoemd, tot eerste bestuurslid wordt benoemd totdat conform artikel 53 van het modelreglement meer bestuurders of een andere bestuurder door de vergadering zijn/is benoemd.-----

VERDELING-----

Vervolgens verklaarde de comparant, handelend als gemeld, dat partijen zijn overeengekomen voormelde appartementsrechten, die krachtens het vorenstaande toebehoren aan Holland Haarvast B.V., voornoemd, voor het twee/vijfde onverdeeld aandeel in de gemeenschap, aan de volmachtgevers sub 6.a en 6.b, tezamen ieder voor de onverdeelde helft, het één/vierde onverdeeld aandeel in het twee/vijfde onverdeeld aandeel, aan de volmachtgever sub 7. het één/vierde onverdeeld aandeel in het twee/vijfde onverdeeld aandeel en aan de minderjarigen S.J. Eveleens en G.H. Bösschen, beiden genoemd, ieder voor de onverdeelde helft het één/tweede onverdeeld aandeel in het twee/vijfde onverdeeld aandeel in de gemeenschap en aan de volmachtgevers sub 2, 3, 4 en 5, ieder voor

het één/vierde onverdeeld aandeel in het één/vijfde onverdeeld aandeel in de gemeenschap, te verdelen, zodanig dat het appartementsrecht met indexnummer 1 wordt toegeedeeld aan Holland Haarvast B.V., dat het appartementsrecht met indexnummer 2 wordt toegeedeeld aan de volmachtgevers sub 2, 3, 4 en 5, en dat het appartementsrecht met indexnummer 3 (abusievelijk in gemelde akte van levering ontbindende voorwaarden ("Groningerakte") vermeld als woning gelegen op de derde etage) wordt toegeedeeld aan de volmachtgevers sub 6.a, 6.b, 7 en de minderjarigen S.J. Eveleens en G.H. Bösschen, beiden genoemd.-----

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde:-----

- ten titel van verdeling bij deze: -----
voormeld appartementsrecht met indexnummer 1 te leveren aan Holland Haarvast B.V., genoemd, die zulks aanvaardt, -----
voormeld appartementsrecht met indexnummer 2 te leveren aan de volmachtgevers sub 2, 3, 4 en 5 die zulks aanvaardden, ieder voor het één/vierde onverdeeld aandeel, -----
voormeld appartementsrecht met indexnummer 3 te leveren aan de volmachtgevers sub 6.a en 6.b, ieder voor de onverdeelde helft, het één/vierde onverdeeld aandeel, aan de volmachtgever sub 7 het één/vierde onverdeeld aandeel en aan de minderjarigen S.J. Eveleens en G.H. Bösschen, ieder voor de onverdeelde helft het één/tweede onverdeeld aandeel, die zulks aanvaardden; -----
- de bij deze geleverde appartementsrechten zijn met ingang van heden geheel voor rekening en risico van de respectievelijke verkrijger(s).-----

Verklaringen bestuur-----

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde namens het bestuur van de vereniging van Eigenaars dat de respectieve vervreemders van gemelde appartementsrechten geen bijdragen aan de Vereniging van Eigenaars zijn verschuldigd die in het lopende boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden.-----

De omvang van het reservefonds is thans nihil doch zal worden gevormd conform het bepaalde in artikel 10 van het modelreglement zoals hiervoor in het bijzonder reglement is vastgesteld. -----

Tenslotte verklaarde de comparant, handelend als gemeld: -----

- dat een beroep wordt gedaan op het bepaalde in artikel 12 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer en de resolutie de dato negentwintig december negentienhonderd vierenvijftig, nummer 5 PW 16.144 aangezien de verkrijgers reeds het persoonlijk gebruiksrecht bezaten van de appartementsrechten die hen zijn toegescheiden; -----
- dat partijen terzake van het bovenstaande domicilie kiezen ten kantore van de notaris, bewaarder van deze minuut, -----

SPLITSING ERFPACHTRECHT-----

Mede verscheen voor mij, notaris, de heer mr. Frans Peter ten Veen, kantooradres Prinses Irenestraat 43, 1077 WV Amsterdam, geboren te Amstelveen op twee september negentienhonderd zevenenzeventig, -----

die verklaarde te dezen te handelen als schriftelijk gevolmachtigde, waarvan blijkt uit een aan deze akte gehechte volmacht, van de publiekrechtelijke rechtspersoon **de Gemeente Amsterdam** (Stadsdeel ZuiderAmstel, met zetel te Amsterdam, kantoor houdende President Kennedyplantsoen 3 te Amsterdam (Postbus 74019, 1070 BA Amsterdam), zulks ter uitvoering van het besluit van het Dagelijks Bestuur van gemeld Stadsdeel de dato elf april tweeduizend zeven, van welk besluit een kopie aan deze akte is gehecht.-----

De laatstgenoemde comparant, handelend als gemeld, verklaarde te verwijzen naar gemelde stadsdeelraadbesluit waaruit blijkt dat de onderhavige splitsing in appartementsrechten is geschied onder de navolgende voorwaarden,-----

- I. Aan Holland Haarvast B.V., erfpachter, dan wel de rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel, met ingang van zestien mei tweeduizend zeven toestemming te verlenen voor splitsing in appartementsrechten van de

erfpacht op het terrein gelegen aan Victorieplein 36, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie V, nummer 6855, totale oppervlakte éénhonderd tachtig vierkante meter (180 m²), zulks onder van toepassing verklaring van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, vastgesteld door de Raad van de Gemeente Amsterdam bij zijn besluit van vijftien november tweeduizend nummer 689 en opgenomen in een notariële akte en ingeschreven in gemelde openbare registers op zevenentwintig december tweeduizend in deel 17109 nummer 37, alsmede de bijzondere bepalingen als vermeld in na te melden akte van uitgifte erfpacht en voorts onder de volgende bijzondere bepalingen. -----

II. De splitsing in appartementsrechten en de aandelen in de canon worden als volgt vastgesteld: -----

- de jaarcanon verschuldigd door de eigenaar van appartementsrecht A-1 bedraagt zevenhonderd éénnegentig euro en drieëntwintig eurocent (€ 791,23) op basis van éénhonderd achttien vierkante meter (118 m²) bruto vloeroppervlak; -----
- de jaarcanon verschuldigd door de eigenaar van appartementsrecht A-2 bedraagt driehonderd vierentachtig euro en drie eurocent (€ 384,03) op basis van drieënzestig vierkante meter (63 m²) bruto vloeroppervlak; -----
- de jaarcanon verschuldigd door de eigenaar van appartementsrecht A-3 bedraagt zevenhonderd tweeënnegentig euro en vijfenveertig eurocent (€ 792,45) op basis van éénhonderd dertig vierkante meter (130 m²) bruto vloeroppervlak. -----

III. De bestemming van de appartementsrechten A-1, A-2 en A-3 is "koopwoning".

IV. Elk van de appartementsrechten mag slechts worden vervreemd: -----

- a. aan de huurder van het appartement op het moment van de splitsing, dan wel -----
- b. aan een gegadigde voor een appartementsrecht die daarop reflecteert na

- het eindigen van de huurovereenkomst met de huurder als bedoeld onder a. van het desbetreffende appartement;-----
- c. het gestelde onder a. en b. lijdt uitzondering voor de gevallen waarbij de vervreemding geschiedt aan een gegadigde voor meerdere verhuurde appartementsrechten, die de rechten uitsluitend verwerft uit een oogpunt van geldbelegging en niet het oogmerk heeft van bewoning voor zichzelf.-----
- V. De jaarlijkse canon voor de appartementsrechten A-1, A-2 en A-3 wordt geïndexeerd conform artikel 7 van de Algemene Bepalingen 2000. De jaarlijkse canonaanpassing zal voor het eerste geschieden op zestien mei tweeduizend acht en daarna overeenkomstig hetgeen in artikel 7 van de Algemene Bepalingen 2000 daarover is bepaald. -----
- VI. De halfjaarlijkse termijnen van de canon moeten worden voldaan vóór of op zestien mei en zestien november van elk jaar. -----
- VII. Op grond van artikel 11 van de Algemene Bepalingen 2000 wordt de canon per zestien november tweeduizend zesenzeestig herzien conform de procedure zoals vastgelegd in dat artikel. -----
- VIII. De hiervoor onder sub II gemelde appartementsrechten worden geacht tezamen één bouwblok te vormen. -----
- IX. Op zestien november tweeduizend zesenzeestig verloopt het huidige tijdvak, zodat op die datum het volgende tijdvak van vijftig jaar een aanvang zal nemen met alle daaraan verbonden rechtsgevolgen. -----
- X. De kosten en rechten vallende op de onderhavige akte en op de inschrijving ervan in gemelde openbare registers worden door de erfpachter gedragen. --
- Ten deze wordt voor bijzondere bepalingen verwezen naar een akte van vestiging erfpachtrecht op zestien november negentienhonderd drieëntwintig voor notaris P.L. Pieterse, destijds overgeschreven ten Hypotheekkantore te Amsterdam op dertig november negentienhonderd drieëntwintig in deel 2464 nummer 21, ----- alsmede naar een akte van verticale splitsing erfpachtrecht verleden voor notaris



mr. E.B. Bennink Bolt, notaris te Amsterdam op vijftien oktober negentienhonderd vijfenzeventig, van welke akte een afschrift destijds is overgeschreven in voormelde openbare registers op zestien oktober negentienhonderd vijfenzeventig in deel 5004 nummer 47, waarin ondermeer voorkomt, woordelijk luidende: -----

"De komparanten verklaarden mitsdien overeen te komen die ter ene zijde overeenkomstig het besluit van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam de dato vijf en twintig juli negentienhonderd vijf en zeventig nummer 800/40 Publieke Werken 1974 - dat van heden af de bepalingen, waaronder het terrein, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie V nummer 6855, en nummers 5381 tot en met 5383, in voortdurende erfpacht is uitgegeven blijkens de vorenaangehaalde akten van zestien november negentienhonderd drie en twintig en achttien juni negentienhonderd vijf en twintig geacht zullen worden op elk van de erfplaatsrechten op de percelen, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V nummer 6855 en nummers 5381 tot en met 5383, afzonderlijk van toepassing zijn, behoudens die bepalingen welke naar haar aard blijven gelden voor het erfplaatsrecht op het terrein, zoals het in erfpacht werd uitgegeven in zijn geheel. -----

De komparant ter ene zijde verklaarde voorts, dat Burgemeester en Wethouders van Amsterdam bij hun vorenaangehaald besluit van vijf en twintig juli negentienhonderd vijf en zeventig nummer 800/40 Publieke Werken 1974, tevens de jaarlijkse canon hebben gesplitst en vastgesteld als volgt:-----

Voor het perceel 6855, bebouwd te houden met één pand, bevattende een woning met praktijkruimte en twee afzonderlijke woningen, de woningen elk voor één gezin op vierhonderdnegenenveertig gulden en zesenzeventig cent (f. 449,76)." --
Enzovoorts.-----

Tenslotte verklaarden de comparanten, handelend als gemeld; -----
dat in gemelde titel van aankomst geen erfdiensbaarheden, bijzondere bepalingen



gen of kwalitatieve verplichtingen staan vermeld.-----

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.-----

Deze akte is heden verleden te Amsterdam.-----

De inhoud van deze akte is aan de verschenen personen zakelijk meegedeeld en toegelicht.-----

De verschenen personen verklaarden geen volledige voorlezing te verlangen, van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen.----

Deze akte is vervolgens beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend door de verschenen personen en mij, notaris, om negen uur vierendertig minuten.-----

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:



Bijlage

41314_Victorieplein36-Wijzigingsplitsing2016.pdf



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

dossier: PP/ 2015.002644.01

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

Op drieëntwintig februari tweeduizend zestien verschenen voor mij, mr. Petrus
Leopoldus Elisa Maurice de Meijer, notaris te Amsterdam: _____
mevrouw Patricia Angelique Poorter, geboren te Hong Kong op één augustus _____
negentienhonderd zevenenzestig, woonplaats kiezende ten kantore van Lubbers en
Dijk notarissen te 1075 AC Amsterdam, Koningslaan 4, _____

/ te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde – zulks blijktens vijf aan deze akte
te hechten onderhandse akten van volmacht – van: _____

1. a. de heer Bastiaan Willem van Dijk, geboren te Hatterm op zeventien _____
september negentienhonderd éénenzeventig, zich legitimerende met zijn _____
identiteitskaart met nummer IL65R1L12, afgegeven te Amsterdam op tien _____
juni tweeduizend elf; _____
- b. mevrouw Marieke Hut, geboren te Texel op één februari negentienhonderd _____
zevenenzeventig, zich legitimerende met haar paspoort met nummer _____
NM17FR805, afgegeven te Amsterdam op twee september tweeduizend _____
vijftien; _____

beiden ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd
partnerschap, wonende te 1078 PG Amsterdam, Victorieplein 36 H; _____

2. a. de heer Jean Philippe Massaut, geboren te Amsterdam op zestien maart _____
negentienhonderd drieënzestig, zich legitimerende met zijn rijbewijs met _____
nummer 4778072807, afgegeven te Amsterdam op zevenentwintig januari _____
tweeduizend elf; _____
- b. mevrouw Laurence Patricia de Hon, geboren te Amsterdam op achttien mei _____
negentienhonderd zesenzestig, zich legitimerende met haar paspoort met _____
nummer NU2P6DF46, afgegeven te Amsterdam op negentien april _____
tweeduizend twaalf; _____

met elkander gehuwd, wonende te 1071 GX Amsterdam, Willemsparkweg 149; _____

3. de heer Jonkheer Pieter Eugène Marie van Meeuwen, geboren te Vught op elf _____
maart negentienhonderd vijfenzestig, zich legitimerende met zijn rijbewijs met _____
nummer 4285144405, afgegeven te Bloemendaal op tweeëntwintig januari _____
tweeduizend negen, wonende te 2111 AT Aerdenhout, Marius Bauerlaan 5, _____
onder huwelijkse voorwaarden gehuwd met mevrouw Doris Jacqueline van den
Bergh; _____
4. de heer Gerard Harry Bösch, geboren te Amsterdam op drieëntwintig februari _____
negentienhonderd zevenennegentig, zich legitimerende met zijn paspoort met _____
nummer NVL3J7754, afgegeven te Amsterdam op tien oktober tweeduizend elf, _____
wonende te 1015 BE Amsterdam, Herengracht 95, ongehuwd en geen _____
geregistreerd partner in de zin van het geregistreerd partnerschap; _____
5. a. de heer Stefan Eveleens, geboren te Amsterdam op negen mei _____
negentienhonderd zeventig, zich legitimerende met zijn paspoort met _____
nummer NW6164853, afgegeven te Aalsmeer op twee april tweeduizend _____

veertien; _____

- b. mevrouw Margit Joan Fetter, geboren te Amstelveen op éérentwintig _____ oktober negentienhonderd éénenzeventig, zich legitimerende met haar paspoort met nummer NTHJF82H6, afgegeven te Aalsmeer op negen _____ oktober tweeduizend dertien; _____

met elkander gehuwd, wonende te 1431 AE Aalsmeer, Uiterweg 211 ws1, _____ te dezen tezamen uitoefenende het ouderlijk gezag over hun minderjarige kind: de heer Stefan Jan Eveleens, geboren te Amstelveen op veertien augustus _____ tweeduizend één, wonende te 1431 AE Aalsmeer, Uiterweg 211 ws1, ongehuwd en geen geregistreerd partner in de zin van het geregistreerd partnerschap. _____

De volmachtgevers, hierna tezamen te noemen: Partijen, verklaarden als volgt: _____

Inleiding

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

Omschrijving appartementsrechten

Het in appartementsrechten gesplitste gebouw omvat de volgende _____ appartementsrechten: _____

1. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning, _____ gelegen op de begane grond en eerste verdieping met tuin, gelegen op de _____ begane grond, plaatselijk bekend te 1078 PG Amsterdam, Victorieplein 36 H, _____ kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V complexaanduiding 11387 A, _____ appartementsindex 1, uitmakende het twee/vijfde (2/5) onverdeeld aandeel in de _____ gemeenschap, bestaande uit het voortdurend recht van erfpacht van een perceel _____ grond, eigendom van de gemeente Amsterdam, gelegen te Amsterdam aan het _____ Victorieplein, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend _____ gemeente Amsterdam, sectie V nummer 6855, groot één are en tachtig centiare, _____ met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen, _____ zijnde een woonhuis, bestaande uit een dubbele benedenwoning en afzonderlijke _____ bovenwoningen, plaatselijk bekend te 1078 PG Amsterdam, Victorieplein 36, _____
2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning, _____ gelegen op de tweede verdieping, plaatselijk bekend te 1078 PG Amsterdam, _____ Victorieplein 36 2, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V _____ complexaanduiding 11387 A, appartementsindex 2, uitmakende het één/vijfde _____ (1/5) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; _____
3. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning, _____ gelegen op de derde en vierde verdieping, met eigen trapopgang vanaf de _____ tweede verdieping, plaatselijk bekend te 1078 PG Amsterdam, Victorieplein 36 3, _____ kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V complexaanduiding 11387 A, _____ appartementsindex 3, uitmakende het twee/vijfde (2/5) onverdeeld aandeel in _____ voormelde gemeenschap. _____

Wijze van eigendomsverkrijging van de appartementsrechten

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

1. het appartementsrecht met index 1 door de heer B.W. van Dijk en mevrouw M. Hut, _____



- beiden voornoemd, ieder voor de onverdeelde helft, door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op twaalf juli tweeduizend zeven in het register Hypotheken 4, deel 52663 nummer 79 van het afschrift van een leveringsakte, houdende kwijting voor de koopprijs, op diezelfde dag verleden voor mr. C. Binnenkade, destijds notaris te Amsterdam;
2. het appartementsrecht met index 2 door mevrouw M. Hut, voornoemd, door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op achtentwintig juli tweeduizend veertien in het register Hypotheken 4, deel 64681 nummer 48 van het afschrift van een leveringsakte, houdende kwijting voor de koopprijs, op diezelfde dag verleden voor mr. D.P. Kasper, notaris te Amsterdam;
 3. het Gebouw, waarvan het appartementsrecht met index 3 deel uitmaakt, voor het twee/vijfde (2/5) aandeel door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers van het afschrift van een leveringsakte onder ontbindende voorwaarden ("Groningerakte"), op twintig juli tweeduizend zes verleden voor een waarnemer van genoemde notaris Binnenkade, mede in verband met de inschrijving ten kantore van voormelde Dienst op twaalf juli tweeduizend zeven in het register Hypotheken 4 deel 52663 nummer 76 van het afschrift van een akte van kwitantie kooppenningen/waardeloosheid ontbindende voorwaarden, op diezelfde dag verleden voor genoemde notaris Binnenkade. Vervolgens werd het Gebouw gesplitst in drie appartementsrechten bij na te melden akte van splitsing in appartementsrechten, en werd het appartementsrecht met index 3 als volgt toegedeeld:
 - aan de heer J.P. Massaut en mevrouw L.P. de Hon, beiden voornoemd, tezamen het één/vierde (1/4) aandeel;
 - aan de heer P.E.M. van Meeuwen, voornoemd, het één/vierde (1/4) aandeel;
 - aan de heer H. Böschen, voornoemd, het één/vierde (1/4) aandeel; en
 - aan de heer S.J. Eveleens, voornoemd, het één/vierde (1/4) aandeel.

Erfpachtvoorwaarden

1. Op het gebouw zijn van toepassing de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit van vijftien november tweeduizend nummer 689, opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op zevententwintig december tweeduizend in het register Hypotheken 4, deel 17109 nummer 37; en voorts de bijzondere bepalingen welke zijn vermeld in een akte van vestiging, recht van erfpacht, op zestien november negentienhonderd drieëntwintig verleden voor mr. P.L. Pieterse, destijds notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op dertig november negentienhonderd drieëntwintig in het register Hypotheken 4, deel 2464, nummer 21.
2. Het recht van erfpacht is voortdurend.
Het recht van erfpacht kan voor het eerst worden herzien per zestien november tweeduizend zesenvierzig.
De canon kan voor het eerst worden geïndexeerd op zestien mei tweeduizend zestien.
3. De in de erfpachtvoorwaarden toegestane bestemming is: koopwoning.

4. De canon is gesplitst bij na te melden akte van splitsing in appartementsrechten.
5. De canon dient bij vooruitbetaling in twee gelijke termijnen, vervallende per _____ zestien mei en zestien november, te worden voldaan, en bedraagt thans: _____
 - voor wat betreft het appartementsrecht met index 1: _____
achthonderdvierenveertig euro en éénentachtig eurocent (€ 844,81); _____
 - voor wat betreft het appartementsrecht met index 2: vierhonderdtien euro en vier eurocent (€ 410,04); _____
 - voor wat betreft appartementsrecht met index 3: achthonderzesenveertig euro en elf eurocent (€ 846,11). _____

Akte van splitsing

Het gebouw is in appartementsrechten gesplitst door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op twaalf juli tweeduizend zeven in het register Hypotheken 4, deel 52663 nummer 75, van het afschrift van een akte van splitsing in appartementsrechten, op diezelfde dag verleden voor genoemde notaris Binnenkade, hierna ook te noemen: "de akte van splitsing".

Reglement van splitsing

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

Vereniging van eigenaars

Voorts is bij de akte van splitsing opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e Burgerlijk Wetboek, genaamd: Vereniging van Eigenaars Victorieplein 36 te Amsterdam, statutair gevestigd te Amsterdam, hierna ook te noemen: "de vereniging".

De Vereniging is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 63259737.

Besluit van de vergadering van de vereniging

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

./. Door de vergadering van de vereniging is blijkens de aan deze akte te hechten notulen van de op vierentwintig april tweeduizend vijftien gehouden vergadering van de vereniging besloten de splitsing in appartementsrechten, de tekening en het reglement van splitsing te wijzigen als hierna vermeld in verband met samenvoeging van de appartementsrechten met indices 1 en 2 en het creëren van een zelfstandige woning op een gedeelte van de vierde verdieping.

Als gevolg hiervan zal ook de trapopgang vanaf de tweede verdieping, thans toebehorende aan de privé ruimten van het appartementsrecht met index 3, worden toegevoegd aan de gemeenschappelijke ruimten.

Wijziging splitsing in appartementsrechten

Teneinde het vorenstaande te bewerkstelligen zijn partijen overeengekomen de splitsing in appartementsrechten en het reglement van splitsing te wijzigen als hierna vermeld.

Van het gebouw is in verband met de wijziging van de splitsing in appartementsrechten opnieuw een tekening gemaakt als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, duidelijk aangevende de begrenzing van de onderscheidene gedeelten welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en die zijn voorzien van Arabische cijfers;



J. deze tekening, bestaande uit één (1) blad, welke door de bewaarder van de Dienst— voor het kadaster en de openbare registers is goedgekeurd op drieëntwintig november tweeduizend vijftien, en in bewaring is genomen onder depotnummer _____ 20151119000310, zal aan deze akte worden gehecht. _____

De omschrijving van de appartementsrechten met indices 1, 2 en 3 wordt gewijzigd en gaat luiden als volgt: _____

1. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning, — gelegen op de begane grond, eerste verdieping en tweede verdieping, met tuin, — plaatselijk bekend te 1078 PG Amsterdam, Victorieplein 36 H, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V complexaanduiding 11387 A, appartementsindex- 4, uitmakende het zes/tiende (6/10) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, — bestaande uit het voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond, — eigendom van de gemeente Amsterdam, gelegen te Amsterdam aan het — Victorieplein te Amsterdam, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten — kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V nummer 6855, groot één are — en tachtig centiare, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond — bevindende opstallen, zijnde een woonhuis, bestaande uit een benedenwoning — en twee afzonderlijke bovenwoningen, plaatselijk bekend te 1078 PG — Amsterdam, Victorieplein 36, — op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 4; _____
2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning, — gelegen op de derde en gedeelte van de vierde verdieping, plaatselijk bekend te — 1078 PG Amsterdam, Victorieplein 36 3, kadastraal bekend gemeente — Amsterdam, sectie V complexaanduiding 11387 A, appartementsindex 5, — uitmakende het drie/tiende (3/10) onverdeeld aandeel in voormelde — gemeenschap. — op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 5. _____
3. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning, — gelegen op een gedeelte van de vierde verdieping, plaatselijk bekend te 1078 PG — Amsterdam, Victorieplein 36 4A, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie — V complexaanduiding 11387 A, appartementsindex 6, uitmakende het één/tiende — (1/10) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap. — op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 6. _____

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

Gerechtigdheid tot de appartementsrechten _____

De gerechtigdheid tot de appartementsrechten blijft na vorenstaande wijziging — ongewijzigd, met dien verstande dat: _____

1. de heer B.W. van Dijk en mevrouw M. Hut, beiden voornoemd, gerechtigd zullen — zijn tot het hiervoor omschreven appartementsrecht met index 4, en wel: —
 - de heer B.W. van Dijk, voornoemd, voor het — negenenvijftig/éénhonderdéénentachtigste (59/181) aandeel; _____
 - mevrouw M. Hut, voornoemd, voor het — éénhonderdtweëntwintig/éénhonderdéénentachtigste (122/181) aandeel; —
2. de heer J.P. Massaut, mevrouw L.P. de Hon, de heer P.E.M. van Meeuwen, de —

- heer H. Böschen en de heer S.J. Eveleens , allen voornoemd gerechtigd zullen zijn tot het hiervoor omschreven appartementsrecht met index 5 en 6, en wel:
- de heer J.P. Massaut en mevrouw L.P. de Hon, ieder voor het één/achtste (1/8) aandeel;
 - de heer P.E.M. van Meeuwen voor het één/vierde (1/4) aandeel;
 - de heer H. Böschen voor het één/vierde (1/4) aandeel; en
 - de heer S.J. Eveleens , voor het één/vierde (1/4) aandeel.

Vergunningen, ontheffingen en dergelijke

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

Wijziging reglement van splitsing

Partijen verklaarden dat ook na vorenstaande wijziging van de splitsing in appartementsrechten als reglement van splitsing onverminderd en ongewijzigd van kracht blijft het reglement van splitsing zoals dat is vastgesteld bij de akte van splitsing, met dien verstande:

1. dat overal waar in dat reglement wordt gesproken van of bedoeld op het appartementsrecht met index 1 of 2, daarvoor gelezen moet worden het appartementsrecht met index 4;
2. dat artikel 8 lid 1 van het modelreglement wordt gewijzigd en vastgesteld als volgt:
ledere eigenaar is in de gemeenschap gerechtigd voor het bij de omschrijving van de appartementsrechten vermelde breukdeel.
Voor de vaststelling van de breukdelen is als grondslag gebruikt: de oppervlakten conform de splitsingstekening afgerond.
3. dat artikel 8 lid 4 van het modelreglement komt te luiden als volgt:
Ondersplitsing van een appartementsrecht is alleen toegestaan indien de vergadering daaraan haar goedkeuring heeft verleend.
Het zelfde geldt indien een appartementseigenaar een recht van erfpacht of opstal ten laste van diens recht wil vestigen.
Voor het ondersplitsen van het appartementsrecht met index 4 wordt reeds bij deze door de vergadering toestemming verleend.
4. In aanvulling op de artikelen 17 lid 1 sub a en 20 van het modelreglement wordt bepaald als volgt:
De eigenaren van de appartementsrechten met indexnummers 5 en 6 zijn gerechtigd het gemeenschappelijk dak, gelegen boven dit appartementsrecht in gebruik te nemen en te houden als dakterras mits de hiervoor eventueel noodzakelijke vergunning door de bevoegde gemeentelijke instanties onherroepelijk is geworden.
De eigenaren van de appartementsrechten met indexnummers 5 en 6 mogen dit gedeelte van het gemeenschappelijk dak exclusief als dakterras gebruiken op voorwaarde dat de kosten van onderhoud en herstel daarvan geheel voor hun rekening en risico zijn.
Hiervan zijn uitgezonderd die reparaties en/of dat onderhoud die ook zouden hebben moeten plaatsvinden indien dit gedeelte niet als dakterras in gebruik zou



- zijn geweest, rustende de bewijslast hiervan op de betrokken eigenaar van het—
appartementenrecht met indexnummer 5 respectievelijk 6. _____
5. In aanvulling op artikel 20 lid 2 van het modelreglement wordt bepaald dat de—
kosten van onderhoud en herstel van de wanden, plafonds, binnenkant van de—
voordeur en trap treden van het trappenhuis alsmede het eventueel aanwezige—
deurbelsysteem voor rekening en risico komen van de eigenaren die van het—
trappenhuis casu quo deurbelsysteem gebruik mogen maken, in gelijke _____
verhouding, te weten de eigenaren van de appartementenrechten met _____
indexnummers 5 en 6. _____
- Mocht het appartementenrecht met indexnummer 4 worden ondergesplitst in _____
appartementenrechten en weer gebruik worden gemaakt van het _____
gemeenschappelijk trappenhuis, dan is de eigenaar van het desbetreffende _____
appartementenrecht verplicht bij te dragen in gemelde kosten, voor een gelijk deel—
als de andere eigenaren die gebruik maken dit trappenhuis. _____
6. In aanvulling op artikel 25 lid 1 van het modelreglement wordt bepaald dat de—
privé-gedeelten, behorende tot de appartementenrechten, blijkens inrichting _____
uitsluitend bestemd zijn tot woning. _____
- Het is verboden de privé-gedeelten als horecaruimte en/of beroeps- of _____
bedrijfsmatig te (doen) exploiteren op het gebied van de erotiek, alles in de _____
ruimste zin van het woord. _____
- Voorts is het niet toegestaan de privé-gedeelten te exploiteren als/voor: _____
- pension- of kamerverhuurbedrijf; _____
 - AirBnB (of soortgelijke commerciële exploitatie al dan niet voor toeristen); _____
 - het gebruik ten behoeve van short-stay, waaronder begrepen het tegen _____
vergoeding in gebruik geven aan derden in elkaar opvolgende perioden van _____
zes (6) maanden of korter per periode. _____
- Deze opsomming is niet limitatief zodat mitsdien alle andere gebruiken in strijd—
met de hiervoor gegeven bestemming eveneens niet zijn toegestaan. _____
7. In verband met artikel 47 lid 2 van het modelreglement wordt bij deze bepaald dat _____
door de gezamenlijke leden van de vereniging van eigenaars in totaal tien (10)—
stemmen kunnen worden uitgebracht en wel: _____
- door de eigenaar(s) van appartementenrecht met indexnummer 4: zes (6) _____
stemmen; _____
 - door de eigenaar(s) van appartementenrecht met indexnummer 5: drie (3) _____
stemmen; _____
 - door de eigenaar(s) van appartementenrecht met indexnummer 6: één (1) stem. _____

Hypotheken

Partijen verklaarden dat ingevolge het bepaalde in artikel 5:142 van het Burgerlijk—
Wetboek de hypotheken welke voor heden op de appartementenrechten zijn gevestigd, _____
ongewijzigd op deze appartementenrechten zullen blijven rusten, met dien verstande—
dat de hypotheek welke voor heden is gevestigd op het appartementenrecht met index—
1 vanaf heden ongewijzigd zal rusten op het appartementenrecht met index 4. _____

Bestaande lasten en beperkingen

Partijen verklaarden ten aanzien van met betrekking tot het gebouw bestaande _____
bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard te verwijzen naar de _____
kettlingbedingen en kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het _____
Burgerlijk Wetboek ingevolge de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht _____

2000 Amsterdam.
Deze kwalitatieve rechten en verplichtingen blijven uit hun aard van kracht. Tot nakoming van de verplichtingen uit hoofde van de kettingbedingen blijven de eigenaars van de appartementsrechten gehouden.

Toestemming

Partijen verklaarden voorts dat de appartementsrechten niet bezwaard zijn met enig beslag of andere beperking, die de wijziging van de splitsing in appartementsrechten en het reglement van splitsing zou kunnen aantasten.

- */* Van de toestemming van de ingeschreven hypotheekhouders voor de wijziging van de splitsing in appartementsrechten en het reglement van splitsing blijkt uit een desbetreffende verklaring, welke aan deze akte zal worden gehecht.

Toestemming kantonrechter

- */* Van de machtiging van de Rechtbank Amsterdam, sector kanton, tot vorenstaande rechtshandelingen, conform artikel 253k juncto 345 boek 1 van het Burgerlijk Wetboek, blijkt uit een aan deze akte gehecht stuk.

Kosten

De kosten van deze akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers, zijn voor rekening van de Vereniging van eigenaren.

Artikel 22 Huisvestingswet 2014

Partijen verklaarden dat voor de wijziging van de splitsing in appartementsrechten geen vergunning is vereist als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014, aangezien na de onderhavige wijziging van de splitsing volgens de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2010, de Beleidsnotitie splitsen Amsterdamse particuliere huurwoningen 2010, de Beleidsregels voor verlening of weigering van een splitsingsvergunning 2010 en de Richtlijn 2010, vastgesteld in de Ringvergadering ring Amsterdam de dato éénentwintig september tweeduizend tien, elk appartementsrecht recht geeft op één individueel over te dragen woning

Toestemming erfverpachter

- */* Partijen verklaarden van de erfverpachter de krachtens de erfpachtvoorwaarden vereiste toestemming voor de wijziging van de splitsing te hebben verkregen, blijkens besluit van het Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte, Grond en Ontwikkeling der Gemeente Amsterdam de dato acht december tweeduizend vijftien nummer MB 2015-12383, welke aan deze akte zal worden gehecht, onder de navolgende voorwaarden:
 - De Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam alsmede de bijzondere erfpachtbepalingen blijven na de splitsing in appartementsrechten op het erfpachtrecht van toepassing; als de bestaande erfpachtbepalingen in strijd zijn met deze bijzondere bepalingen, dan gaan de nieuwste bijzondere bepalingen voor.
 - De toestemming voor de wijziging splitsing gaat in op de datum van het passeren van deze akte.
 - Met ingang van heden wordt de huidige canon ad tweeduizend éénhonderd euro en zesennegentig eurocent (€ 2.100,96) als volgt verdeeld:
 - a. de canon voor het appartementsrecht met index 4, de bevoegdheid omvattend tot het gebruik van een woning op de begane grond, eerste en tweede verdieping van éénhonderdeenentachtig vierkante meter (181 m²) bruto vloeroppervlak (BVO), behorend tot de categorie "koopwoning", welke woning mag worden verhuurd, wordt vastgesteld op éénduizend



tweehonderdtweëntwintig euro en vierenzeventig eurocent (€ 1.222,74) per jaar; de grondwaarde bedraagt zeventienduizend vijfhonderdtweënzestig euro en vijfenveertig eurocent (€ 17.562,45); _____

b. de canon voor het appartementsrecht met index 5, de bevoegdheid _____
omvattend tot het gebruik van een woning op de derde en vierde verdieping van vierennegentig vierkante meter (94m²) bruto vloeroppervlak (BVO), _____
behorend tot de categorie "koopwoning", welke woning mag worden _____
verhuurd, wordt vastgesteld op zeshonderdvijfentwintig euro en twee _____
eurocent (€ 635,02) per jaar; de grondwaarde bedraagt negenduizend _____
éénhonderdtwintig euro en vierentachtig eurocent (€ 9.120,84) _____

c. de canon voor het appartementsrecht met index 6, de bevoegdheid _____
omvattend tot het gebruik van een woning op de vierde verdieping van _____
zesentwintig (36m²) bruto vloeroppervlak (BVO), behorend tot de categorie _____
"koopwoning", welke woning mag worden verhuurd, wordt vastgesteld op _____
tweehonderddrieënveertig euro en twintig eurocent (€ 243,20) per jaar; de _____
grondwaarde bedraagt drieduizend vierhonderddrieënnegentig euro en _____
negen eurocent (€ 3.493,09). _____

De nieuwe canon zal voor het eerst per zestien mei tweeduizend zestien in _____
rekening worden gebracht. _____

- De einddatum van het erfpachtrecht blijft na de wijziging splitsing gelijk, te weten _____
vijftien november tweeduizend zesenzeventig. Per zestien november tweeduizend _____
zesenzeventig wordt de canon van het erfpachtrecht herzien. _____

Woonplaats Keuze _____

Partijen verklaarden voor de uitvoering van deze akte woonplaats te kiezen ten _____
kantore van de bewaarder van de minuut van deze akte. _____

Slot _____

De comparanten zijn mij, notaris, bekend. _____

Deze akte, opgemaakt in minuut, is verleden te Amsterdam op de datum als in het _____
hoofd van deze akte is vermeld. _____

Nadat de inhoud van deze akte zakelijk aan de comparanten is opgegeven en _____
toegelicht, hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben _____
kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. _____

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing overeenkomstig de wet door de _____
comparanten en vervolgens door mij, notaris, ondertekend om twaalf uur. _____

(Volgt ondertekening door comparanten en notaris)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT VAN EEN AKTE DIE OVEREENKOMSTIG DE
AMBTELIJKE SLOTVERKLARING IS GETEKEND



Ondergetekende, mr. Petrus Leopoldus Elisa Maurice de Meijer, notaris te Amsterdam, verklaart, dat bij de onderhavige splitsing niet in strijd wordt gehandeld met het eerste lid van artikel 22 van de Huisvestingswet 2014.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized initial 'P' followed by a horizontal line and a curved flourish.



Aan
Lubbers & Dijk Notarissen
AMSTERDAM

Onderwerp
OZ4 67793/147

Uw kenmerk
O-2015.002644.01_O_23-02-2016

Geachte relatie,

Op 24-2-2016 om 9.00 uur is ingeschreven het stuk OZ4 67793/147.

De ondertekenaar van dit stuk is: Petrus Leopoldus Elisa Maurice de Meijer

De inschrijving betreft de volgende stukken:

- 1 Stuk (Digitaal) : 2015.002644.01_O_23-02-2016.pdf
- 2 Bijlage: 20151119000310

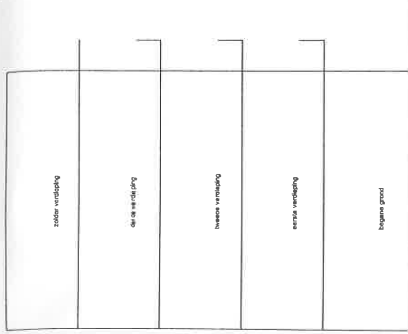
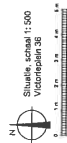
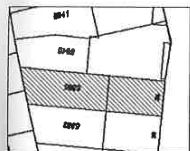
Met vriendelijke groeten,

Mr. B.H.J. Roes
Bewaarder van het kadaster en de openbare registers

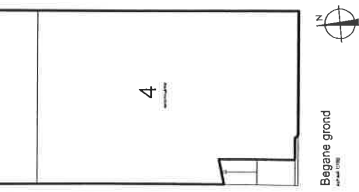
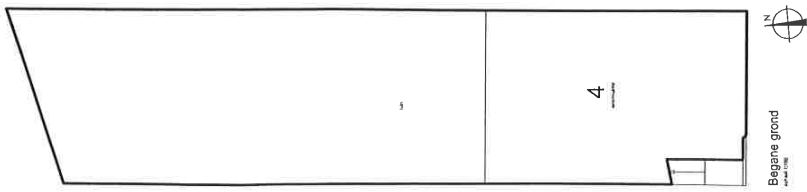
Voorgenomen wijziging splitsing van
het appartementsrecht van
het kadastrale perceel.

Gemeente: Amsterdam
Sectie: V
Nummer: 11387 - A-1 - A-2 en A-3

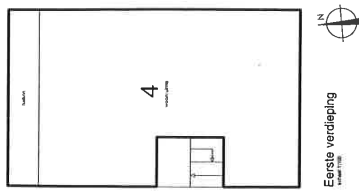
d.d. de notaris:



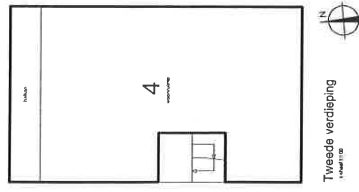
Doorsnede
maakt 1/100



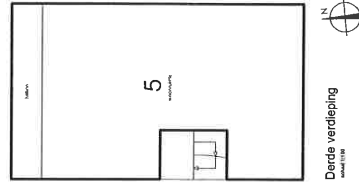
Begane grond
maakt 1/100



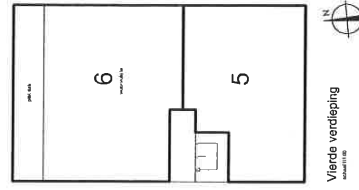
Eerste verdieping
maakt 1/100



Tweede verdieping
maakt 1/100



Derde verdieping
maakt 1/100



Vierde verdieping
maakt 1/100



VICTORIEPLEIN 36

Ooprechthaber: Dhr. van Meervelen
Onderwerp: Splittingsaanslag
Fase: Splittingsaanslag
Datum: 30-04-'53
Gevoegd: 12-5-'15
Schakel: 1:100
Formaat: A1
Werknummer: 1440

GRC: TB
Tek. nr.: S.01

Bijlage

41314_Victorieplein36Splitsingstekening.pdf

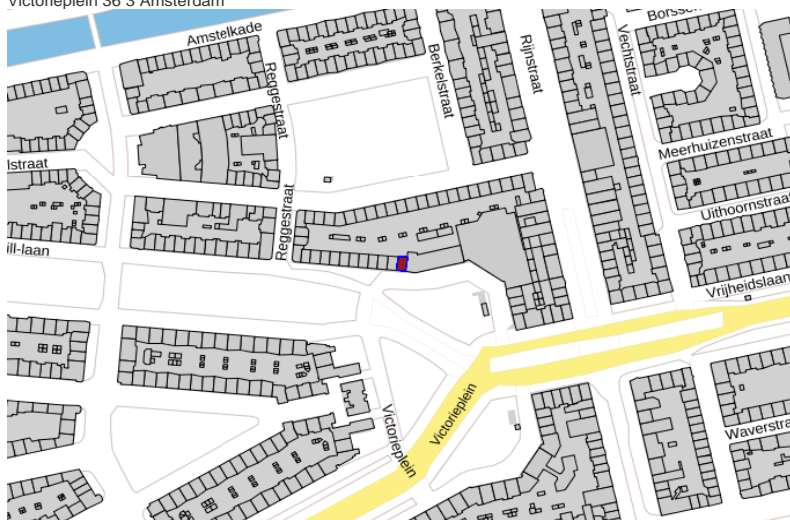
Bijlage

41314_BAG.PDF



Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)

Victorieplein 36 3 Amsterdam



Pand

ID	0363100012138828
Status	Pand in gebruik (niet ingemeten)
Bouwjaar	1924
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	21-01-2015
Documentdatum	21-01-2015
Documentnummer	SK01561833
Mutatiedatum	21-01-2015

Verblijfsobject

ID	0363010000854000
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	61 m2
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	09-09-2010

Documentdatum 09-09-2010
Documentnummer GV00000406
Mutatiedatum 08-11-2010
Gerelateerd hoofdadres 0363200000312316
Gerelateerd pand 0363100012138828
Locatie x:122013.000, y:484435.000

Nummeraanduiding

ID 0363200000312316
Postcode 1078PG
Huisnummer 36
Huisletter
Huisnummer toev. 3
Status Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object Verblijfsobject
Geconstateerd Nee
In onderzoek Nee
Begindatum 01-01-1924
Documentdatum 01-01-1924
Documentnummer GV00000402
Mutatiedatum 08-11-2010
Gerelateerde openbareruimte 0363300000005285

Openbare Ruimte

ID 0363300000005285
Naam Victorieplein
Status Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd Nee
In onderzoek Nee
Begindatum 10-01-2014
Documentdatum 10-01-2014
Documentnummer GV00001729_AC00AC
Mutatiedatum 10-01-2014
Gerelateerde woonplaats 3594

Woonplaats

ID 3594
Naam Amsterdam
Status Woonplaats aangewezen
Geconstateerd Nee
In onderzoek Nee
Begindatum 10-01-2014
Documentdatum 10-01-2014
Documentnummer GV00001729_AC00AC
Mutatiedatum 10-01-2014

Bronhouder

ID 0363
Naam Amsterdam

Bijlage

41314_ab2000 (1).pdf

Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000

Deze Algemene Bepalingen zijn vastgesteld door de Raad van de Gemeente Amsterdam bij zijn besluit van 15 november 2000 nummer 689 en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven in de openbare registers te Amsterdam op 27 december 2000 in deel 17109 nummer 37.



Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000

Art. 1 Gronduitgifte in Amsterdam

- 1 De Gemeente Amsterdam geeft percelen uit in voortdurende erfpacht met inachtneming en van toepassingverklaring van deze Algemene Bepalingen en voorts onder zodanige bijzondere bepalingen als de Gemeente voor elke uitgifte in erfpacht met de erfpachter is overeengekomen en die onder meer betrekking zullen hebben op de bestemming en het gebruik van het perceel.
- 2 De Algemene Bepalingen kunnen te allen tijde door de Gemeenteraad worden herzien. Zij treden bouwbloksgewijs in werking telkenmale op het tijdstip waarop een tijdvak is verlopen.

Art. 2 Begripsbepalingen

In deze Algemene Bepalingen wordt verstaan onder:

- a afkoopsom: het door de erfpachter te betalen bedrag, ineens dat in de plaats komt van de nog niet vervallen canon(s) over het lopende tijdvak;
- b Algemene Bepalingen: de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam;
- c bijzondere bepalingen: de naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene Bepalingen geldende bepalingen, vermeld in de akte van vestiging of de akte van wijziging van de erfpacht;
- d bouwblok: een in de akte van vestiging van de erfpacht aangeduid gebied, gevormd door één of meer percelen waarvan de tijdvakken gelijktijdig eindigen;
- e canon: de jaarlijkse door de erfpachter verschuldigde geldsom als tegenprestatie voor de erfpacht;
- f deskundigen: de deskundigen, bedoeld in art. 34 van deze Algemene Bepalingen;
- g erfpacht: mede het onverdeeld aandeel daarin;
- h grondwaarde: de overeengekomen respectievelijk door de Gemeente en/of deskundigen vastgestelde waarde van de onroerende zaak, de waarde van eventueel aanwezige tot de onroerende zaak behorende opstallen niet meegerekend;
- i schaduwgrondwaarde: de grondwaarde bij aanvang van een tijdvak, welke jaarlijks aan de waardeontwikkeling van het geld wordt aangepast overeenkomstig een door Burgemeester en Wethouders vastgestelde instructie;

- j** perceel: de in erfpacht uit te geven of uitgegeven onroerende zaak;
- k** tijdvak: elke achtereenvolgende periode van vijftig jaar waarvan de eerste periode aanvangt op de datum waarop de erfpacht ingaat;
- l** onroerende zaak: de grond casu quo de grond met de daarop/daarin aanwezige opstallen casu quo het appartementsrecht;
- m** opstallen: gebouwen, werken en beplantingen;
- n** openbare registers: de openbare registers voor registergoederen van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers;
- o** uitgifte in erfpacht: mede de omzetting van het perceel in voortdurende erfpacht onder deze Algemene Bepalingen.

Art. 3 Uitgifte in erfpacht

- 1** De uitgifte geschiedt in erfpacht voor onbepaalde tijd, te verdelen in tijdvakken, bij akte van vestiging te verlijden ten overstaan van een, na overleg met de erfpachter, door de Gemeente aan te wijzen en in de Gemeente Amsterdam gevestigde notaris.
- 2** In de akte van vestiging van de erfpacht worden in elk geval opgenomen:
 - a** de ingangsdatum van de erfpacht;
 - b** de einddatum van het eerste tijdvak;
 - c** de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane bebouwing van het perceel waarop de canon is gebaseerd;
 - d** een mededeling van de mogelijkheid van herziening van de canon in het geval van wijziging van de bestemming, het gebruik of de bebouwing als bedoeld onder c van dit artikel;
 - e** de canon, alsmede het canonpercentage en de grondwaarde die aan de berekening van de canon ten grondslag liggen;
 - f** de data waarop de betalingstermijnen van de canon moeten zijn voldaan;
 - g** een verwijzing naar de Algemene Bepalingen welke op de erfpacht van toepassing zijn en voorts de overige bijzondere bepalingen welke worden gesteld;
 - h** de kadastrale aanduiding en de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
 - i** de grenzen van het bouwblok waarin het in erfpacht uit te geven perceel is gelegen;

- j de datum waarop het eerste perceel, gelegen in dat bouw-
blok, werd uitgegeven;
 - k een woonplaatskeuze ten kantore van een in de Gemeente
Amsterdam gevestigde notaris, door de erfpachter zonder
werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland.
- 3 Indien het perceel nog niet kadastraal is gemeten, wordt een
door partijen gewaarmerkte tekening van het perceel, waaruit
de grenzen en de ligging van het perceel blijken, aan de akte
van vestiging gehecht. De meting van het perceel door de
Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers zal op basis
van deze tekening geschieden. Zodra meting heeft plaatsgevon-
den, treden de uitkomsten van die meting in de plaats van de
hiervoor vermelde tekening.

Art. 4 Omschrijving van de leveringsverplichting

- 1 De Gemeente is, onverminderd het in de aanbieding en/of de
bijzondere bepalingen omtrent de erfpacht bepaalde, verplicht,
de erfpachter een recht van erfpacht te leveren dat:
 - a onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of
welke vernietiging dan ook onderhevig is;
 - b niet is bezwaard met beslagen, hypotheken of inschrijvingen
daarvan of andere dan de opgegeven beperkte rechten;
 - c vrij is van huur, pacht en andere gebruiksrechten;
 - d vrij is van andere bijzondere lasten en beperkingen die
anderszins de in de bijzondere bepalingen overeengekomen
bouw, verdere inrichting en ingebruikneming van het perceel
verhinderen of beperken.
- 2 Het perceel zal bij de aflevering in voldoende mate vrij zijn van
stoffen welke naar de op dat moment gangbare opvattingen en
gelet op de bestemming ernstig gevaar voor de volksgezond-
heid of het milieu opleveren, voorts behoorlijk ontwaterd en,
voor zover nodig, opgehoogd.
- 3 De Gemeente staat overigens niet in voor de afwezigheid van
haar onbekende gebreken.

Art. 5 Canon

- 1 De canon bij uitgifte wordt berekend naar een percentage van
de grondwaarde. De hoogte van dat percentage varieert al naar-
gelang sprake is van jaarlijkse aanpassing van de canon (art. 7)
of een vaste canon voor tien jaar (art. 8) of voor 25 jaar (art. 9).
- 2 De canonpercentages worden door Burgemeester en Wet-
houders vastgesteld en in het Gemeentebled bekendgemaakt.

- 3 De canon is verschuldigd vanaf de datum waarop de erfpacht ingaat.

Art. 6 Betalingen

- 1 De canon dient op een door Burgemeester en Wethouders te bepalen wijze te worden voldaan.
- 2 Alle betalingen door de erfpachter zullen plaatsvinden op een door Burgemeester en Wethouders aangegeven wijze. Een verschuldigd bedrag zal op hele euro's worden afgerond en wel tot 50 cent naar beneden en vanaf 50 cent naar boven.
- 3 Indien de Gemeente enige betaling heeft verricht die krachtens de Algemene Bepalingen of de bijzondere bepalingen ten laste van de erfpachter komt, dient de erfpachter deze aan de Gemeente te vergoeden binnen een maand na ontvangst van een schriftelijk betalingsverzoek.
- 4 De erfpachter is niet bevoegd tot opschorting van enige betaling.
- 5 Korting of verrekening van door de erfpachter te verrichten betalingen is uitsluitend toegestaan voor zover het onbetwiste vorderingen op de Gemeente betreft welke direct verband houden met de erfpacht.
- 6 Indien de erfpachter niet tijdig betaalt, is hij een verdragingsrente verschuldigd ter hoogte van de wettelijke rente over het openstaande bedrag, te rekenen vanaf de vervaldag, waarbij een gedeelte van een maand geldt als volle maand.
- 7 Telkens na afloop van een jaar wordt het bedrag waarover de wettelijke rente wordt berekend, vermeerderd met de over dat jaar verschuldigde rente.
- 8 Iedere betaling door de erfpachter strekt, ongeacht de bestemming die hij hieraan geeft, ter voldoening van zijn schulden aan de Gemeente in de volgorde waarin deze hierna worden aangegeven:
 - a boete(s) verschuldigd ingevolge art. 29;
 - b rente(n) verschuldigd ingevolge de leden 6 en 7 van dit artikel;
 - c andere dan de hiervoor onder a en b en hierna onder d vermelde schulden die de erfpachter ingevolge de erfpacht heeft;
 - d de canon casu quo de afkoopsom.

Art. 7 Jaarlijkse canonaanpassing

- 1 Het canonpercentage bij uitgifte is gelijk aan het percentage waarmee het gemiddeld effectief rendement van vijf aflosbare staatsleningen met de langst resterende looptijd wordt uitgedrukt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut, met als peildatum de eerste maand in het kwartaal voorafgaand aan het kwartaal waarin het percentage van toepassing is.
- 2 Na verloop van ieder jaar tot het einde van het tijdvak wordt de canon bouwbloksgewijs aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau.
- 3 De aangepaste canon wordt gevonden door de geldende canon te vermenigvuldigen met een voor elk kalenderjaar vast te stellen aanpassingscoëfficiënt, deze canon wordt zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van de erfpachter. Te late kennisgeving kan de erfpachter noch ontslaan van zijn verplichting tot bijbetaling noch zijn recht op terugbetaling teniet doen.
- 4 De voor een kalenderjaar geldende aanpassingscoëfficiënt wordt berekend door toepassing van de formule:
 - a
— minus 0,01, waarin voorstelt:
 - bde letter a: het consumentenprijsindexcijfer, reeks voor alle huishoudens, voor de maand juni van het jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar, zoals die waarde wordt bekendgemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut; de letter b: het overeenkomstige cijfer voor de maand juni van het tweede jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar.

Indien door enige oorzaak een of meer waarden in dit lid, voorgesteld door de letters a en b, niet of niet tijdig bekend zijn, wordt de in dit lid bedoelde aanpassingscoëfficiënt door de Gemeenteraad bepaald op een wijze die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening die in dit artikel is omschreven.
- 5 De voor een kalenderjaar geldende aanpassingscoëfficiënt wordt door Burgemeester en Wethouders vastgesteld en in het Gemeenteblad bekendgemaakt.
- 6 Indien het op het perceel gebouwde wordt verhuurd en het bedrag van de jaarlijkse canonaanpassing, in procenten uitgedrukt uitgaat boven het totale percentage van de wettelijk toe-

gestane huurverhogingen voor het op het perceel gebouwde sinds het tijdstip van ingang van de geldende canon, wordt het percentage van de canonaanpassing gelijkgesteld met het percentage van bedoelde wettelijk toegestane huurverhogingen.

- 7 Gedurende het gehele tijdvak is het niet mogelijk te kiezen voor een andere betalingswijze dan die van de jaarlijkse canon-aanpassing, behalve indien ervoor wordt gekozen de canon voor het resterende tijdvak bij vooruitbetaling te voldoen op de voet van art. 10.

Art. 8 Vaste canon voor tien jaar

- 1 Burgemeester en Wethouders kunnen bij aanvang van een tijdvak met de erfpachter overeenkomen dat tot het einde van dat tijdvak de canon telkens voor een periode van tien jaar op een vast bedrag wordt vastgesteld.
- 2 Burgemeester en Wethouders stellen daartoe per kwartaal een canonpercentage vast dat gelijk is aan het percentage waarmee het gemiddeld effectief rendement van aflosbare staatsleningen met een gemiddeld resterende looptijd van negen en tien jaar wordt uitgedrukt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut, met als peildatum de eerste maand in het kwartaal, voorafgaand aan het kwartaal waarin het percentage van toepassing is, te verhogen met een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen opslagpercentage.
- 3 Na verloop van telkens tien jaar tot het einde van het tijdvak bedoeld in lid 1 van dit artikel wordt de canon opnieuw vastgesteld door de grondwaarde bij aanvang van dat tijdvak te vermenigvuldigen met het door Burgemeester en Wethouders daarvoor op de aangegeven wijze vastgestelde canonpercentage geldend voor het kwartaal van het jaar waarin de aanpassing plaats vindt.
- 4 In afwijking van het gestelde in lid 3 van dit artikel zal, indien er een wijziging van het recht van erfpacht heeft plaatsgevonden die een aanpassing van de canon tot gevolg heeft gehad, niet de grondwaarde bij aanvang van dat tijdvak, maar de aangepaste grondwaarde gehanteerd worden voor het opnieuw vaststellen van de canon.
- 5 Gedurende het gehele tijdvak is het niet mogelijk te kiezen voor een andere betalingswijze dan die van de vaste canon voor tien jaar, behalve indien ervoor wordt gekozen de canon voor het resterende tijdvak bij vooruitbetaling te voldoen op de voet van art. 10.

Art. 9 Vaste canon voor 25 jaar

- 1 Burgemeester en Wethouders kunnen bij aanvang van een tijdvak met de erfpachter overeenkomen dat tot het einde van dat tijdvak de canon telkens voor een periode van 25 jaar op een vast bedrag wordt vastgesteld.
- 2 Burgemeester en Wethouders stellen daartoe per kwartaal een canonpercentage vast dat gelijk is aan het percentage waarmee het gemiddeld effectief rendement van vijf aflosbare staatsleningen met de langste resterende looptijd wordt uitgedrukt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut, met als peildatum de eerste maand in het kwartaal voorafgaand aan het kwartaal waarin het percentage van toepassing is, te verhogen met een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen opslagpercentage.
- 3 Na verloop van 25 jaar wordt de canon opnieuw vastgesteld door de op dat moment geldende schaduwgrondwaarde te vermenigvuldigen met het door Burgemeester en Wethouders daarvoor op de aangegeven wijze vastgestelde canonpercentage geldend voor het kwartaal van het jaar waarin de aanpassing plaatsvindt.
- 4 Gedurende het gehele tijdvak is het niet mogelijk te kiezen voor een andere betalingswijze dan de vaste canon voor 25 jaar, behalve indien ervoor wordt gekozen de canon voor het resterende tijdvak bij vooruitbetaling te voldoen op de voet van art. 10.

Art. 10 Vooruitbetaling van de canon

- 1 Burgemeester en Wethouders kunnen met de erfpachter overeenkomen dat de nog niet vervallen canon over het lopend tijdvak door betaling van een afkoopsom wordt voldaan.
- 2 Burgemeester en Wethouders stellen de afkoopsom vast; de afkoopsom wordt bepaald op een zodanig niveau als naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders nodig is om de Gemeente schadeloos te stellen wegens derving van canon.
- 3 De afkoopsom wordt berekend volgens een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen instructie, welke in het Gemeenteblad wordt bekend gemaakt.
- 4 Tussentijdse beëindiging van de erfpacht geeft geen recht op terugbetaling van de afkoopsom, behoudens in geval van beëindiging van de erfpacht om redenen van algemeen belang.
- 5 Het bedrag hetwelk in het geval voorzien in het voorgaande lid zal worden terugbetaald, zal worden berekend met gebruik-

making van dezelfde factoren als voor het bepalen van het bedrag, bedoeld in het tweede lid, hebben gegolden.

- 6 De vooruitbetaling door de erfpachter wordt geconstateerd bij notariële akte; in de akte worden daaromtrent in ieder geval vermeld:
- de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
 - het bedrag van de canon;
 - de afkoopsom, alsmede het percentage waartegen dit bedrag is berekend;
 - de datum waarop de afkoopsom aan de Gemeente is voldaan;
 - de periode waarop de vooruitbetaling betrekking heeft.

Art. 11 Wijzigingen in de erfpacht bij het einde van het tijdvak

- Ten minste drie jaar vóór de aanvang van een nieuw tijdvak geven Burgemeester en Wethouders schriftelijk aan de erfpachter kennis van de toepasselijkheid van eventuele nieuwe Algemene Bepalingen en de op basis van het bepaalde in de leden 2 en 3 door de Gemeente berekende nieuwe grondwaarde en nieuwe jaarlijkse en vaste canons.
- Bij de aanvang van een nieuw tijdvak vindt herziening van de canon plaats. De canon wordt door de Gemeente vastgesteld op basis van een opnieuw berekende grondwaarde en de canonpercentages, geldende in het desbetreffende kwartaal van het jaar van kennisgeving als bedoeld in lid 1.
- Bij de berekening van de grondwaarde wordt uitgegaan van:
 - de bij de aanvang van het nieuwe tijdvak toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen;
 - een redelijke toedeling van een deel van de gezamenlijke waarde van het perceel en de opstallen aan het perceel;
 - de onderhandse verkoopwaarde van normaal onderhouden percelen en opstallen in verhuurde of gebruikte staat.
- Bericht de erfpachter schriftelijk dat hij akkoord gaat met de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon van zijn keuze binnen drie maanden na ontvangst van de kennisgeving, dan zullen de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon van kracht worden. Doet de erfpachter binnen dit tijdsbestek geen mededeling daaromtrent, dan zullen de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon op basis van jaarlijkse canonaanpassing van kracht worden.

- 5 Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de nieuwe grondwaarde en nieuwe canons, doet hij hiervan binnen drie maanden na ontvangst van de kennisgeving schriftelijk mededeling aan Burgemeester en Wethouders.
In dat geval worden de grondwaarde, de canonpercentages en canons met inachtneming van het bepaalde in de leden 2 en 3 vastgesteld door deskundigen. De door deskundigen vastgestelde grondwaarde, canonpercentages en canons worden zo spoedig mogelijk schriftelijk aan de Gemeente en de erfpachter ter kennis gebracht.
- 6 Wijzigingen, overeenkomstig het bepaalde in voorgaande leden tot stand gekomen, treden in werking telkenmale op het tijdstip waarop een tijdvak is verlopen.
- 7 Herziening van de canon wordt binnen zes maanden na de kennisgeving als bedoeld in lid 1, respectievelijk binnen zes maanden na de kennisgeving van deskundigen als bedoeld in lid 5, geconstateerd bij notariële akte; in de akte worden daaromtrent in ieder geval vermeld:
 - a de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
 - b het bedrag van de canon en de ingangsdatum;
 - c de bestemming en het toegestane gebruik;
 - d de maximaal toegestane bebouwing.
- 8 Indien Burgemeester en Wethouders tweeënehalf jaar vóór de aanvang van een nieuw tijdvak nog niet hebben voldaan aan het bepaalde in lid 1, is de erfpachter bevoegd, de Gemeente schriftelijk te verzoeken dat hem alsnog wordt medegedeeld, of eventuele nieuwe Algemene Bepalingen na het lopende tijdvak van toepassing zullen zijn, alsmede of de canon wordt herzien. Aan het verzoek van de erfpachter dient de Gemeente binnen drie maanden te voldoen.
- 9 Niet-inachtneming van de termijn, vermeld in lid 1, doet het recht van de Gemeente tot van toepassing verklaren van nieuwe Algemene Bepalingen met herziening van de canon, respectievelijk het recht tot opzegging van de erfpacht door de erfpachter niet teniet, zelfs niet indien de kennisgeving geschiedt na het verstrijken van het lopende tijdvak. Tenzij de erfpachter hierdoor wordt benadeeld, heeft te late kennisgeving tot gevolg dat voor de toepassing van dit artikel en art. 25 het lopende tijdvak geacht wordt te eindigen drie jaar na verzending van de kennisgeving. Tot de aanvang van het nieuwe tijdvak blijven de geldende canon, de algemene en de bijzondere bepalingen van toepassing.

Art. 12 Herziening van de canon in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing

- 1 Herziening van de canon kan voorts plaatsvinden in de volgende gevallen:
 - a indien een met toestemming van Burgemeester en Wethouders veranderd gebruik van het perceel en/of opstallen, gelet op de door deze gebruiksverandering tot stand gekomen waardevermeerdering van het perceel, daartoe redelijkerwijs aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum waarop het veranderd gebruik is aangevangen. Indien niet met zekerheid is vast te stellen met ingang van welke datum het veranderd gebruik tot stand is gekomen, stellen Burgemeester en Wethouders die datum bij benadering vast in het besluit waarbij toestemming wordt verleend. Indien op de dag dat besloten wordt de toestemming te verlenen, de gebruiksverandering nog niet is gerealiseerd, stellen Burgemeester en Wethouders, na overleg met de erfpachter, de datum van verandering eveneens bij benadering vast.
 - b indien een met toestemming van Burgemeester en Wethouders gerealiseerde wijziging van de bestaande opstallen en/of met toestemming van Burgemeester en Wethouders gestichte nieuwe bebouwing, gelet op de door deze wijziging en/of bebouwing tot stand gekomen waardevermeerdering van het perceel, daartoe redelijkerwijs aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum waarop de wijziging van de bestaande opstallen en/of gestichte bebouwing is gerealiseerd. Indien niet met zekerheid is vast te stellen met ingang van welke datum de wijziging van de bestaande opstallen en/of gestichte bebouwing is gerealiseerd, stellen Burgemeester en Wethouders die datum bij benadering vast in het besluit waarbij toestemming wordt verleend. Indien op de dag dat besloten wordt de toestemming te verlenen, de bebouwingwijziging nog niet is gerealiseerd, stellen Burgemeester en Wethouders, na overleg met de erfpachter, de datum van wijziging eveneens bij benadering vast.
- 2 De nieuwe canon wordt berekend door toepassing van de formule:
 $A + (B - C) \times D$, waarin voorstelt:
 - A de op het moment van de herziening geldende canon;
 - B de op het moment van de herziening geldende grondwaarde met het oog op het gewijzigd gebruik en/of de gewijzigde bebouwing;



Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000

- C de op het moment van de herziening geldende grondwaarde met het oog op het op het moment van de herziening toegestane gebruik, respectievelijk de toegestane bebouwing;
- D het desbetreffende op het moment van de herziening van toepassing zijnde canonpercentage.
- 3 Indien de berekening, bedoeld in lid 2, resulteert in een lagere canon, wordt de canon niet herzien en blijft de erfpachter de geldende canon verschuldigd tenzij het gemeentelijk belang anders vordert, te bepalen door Burgemeester en Wethouders.
- 4 Herziening van de canon op de voet van dit artikel vindt ook plaats op dezelfde wijze, indien op basis van art. 10 de canon bij vooruitbetaling is voldaan.
- 5 Verandering van het gebruik of wijziging van de bebouwing wordt geconstateerd bij notariële akte; in de akte wordt in ieder geval vermeld:
 - a de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
 - b het bedrag van de canon en de ingangsdatum;
 - c de bestemming en het toegestane gebruik;
 - d de maximaal toegestane bebouwing.

Art. 13 Inrichting en ingebruikneming van het perceel

- 1 De erfpachter is verplicht, onder de voorwaarden en binnen de termijnen daartoe in de akte van vestiging gesteld:
 - a het perceel te bebouwen overeenkomstig het door de Gemeente goedgekeurde bouwplan;
 - b het perceel op behoorlijke wijze van de belendende percelen en/of de openbare weg af te scheiden en afgescheiden te houden;
 - c het onbebouwde gedeelte van het perceel op behoorlijke wijze overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming in te richten en ingericht te houden;
 - d het perceel en de eventuele opstallen overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming in gebruik te nemen.
- 2 Burgemeester en Wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van een of meer van de in lid 1 genoemde verplichtingen en/of van de ter zake in de akte van vestiging gestelde voorwaarden en termijnen. Burgemeester en Wethouders kunnen aan een vrijstelling voorwaarden of een tijdsbepaling verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 12.

Art. 14 Overdracht voor ingebruikneming

- 1 De erfpachter is, zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders, niet bevoegd, zijn erfpacht geheel of gedeeltelijk over te dragen of toe te delen dan wel een beperkt recht te vestigen waardoor het gebruik van het perceel door derden wordt verkregen, alvorens hij heeft voldaan aan zijn verplichtingen ingevolge art. 13, lid 1.
- 2 Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan de toestemming voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 12.

Art. 15 Gebruik overeenkomstig de bestemming

- 1 De erfpachter is verplicht, het perceel en de opstallen overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming te gebruiken.
- 2 Het is de erfpachter in ieder geval niet geoorloofd:
 - a het perceel en de opstallen geheel of gedeeltelijk langer dan een jaar niet of nagenoeg niet te gebruiken;
 - b het perceel en de opstallen zodanig te gebruiken dat zulks uit een oogpunt van welstand bezwaar oplevert;
 - c handelingen te verrichten die kunnen leiden tot vermindering van de waarde van het perceel;
 - d op of aan het perceel en/of opstallen werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten dan wel een bedrijf uit te oefenen waardoor gevaar, schade of hinder dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu, waaronder de bodem, wordt veroorzaakt.
- 3 Indien de erfpachter in strijd handelt met het bepaalde in lid 1 en/of lid 2, zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd van de erfpachter onmiddellijk opheffing van de overtreding en ongedaan maken van de daardoor ontstane schade te vorderen.
- 4 Alle schade die door handelen of nalaten in strijd met het in de vorige leden bepaalde door of vanwege de erfpachter ontstaat, waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering, is voor rekening van de erfpachter.
- 5 Burgemeester en Wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van de in de leden 1 en 2 vermelde verplichtingen en verboden. Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij vrijstelling verlenen, aan de vrijstelling voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 12.

Art. 16 Instandhouding van de opstallen

- 1 De erfpachter is verplicht, het perceel en de opstallen in zodanige staat te houden dat deze de in de akte van vestiging aangegeven bestemming en het daarin vermelde gebruik op behoorlijke wijze kunnen dienen. Daartoe dient de erfpachter in ieder geval het perceel en de opstallen in alle opzichten goed te onderhouden en, waar nodig, tijdig te vernieuwen, voor zover in verband met het onderhoud noodzakelijk.
- 2 Het is de erfpachter niet geoorloofd, de opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen.
- 3 De erfpachter is verplicht tot gehele of gedeeltelijke herbouw van de opstallen over te gaan indien deze door welke oorzaak ook zijn teniet gegaan.
- 4 Burgemeester en Wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van de in de leden 1 tot en met 3 vermelde verplichtingen en verboden. Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij vrijstelling verlenen, aan de vrijstelling voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 12.

Art. 17 Gedoogplichten

- 1 De erfpachter is verplicht, op, in, aan of boven het perceel en de opstallen de aanwezigheid van door of vanwege de Gemeente of de door de Gemeente aangewezen derde aangebrachte leidingen, kabels, vezels en andere inrichtingen voor communicatieve doeleinden, palen, rioleringen, drainagebuizen en andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden te gedogen en toe te laten dat deze voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd wanneer dit door Burgemeester en Wethouders zal worden gelast.
- 2 Alle schade welke een onmiddellijk gevolg is van de uitvoering van de in het vorige lid vermelde werkzaamheden en de aanwezigheid van krachtens het vorige lid na de uitgifte aangebrachte voorzieningen, zal na overleg met de erfpachter door de Gemeente of de door de Gemeente aangewezen derde en op kosten van de Gemeente casu quo die derde worden hersteld dan wel aan de erfpachter worden vergoed. Kunnen de Gemeente en de erfpachter niet tot overeenstemming komen over de aard en de hoogte van de schadeloosstelling, dan zal deze op verzoek van de meest gereede partij worden vastgesteld door deskundigen.

Art. 18 Lasten en belastingen

- 1 Alle gewone en buitengewone lasten, waaronder begrepen alle belastingen die ter zake van het perceel en de opstallen worden geheven, komen ten laste van de erfpachter met ingang van de datum van het verlijden van de akte van vestiging of, indien ingebruikneming voordien geschiedde, vanaf de datum van ingebruikneming.
- 2 Indien de Gemeente enige betaling heeft verricht die krachtens de algemene of bijzondere bepalingen ten laste van de erfpachter komt, moet de erfpachter deze aan de Gemeente vergoeden binnen een maand na ontvangst van een schriftelijk betalingsverzoek van Burgemeester en Wethouders.

Art. 19 Risico bij achteruitgang van de onroerende zaak

Achteruitgang van de onroerende zaak door:

- a bodemverontreiniging, of
- b een andere niet aan de Gemeente toe te rekenen oorzaak, is voor risico van de erfpachter voor zover de bodemverontreiniging of andere oorzaak heeft plaatsgevonden na de ingangsdatum van de erfpacht.

Art. 20 Aansprakelijkheid en bijstaan in geding

- 1 De erfpachter is na de ingangsdatum van de erfpacht aansprakelijk voor schade van derden ontstaan door of direct samenhangend met:
 - a bodemverontreiniging of
 - b een andere oorzaak, voorzover de bodemverontreiniging, of andere oorzaak voor risico van de erfpachter is, ongeacht of de erfpachter of de Gemeente wordt aangesproken.
- 2 Is de erfpachter ingevolge lid 1 aansprakelijk en wordt de Gemeente in rechte aangesproken, dan is de erfpachter gehouden in het geding te komen teneinde de belangen van de Gemeente te verdedigen.

Art. 21 Overdracht erfpacht

De erfpachter is verplicht, in geval van overdracht, toedeling of splitsing van de erfpacht, in de desbetreffende akte op te nemen hetgeen is vermeld met betrekking tot het bepaalde in art. 3, lid 2, onder a tot en met h.

Art. 22 Splitsen van de erfpacht

- 1 De erfpachter is tot splitsing van de erfpacht, tot splitsing in appartementsrechten of tot samenvoeging van erfpachten slechts bevoegd na voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders. Voor de toepassing van dit artikel wordt met de in de eerste zin bedoelde handelingen gelijkgesteld het door de erfpachter scheppen van rechten van lidmaatschap van verenigingen of coöperaties of het verlenen van deelnemingen of participaties indien in die rechten is begrepen het recht op uitsluitend gebruik of nagenoeg uitsluitend gebruik van het perceel en/of de opstallen of van een gedeelte daarvan dat blijkens de inrichting is bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
- 2 Burgemeester en Wethouders kunnen aan het verlenen van de toestemming als bedoeld in lid 1 voorwaarden verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 12.
- 3 Indien Burgemeester en Wethouders toestemming verlenen tot splitsing in appartementsrechten, stellen zij tevens de verdeling van de canon vast.
- 4 Indien de erfpacht is gesplitst in appartementsrechten, is de vereniging van appartementseigenaren hoofdelijk verbonden voor de door één of meer appartementseigenaren verschuldigde canon en is het in dit artikel bepaalde voor de appartementseigenaar van overeenkomstige toepassing.

Art. 23 Beëindiging van de erfpacht om redenen van algemeen belang

- 1 De Gemeente kan de erfpacht beëindigen om redenen van algemeen belang. De beëindiging geschiedt door opzegging van de erfpacht nadat de Gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen.
- 2 Burgemeester en Wethouders doen een voorstel tot beëindiging van de erfpacht aan de Gemeenteraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteen gezet welke de redenen zijn die beëindiging van de erfpacht in het algemeen belang rechtvaardigen. Burgemeester en Wethouders geven de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en eventuele derde-belanghebbenden schriftelijk kennis van het voorstel. Tevens maken Burgemeester en Wethouders het voornemen tot beëindiging algemeen bekend.
- 3 Omtrent het voorstel tot beëindiging van de erfpacht neemt de Gemeenteraad geen besluit zolang niet ten minste twee maanden sedert dagtekening van het in lid 2 bedoelde schrijven zijn

verstrekken. Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en eventuele derde-belanghebbenden bezwaren tegen het voorstel bij Burgemeester en Wethouders inbrengen. De Gemeenteraad besluit binnen een jaar na dagtekening van het in lid 2 bedoelde voorstel.

- 4 Het besluit van de Gemeenteraad bepaalt de dag waarop de erfpacht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploit en met inachtneming van een termijn van ten minste één jaar. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger(s) op de erfpacht in de openbare registers zijn ingeschreven. De opzegging wordt door de Gemeente ingeschreven in de openbare registers.
- 5 Indien op de dag dat de erfpacht eindigt, het perceel en de opstallen niet zijn ontruimd, kan de Gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

Art. 24 Gevolgen van de beëindiging in het algemeen belang

- 1 Indien de erfpacht eindigt op de wijze als bedoeld in art. 23, vindt schadeloosstelling plaats op basis van de Ontheeningswet.
- 2 Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van vestiging in erfpacht of in een akte houdende wijziging van de erfpacht is gesticht, noch zal worden vergoed de schade terzake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte tot vestiging in erfpacht of in een akte houdende wijziging van de erfpacht op het perceel en in de opstallen wordt uitgeoefend, tenzij Burgemeester en Wethouders daartoe schriftelijk toestemming hebben verleend.
- 3 Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de door de Gemeente aangeboden vergoeding, doet hij hiervan binnen twee maanden na ontvangst van de schriftelijke kennisgeving van de vergoeding schriftelijk mededeling aan Burgemeester en Wethouders. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van de vergoeding, wordt deze vastgesteld door deskundigen.
- 4 De Gemeente keert de vergoeding aan de erfpachter uit na aftrek van al hetgeen zij uit hoofde van de Algemene

Bepalingen en de bijzondere bepalingen, met betrekking tot het perceel en de opstallen nog te vorderen heeft.

- 5 Indien de erfpacht ten tijde van het eindigen van de erfpacht met hypotheek was bezwaard, is de Gemeente krachtens deze Algemene Bepalingen gemachtigd om, in afwijking van lid 4, de vergoeding, na aftrek van al hetgeen zij uit hoofde van de algemene en bijzondere bepalingen, met betrekking tot het perceel en de opstallen nog te vorderen heeft, aan de hypotheekhouder(s) uit te keren tot een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder(s) zou toekomen indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van executoriale verkoop van de erfpacht. Een daarna overblijvend bedrag van de schadevergoeding wordt uitgekeerd aan de erfpachter.
- 6 De Gemeente is bevoegd de betaling van de vergoeding op te schorten zolang het perceel en de opstallen niet ter vrije beschikking van de Gemeente zijn gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.
- 7 Indien derden rechtmatig gebruiksrechten hebben verkregen, draagt de erfpachter er zorg voor dat de Gemeente onverwijld de beschikking krijgt over uit hoofde van die gebruiksrechten gestorte waarborgsommen en/of garanties, rente daarbij inbegrepen.
- 8 Zolang het perceel na het einde van de erfpacht niet aan de Gemeente is afgeleverd, blijft het bepaalde in art. 20 onverminderd van kracht.

Art. 25 Beëindiging van de erfpacht door de erfpachter

- 1 De erfpachter is uitsluitend bevoegd de erfpacht door opzegging te beëindigen tegen het einde van een tijdvak. De opzegging geschiedt niet eerder dan drie jaar en uiterlijk één jaar voor het einde van een tijdvak.
- 2 De opzegging geschiedt bij exploit. De opzegging wordt door de Gemeente ingeschreven in de openbare registers.

Art. 26 Gevolgen van de opzegging door de erfpachter

- 1 Indien de erfpacht eindigt door opzegging vanwege de erfpachter, mag de erfpachter de opstallen noch geheel noch gedeeltelijk wegnemen, onverminderd het recht van de Gemeente van de erfpachter te vorderen dat de opstallen geheel of gedeeltelijk worden weggenomen en het perceel vóór het einde van het

- tijdvak ook voor het overige wordt teruggebracht in de oorspronkelijke staat waarin het zich bevond ten tijde van uitgifte in erfpacht. De Gemeente dient binnen drie maanden na opzegging vanwege de erfpachter aan de erfpachter schriftelijk kennis te geven, of zij van dit recht gebruik maakt.
- 2 Bij het einde van de erfpacht dient de erfpachter in elk geval het perceel af te leveren vrij van stoffen welke naar op dat moment gangbare opvattingen gevaar voor het milieu of de volksgezondheid opleveren.
 - 3 Indien de Gemeente geen gebruik maakt van haar recht ingevolge lid 1, is de erfpachter gerechtigd tot vergoeding van de waarde van de bij het einde van de erfpacht nog aanwezige opstallen. Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met de Algemene Bepalingen of de bijzondere is aangebracht.
 - 4 Vanaf de datum waarop de erfpacht ingevolge het bepaalde in art. 25 is geëindigd, is de Gemeente gerechtigd tot alle opbrengsten en tot het gebruik van het perceel en komen alle lasten, waaronder begrepen alle belastingen die terzake van het perceel en de opstallen worden geheven, ten laste van de gemeente.
 - 5 De leden 3 tot en met 8 van art. 24 zijn van overeenkomstige toepassing.

Art. 27 Afstand van de erfpacht

- 1 De Gemeente en de erfpachter kunnen bij akte van afstand, te verlijden ten overstaan van een door de gemeente, na overleg met de erfpachter, aan te wijzen en in de Gemeente Amsterdam gevestigde notaris, overgaan tot beëindiging van de erfpacht.
- 2 In de akte van afstand worden in elk geval opgenomen:
 - a de datum waarop de erfpacht wordt beëindigd;
 - b de regeling die partijen hebben getroffen ten aanzien van het tijdstip waarop en de staat waarin het perceel wordt afgeleverd aan de gemeente;
 - c de regeling die partijen hebben getroffen ten aanzien van een eventuele vergoeding van de waarde van de opstallen.

Art. 28 Niet-nakoming van verplichtingen door de erfpachter

- 1 Onverminderd de aan de Gemeente krachtens de wet toegekende bevoegdheden kan de gemeente, indien de erfpachter zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, te harer keuze en, zo nodig, naast of na elkaar gebruik maken van

- de in deze algemene of de bijzondere bepalingen genoemde bevoegdheden.
- 2 Voordat Burgemeester en Wethouders gebruik maken van een van de in de wet, de algemene of de bijzondere bepalingen vermelde bevoegdheden, stellen zij de erfpachter schriftelijk in gebreke en wordt hem alsnog een termijn gegund om aan zijn verplichtingen te voldoen.
 - 3 Indien de erfpachter een in de wet, een in deze algemene of een in de bijzondere bepalingen gestelde termijn binnen welke hij een verplichting moet nakomen, ongebruikt laat voorbijgaan, is hij door het enkel verloop van de termijn in verzuim, zonder dat daartoe een nadere ingebrekestelling is vereist.
 - 4 Met het oog op de handhaving van de aan de erfpachter in deze algemene of in de bijzondere bepalingen opgelegde verplichtingen is de Gemeente te allen tijde gerechtigd na overleg met de erfpachter het perceel met apparatuur te betreden en de zich daarop bevindende opstallen en werken, zowel in- als uitwendig, te inspecteren.
 - 5 Ingeval de niet-nakoming door de erfpachter betreft het niet voldoen aan enige betalingsverplichting, zijn de kosten van de invordering voor rekening van de erfpachter.

Art. 29 Boete

- 1 Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit de algemene of de bijzondere bepalingen, kunnen Burgemeester en Wethouders besluiten de erfpachter een boete op te leggen van ten hoogste tienmaal het bedrag van de alsdan geldende canon. De boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven waarin de boete is opgelegd.
- 2 Indien de canon is vooruitbetaald, wordt voor de toepassing van het vorige lid uitgegaan van de canon alsof deze niet was vooruitbetaald.
- 3 Naast de bedoelde boete kunnen Burgemeester en Wethouders een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van een dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt. Deze extra dagboete zal ten hoogste drie procent (3%) van de canon bedragen.
- 4 Een boete kan door Burgemeester en Wethouders geheel of gedeeltelijk worden kwijtgescholden of, indien deze reeds is betaald, teruggegeven indien daarvoor naar hun mening redenen aanwezig zijn.

- 5 De kosten van de invordering van de boete zijn voor rekening van de erfpachter.

Art. 30 Herstel door de gemeente

- 1 Indien de erfpachter enige verplichting, voortvloeiende uit de algemene of de bijzondere bepalingen, niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kunnen Burgemeester en Wethouders deze verplichting op kosten van de erfpachter doen uitvoeren. Krachtens deze Algemene Bepalingen zijn Burgemeester en Wethouders tot zodanige uitvoering jegens de erfpachter uitdrukkelijk gemachtigd. Tevens zijn Burgemeester en Wethouders gemachtigd, op kosten van de erfpachter al datgene ongedaan te maken dat in strijd met enige verplichting door de erfpachter is verricht.
- 2 Burgemeester en Wethouders geven van hun voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid als bedoeld in lid 1, schriftelijk kennis aan de erfpachter en de hypotheekhouder(s). Zij doen de kennisgeving vergezeld gaan van een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering gemoeid zullen zijn.
- 3 De erfpachter is verplicht, op eerste aanzegging van Burgemeester en Wethouders de kosten die gemoeid zijn geweest met het herstel, te voldoen. Burgemeester en Wethouders doen de aanzegging vergezeld gaan van een gespecificeerde opgave van de kosten.
- 4 Kan de erfpachter zich niet met de hoogte van het bedrag verenigen, dan geeft hij daarvan binnen twee maanden na ontvangst van bedoelde aanzegging schriftelijk kennis aan Burgemeester en Wethouders.
Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van dit bedrag, wordt dit op verzoek van de meest gerede partij vastgesteld door deskundigen.

Art. 31 Beëindiging wegens tekortkoming van de erfpachter

- 1 Indien de erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van enige verplichting, voortvloeiend uit de algemene of de bijzondere bepalingen, en in de gelegenheid is gesteld te presteren, kan de Gemeente de erfpacht beëindigen.
Beëindiging geschiedt door opzegging en, behoudens het geval bedoeld in art. 32, nadat de Gemeenteraad een daartoe strekend besluit heeft genomen. De Gemeente is in dat geval tevens gerechtigd van de erfpachter vergoeding te vorderen van kosten, schade en rente.

- 2 Burgemeester en Wethouders doen een voorstel tot beëindiging van de erfpacht aan de Gemeenteraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet welke de redenen zijn die beëindiging van de erfpacht rechtvaardigen. Burgemeester en Wethouders geven de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en de eventuele derde-belanghebbenden schriftelijk kennis van het voorstel. Tevens maken Burgemeester en Wethouders het voorstellen algemeen bekend.
- 3 Omtrent het voorstel tot beëindiging van de erfpacht neemt de Gemeenteraad geen besluit zolang niet ten minste twee maanden sedert dagtekening van het in lid 2 bedoelde schrijven zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en de eventuele derde-belanghebbenden bezwaren tegen het voorstel bij Burgemeester en Wethouders inbrengen. De Gemeenteraad besluit binnen een jaar na dagtekening van het in lid 2 bedoelde voorstel.
- 4 Het besluit van de Gemeenteraad bepaalt de dag waarop de erfpacht wordt opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploit en met inachtneming van een termijn van ten minste zes maanden. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger(s) op de erfpacht in de openbare registers zijn ingeschreven. De opzegging wordt door de Gemeente ingeschreven in de openbare registers.
- 5 Indien vóór de dag waarop de erfpacht eindigt, de oorzaak van de beëindiging wordt weggenomen en vóór die dag bovendien aan de Gemeente worden vergoed alle kosten, schade en rente als bedoeld in lid 1, zijn aan het besluit tot opzegging van de Gemeenteraad en aan de aan de erfpachter gedane opzegging geen verdere rechtsgevolgen meer verbonden.
- 6 Indien op de dag waarop de erfpacht eindigt, het perceel en de opstallen niet zijn ontruimd, kan de Gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

Art. 32 Beëindiging wegens wanbetaling van de canon

- 1 Indien de erfpachter in verzuim is, de canon te betalen over twee achtereenvolgende jaren, kan de Gemeente de erfpacht door opzegging beëindigen. Beëindiging geschiedt in dat geval na een daartoe strekkend besluit van Burgemeester en Wet-

- houders. De Gemeente is in dat geval tevens gerechtigd van de erfpachter vergoeding te vorderen van kosten, schade en rente.
- 2 Burgemeester en Wethouders geven de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en de eventuele derde-belanghebbenden schriftelijk kennis van hun voornemen tot beëindiging. Tevens maken Burgemeester en Wethouders het voornemen algemeen bekend.
 - 3 Burgemeester en Wethouders bepalen de dag waarop de erfpacht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploit niet eerder dan nadat ten minste twee maanden zijn verstreken na de kennisgeving, bedoeld in het vorige lid, en met inachtneming van een termijn van ten minste drie maanden. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger(s) op de erfpacht in de openbare registers zijn ingeschreven. De opzegging wordt door de Gemeente ingeschreven in de openbare registers.
 - 4 Het bepaalde in de leden 5 en 6 van art. 31 is van overeenkomstige toepassing.

Art. 33 Gevolgen van de beëindiging wegens tekortkoming en wanbetaling

- 1 De erfpachter kan uitsluitend van de Gemeente vergoeding van de waarde van de erfpacht, waarin begrepen de opstallen, vorderen op basis van het in dit artikel bepaalde.
- 2 Vanaf de datum waarop de erfpacht ingevolge het bepaalde in art. 31 en art. 32 is geëindigd, is de Gemeente gerechtigd tot alle opbrengsten en tot het gebruik van het perceel en komen alle gewone en buitengewone lasten, waaronder begrepen alle belastingen die ter zake van het perceel en de opstallen worden geheven, ten laste van de gemeente.
- 3 Tenzij met de erfpachter en hypotheekhouder(s) anders is overeengekomen, is de Gemeente verplicht, binnen zes maanden na de dag waarop de erfpacht is geëindigd, in het openbaar, ten overstaan van een bevoegde notaris en onder de alsdan gebruikelijke veilingvoorwaarden, dan wel onderhands op de wijze als voorzien in art. 3:268 van het Burgerlijk Wetboek, te verkopen een op het perceel en de opstallen te vestigen erfpacht. De erfpacht zal worden gevestigd onder de algemene en bijzondere bepalingen en tegen een canon die voor de opgezegde erfpacht heeft gegolden, zulks met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.

- 4 De opbrengst van de verkoping wordt uitgekeerd aan de erfpachter, na aftrek van al hetgeen aan de Gemeente met betrekking tot de erfpacht nog is verschuldigd en van de te harer laste komende kosten van de openbare verkoping.
- 5 Indien de erfpacht ten tijde van het eindigen van de erfpacht met hypotheek was bezwaard, is de Gemeente krachtens deze Algemene Bepalingen gemachtigd om, in afwijking van lid 4, de opbrengst, na aftrek van al hetgeen aan de Gemeente met betrekking tot de erfpacht, het perceel en de opstallen nog is verschuldigd en van de te harer laste komende kosten van de openbare verkoping aan de hypotheekhouder(s) uit te keren tot een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder(s) zou toekomen, indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van executoriale verkoop van de erfpacht. Een daarna overblijvend bedrag van de opbrengst wordt uitgekeerd aan de erfpachter.
- 6 Generlei uitkering ingevolge dit artikel heeft plaats, zolang het perceel en de opstallen niet ter vrije beschikking van de Gemeente zijn gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.
- 7 Indien bij de openbare verkoping geen bod wordt gedaan, wordt de vergoeding vastgesteld door deskundigen.

Art. 34 Deskundigen

- 1 Wanneer in deze bepalingen sprake is van deskundigen, wordt daaronder verstaan een aantal van drie.
- 2 Indien de Gemeente voornemens is een geschil ter beslissing voor te leggen aan deskundigen en een verzoek tot aanwijzing van deskundigen uit te brengen, geven Burgemeester en Wethouders de erfpachter schriftelijk kennis van dit voornemen. Burgemeester en Wethouders stellen gedurende een maand na dagtekening van gemeld schrijven de erfpachter in de gelegenheid voor geschilbeslechting door de bevoegde rechter te kiezen. Laat de erfpachter deze termijn ongebruikt voorbijgaan, dan wordt hij geacht in te stemmen met beslechting van het geschil door deskundigen.
- 3 a Indien, terzake van de aanwijzing van deskundigen, partijen niet tot overeenstemming kunnen geraken binnen een maand na dagtekening van het schrijven bedoeld in het vorige lid, zal binnen zes weken na vermelde dagtekening een deskun-

- dige moeten zijn aangewezen door ieder der partijen.
- b De beide aldus aangewezen deskundigen zullen binnen drie maanden na dagtekening van het schrijven, vermeld in lid 2, een derde deskundige hebben aan te wijzen.
 - c De aanwijzing van een deskundige door de Gemeente geschiedt door Burgemeester en Wethouders en wordt schriftelijk ter kennis gebracht van de erfpachter. De aanwijzing van een deskundige door de erfpachter wordt schriftelijk ter kennis van de Gemeente gebracht. Van de aanwijzing van de derde deskundige wordt schriftelijk kennis gegeven gelijktijdig aan Burgemeester en Wethouders en aan de erfpachter.
 - d Indien binnen de termijn, gesteld onder a, de erfpachter de aanwijzing van de deskundige niet schriftelijk ter kennis van Burgemeester en Wethouders heeft gebracht, geschiedt diens aanwijzing, alsmede die van de derde deskundige, op een wijze door Burgemeester en Wethouders te bepalen.
 - e Indien de aanwijzing van deskundigen wordt vereist ter bepaling van het bedrag van de schadeloosstelling als bedoeld in art. 24, lid 3, zal de gemeente, in afwijking van het bepaalde onder d, de president van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam verzoeken de derde deskundige zo spoedig mogelijk aan te wijzen.
- 4 De deskundigen beslissen niet dan nadat beide partijen, al dan niet bij gemachtigde, in de gelegenheid zijn gesteld te worden gehoord. De deskundigen beslissen met inachtneming van de toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen en de door de Gemeente ontwikkelde beleidslijnen terzake.
- 5 De beslissing van de deskundigen wordt binnen zes maanden na aanwijzing van de derde deskundige gemotiveerd en schriftelijk ter kennis van partijen gebracht en heeft de kracht van een bindend advies.
- 6 De kosten, op een advies van deskundigen vallende, worden voor de helft gedragen door de Gemeente en voor de andere helft gedragen door de erfpachter.

Art. 35 Hoofdelijke verbondenheid

- 1 Indien de erfpacht aan twee of meer personen toebehoort, hetzij als deelgenoten, hetzij als erfpachters van verschillende gedeelten van de onroerende zaak, zijn zij hoofdelijk jegens de Gemeente verbonden voor de nakoming van de verplichtingen van de erfpachter uit hoofde van de Algemene Bepalingen en

de bijzondere bepalingen, tenzij de canon overeenkomstig art. 22, lid 3, is verdeeld.

- 2 Na vervreemding van de erfpacht, een gedeelte daarvan, van een aandeel in de erfpacht of van een aandeel in een gedeelte daarvan zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde canon die in de voorafgaande vijf jaren opeisbaar is geworden.

Art. 36 Vertegenwoordiging

- 1 Indien de erfpacht aan twee of meer personen toebehoort, wijzen zij één van hen als vertegenwoordiger aan en wel in de akte of, ingeval van verkrijging van de erfpacht anders dan door vestiging, bij de verklaring die bij die verkrijging moet worden opgemaakt volgens het formulier bedoeld in art. 39, lid 1.
- 2 Een wijziging van de vertegenwoordiger moet onverwijld schriftelijk worden meegedeeld.
- 3 De Gemeente kan rechtsgeldig alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen met betrekking tot de erfpacht doen aan, en alle vorderingen met betrekking tot de erfpacht instellen tegen de laatst aan haar vermelde vertegenwoordiger.

Art. 37 Ontruiming

Indien na het eindigen van de erfpacht het perceel en de opstallen niet vrijwillig zijn ontruimd, zal de Gemeente de ontruiming uit kracht van de grosse van de akte tot vestiging kunnen doen bewerkstelligen.

Art. 38 Derdenwerking, kwalitatieve verplichting en kettingbeding

- 1 Partijen beogen nadrukkelijk derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen.
- 2 Alle verplichtingen van een partij uit hoofde van de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de onroerende zaak en/of de erfpacht als beperkt recht – voorzover het verplichtingen betreffen niet behorend tot de erfpacht –, worden als kwalitatieve verplichting gevestigd en zullen overgaan op degenen die het goed verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn.
- 3 De erfpachter zal bij:
 - a overdracht van de erfpacht of van een gedeelte daarvan, of
 - b bezwaring van de erfpacht of van een gedeelte daarvan met

een beperkt genotsrecht, zijn verplichtingen uit hoofde van de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen – voorzover het verplichtingen betreft niet behorend tot de erfpacht als beperkt recht en niet zijnde kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in lid 2 van dit artikel – ten behoeve van de Gemeente opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger casu quo de beperkt gerechtigde.

Art. 39 Mededelingen

- 1 In geval van vestiging of andere overgang van de erfpacht of van een gedeelte daarvan zijn de verkrijger onder algemene titel en de verkrijger onder bijzondere titel verplicht binnen respectievelijk drie en één maand aan Burgemeester en Wethouders van zijn verkrijging mededeling te doen door middel van het door Burgemeester en Wethouders vast te stellen formulier A, behorende bij deze bepalingen.
- 2 De verkrijger legt bij het formulier over een authentiek exemplaar van de op de verkrijging betrekking hebbende juridische stukken:
 - a bij verkrijging onder algemene titel bijvoorbeeld een afschrift van een verklaring van erfrecht, een afschrift van de fusieakte of een afschrift van de akte van splitsing van de rechtspersoon van de erfpachter;
 - b bij verkrijging onder bijzondere titel bijvoorbeeld een afschrift van de akte van levering.
- 3 Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald, zullen alle mededelingen, kennisgevingen, verzoeken en goedkeuringen uit hoofde van de erfpacht schriftelijk worden gedaan en alle vorderingen uit hoofde van de erfpacht schriftelijk worden ingesteld.

Art. 40 Woonplaatskeuze

- 1 De erfpachter of de vertegenwoordiger als bedoeld in art. 36 dient ervoor te zorgen dat zijn adres bij de Gemeente bekend is.
- 2 Indien de erfpachter of de vertegenwoordiger als bedoeld in art. 36 geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft, is hij verplicht met betrekking tot de erfpacht woonplaats te kiezen ten kantore van een binnen de Gemeente gevestigde notaris.
- 3 Van de woonplaatskeuze en de wijziging daarvan moet de erfpachter of de vertegenwoordiger als bedoeld in art. 36 aan de Gemeente schriftelijk kennis geven.

- 4 De Gemeente kan rechtsgeldig alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen doen en alle vorderingen instellen op de laatst aan haar gemelde (gekozen) woonplaats.

Art. 41 Notariële kosten

Indien op grond van het bepaalde in de algemene of bijzondere bepalingen een notariële akte dient te worden opgemaakt, bepalen Burgemeester en Wethouders of, en in welke mate, het daaraan verbonden honorarium van de notaris en de kosten verbonden aan de inschrijving van die akte in de openbare registers voor rekening van de Gemeente komen.

Tot die kosten behoren niet de verschuldigde belastingen en andere lasten. Deze kosten komen voor rekening van de erfpachter.

Art. 42 Algemene Termijnenwet

De Algemene Termijnenwet is op de termijnen vermeld in de Algemene Bepalingen van overeenkomstige toepassing.

Art. 43 Overgangsbepaling

Tot 1 januari 2002 dient in art. 6, lid 2, en art. 7, lid 3, "euro's" gelezen te worden als "guldens".

Art. 44 Citeertitel

Deze Algemene Bepalingen kunnen worden aangehaald als:
Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000
Amsterdam.

FORMULIER A*

Hierbij verklaart _____
notaris te _____

de erfpacht
dat, _____
een onverdeeld gedeelte in de erfpacht
(appartement)
plaatselijk bekend _____
kad. bekend _____
gem. _____, sectie _____, nr. _____
door de Gemeente Amsterdam bij akte verleden
de dato _____ voor notaris _____
en ingeschreven ten kantore van de Openbare Registers te Amsterdam,
de dato _____, in deel _____, nr. _____,
in erfpacht uitgegeven, en laatstelijk gewijzigd bij akte verleden voor
notaris _____ de dato _____
en ingeschreven in de Openbare Registers te Amsterdam
in deel _____, nr. _____, uit kracht van:

(omschrijving titel)

ingeschreven ten kantore van de Openbare Registers te Amsterdam,
de dat _____, in deel _____, nr. _____,
is overgegaan op,
naam _____
adres _____
woonplaats _____

correspondentie/factuuradres (zaakwaarnemer)
naam _____
adres _____
woonplaats _____
bankrekening _____

Amsterdam,

handtekening _____ stempel _____

* Behoort bij art. 39 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000
Amsterdam.

Bijlage

41314_Kadastraal bericht object AMSTERDAM V V 11387 A5.pdf

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreeft: AMSTERDAM V V 11387 A5 2-10-2017
Victorieplein 36 3 1078 PG AMSTERDAM 16:01:59
Uw referentie: Noah
Toestandsdatum: 29-9-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: AMSTERDAM V V 11387 A5
Omschrijving kadastraal object: WONEN (APPARTEMENT)
Locatie: Victorieplein 36 3
1078 PG AMSTERDAM
Ontstaan op: 24-2-2016

Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg "ontstaan uit"
Ontstaan uit: AMSTERDAM V V 6855
Vereniging van eigenaren: VERENIGING VAN EIGENAARS VICTORIEPLEIN 36

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75558 d.d. 19-4-2016

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPb en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde

1/8

EIGENDOM

De heer Jean Philippe Massaut
Willemsparkweg 149
1071 GX AMSTERDAM
Geboren op: 16-03-1963
Geboren te: AMSTERDAM
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: HYP4_67793/147 d.d. 24-2-2016
Eerst genoemde object in AMSTERDAM V V 11387 A5
brondocument:
Brondocumenten mogelijk van belang: HYP4_67801/188 d.d. 25-2-2016

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
Mevrouw Laurence Patricia de Hon
Willemsparkweg 149
1071 GX AMSTERDAM
Geboren op: 18-05-1966
Geboren te: AMSTERDAM
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)
Ontleend aan: HYP4_67793/147 d.d. 24-2-2016
Brondocumenten mogelijk van belang: HYP4_67801/188 d.d. 25-2-2016

Kadaster

Betref: AMSTERDAM V V 11387 A5 2-10-2017
Victorieplein 36 3 1078 PG AMSTERDAM 16:01:59
Uw referentie: Noah
Toestandsdatum: 29-9-2017

ERFPACHTCANON (MOGELIJK BEREKEND)

635 EUR PER JAAR

Ontleend aan: HYP4_67793/147 d.d. 24-2-2016

Brondocumenten mogelijk van HYP4_67801/188 d.d. 25-2-2016
belang:

Gerechtigde

1/8

EIGENDOM

Mevrouw Laurence Patricia de Hon

Willemsparkweg 149

1071 GX AMSTERDAM

Geboren op: 18-05-1966

Geboren te: AMSTERDAM

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: HYP4_67793/147 d.d. 24-2-2016

Eerst genoemde object in AMSTERDAM V V 11387 A5

brondocument:

Brondocumenten mogelijk van HYP4_67801/188 d.d. 25-2-2016

belang:

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

De heer Jean Philippe Massaut

Willemsparkweg 149

1071 GX AMSTERDAM

Geboren op: 16-03-1963

Geboren te: AMSTERDAM

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Ontleend aan: HYP4_67793/147 d.d. 24-2-2016

Brondocumenten mogelijk van HYP4_67801/188 d.d. 25-2-2016

belang:

ERFPACHTCANON (MOGELIJK BEREKEND)

635 EUR PER JAAR

Ontleend aan: HYP4_67793/147 d.d. 24-2-2016

Brondocumenten mogelijk van HYP4_67801/188 d.d. 25-2-2016

belang:

Kadaster

Betref: AMSTERDAM V V 11387 A5 2-10-2017
Victorieplein 36 3 1078 PG AMSTERDAM 16:01:59
Uw referentie: Noah
Toestandsdatum: 29-9-2017

Gerechtigde

1/4

EIGENDOM

Jonkheer Pieter Eugène Marie van Meeuwen

Marius Bauerlaan 5

2111 AT AERDENHOUT

Geboren op: 11-03-1965

Geboren te: VUGHT

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: HYP4_67793/147 d.d. 24-2-2016

Eerst genoemde object in AMSTERDAM V V 11387 A5

brondocument:

Brondocumenten mogelijk van HYP4_67801/188 d.d. 25-2-2016

belang:

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

Mevrouw Doris Jacqueline van den Bergh

Marius Bauerlaan 5

2111 AT AERDENHOUT

Geboren op: 08-08-1964

Geboren te: WASSENAAR

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Ontleend aan: HYP4_67793/147 d.d. 24-2-2016

Brondocumenten mogelijk van HYP4_67801/188 d.d. 25-2-2016

belang:

ERFPACHTCANON (MOGELIJK BEREKEND)

635 EUR PER JAAR

Ontleend aan: HYP4_67793/147 d.d. 24-2-2016

Brondocumenten mogelijk van HYP4_67801/188 d.d. 25-2-2016

belang:

Betref: AMSTERDAM V V 11387 A5 2-10-2017
Victorieplein 36 3 1078 PG AMSTERDAM 16:01:59
Uw referentie: Noah
Toestandsdatum: 29-9-2017

Gerechtigde

1/4

EIGENDOM

De heer Gerard Harry Böschen
Herengracht 95
1015 BE AMSTERDAM
Geboren op: 23-02-1997
Geboren te: AMSTERDAM
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: HYP4_67793/147 d.d. 24-2-2016
Eerst genoemde object in AMSTERDAM V V 11387 A5
brondocument:
Brondocumenten mogelijk van belang: HYP4_67801/188 d.d. 25-2-2016

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONGEHUWD
Ontleend aan: HYP4_67793/147 d.d. 24-2-2016
Brondocumenten mogelijk van belang: HYP4_67801/188 d.d. 25-2-2016

ERFPACHTCANON (MOGELIJK BEREKEND)
635 EUR PER JAAR
Ontleend aan: HYP4_67793/147 d.d. 24-2-2016
Brondocumenten mogelijk van belang: HYP4_67801/188 d.d. 25-2-2016

Gerechtigde

1/4

EIGENDOM

De heer Stefan Jan Eveleens
Uiterweg 211 W S1
1431 AE AALSMEER
Geboren op: 14-08-2001
Geboren te: AMSTELVEEN
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: HYP4_67793/147 d.d. 24-2-2016
Eerst genoemde object in AMSTERDAM V V 11387 A5
brondocument:
Brondocumenten mogelijk van belang: HYP4_67801/188 d.d. 25-2-2016

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONGEHUWD
Ontleend aan: HYP4_67793/147 d.d. 24-2-2016
Brondocumenten mogelijk van belang: HYP4_67801/188 d.d. 25-2-2016

Kadastraal bericht object

pagina 5 van 5

Kadaster

Betreft: AMSTERDAM V V 11387 A5 2-10-2017
Victorieplein 36 3 1078 PG AMSTERDAM 16:01:59
Uw referentie: Noah
Toestandsdatum: 29-9-2017

ERFPACHTCANON (MOGELIJK BEREKEND)
635 EUR PER JAAR
Ontleend aan: HYP4_67793/147 d.d. 24-2-2016
Brondocumenten mogelijk van HYP4_67801/188 d.d. 25-2-2016
belang:

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Bijlage

41314_veilingakte_1.pdf

Referentienummer : 2017.1746.02\BB\ BB\1

PROCES-VERBAAL VAN VEILING

Heden, twintig november tweeduizend zeventien, des middags na zestien uur en dertig, is in Café Restaurant "Dauphine" aan het Prins Bernhardplein 175 te Amsterdam, voor mij, mr. Albert Buma, notaris te Amsterdam, verschenen:
de heer ing. Arjen Hoogenhout, kantoor houdende te 1071 DA Amsterdam, Paulus Potterstraat 26, geboren te Purmerend op veertien maart negentienhonderdnegenenzestig, zich legitimerende met zijn rijbewijs met nummer 4584772405, uitgegeven te Amsterdam op achttien december tweeduizend acht, ongehuwd en geen geregistreerd partner, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde:

1. blijkens een onderhandse akte van volmacht, welke aan dit proces-verbaal is gehecht, van de heer mr. Frans Peter ten Veen, werkzaam op mijn kantoor aan de Prins Hendriklaan 27-29 te Amsterdam, geboren te Amstelveen op twee september negentienhonderdzevenenzeventig, zich legitimerende met zijn paspoort, nummer NS61PD8862, uitgegeven te Amsterdam op twaalf mei tweeduizend vijftien, die bij het verstrekken van die machtiging handelde in zijn hoedanigheid van schriftelijk gevolmachtigde, met de macht van substitutie:
 - a. blijkens een notariële akte van volmacht, op achtentwintig januari tweeduizend tien verleden voor genoemde notaris Buma - van de heer mr. **Jean Philippe Massaut**, wonende te 1071 GX Amsterdam, Willemsparkweg 149, geboren te Amsterdam op zestien maart negentienhonderddrieënzestig, zich legitimerende met zijn rijbewijs met nummer 4778072807, uitgegeven te Amsterdam op zevenentwintig januari tweeduizend elf, onder het maken van huwelijkse voorwaarden - in voor beiden eerste echt - gehuwd met mevrouw mr. Laurence Patricia de Hon;
 - b. blijkens een notariële akte van volmacht, op zesentwintig januari tweeduizend tien verleden voor genoemde notaris Buma - van Jonkheer **Pieter Eugène Marie van Meeuwen**, wonende te 2111 AT Aerdenhout, gemeente Bloemendaal, Marius Bauerlaan 5, geboren te Vught op elf maart negentienhonderdvijfenzestig, zich



Buma | Algera notariaat

legitimerende met zijn rijbewijs met nummer 4285144405, uitgegeven te Bloemendaal op tweeëntwintig januari tweeduizend negen, onder het maken van huwelijkse voorwaarden - in voor beiden eerste echt - gehuwd met mevrouw Doris Jacqueline van den Bergh;

- c. i. blijkt een notariële akte van volmacht, op acht februari tweeduizend tien verleden voor genoemde notaris Buma - van de heer **Stefan Eveleens**, wonende te 1431 AE Aalsmeer, Uiterweg 211 ws1, geboren te Amsterdam op negen mei negentienhonderdzeventig, zich legitimerende met zijn paspoort met nummer NW6164853, uitgegeven te Aalsmeer op twee april tweeduizend veertien, onder het maken van huwelijkse voorwaarden - in voor beiden eerste echt - gehuwd met mevrouw Margit Joan Fetter;
- ii. blijkt een onderhandse akte van volmacht, welke aan dit proces-verbaal is gehecht, van mevrouw **Margit Joan Fetter**, voornoemd, wonende op voormeld adres, geboren te Amstelveen op eenentwintig oktober negentienhonderdeenzeventig, zich legitimerende met haar paspoort met nummer NTHJF82H6, uitgegeven te Aalsmeer op negen oktober tweeduizend dertien,

bij het verstrekken van die machtigingen handelende in hun hoedanigheid van ouders van en tezamen uitoefenende het ouderlijk gezag over hun minderjarige kind, de heer **Stefan Jan Eveleens**, wonende te 1431 AE Aalsmeer, Uiterweg 211 ws1, geboren te Amstelveen op veertien augustus tweeduizend een, ongehuwd en geen geregistreerd partner;

2. blijkt drie (3) onderhandse akten van volmacht, welke aan dit proces-verbaal zijn gehecht, van:
 - a. mevrouw mr. **Laurence Patricia de Hon**, voornoemd, wonende te 1071 GX Amsterdam, Willemsparkweg 149, geboren te Amsterdam op achttien mei negentienhonderdzesenzestig, zich legitimerende met haar rijbewijs met nummer 4795327607, uitgegeven te Amsterdam op tien maart tweeduizend tien;
 - b. de heer **Gerard Harry Bösch**, wonende te 1015 BE Amsterdam, Herengracht 95, geboren te Amsterdam op drieëntwintig februari negentienhonderdzevenennegentig, zich legitimerende met zijn @ met nummer @,



uitgegeven te Amsterdam op @, ongehuwd en geen geregistreerd partner en niet eerder gehuwd of geregistreerd partner geweest;

de heer mr. J.P. Massaut, Jonkheer P.E.M. van Meeuwen, de heer S.J. Eveleens, mevrouw mr. L.P. de Hon en de heer G.H. Böschen, allen voornoemd, hierna tezamen te noemen: '**verkoper**'. De comparant, handelend als voormeld, verklaarde over te willen gaan tot de openbare verkoop van de hierna te omschrijven onroerende zaak, zulks onder de hierna volgende voorwaarden, welke te mijnen kantore ter inzage hebben gelegen.

OMSCHRIJVING TE VEILEN OBJECT

het appartementsrecht, recht gevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de gehele derde verdieping en een gedeelte van de vierde verdieping van na te vermelden gebouw, plaatselijk bekend te **1078 PG Amsterdam als Victorieplein 36-3**, kadastraal bekend **gemeente Amsterdam, sectie V, complexaanduiding 11387-A, appartementsindex 5**, uitmakende het onverdeeld drie/tiende (3/10) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van de gemeente Amsterdam, gelegen te Amsterdam aan het Victorieplein, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V, nummer 6855, groot één are tachtig centiare, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstal van een woonhuis, bestaande uit een benedenwoning en twee (2) afzonderlijke bovenwoningen, plaatselijk bekend te Amsterdam als Victorieplein 36; hierna te noemen: '**het verkochte**' of '**het registergoed**'.

VOORGAANDE TITEL

Het verkochte werd door verkoper in eigendom verkregen als volgt:

blijkens een akte van levering onder ontbindende voorwaarden ("Groninger akte"), op twintig juli tweeduizend zes verleden voor een waarnemer van mr. C. Binnenkade, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op @ in register 4 deel @ nummer @ werd het onverdeeld twee/vijfde (2/5) aandeel in voormeld recht van erfpacht en de rechten als erfpachter op het gebouwde geleverd aan:

- voornoemde heer mr. J.P. Massaut en mevrouw mr. L.P. de Hon tezamen, ieder voor de onverdeelde helft, het onverdeeld een/vierde (1/4) aandeel;
- voornoemde Jhr. P.E.M. van Meeuwen het onverdeeld een/vierde (1/4) aandeel;
- voornoemde heer S. Eveleens en mevrouw M.J. Fetter tezamen, ieder voor de



onverdeelde helft, het onverdeeld een/vierde (1/4) aandeel;

- de ouders van de toen nog minderjarige heer G.H. Böschén, voornoemd, tezamen, ieder voor de onverdeelde helft, het onverdeeld een/vierde (1/4) aandeel.

Bij akte houdende levering onder ontbindende voorwaarden ("Groninger akte"), op twintig juli tweeduizend zes verleden voor een waarnemer van genoemde notaris Binnenkade, van welke akte een afschrift is ingeschreven in voormelde Openbare Registers op @ in register 4 deel @ nummer @ zijn de hiervoor vermelde aandelen van de heer S. Eveleens en mevrouw M.J. Fetter, beiden voornoemd, en van de ouders van de heer G.H. Böschén, voornoemd, geleverd aan de minderjarige S.J. Eveleens en de toen nog minderjarige G.H. Böschén, beiden voornoemd, ieder voor de onverdeelde helft.

Vervolgens zijn het voormelde recht van erfpacht en de rechten als erfpachter op het gebouwde gesplitst in appartementsrechten blijkens een akte van splitsing in appartementsrechten, op twaalf juli tweeduizend zeven verleden voor genoemde notaris Binnenkade, van welke akte een afschrift is ingeschreven in voormelde Openbare Registers op diezelfde dag in register 4, deel 52663 nummer 75, bij welke akte het appartementsrecht met index 3 is toegedeeld aan de onder 'verkoper' begrepen personen voor de aandelen als hiervoor vermeld.

Vervolgens hebben de onder 'verkoper' begrepen personen de betreffende koopprijs voldaan blijkens het bepaalde in een akte houdende kwitantie kooppenningen/waardeloosheid ontbindend voorwaarden, op twaalf juli tweeduizend zeven verleden voor genoemde notaris Binnenkade, van welke akte een afschrift is ingeschreven in voormelde Openbare Registers op diezelfde dag in register 4, deel 52663 nummer 76.

Tenslotte is voormelde splitsing in appartementsrechten gewijzigd bij akte van wijziging splitsing in appartementsrechten en wijziging reglement, op drieëntwintig februari tweeduizend zestien verleden voor mr. P.L.E.M. de Meijer, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in voormelde Openbare Registers op vierentwintig februari daarna in register 4, deel 67793 nummer 147, welke akte is aangevuld middels een aantekening in voormelde Openbare Registers op vijftentwintig februari tweeduizend zestien in register 4, deel 67801 nummer 188.

VEILINGVOORWAARDEN

De comparant, handelend als voormeld, heeft mij, notaris, verzocht alsnu te dezer plaatse, na



aankondiging in de plaatselijke dagbladen en bij biljetten, over te gaan tot de openbare verkoop van het hiervoor omschreven registergoed, zulks onder de Algemene veilingvoorwaarden onroerend goed Amsterdam 2001, hierna te noemen: "AVA", vastgesteld door de Eerste Amsterdamse Onroerend Goed Veiling B.V., gevestigd te Amsterdam, bij akte op achtentwintig juni tweeduizend één verleden voor mr. P.J.N. van Os, destijds notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven in voormelde Openbare Registers destijds te Amsterdam in register 4, deel 17492, nummer 17 en gedeponeerd ter Griffie van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam op vier juli daarna onder nummer 115/2001, voorzoveel die voorwaarden toepassing kunnen vinden naast en in verband met de navolgende

BIJZONDERE BEPALINGEN

GEBRUIK

Het registergoed is verhuurd en wordt aan de koper(s) in veiling geleverd onder gestanddoening der lopende huurovereenkomst.

HUUR

1. Het verkochte is verhuurd voor vijfhonderdvijfendertig euro en achtennegentig cent (€ 535,98) per maand, ofwel per jaar voor zesduizend vierhonderdeenendertig euro en zesenzeventig cent (€ 6.431,76).
2. De huur is bij vooruitbetaling te voldoen.
3. Een bij nadere vaststelling van overheidswege verminderde huurprijs zal geen aanleiding geven tot enige aansprakelijkheid van de verkoper.
4. Er is geen procedure bij de huurcommissie en/of het kantongerecht ahangig.
5. Er is niet verzocht om een huurprijsaanpassing, noch is verkoper een voornemen daartoe bekend.

WAARBORG SOM HUURDER

Een eventueel door de huurder van het registergoed betaalde waarborgsom wordt met de koper in veiling verrekend.

LASTEN

Aan lasten is door de eigenaar over het jaar tweeduizend zeventien verschuldigd voor:

- onroerende zaak belasting: éénhonderdnegevenveertig euro en zevennegeentig cent (€ 149,97);

- rioolrecht: éénhonderdachtentwintig euro en veertig cent (€ 128,40);
- waterschapslasten: achtenveertig euro en zesentachtig cent (€ 48,86);
- erfpachtcanon: zeshonderdachtentwintig euro en achtenzestig cent (€ 628,68);
- bijdrage aan de vereniging van eigenaren: eenduizend vijftig euro (€ 1.050,00).

Deze opgave van de lasten wordt door verkoper niet gegarandeerd.

WOZ-WAARDE

De WOZ-waarde voor het verkochte bedraagt voor het jaar tweeduizend zeventien driehonderdzesduizend euro (€ 306.000,00) (peildatum één januari tweeduizend zestien).

RECHTSGEDING

Met betrekking tot het verkochte lopen geen rechtsgedingen.

ONTEIGENING

Er is met betrekking tot het verkochte geen onteigening aangezegd en geen voornemen tot onteigening bekend.

VERREKENING BATEN EN LASTEN

De baten en lasten zijn vanaf de betaling der kooppenningen en hetgeen verder terzake verschuldigd is voor rekening van de koper.

GARANTIES

Alle garanties als bedoeld in artikel 15 van de AVA worden - voorzoveel deze te dezer zake van toepassing kunnen zijn en voorzover daaromtrent in dit proces-verbaal niet(s) anders is vermeld - bij deze door verkoper verleend.

Verkoper aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid terzake het door hem meegedeelde dan wel ten aanzien waarvan mededeling achterwege is gebleven.

VERZEKERING

Het verkochte is verzekerd via de opstalverzekering op naam van de vereniging van eigenaren bij een solide maatschappij voor voldoende.

RISICO

In afwijking van het bepaalde in artikel 18 lid 1 van de AVA zijn alle risico's met betrekking tot het registergoed, waaronder het zogenaamde krakersrisico en dat van eventuele herstellingen, vanaf de gunning voor rekening van de koper, terwijl de koper met de staat waarin het registergoed zich bij de toewijzing bevindt, genoegen moet nemen.

AANSCHRIJVINGEN



Blijkens een kadastraal uittreksel de dato heden is gebleken dat er geen (voor)aanschrijving(en) en/of mondelinge aanzeggingen als bedoeld in artikel 15 lid 2 sub a. van de AVA bekend is/zijn.

Verkoper neemt ten aanzien van de van overheidswege voorgeschreven en/of eventuele nog voor te schrijven voorzieningen generlei aansprakelijkheid op zich.

TITELBEWIJZEN EN BESCHEIDEN

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zullen, indien en voorzover verkoper deze in zijn bezit heeft, na betaling der koopprijs aan koper worden afgegeven.

AANSPRAKEN

Voorzover de levering daarvan mogelijk is, levert verkoper onder de opschortende voorwaarde van betaling der koopprijs aan koper, alle aan het registergoed verbonden aanspraken die niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek, waaronder die aanspraken die verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van de bouwer(s), de aannemer(s), de onderaannemer(s), de installateur(s) en/of de leverancier(s) van het registergoed, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen en garantiecertificaten, alles voorzover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat verkoper tot enige vrijwaring gehouden is.

Koper zal na de betaling der kooppenningen en hetgeen verder terzake verschuldigd is, bevoegd zijn om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.

AANVAARDING BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de 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.

APPARTEMENTSRECHT

Ten deze wordt speciaal verwezen naar de bepalingen, opgenomen in de voormelde akten van splitsing in appartementsrechten en wijziging splitsing in appartementsrechten en het daarin van toepassing verklaarde modelreglement, welke bepalingen, evenals de verdere inhoud van de akte(n) van (wijziging) splitsing en een eventueel huishoudelijk reglement



mede verbindend zijn voor de koper in veiling.

De administratie van de vereniging van eigenaars wordt gedaan door de heer B.W. van Dijk, wonende te 1078 PG Amsterdam, Victorieplein 36-H.

ERFPACHT

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

1. voormelde akte van splitsing in appartementsrechten, waarin onder meer het navolgende voorkomt, woordelijk luidende:

"De laatstgenoemde comparant, handelend als gemeld, verklaarde te verwijzen naar gemeld stadsdeelraadbesluit waaruit blijkt dat de onderhavige splitsing in appartementsrechten is geschied onder de navolgende voorwaarden:

- I. Aan Holland Haarvast B.V., erfpachter, dan wel de rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel, met ingang van zestien mei tweeduizend zeven toestemming te verlenen voor splitsing in appartementsrechten van de erfpacht op het terrein gelegen aan Victorieplein 36, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie V, nummer 6855, totale oppervlakte éénhonderdtachtig vierkante meter (180 m²), zulks onder van toepassing verklaring van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, vastgesteld door de Raad van de Gemeente Amsterdam bij zijn besluit van vijftien november tweeduizend nummer 689 en opgenomen in een notariële akte en ingeschreven in gemelde openbare registers op zeventwintig december tweeduizend in deel 17109 nummer 37, alsmede de bijzondere bepalingen als vermeld in na te melden akte van uitgifte erfpacht en voorts onder de volgende bijzondere bepalingen.*
- II. De splitsing in appartementsrechten en de aandelen in de canon worden als volgt vastgesteld:*
 - de jaarcanon verschuldigd door de eigenaar van appartementsrecht A-1 enzovoorts;*
 - de jaarcanon verschuldigd door de eigenaar van appartementsrecht A-3 bedraagt zehonderdtweënnegentig euro en vijfenveertig cent (€ 792,45) op basis van éénhonderddertig vierkante meter (130 m²) bruto vloeroppervlak.*
- III. De bestemming van de appartementsrechten A-1, A-2 en A-3 is "koopwoning".*
- IV. Elk van de appartementsrechten mag slechts worden vervreemd:*



- a. *aan de huurder van het appartement op het moment van de splitsing, dan wel*
 - b. *aan een gegadigde voor een appartementsrecht die daarop reflecteert na het eindigen van de huurovereenkomst met de huurder als bedoeld onder a. van het desbetreffende appartement;*
 - c. *het gestelde onder a. en b. lijdt uitzondering voor de gevallen waarbij de vervreemding geschiedt aan een gegadigde voor meerdere verhuurde appartementsrechten, die de rechten uitsluitend verwerft uit een oogpunt van geldbelegging en niet het oogmerk heeft van bewoning voor zichzelf.*
- V. *de jaarlijkse canon voor de appartementsrechten A-1, A-2 en A-3 wordt geïndexeerd conform artikel 7 van de Algemene Bepalingen 2000. De jaarlijkse canonaanpassing zal voor het eerst geschieden op zestien mei tweeduizend acht en daarna overeenkomstig hetgeen in artikel 7 van de Algemene Bepalingen 2000 daarover is bepaald.*
- VI. *De halfjaarlijkse termijnen van de canon moeten worden voldaan vóór of op zestien mei en zestien november van elk jaar.*
- VII. *Op grond van artikel 11 van de Algemene Bepalingen 2000 wordt de canon per zestien november tweeduizend zesenveertig herzien conform de procedure zoals vastgelegd in dat artikel.*
- VIII. *De hiervoor onder sub II gemelde appartementsrechten worden geacht tezamen één bouwblok te vormen.*
- IX. *Op zestien november tweeduizend zesenveertig verloopt het huidige tijdvak, zodat op die datum het volgende tijdvak van vijftig jaar een aanvang zal nemen met alle daaraan verbonden rechtsgevolgen.*
- X. *enzovoorts.*
- Ten deze wordt voor bijzondere bepalingen verwezen naar een akte van vestiging erfpachtrecht, op zestien november negentienhonderddrieëntwintig voor notaris P.L. Pieterse (lees: verleden), destijds overgeschreven ten Hypotheekkantore te Amsterdam op dertig november negentienhonderddrieëntwintig in deel 2464 nummer 21, alsmede naar een akte van verticale splitsing erfpachtrecht verleden voor notaris mr. E.B. Bennink Bolt, notaris te Amsterdam, op vijftien oktober negentienhonderdvijfenzeventig, van welke akte een afschrift destijds is*



overgeschreven in voormelde openbare registers op zestien oktober negentienhonderdvijfenzeventig in deel 5004 nummer 47, waarin onder meer het navolgende voorkomt, woordelijk luidende:

"Voor het perceel 6855, bebouwd te houden met één pand, bevattende een woning met praktijkruimte en twee afzonderlijke woningen, de woningen elk voor één gezin op vierhonderdnegevenveertig gulden en zesenzeventig cent (f. 449,76)."

2. voormelde akte van wijziging splitsing in appartementsrechten, waarin onder meer het navolgende voorkomt, woordelijk luidende:

"Toestemming erfverpachter

Partijen verklaarden van de erfverpachter de krachtens de erfpachtvoorwaarden vereiste toestemming voor de wijziging van de splitsing te hebben verkregen, blijkens besluit van het Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte, Grond en Ontwikkeling der Gemeente Amsterdam de dato acht december tweeduizend vijftien nummer MB 2015-12383, welke aan deze akte zal worden gehecht, onder de navolgende voorwaarden:

- *De Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam alsmede de bijzondere erfpachtbepalingen blijven na de splitsing in appartementsrechten op het erfpachtrecht van toepassing; als de bestaande erfpachtbepalingen in strijd zijn met deze bijzondere bepalingen, dan gaan de nieuwste bijzondere bepalingen voor.*
- *De toestemming voor de wijziging splitsing gaat in op de datum van het passeren van deze akte.*
- *Met ingang van heden wordt de huidige canon ad tweeduizend éénhonderd euro en zesennegentig eurocent (€ 2.100,96) als volgt verdeeld:*
 - a. *de canon voor het appartementsrecht met index 4 enzovoorts;*
 - b. *de canon voor het appartementsrecht met index 5, de bevoegdheid omvattende tot het gebruik van een woning op de derde en vierde verdieping van vierennegentig vierkante meter (94m²) bruto vloeroppervlak (BVO), behorend tot de categorie "koopwoning", welke woning mag worden verhuurd, wordt vastgesteld op zeshonderdvijfendertig euro en twee eurocent (€ 635,02) per jaar; de grondwaarde bedraagt negenduizend éénhonderdtwintig euro en vierentachtig eurocent (€ 9.120,84);*
 - c. *de canon voor het appartementsrecht met index 6 enzovoorts.*



De nieuwe canon zal voor het eerst per zestien mei tweeduizend zestien in rekening worden gebracht.

- *De einddatum van het erfpachtrecht blijft na de wijziging splitsing gelijk, te weten vijftien november tweeduizend zesenvieftig. Per zestien november tweeduizend zesenvieftig wordt de canon van het erfpachtrecht herzien."*

PLOK (inzetpremie)

De plokpenning bedraagt, exclusief (eventueel verschuldigde) omzetbelasting, tweeduizend driehonderd euro (€ 2.300,00) en komt ten laste van verkoper.

De notaris zal uiterlijk eenendertig (31) dagen na de dag van de veiling de inzetpremie (plok) aan de inzetter overmaken op diens rekening. Indien de inzetter ook de uiteindelijke koper is zal de plok worden verrekend bij de betaling van de kooppenningen.

OVERDRACHTSBELASTING/OMZETBELASTING

Wegens de levering is geen omzetbelasting, doch wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

AANVAARDING

Het verkochte kan worden aanvaard na betaling der kooppenningen en hetgeen verder terzake de veiling verschuldigd is.

BETALING BINNEN ACHT (8) DAGEN AAN MIJ, NOTARIS

Conform artikel 10 lid 1 van de AVA dient koper binnen acht (8) dagen na heden te betalen:

- de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVA, voorzover hiervoor geen garantieverklaring conform artikel 12 lid 4 van de AVA is afgegeven;
- de overdrachtsbelasting welke bij de levering van het registergoed verschuldigd zal zijn;
- het honorarium volgens het tarief van het notariskantoor, zijnde vijfenzeventig/honderdste procent (0,75%) (exclusief eenentwintig procent (21%) Belasting Toegevoegde Waarde) van de koopprijs waarvoor het registergoed wordt gegund;
- de kosten van de - eventuele - akte de command ad éénhonderdvijfenzeventig euro (€ 175,00);
- de kosten van de veilingorganisatie, volgens haar tarief artikel I.3.;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherches;



- de courtage van de makelaar-koper, indien aangewezen, één en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.
- Voor rekening van verkoper zijn alle overige aan de veiling verbonden kosten, één en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting, waaronder:
- de kosten van het veilinghuis volgens haar tarief artikel I.1. en I.6;
 - courtage makelaar-verkoper;
 - de voormelde plokpenning;
 - eventuele plaatsing veilingobject op FUNDA ad vijfenzeventig euro (€ 75,00) exclusief Belasting Toegevoegde Waarde;
 - eventuele plaatsing extra veilingadvertentie in Het Financieel Dagblad ad vierhonderdvijftig euro (€ 450,00) exclusief Belasting Toegevoegde Waarde.

BETALING KOOPSON

De betaling van de kooppenningen en het verder terzake verschuldigde moet geschieden vóór of uiterlijk op twintig december tweeduizend zeventien.

MILIEU

Met betrekking tot het registergoed verklaart verkoper dat:

- het hem niet bekend is dat er feiten zijn, waaruit blijkt dat het verkochte in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, zodat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.
- het hem voorts niet bekend is dat zich in het verkochte (ondergrondse) opslagtanks bevinden;
- het hem niet bekend is dat zich in het verkochte asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Verkoper aanvaardt in verband met het hiervoor door hem meegeedeelde generiek aansprakelijkheid en koper vrijwaart door aankoop van het registergoed verkoper dienaangaande.

ENERGIELABEL

Verkoper beschikt thans niet over een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatiecertificaat gebouwen, doch verkoper zal dit uiterlijk op



de dag van de betaling van de kooppenningen aan koper overhandigen.

NEN 2580

Met betrekking tot het registergoed is door Woning Media een NEN2580 meetrapport opgesteld waarin de gebruiksoppervlakten en de inhoud van het registergoed zijn aangegeven. De betreffende gegevens zijn verwerkt in de veilingbrochure.

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Blijkens een kadastraal uittreksel de dato heden zijn ten aanzien van het verkochte geen publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

VOOR DE KOPER IN VEILING VAN BELANG ZIJNDE OMSTANDIGHEDEN

1. Verkoper attendeert koper uitdrukkelijk op het feit dat hij het registergoed nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van casu quo gebreken aan het registergoed waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij dat registergoed wel zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen casu quo gebreken voor risico en rekening van koper komen.
2. Het verkochte maakt deel uit van een (ver)oude(rde) onroerende zaak, hetgeen inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe gebouwen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan heeft gegarandeerd, staat hij niet in voor de kwaliteit van onder andere vloeren, dak, de fundering, gevels, wanden, plafonds, de rookkanalen, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, eventuele afwezigheid van enig ongedierte casu quo schimmels (zwam en dergelijke) en/of houtworm en boktor en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het door koper voorgenomen gebruik van het verkochte.

GUNNING

De verkoper behoudt zich het recht voor het geveilde niet te gunnen en zal zich daaromtrent uitspreken binnen vierentwintig (24) uur na de veiling van het registergoed.

WIJZE VAN VEILEN

De veiling geschiedt in één (1) zitting bij opbod en afslag.

BIEDINGEN



Alsnu tot veiling overgaande is het verkochte in opbod gebracht en is het hoogste bod ad @

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.

WOONPLAATSKEUZE

Ter uitvoering dezer verklaarden de comparanten, handelend als voormeld, domicilie te kiezen ten kantore van de notaris-bewaarder van dit proces-verbaal.

SLOT

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

Waarvan dit proces-verbaal is verleden op de datum en ter plaatse als in het hoofd dezer akte vermeld.

Ik, notaris, heb de verschenen personen mededeling gedaan van de zakelijke inhoud van deze akte en heb hen daarop een toelichting gegeven. Ik heb de verschenen personen tevens gewezen op de gevolgen die voor de partij(en) bij de akte, uit de akte voortvloeien. Daarna hebben de nog aanwezige personen 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 nog aanwezige personen en onmiddellijk daarna door mij, notaris, ondertekend.



Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

41314_Financiële informatie.pdf

Financiële informatie

huuropbrengst:

Victorieplein 36-III; huur: € 6.431,76 per jaar.

lasten per jaar:

onroerende zaak belasting	€ 149,97
contributie watergeld	€ p.m.
rioolrecht/aansluitrecht	€ 128,40
water via de meter	€ p.m.
waterschapslasten	€ 48,86
hoogheemraadschap	€ n.v.t.
bijdrage VVE	€ 1.050,00
overige lasten	€ 324,37

tezamen aan lasten per jaar

erfpachtcanon **€ 1.701,60**

€ 628,68

totale lasten per jaar

€ 2.330,28

WOZ-waarde:

De WOZ-waarde op peildatum 01-01-2017 bedraagt: € 306.000,00

kosten verkoper:

Uiterlijk binnen 30 dagen dient verkoper te betalen:

- de kosten van het veilinghuis;
 - courtage makelaar-verkoper, indien aangewezen;
 - eventuele plaatsing veilingobject op Funda ad € 75,00 exclusief BTW;
 - eventuele plaatsing extra veilingadvertentie in Het FD € 450,00 exclusief BTW;
 - de plokpenning;
 - kosten doorhaling hypotheek;
 - verschotten recherches;
- een en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

kosten koper:

Uiterlijk binnen 8 dagen dient koper te betalen:

- de waarborgsom als bedoeld in art. 12 lid 1 van de AVA2001;
- de kosten als bedoeld in art. 9 lid 1 onder a t/m d van de AVA 2001, waaronder;
- honorarium volgens het tarief van het notaris kantoor, zijnde **0,75 %** van de koopsom;
- de kosten van een eventuele akte de command ad. € 350,00;
- de kosten van het veilinghuis volgens haar tarief art. 1.1. inclusief de eventuele kosten van bieden via internet ;
- courtage makelaar-koper, indien aangewezen;
- overdrachtsbelasting;
- kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche en overige verschotten;

een en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

waarborgsommen:

Niet bekend.

aanvaarding:

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

verrekening baten en lasten:

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

betaling koopsom:

De koopsom en hetgeen overigens ter zake van de veiling door koper verschuldigd is, moet uiterlijk worden voldaan op **20 december 2017**.

plok:

€ 2.300,00 excl. BTW ten laste van verkoper

BTW ten laste van verkoper, te verrekenen bij de notaris op datum levering. De directie-makelaar betaalt de inzetpremie, indien inzetter makelaar-koper is, conform het bepaalde in artikel 7 lid 2 AVA:

- aan de inzetter ter veiling in contanten / danwel via directe overmaking op bank-of girorekening van makelaar inzetter; of
- aan de notaris uiterlijk op de dag van de veiling door overmaking naar of storting op diens kwaliteitsrekening voor derdengelden.

belasting:

Wegens de levering is geen omzetbelasting verschuldigd. Er is echter wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

(Indien van toepassing: koper is verplicht aan verkoper uit te keren het verschil tussen het bedrag dat aan overdrachtsbelasting zou zijn verschuldigd zonder vermindering van de grondslagwaarde ingevolge het bepaalde in art. 13 van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer en het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag.)

verzekering:

Het Object is voldoende verzekerd.