

1. [REDACTED]

2. [REDACTED]

De verschenen personen verklaarden:

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

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

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

KOOPPRIJS

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

KWIJTING

Koper heeft de koopprijs voldaan door storting op een rekening van Buma | Algera Notariaat inzake derdengelden, ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in het koopcontract.

Verkoper kwiteert koper voor die betaling.

In de koopprijs is begrepen het aandeel van verkoper groot drieduizend zevenhonderddrieënzeventig euro en dertig cent (€ 3.773,30) in het reservefonds van de vereniging van eigenaars, waarvan blijkt uit een aan deze akte te hechten opgave van/namens het bestuur van die vereniging. Uit de opgave blijkt voorts het bedrag dat verkoper op heden aan de vereniging van eigenaars schuldig is.

VOORGAANDE VERKRIJGING

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

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

ROERENDE ZAKEN

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

BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST

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

Artikel 1

Kosten en belastingen

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

Artikel 2

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

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

Hetzelfde geldt voor de aflevering van voormelde roerende zaken.

Artikel 3

Baten en lasten, risico

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

Artikel 4

Titelbewijzen en bescheiden

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

Artikel 5

Aanspraken

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

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

Artikel 6

Aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen

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

GARANTIES EN VERKLARINGEN

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

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

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

BEDENKTIJD

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

ERFPACHT

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

- de akte van uitgifte in erfpacht, op tien september negentienhonderdtweeënzestig verleden voor J. Brants Korneliszoon, destijds notaris te Haarlem, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in voormelde Openbare Registers, destijds te Amsterdam, op diezelfde dag in register 4, deel 4083, nummer 69, waarin onder meer het navolgende voorkomt, woordelijk luidende:

voorkomt, woordelijk luidende:

"Deze uitgifte in erfpacht is geschied:"

enzovoorts

"B. Onder de navolgende Bijzondere Bepalingen, waarin met "het terrein" wordt bedoeld: de bij deze akte in voortdurende erfpacht uitgegeven en aanvaarde grond:"

Enzovoorts

2. *de halfjaarlijkse termijnen van de canon moeten worden voldaan vóór of op zestien februari en zestien augustus van elk jaar;*
3. *Op de grond, op de aan voormelde akte houdende uitgifte in erfpacht gehechte tekening aangegeven met gele kleur, zal van gemeentewege, doch voor rekening van de erfpachters, een verharding worden aangebracht en*

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

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

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

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

1.8 Daarnaast zijn de Gemeente en Erfpachter in hoedanigheid van gerechtigde

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

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

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

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

**KWALITATIEVE VERPLICHTING, KETTINGBEDING, BOETEBEDING:
ALGEMENE BEPALINGEN 2016**

Artikel 2

- 2.1** *In het onderdeel "KWALITATIEVE VERPLICHTING, KETTINGBEDING EN BOETEBEDING" van de Overeenkomst is woordelijk opgenomen:*
"KWALITATIEVE VERPLICHTING, KETTINGBEDING EN BOETEBEDING
Nadat deze aanbieding door u is aanvaard en opvolgend door de gemeente met een bestuurlijk besluit is bekrachtigd, komt een overeenkomst tot overstap tot stand tussen u en de gemeente. Deze overeenkomst maakt een individuele overstap naar eeuwigdurende erfpacht mogelijk, zonder medewerking van alle andere appartementsgerechtigden. Naast de inhoudelijke voorwaarden kent deze aanbieding tot overstap ook een

zogenaamde kwalitatieve verplichting, een kettingbeding en een boetebeding. Dit om de overstap naar eeuwigdurende erfpacht ook zeker te stellen voor opvolgende verkrijgers van het appartementsrecht. Deze kwalitatieve verplichting, dit kettingbeding en boetebeding, moeten in de notariële akte worden vastgelegd en ingeschreven in de openbare registers.

Hierna kunt u deze overeenkomst niet opzeggen. De gemeente kan deze overeenkomst alleen beëindigen in gevallen waarin zij op grond van de wet en de Algemene Bepalingen 2016 het erfpachtrecht kan beëindigen. Ook is de verplichting opgenomen dat als alle appartementsgerechtigden met betrekking tot het erfpachtrecht individueel zijn overgestapt op eeuwigdurende erfpacht, u of uw rechtsopvolger dient mee te werken aan het tekenen van een notariële akte waarin wordt vastgelegd dat het voortdurende erfpachtrecht wordt gewijzigd in een eeuwigdurend erfpachtrecht.

1. Kwalitatieve verplichting

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

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

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

2. *Kettingbeding*

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

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

3. *Wijziging erfpachtrecht en volmacht*

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

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

4. Boete

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

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

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

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

- 2.3** *De comparanten, handelend als gemeld, verklaren dat Partijen hierbij daarnaast overeenkomen dat de Erfpachter verplicht is om de Quasi-goederenrechtelijke Afspraken waaronder begrepen de afgifte van een volmacht aan de vereniging van eigenaars "Vereniging van Eigenaren Flatgebouw S.F. van Oss-sstraat 60 tot en met 358 (even) te Amsterdam-West", voornoemd, op te leggen aan rechtsopvolgers onder bijzondere titel van het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan), aan de personen die een beperkt zakelijk gebruiksrecht met betrekking tot het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan) verkrijgen of een andersoortig gebruiksrecht dat kwalificeert als een zakelijk gebruiksrecht met betrekking tot het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan) als kettingbeding en de Erfpachter dient te bedingen dat:*
- (i) de rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel, de beperkt zakelijk gerechtigde(n) van een gebruiksrecht of de houder(s) van een andersoortig gebruiksrecht dat kwalificeert als een zakelijk gebruiksrecht van het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan) verplicht is/zijn om de Quasi-goederenrechtelijke Afspraken op te leggen aan de opvolgend rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel van het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan), opvolgend beperkt zakelijk gerechtigde(n) van een gebruiksrecht van het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan) of opvolgend houder(s) van een andersoortig gebruiksrecht van het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan), op straffe van een onmiddellijk opeisbare en te betalen boete zoals bepaald in artikel 18 van de AB 2016 (zoals hierna gedefinieerd), ten behoeve van de Gemeente, met dien verstande dat nimmer enige ingebrekestelling zal zijn vereist en onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van eventueel meer geleden schade en onverminderd het recht van de Gemeente om tegelijk nakoming van de boete én van de betreffende verplichtingen te verlangen; en*

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

2.4 Dientengevolge zijn, voor zover hierop niet is afgeweken in deze akte, vanaf de Ingangsdatum voor de Erfpachter in hoedanigheid van gerechtigde tot het Appartementsrecht en diens rechtsopvolgers op het Appartementsrecht (en de deelgerechtigdheid in het erfpachtrecht die dit vertegenwoordigt) van toepassing: de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam, hierna te noemen:

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

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

"artikel 32 Derdenwerking, kwalitatieve verplichting en kettingbeding

- 1 Partijen streven nadrukkelijk derdenwerking na met betrekking tot hun rechten en verplichtingen op grond van de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen. Om deze derdenwerking te versterken zijn de bepalingen opgesteld in lid 2 en lid 3 van dit artikel.
- 2 Alle verplichtingen van een partij die in de overeengekomen voorwaarden staan om iets te dulden of niet te doen en die geen zakelijke werking hebben, worden als kwalitatieve verplichting gevestigd. Deze

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

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

De erfpachter past dit kettingbeding toe bij:

- a. overdracht van het erfpachtrecht of een gedeelte daarvan, of
- b. bezwaring van het erfpachtrecht of een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht."

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

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

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

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

BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 3

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

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

met daarbij behorende bergruimte.

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

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

FINANCIËLE VOORWAARDEN VOORTDUREND TIJDVAK

Artikel 4

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

"Einddatum", op het Appartementsrecht van toepassing:

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

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

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

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

FINANCIËLE VOORWAARDEN EEUWIGDUREND TIJDVAK

Artikel 5

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

Afkoop huidig en eeuwigdurend tijdvak

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

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

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

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

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

TOESTEMMING HYPOTHEEKHOUDER

enzovoorts

BESTUURLIJKE GOEDKEURING

Artikel 7

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

AANVAARDING DOOR KOPER

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

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

APPARTEMENTSRECHT

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

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

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

DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

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

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

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

OVERDRACHTSBELASTING

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

VERTALING

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

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

WOONPLAATS

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

SLOT

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

WAARVAN AKTE,

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

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

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

(Volgt ondertekening)

VOOR AFSCHRIFT:

Amsterdam, 9 maart 2023

mr. Albert Buma, notaris

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

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

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

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

kadaster

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

Verklaring:

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