

Ondergetekende, mr. Leendert Cornelis Kok, kandidaat-notaris, hierna te noemen: 'notaris', als waarnemer van mr Barbara Jennifer van Ligten, notaris te Amsterdam, verklaart:

- dat dit afschrift inhoudelijk een volledig en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is;
- dat het stuk waarvan dit stuk een afschrift is om dertien uur twintig minuten (13:20 uur) is ondertekend;
- dat de vervreemding in dit stuk niet in strijd is met de Wet voorkeursrecht gemeenten.

## LEVERING

Kenmerk: 2016B25031BL

Heden, achtentwintig november tweeduizend zestien, verschenen voor mij, mr. Leendert Cornelis Kok, kandidaat-notaris, hierna te noemen: 'notaris', als waarnemer van mr Barbara Jennifer van Ligten, notaris te Amsterdam:

1. de heer **Egidius Alphons Hendrik Tulleken**, geboren te Amsterdam op acht januari negentienhonderdvierenzestig, zich identificerende met zijn identiteitskaart, met kenmerk ISPBH10H5, uitgegeven te Amsterdam, op eenentwintig mei tweeduizend twaalf, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, wonende te 1069 LK Amsterdam, Baden Powellweg 38 C; hierna te noemen: "verkoper";

en

2. a. mevrouw **Yuk Lin Ho**, geboren te Hong Kong, Hongkong op negentien oktober negentienhonderdeenenzestig, zich identificerende met haar paspoort, met kenmerk NS3HJ71P3, uitgegeven te Amsterdam, op twintig april tweeduizend vijftien;
  - b. de heer **Wie Kjong Raymond Ching**, geboren te Paramaribo, Suriname op twaalf september negentienhonderdzestig, zich identificerende met zijn paspoort, met kenmerk NVCB9H829, uitgegeven te Amsterdam, op tweeëntwintig oktober tweeduizend vijftien;
- zonder het maken van huwelijkse voorwaarden gehuwde echtgenoten, tezamen wonende te 1069 PN Amsterdam, Anton Hölzelsingel 13; hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "koper".

De verschenen personen verklaarden:

## **KOOP**

Verkoper en koper hebben op zesentwintig oktober tweeduizend zestien een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot de hierna te vermelden registergoederen. Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die hierna wordt aangeduid met "de Koopovereenkomst".

## **LEVERING**

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert verkoper hierbij aan koper, die hierbij aanvaardt, gezamenlijk, ieder voor de onverdeelde helft:

## **OMSCHRIJVING REGISTERGOEDEREN**

- a. **het hierna nader te omschrijven recht van erfpacht met betrekking tot het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte met buitenruimte en bijbehorende meterkast op de eerste verdieping met berging in de kelder van na te melden gebouw gelegen te 1069 LK Amsterdam, Baden**

- Powellweg 38 C, kadastraal bekend gemeente SLOTEN (N.H.), sectie E, complexaanduiding 8394, appartementsindex 240,**
- b. **het hierna nader te omschrijven recht van erfpacht met betrekking tot het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de stallingsgarage van na te melden gebouw gelegen te Amsterdam, Baden Powellweg, kadastraal bekend gemeente SLOTEN (N.H.), sectie E, complexaanduiding 8394, appartementsindex 13,**

hierna te noemen: "het Verkochte".

#### **KOOPPRIJS**

De koopprijs van het Verkochte is: **tweehonderdzevenentachtigduizend euro (€ 287.000,00).**

#### **WOONPLAATSKEUZE**

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

#### **EINDE KADASTERDEEL**

#### **NADERE OMSCHRIJVING VERKOCHTE**

Het Verkochte betreft:

1. het voortdurend recht van erfpacht, eigendom van de gemeente Amsterdam, van het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte met buitenruimte en bijbehorende meterkast, gelegen op de eerste verdieping van het gebouw met berging in de kelder met verder aan- en toebehoren, gelegen te Amsterdam op het Nierkerkecomplex, plaatselijk bekend als Baden Powellweg 38C, 1069 LK Amsterdam, kadastraal bekend gemeente SLOTEN, sectie E, complexaanduiding 8394 A, appartementsindex 240, uitmakende het onverdeeld éénhonderd zestien/drieduizend vierhonderd vijf en vijftigste (116/3.455) aandeel in de gemeenschap bestaande uit:  
het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het woonblok 4, omvattende vier en dertig woningen verdeeld over vijf woonlagen (begane grond en vier verdiepingen), met verder aan- en toebehoren en bergingen gelegen in de kelder, gelegen te Amsterdam op het Nierkerkecomplex, plaatselijk nog ongenummerd, kadastraal bekend gemeente SLOTEN, sectie E, complexaanduiding 8394 A, appartementsindex 4, uitmakende het onverdeeld drieduizend vierhonderd vijf en vijftig/achttienduizend achthonderd zeven en tachtigste (3.455/18.887) aandeel in de gemeenschap bestaande uit een perceel bouwgrond gelegen nabij de Simonskerkestraat, Nierkerkestraat en Rengerskerkestraat te Amsterdam, ten tijde van de hoofdsplitsing kadastraal bekend gemeente SLOTEN, sectie E, nummers 8392 en 8393, respectievelijk groot drie en twintig are drie en tachtig centiare en zes en zeventig are zeven en zeventig centiare;
2. het voortdurend recht van erfpacht, eigendom van de gemeente Amsterdam, van het (onder)appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, met mogelijk verder aan- en toebehoren, in één van de stallingsgarages van het gebouw, gelegen te Amsterdam op het Nierkerkecomplex, plaatselijk nog ongenummerd, kadastraal bekend gemeente SLOTEN, sectie E, complexaanduiding 8394 A, appartementsindex 13, uitmakende het onverdeeld tien/éénuizend vijfhonderd vijf en zeventigste (10/1.575) aandeel in de gemeenschap bestaande uit: het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de twee ondergrondse stallingsgarages met éénhonderd zes en vijftig (156)

autoparkeerplaatsen, vier en veertig (44) voor de sociale huurwoningen en éénhonderd twaalf (112) voor de koopwoningen en drie (3) motorparkeerplaatsen (koop), met verder aan- en toebehoren, gelegen te Amsterdam op het Nierkerkecomplex, kadastraal bekend gemeente SLOTEN, sectie E, complexaanduiding 8394 A, appartementsindex 1, uitmakende het onverdeeld éénderduizend vijfhonderd vijf en zeventig/achttienduizend achthonderd zeven en tachtigste (1.575/18.887) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld perceel bouwgrond.

### **RESERVEFONDS**

In de koopprijs is begrepen het aandeel van verkoper totaal groot éénderduizend negenhonderd veertien euro negen en negentig eurocent (€ 1.914,99) in het reservefonds van de verenigingen van eigenaars, waarvan blijkt uit een aan deze akte te hechten opgaven van/namens het bestuur van die verenigingen. Uit de opgaven blijkt voorts het bedrag dat verkoper op heden aan de verenigingen van eigenaars schuldig is.

### **OMZETBELASTING**

Over de koopprijs is geen omzetbelasting verschuldigd.

### **OVERDRACHTSBELASTING**

Wegens de levering van het verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt voor rekening van koper.

De overdrachtsbelasting is verschuldigd over de netto koopprijs, vermeerderd met de waarde van de canon. De waarde van de canon, zijnde drieduizend vijfhonderd euro (€ 3.500,00), is bepaald overeenkomstig artikel 2 van het Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer.

Onder netto koopprijs wordt verstaan de koopprijs verminderd met de waarde van het aandeel van verkoper in het reservefonds van de vereniging van eigenaars. De verschuldigde overdrachtsbelasting bedraagt derhalve vijfduizend zevenhonderd één en zeventig euro (€ 5.771,00).

### **KWIJTING**

Koper heeft de koopprijs en het verder door hem blijktens het koopcontract en deze akte verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van notariskantoor Van Ligten & Van Ligten, ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in het koopcontract.

Verkoper kwiteert koper voor die betaling.

### **VOORGAANDE VERKRIJGING**

Verkoper verkreeg het verkochte door de inschrijving ten kantore van de dienst voor het kadaster en de openbare registers op elf augustus tweeduizend elf in register Hypotheken 4, deel 60324 nummer 190, van een afschrift ener akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs en afstand van het recht om ontbinding van de aan de levering ten grondslag liggende overeenkomst te vorderen, op tien augustus tweeduizend elf verleden voor notaris mr. J.F.P. de Beer, gevestigd te Haarlem.

### **BEPALINGEN KOOPVEREENKOMST**

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de koop en de levering van toepassing de bepalingen vermeld in het koopcontract, waaronder:

#### Artikel 1

#### Kosten

De kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte zijn voor rekening van koper.

#### Artikel 2

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.

1. Verkoper levert aan koper een appartementsrecht dat:
  - a. onvoorwaardelijk is, niet is opgezegd 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 hypotheeken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten, behoudens de in deze akte vermelde;
  - 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, 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.

#### 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 kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen architecten, constructeurs, bouwers, aannemers, onderaannemers, installateurs en/of leveranciers van het verkochte of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voorzover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat verkoper tot enige vrijwaring gehouden is. Koper is thans bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.

#### Artikel 6

##### Aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen.

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

#### **GARANTIES**

De bepalingen van het koopcontract en met name de in het koopcontract door partijen verstrekte garanties 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.

Koper verklaart dat de bedenktijd van artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek is verstreken, zonder dat hij gebruik heeft gemaakt van zijn recht de koop te ontbinden.

### **MODELREGLEMENT/AKTE VAN SPLITSING**

Gemelde appartementsrechten zijn ontstaan ten gevolge van

- de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op twaalf november tweeduizend acht, in Register 4, in deel 55763 nummer 174, van het afschrift ener akte van (hoofd)splitsing in appartementsrechten op diezelfde dag verleden voor M. Deubel, notaris te Beverwijk,
  - alsmede voor wat betreft het woonappartement ten gevolge van de inschrijving ten kantore van de dienst voor het kadaster en de openbare registers op twaalf november tweeduizend acht in Register 4, in deel 55763 nummer 178, van het afschrift ener akte van (onder)splitsing in appartementsrechten, op diezelfde dag voor genoemde notaris Deubel, verleden,
  - en voor wat betreft het appartementsrecht parkeerplaats ten gevolge van de inschrijving ten kantore van de dienst voor het kadaster en de openbare registers op twaalf november tweeduizend acht in Register 4, in deel 55763 nummer 175, van het afschrift ener akte van (onder)splitsing in appartementsrechten, op diezelfde dag voor genoemde notaris Deubel, verleden,
- 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.

### **ERFPACHTSVORWAARDEN / BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN**

Te dezen wordt verwezen naar de bepalingen die zijn opgenomen in voormelde titel van aankomst, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

*“A. voormelde akte van uitgifte in erfpacht op twaalf november tweeduizend acht voor genoemde notaris Deubel verleden, waarin onder meer werden opgenomen de navolgende bepalingen, met welke bepalingen koper verklaarde bekend te zijn en deze hierbij uitdrukkelijk te aanvaarden, woordelijk luidende als volgt:*

*D. Algemene en Bijzondere Bepalingen*

*Deze uitgifte in erfpacht geschiedt:*

- a. onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit van vijftien november tweeduizend, nummer 689, en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers (destijds te Amsterdam) op zeventwintig december tweeduizend in register 4 deel 17109 nummer 17, hierna ook te vermelden als: de Algemene Bepalingen, met welke Algemene Bepalingen partijen verklaarden bekend te zijn en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen en deze uitdrukkelijk te aanvaarden; en*
- b. onder de navolgende Bijzondere Bepalingen, waarin met de "appartementsrechten" wordt bedoeld: de in voormelde akte van splitsing ontstane appartementsrechten en met "Burgemeester en Wethouders", Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam;*

1. De zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat:
  - a. alle rechten en verplichtingen van de gemeente in haar hoedanigheid van appartementseigenaar, zoals deze zijn vastgelegd in de splitsingsakte, overgaan op de erfpachter;
  - b. de eventuele medewerking aan wijzigingen van de splitsingsakte, dan wel opheffing van de splitsing de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders behoeft;
  - c. de ondergrond van het appartementencomplex bij aanvang van de erfpacht in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de onder bijzondere bepaling 2a en 3. genoemde bestemmingen;
- 2a. de appartementsrechten te realiseren op de terreinen op bijgevoegde tekening nummer 519/07, met lijnarcering aangegeven, zijn bestemd tot:
  - drieënzestig (63) sociale huurwoningen cum annexis, tezamen groot ongeveer vijfduizend negenhonderd zevenennegentig (5.997) vierkante meter gebruiksvloeroppervlak GBO;
  - éénhonderd elf (111) koopappartementen cum annexis tezamen groot ongeveer elfduizend driehonderd vijftien (11.315) vierkante meter gebruiksvloeroppervlak GBO;
  - vierenveertig (44) gebouwde parkeervoorzieningen voor de sociale huurwoningen;
  - éénhonderd twaalf (112) gebouwde parkeervoorzieningen voor de koopwoningen;
  - drie (3) gebouwde motorparkeerplaatsen voor de koopwoningen;
- 2b. de erfpachter is verplicht de onder 2a. genoemde appartementsrechten elk overeenkomstig hun bestemming te gebruiken.
- 2c. de erfpachter is verplicht de erfpacht te splitsen casu quo te ondersplitsen in driehonderd drieëndertig (333) (drieënzestig (63) + éénhonderd elf (111) + vierenveertig (44) + éénhonderd twaalf (112) + drie (3)) erfpachten, conform het aantal onder 2a te realiseren bestemmingen en conform het bijgevoegde financiële overzicht;
- 2d. de goedkeuring als bedoeld in artikel 22 lid 1 van de AB 2000 en de goedkeuring als bedoeld in artikel 21 van de AB 1998 wordt voor deze erfpachtsplitsing geacht te zijn verleend
3. de onbebouwde terreingedeelten behorende tot de gemeenschappelijke gedeelten van het appartementencomplex zijn bestemd tot tuin en dienen door de gezamenlijke erfpachters overeenkomstig deze bestemming te worden ingericht en gebruikt
4. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:
  - de verplichting de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, te realiseren conform het door de gemeente goedgekeurde bouwplan,
  - de verplichting om de appartementsrechten overeenkomstig de bestemming(en) te gebruiken en
  - het verbod het bouwvolume van de in erfpacht uitgegeven appartementsrechten te wijzigen, zoals vermeld in de artikelen 13, 15 en

- 16 van de Algemene Bepalingen en de mogelijkheid van herziening van de canon bij wijziging van de bestemming, het gebruik of de bebouwing;
- 5a. de erfpachter is verplicht om met de bebouwing van het terrein aan te vangen binnen zes maanden na ingangsdatum van de erfpacht en dient vervolgens voortvarend met de bouw voort te gaan;
  - 5b. tenminste dertien (13) weken voordat de te stichten bebouwing gereed zal zijn, dient de erfpachter er voor te zorgen, dat de onbebouwde gedeelten van het erfpachtterrein en het overige werkterrein van bouw materiaal en afval zijn ontdaan teneinde de betrokken diensten en bedrijven de gelegenheid te geven de nodige distributieleidingen aan te leggen en zo nodig de bestrating aan te leggen;
  - 5c. de bebouwing van het terrein en de inrichting van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid binnen zesendertig (36) maanden na de datum van ingang van de erfpacht;
  - 5d. van het gestelde onder 5a, 5b en 5c mag slechts worden afgeweken na voorafgaande schriftelijke toestemming van het dagelijks bestuur van het Stadsdeel Osdorp;
  6. de erfpachter is gerechtigd tot het overbouwen van de aangrenzende, tot het openbaar areaal bestemde gronden, voor zover dit volgt uit de uitvoering van het bouwplan, waarop door de gemeente een bouwvergunning is afgegeven;
  - 7a. de erfpachter dient te gedogen, dat in onbebouwde gedeelten van de terreinen kabels, leidingen, buizen en dergelijke worden aangelegd, gehouden en onderhouden ten behoeve van gemeentelijke diensten en bedrijven, alsmede ten behoeve van telecommunicatie; eventuele schade ten gevolge van bedoelde werken wordt hersteld of vergoed;
  - 7b. in aanvulling op artikel 14 lid 1 van de Algemene Bepalingen geldt, dat erfpachter zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders tevens niet bevoegd is het recht op levering van 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 artikel 13 lid 1 van de Algemene Bepalingen;
  - 7c. in afwijking van artikel 14 van de Algemene Bepalingen is de eerste erfpachter in zijn hoedanigheid van ontwikkelaar wel bevoegd om zijn erfpacht geheel of gedeeltelijk over te dragen aan de eerste koper/bewoner, alvorens hij heeft voldaan aan zijn verplichtingen ingevolge artikel 13 lid 1 van de Algemene Bepalingen uit hoofde van een tussen hen (ontwikkelaar en koper) gesloten koop/aannemingsovereenkomst.
  8. Op grond van de algemene bepalingen geeft de gemeente de onroerende zaak voor onbepaalde tijd in erfpacht uit tegen een indexcanon. Naast de jaarlijks te indexerende canon kan de erfpachter ook kiezen voor een vaste canon voor tien (10) jaar of een vaste canon voor vijfentwintig (25) jaar. Deze canons worden bepaald door de grondwaarde te vermenigvuldigen met per kwartaal door burgemeester en wethouders vast te stellen canonpercentages.  
Tenslotte kan de erfpachter de canon over het lopend vijftig (50)-jarig

*tijdvak vooruitbetalen door betaling van een afkoopsom. Voor de uitwerking hiervan wordt ten deze korthedshalve verwezen naar de algemene bepalingen en de financiële gegevens (overzicht) Bij de aanvang van ieder nieuw vijftig (50)-jarig tijdvak kan de gemeente nieuwe Algemene bepalingen van toepassing verklaren. Tevens vindt herziening van de canon plaats op basis van een opnieuw berekende grondwaarde. Indien de erfpachter het met de herziene canon niet eens is, vindt vaststelling van de canon plaats door drie deskundigen;*

- 9a. *Woningstichting Rochdale neemt de verplichting op zich om de erfpachten van tot parkeerplaats bestemde appartementen in het appartementencomplex (als genoemd in lid. 2) gekoppeld op de markt te brengen. Indien mocht blijken dat de markt aangeeft dat er geen belangstelling is voor deze koppeling is Rochdale gerechtigd de erfpachten van tot parkeerplaats bestemde appartementen los (van een woning) over te dragen.*
- 9b. *Voor de eerste erfpachter/bewoner geldt de onder a. gemelde verplichting (koppeling parkeerplaats met woning) eveneens. Indien mocht blijken dat de markt aangeeft dat er geen belangstelling is voor deze koppeling dient de betreffende erfpachtrecht (parkeerplaats) eerst aan de overige erfpachters in het appartementencomplex te worden aangeboden alvorens het appartementsrecht los te kunnen verkopen en overdragen. In verband hiermede zal in de betreffende akte van splitsing en het daarbij van toepassing te verklaren splitsingsreglement een aanbiedingsregeling worden opgenomen. (tekst aanbiedingsregeling zie hierna aanhaling uit splitsingsakte).*
10. *Woningstichting Rochdale wordt toestemming verleend om bij stagnatie van de verkoop van koopwoningen in de vrije sector deze mogen te omzetten naar huurwoningen in de vrije sector.*
- 10a. *De in artikel 17 eerste lid van de Algemene Bepalingen beschreven gedoogplicht is mede van toepassing ten aanzien van op, in, aan of boven het perceel en de opstallen aanwezige leidingen, kabels, vezels of andere inrichtingen voor communicatieve en/of andere nutsdoeleinden, welke door een van de gemeentewege aangewezen derde zijn aangebracht. De erfpachter is verplicht, wanneer dit door Burgemeester en Wethouders zal worden gelast, toe te laten, dat de eerder genoemde voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd door of vanwege de van gemeentewege aangewezen derde.*
- 10b. *De in artikel 17 eerste lid van de Algemene Bepalingen beschreven plicht tot schadevergoeding is mede van toepassing op de krachtens het voorgaande lid aangewezen derde.*
- c. *onder de navolgende Financiële gegevens:  
De aanvangscanonbedragen, grondprijzen en afkoopsommen en de gebruiksvloeroppervlakte (gbo) (in vierkante meter) van de bij deze akte in erfpacht uit te geven appartementsrechten zijn per recht van erfpacht vermeld op een aan deze akte te hechten bij voormeld besluit behorende financiële bijlage, welke geacht wordt een integraal onderdeel van deze akte uit te maken en welke bijlage aan deze akte zal worden gehecht en mee zal worden ingeschreven ten kantore van de dienst van het kadaster en de*



openbare Registers.

Ten aanzien van de bij deze akte in erfpacht uit te geven éénhonderd twaalf (112) parkeerappartementsrechten en drie (3) motorparkeerappartementsrechten zijn door de gemeente geen aparte financiële gegevens (grondprijzen en canonbedragen) vastgesteld. Voor de betreffende parkeerappartementen is derhalve geen canon verschuldigd gedurende het eerste erfpachttijdvak (canonbetaling).

E. enzovoorts”

“F. Bouwblok

De gemeente verklaarde voorts dat in voormeld besluit is vastgesteld, dat:

- a. de onder C. vermelde appartementsrechten te zamen met de overige appartementsrechten in het complex een bouwblok vormen, waarvan de grenzen zullen worden gevormd door de (niet gemeenschappelijke) kadastrale grenzen van die appartementsrechten;
- b. ter voldoening aan artikel 3 van de toepasselijke Algemene Bepalingen wordt aangenomen als datum, met ingang waarvan voor het eerst een appartementsrecht, gelegen in de a. omschreven bouwblok, in voortdurende erfpacht is uitgegeven één februari tweeduizend acht zodat voor de onder C. bedoelde appartementsrechten op één februari tweeduizend achtenvijftig het eerste erfpachttijdvak als bedoeld in artikel 1, sub 2 van voornoemde Algemene Bepalingen (AB 2000) geacht kan worden te zijn verlopen;
- c. de halfjaarlijkse termijnen van de canon moeten worden voldaan vóór of op de eerste augustus en de eerste februari van elk jaar.

Erfpachter verklaarde daarvan kennis te dragen en een en ander goed te keuren.

G. enzovoorts”

“I. Verticale erfpachtsplitsing

Voorts komen partijen overeen het bij deze akte gevestigde voortdurend recht van erfpacht te splitsen in de navolgende voortdurende rechten van erfpacht, te weten:

- a. éénhonderd elf (111) erfpachten elk omvattende één (appartementsrecht) koopwoning cum annexis (de indices 297 tot en met 339, 166 tot en met 199 en 234 tot en met 267);
- b. éénhonderd twaalf (112) erfpachten elk omvattende één (appartementsrecht) autoparkeerplaats (de indices 7 tot en met 74, 120 tot en met 160, 162, 164 en 165);
- c. drie (3) erfpachten elk omvattende één (appartementsrecht) motorparkeerplaats (de indices 119, 161 en 163);

zulks conform voormelde Bijzondere Bepaling b.2c. en de aan deze akte te hechten bij voormeld besluit behorende financiële bijlage.”

B. voormelde akte van (onder)splitsing in appartementsrechten op twaalf november tweeduizend acht voor genoemde notaris Deubel verleden, waarin - onder meer woordelijk voorkomt:

“Artikel 40

1. a. Een appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht of van opstal.  
Het bestuur is verplicht aan de met de overdracht belaste notaris een aan de akte te hechten verklaring af te geven, welke verklaring een opgave inhoudt van hetgeen de betrokken eigenaar op de dag van de overdracht aan de

*vereniging schuldig is. De verkrijger is jegens de vereniging niet verder aansprakelijk dan tot het bedrag dat uit de opgave blijkt. De verklaring houdt tevens in een opgave van de omvang van het reservefonds en het aandeel daarin van de eigenaar.*

*b. Woningstichting Rochdale heeft met de gemeente het navolgende afgesproken:*

- 1. Woningstichting Rochdale neemt de verplichting op zich om de tot parkeerplaats bestemde appartementen in het appartementencomplex gekoppeld (met een woning in het complex) op de markt te brengen. Indien mocht blijken dat de markt aangeeft dat er geen belangstelling is voor deze koppeling is Woningstichting Rochdale gerechtigd de tot parkeerplaats bestemde appartementen los (van een woning) over te dragen.*
- 2. Voor de eerste erfpachter/bewoner geldt de onder b.1. gemelde verplichting (koppeling parkeerplaats met woning) eveneens. Indien mocht blijken dat de markt aangeeft dat er geen belangstelling is voor deze koppeling dient de betreffende erfpachtrecht (parkeerplaats) eerst aan de overige erfpachters in het appartementencomplex te worden aangeboden alvorens het appartementsrecht los te kunnen verkopen en overdragen. In verband hiermede zal de navolgende aanbiedingsregeling in acht dienen te worden genomen:*
- 3. Aanbiedingsplicht*
  - 1. Indien een eigenaar van (één van) de appartementsrechten met de indexnummers 7 tot en met 165, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeer( motor)plaats gelegen in de stallingsgarages, (de eigenaar hierna ook te noemen: "aanbieder") zijn appartementsrecht(en) wenst te vervreemden als bedoeld in artikel 40 lid 1.b.2. is hij verplicht dat (die) appartementsrecht(en) eerst te koop aan te bieden aan de eigenaars van de appartementsrechten met de indexnummers 166 tot en met 339, (woonappartementsrechten) die alsdan een recht van voorkeur tot koop hebben.*
  - 2. Aanbieder biedt het (de) appartementsrecht(en) dat (die) hij wil vervreemden aan door middel van een aangetekende brief aan het bestuur. In die brief vermeldt hij de koopprijs alsmede de overige voorwaarden en bepalingen waaronder hij een koopovereenkomst wenst te sluiten. Het bestuur is verplicht binnen veertien dagen na ontvangst van de hiervoor vermelde brief, over de inhoud van die brief een schriftelijke mededeling te doen aan de eigenaars van de appartementsrechten met de indexnummers 166 tot en met 339.*
  - 3. Binnen éérentwintig dagen na de in lid 2 bedoelde mededeling van het bestuur dienen voormelde eigenaars, die van hun recht van voorkeur gebruik willen maken, dit schriftelijk aan het bestuur mede te delen, bij gebreke waarvan hun recht van voorkeur is vervallen; de eigenaars die tijdig hebben verklaard van hun recht van voorkeur gebruik te willen maken worden hierna aangeduid als "gegadigden".*
  - 4. Indien meerdere aangeschreven eigenaars van het aanbod gebruik*

wensen te maken zal de toewijzing geschieden door middel van een verloting te verrichten door een notaris binnen tien dagen na de in lid 3 vermelde termijn. De notaris wordt aangewezen door het bestuur. Elke gegadigde krijgt een rangnummer. De door het bestuur en de notaris in verband met de loting gemaakte kosten zijn voor rekening van de aanbieder.

5. Binnen drie dagen na het verstrijken van de in lid 3 gestelde termijn casu quo na de loting deelt het bestuur aan de aanbieder en de gegadigden bij aangetekend schrijven mede wie de toegewezen gegadigde (de gegadigde met het hoogste rangnummer) is waarmee de aanbieder de koopovereenkomst zal sluiten. Tot aan het tekenen van de koopovereenkomst heeft de aanbieder het recht om zijn aanbod in te trekken.  
De koopovereenkomst dient binnen drie weken na dit aangetekend schrijven door partijen ten overstaande van een notaris te worden ondertekend. De akte van levering dient binnen zes weken na het tekenen van de koopovereenkomst te worden verleden.
6. Indien de gegadigde die door het lot is aangewezen in gebreke blijft in de verplichting tot tekenen van de koopovereenkomst respectievelijk tekenen van de akte van levering, zal de gegadigde met het opvolgende rangnummer diegene zijn waarmee de aanbieder de koopovereenkomst dient te sluiten, onverminderd het recht van de aanbieder op schadevergoeding van de eerste gegadigde.
7. Indien geen van de eigenaars van een appartementsrecht met de indexnummers 166 tot en met 339, van zijn recht van voorkeur tot koop gebruik wenst te maken, is de aanbieder gedurende een periode van zes maanden na dagtekening van de aangetekende brief als bedoeld in lid 2 vrij het desbetreffende appartementsrecht aan een derde te vervreemden voor eenzelfde koopprijs en onder dezelfde voorwaarden als hij het appartementsrecht heeft aangeboden als bedoeld in lid 2.  
Indien de aanbieder gedurende deze periode het appartementsrecht voor een lagere koopprijs of onder andere voorwaarden wenst te vervreemden of indien de aanbieder het appartementsrecht na het verstrijken van deze periode wenst te vervreemden, dient hij het appartementsrecht wederom conform bovenstaande paragrafen aan de eigenaars van de appartementsrechten met de indexnummers 166 tot en met 339 aan te bieden.
8. Vorenvermelde aanbiedingsplicht geldt niet:
  1. ingeval van gedwongen openbare verkoop casu quo bij executoriale verkoop door de hypotheekhouder met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek; of
  2. voor een bedoelde overeenkomst tot vervreemding als bedoeld in artikel 40 lid 1. die mede inhoudt een vervreemding van één van de appartementsrechten met de indexnummers 166 tot en met 339;
  3. voor een overeenkomst tot vervreemding als bedoeld in artikel 40

- lid 1. aangegaan door Woningstichting Rochdale voornoemd.*
9. *Indien een eigenaar in strijd met vorenbedoelde aanbiedingsplicht overgaat tot vervreemding van een van de appartementsrechten rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats in de stallingsgarages, zoals omschreven in het onderhavige artikel 40 lid 1.b.3., verbeurt hij een zonder rechtelijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare boete van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) ten behoeve van de Vereniging van Eigenaars. Elke eigenaar is verplicht bij wijze van kettingbeding deze bepalingen op verbeurte van een boete van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) ten behoeve van de Vereniging van Eigenaars aan een opvolgende eigenaar op te leggen en om opvolgende eigenaars te verplichten om deze bepalingen op te leggen bij elke volgende overgang onder bijzondere titel.”*

#### **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.

#### **ERFPACHT**

- De erfpacht is voortdurend en loopt tot en met één en dertig januari tweeduizend acht en vijftig (31-01-2058).  
De erfpacht kan voor het eerst worden herzien per één februari tweeduizend acht en vijftig (01-02-2058), terwijl de canon voor het eerst kan worden aangepast op laatstgemelde datum.
- De in de erfpachtvoorwaarden toegestane bestemming is wonen en parkeren.
- De canon is vooruitbetaald tot en met één en dertig januari tweeduizend acht en vijftig (31-01-2058).

#### **BIJZONDERE VERKLARINGEN KOPER**

Koper verklaarde:

- dat het hem bekend is dat hij als appartementseigenaar van rechtswege lid is van de verenigingen:
  - “Vereniging van Eigenaars Blok 4 (Het Diep) Nierkerkecomplex te Amsterdam”, gevestigd te Amsterdam;
  - “Vereniging van Eigenaars Stallingsgarages Nierkerkecomplex te Amsterdam”, gevestigd te Amsterdam
- dat hij zich verbindt tot getrouwelijke naleving van de verplichtingen, die voor hem als lid van genoemde verenigingen uit de wet, de statuten, het reglement van splitsing en het (eventuele) huishoudelijk reglement der verenigingen voortvloeien; en dat hij met de inhoud en strekking van die statuten en reglementen volkomen bekend is.

#### **BIJZONDERE VERKLARINGEN VERKOPER**

1. De verenigingen van eigenaren hebben thans geen andere schulden of verplichtingen dan die uit hoofde van de normale lasten en belastingen terzake van het gebouw met daarbij behorende grond en de exploitatie, verzekering en administratie daarvan. De verenigingen hebben geen besluiten genomen waaruit voor de appartementseigenaars een aanmerkelijke verzwarende van bestaande financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien.

2. Aan het verkochte is niet mede verbonden het lidmaatschap van een andere vereniging op de wijze als bedoeld in artikel 112 lid 3 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.
3. Voorzover koper hoofdelijk aansprakelijk is ingevolge artikel 122 lid 3 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek voor de voor rekening van verkoper komende bijdragen terzake van het verkochte die in het lopende en/of voorafgaande kalenderjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, verplicht verkoper zich deze bijdragen te voldoen.

#### **ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT**

Verkoper heeft een energieprestatiecertificaat danwel een gelijkwaardig document als bedoeld in de Regeling energieprestatie gebouwen aan koper overhandigd.

#### **DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN**

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover 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.

#### **RECTIFICATIEVOLMACHT**

Voorts verklaarden de verschenen personen, handelend als gemeld, volmacht te verlenen aan ieder van de medewerkers van het kantoor van voornoemde notaris Van Ligten, diens plaatsvervanger, associé of ambtsopvolger, om ingeval rectificatie van deze akte noodzakelijk mocht blijken te zijn voor en namens partijen de akte van rectificatie te doen opmaken, te doen verlijden, te ondertekenen en in de daartoe bestemde openbare registers te doen inschrijven, alles met de macht van substitutie.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE is verleden te **Amsterdam** op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de comparanten en het geven van een toelichting hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, ondertekend, om dertien uur en twintig minuten.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 28-11-2016 om 14:32 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 69498 nummer 53.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijktens bijbehorend certificaat van KPN PKIoverheid Organisatie CA - G2 met nummer 4AF847C3410339FD toebehoort aan Leendert Cornelis Kok.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.