

AKTE VAN LEVERING

Kenmerk: 2022960001/GW

Heden, een februari tweeduizend drieëntwintig, verschenen voor mij, mr. Jan-Willem Wiertsema, notaris gevestigd te Amsterdam:

1. mevrouw Mette **Mørup**, geboren te Amsterdam op negen april negentienhonderdzevenenzeventig, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, wonende te 1055 VS Amsterdam, De Rijpracht 24 1; hierna te noemen: "verkoper"; en
2. de heer Simon Edward **Cave**, geboren te Genève, Zwitserland op achttien augustus negentienhonderdeenentachtig, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, wonende te 1015 GS Amsterdam, Lijnbaansgracht 58 A 1; en voornemens het hierna te vermelden registergoed te gaan bewonen, hierna te noemen: "koper".

De verschenen personen verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben op tien oktober tweeduizend tweeëntwintig een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed.

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:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon gelegen op de eerste verdieping en bergingen gelegen op de derde verdieping, gelegen te 1055 VS Amsterdam, De Rijpracht 24 1, **kadastraal bekend** gemeente Sloten Noord-Holland, sectie C, complexaanduiding 11498, appartementsindex 70,

hierna te noemen: "het verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het verkochte is: vijfhonderdvijfentwintigduizend vierentwintig euro (€ 525.024,00).

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, alsmede voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen

ten kantore van de bewaarder van deze akte.

EINDE KADASTERDEEL

VOLLEDIGE OMSCHRIJVING VERKOCHTE

Het verkochte omvat:

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon gelegen op de eerste verdieping en bergingen gelegen op de derde verdieping, plaatselijk bekend te 1055 VS Amsterdam, De Rijkgracht 24 1, kadastraal bekend gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie C, complexaanduiding 11498-A, appartementsindex 70, uitmakende het éénhonderd twaalf / tienduizend driehonderd zevenentachtigste (112/10.387e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, welke gemeenschap bestaat uit de voortdurende erfpacht van het terrein, eigendom van de gemeente Amsterdam, gelegen te Amsterdam aan De Rijkgracht 14 tot en met 24 (even nummers), Joris van Andringastraat 2 tot en met 34 (even nummers), Jan den Haenstraat 1 tot en met 33 (oneven nummers), Tjerk Hiddes de Vriesstraat 1 tot en met 11 (oneven nummers), met de rechten van de erfpachter op de zich daarop bevindende opstallen, bestaande uit het complex, waarin zijn gelegen éénhonderd tweeëntwintig (122) woningen en drie (3) bedrijfsruimten, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Sloten (Noord-Holland) sectie C nummer 7876, groot vierenvijftig are en drieënnegentig centiare.

VOORGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte is door de verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op vierentwintig juni tweeduizend negen in register Hypotheken 4, deel 56829 nummer 8 van het afschrift van een akte van levering, inhoudende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op vierentwintig juni tweeduizend negen verleden voor mr. M.J.A. Laenen, notaris te Amsterdam, mede in verband met een akte inhoudende overeenkomst tot overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht, kwalitatieve verplichting, kettingbeding en boetebeding, op zeven juli tweeduizend eenentwintig verleden voor een waarnemer van mr. E.G. Visser, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten voormelde Openbare Registers op acht juli tweeduizend eenentwintig in register Hypotheken 4, deel 81692 nummer 37.

OVERDRACHTSBELASTING

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

De overdrachtsbelasting is verschuldigd over de koopprijs van het verkochte ad vijfhonderdvijfentwintigduizend vierentwintig euro (€ 525.024,00) vermeerderd met de gekapitaliseerde waarde van de erfpachtcanon ad vierduizend driehonderdtweeënzeventig euro en

zevenenzeventig cent (€ 4.372,77) en verminderd met het aandeel van verkoper in het reservefonds van de vereniging van eigenaren ad drieduizend negenhonderdtweeënzeventig euro en zevenenzeventig cent (€ 3.972,77), zodat de grondslag voor de heffing van overdrachtsbelasting (afgerond) vijfhonderdvijfentwintigduizend vierhonderd euro (€ 525.400,00) bedraagt en derhalve tienduizend vijfhonderdacht euro (€ 10.508,00) aan overdrachtsbelasting verschuldigd is.

Verklaring laag tarief overdrachtsbelasting

Koper verklaart dat hij de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaat gebruiken.

KWIJTING

Koper heeft de koopprijs en het verder door hem blijkens de koopovereenkomst en deze akte verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van Westerdok Notariaat te Amsterdam, ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in de koopovereenkomst.

Verkoper kwiteert koper voor die betaling.

BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de koop en de levering van toepassing de bepalingen vermeld in de koopovereenkomst, 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 eigendom van het verkochte die:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, of aan welke vernietiging dan ook;
 - b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheken of inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met andere beperkte rechten;
 - d. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, behoudens de in deze akte vermelde;
 - e. 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.

Voorzover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert verkoper bij deze aan koper, die aanvaardt, alle in de koopovereenkomst 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 premiereregelingen, garantiereregelingen 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 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 de koopovereenkomst en met name de in de koopovereenkomst 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 de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

Noch verkoper noch koper kan zich ter zake 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/VERENIGING VAN EIGENAREN

Te dezen wordt verwezen naar de bepalingen die zijn opgenomen in een akte van splitsing in appartementsrechten, op tweeëntwintig januari tweeduizend negen verleden voor genoemde notaris mr. M.J.A. Laenen, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten voormelde Openbare Registers op tweeëntwintig januari tweeduizend negen in register Hypotheken 4, deel 56165 nummer 61,

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. Koper verklaart ermee bekend te zijn van rechtswege lid te zijn van de vereniging van eigenaren van het appartementencomplex waar het verkochte deel van uitmaakt en verklaart zich te zullen houden aan het gestelde in de akte van splitsing, het toepasselijke splitsingsreglement en een eventueel bestaand huishoudelijk reglement.

Blijkens een aan deze akte gehechte opgave van het bestuur van de vereniging van eigenaren bedraagt het saldo van verkoper in de, in de vereniging van eigenaren, opgebouwde onderhouds- en/of reservefondsen drieduizend negenhonderdtweeënzeventig euro en zevenenzeventig cent (€ 3.972,77).

Uit deze opgave blijkt eveneens dat verkoper geen achterstand heeft in de betaling van de verschuldigde service- en exploitatiekosten.

ERFPACHT

Uitgifte erfpacht:

Te dezen wordt verwezen naar:

- een akte houdende beëindiging van een tijdelijke erfpacht en vestiging tijdelijke erfpacht, op drieëntwintig december negentienhonderddrieënnegentig verleden voor mr. S.J.J. Wiersema, destijds notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten voormelde Openbare Registers destijds te Amsterdam op drieëntwintig december negentienhonderd drieënnegentig in register Hypotheken 4, deel 11882 nummer 16;
- een akte van conversie tijdelijke erfpacht naar voortdurende erfpacht, op zeven november tweeduizend twee verleden voor prof. mr. P.H.M. Gerver, destijds notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten voormelde Openbare Registers destijds te Amsterdam op acht november tweeduizend twee in register Hypotheken 4, deel 18618 nummer 71;
- voormelde akte van splitsing in appartementsrechten;
- voormelde titel van aankomst;

- voormelde akte inhoudende overeenkomst tot overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht, kwalitatieve verplichting, kettingbeding en boetebeding.

Algemene bepalingen:

Op de erfpacht zijn van toepassing de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam, vastgesteld bij besluit van de Gemeenteraad van Amsterdam de dato tweeëntwintig juni tweeduizend zestien, nummer 187/664, en opgenomen in een notariële akte op elf juli tweeduizend zestien verleden voor mr. A.A. van Rhee, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op elf juli tweeduizend zestien in register Hypotheken 4 deel 68635 nummer 79.

Bijzondere bepalingen:

- De ingangsdatum van de erfpacht is een februari negentienhonderdzevenentachtig.
- De bestemming alsmede het toegestane gebruik van het verkochte is koopwoning.
- De canon is (voor het thans nog lopende voortdurende tijdvak) afgekocht tot en met vijftien mei tweeduizend achtenvijftig.

Vanaf zestien mei tweeduizend achtenvijftig is een eeuwigdurende canon verschuldigd, die alsdan bij vooruitbetaling, vervallende op één januari van elk jaar, dient te worden voldaan, thans duizend zevenenzestig euro en eenendertig cent (€ 1.067,31) bedraagt en jaarlijks wordt aangepast aan de daadwerkelijke inflatie van het voorgaande jaar.

Op de erfpacht zijn voorts de bijzondere bepalingen van toepassing opgenomen in:

- voormelde akte houdende beëindiging van een tijdelijke erfpacht en vestiging tijdelijke erfpacht, welke bepalingen woordelijk luiden als volgt:

"A. *enzovoorts*

B. *onder de navolgende bijzondere bepalingen, waarin met "het terrein" wordt bedoeld: de bij deze akte in erfpacht uitgegeven en aanvaarde grond;*

- het terrein dient bebouwd te blijven met enzovoorts*
- de onder 1. bedoeld grond dient ten genoegen van het Dagelijks Bestuur van de openbare weg te worden afgescheiden;*
- de erfpachtster is verplicht te gedogen, dat de gemeente in de omliggende terreingedeelten buizen, kabels leidingen of andere voorwerpen legt, heeft en onderhoudt, en die werken uitvoert, welke zij nodig of wenselijk acht;*
- de halfjaarlijkse termijnen van de canon moeten bij vooruitbetaling worden voldaan voor of op de eerste februari en de eerste augustus van elk jaar.";*

- voormelde akte van conversie tijdelijke erfpacht naar voortdurende erfpacht, welke bepalingen woordelijk luiden als volgt:

"BIJZONDERE ERFPACHTBEPALINGEN

Naast voormelde Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam blijven - voor zover mogelijk - van toepassing de bijzondere erfpachtbepalingen zoals genoemde in de akte waarbij voormelde tijdelijke erfpacht werd gevestigd en worden hierbij van toepassing verklaard de na te melden bijzondere bepalingen:

1. *"Enzovoorts.*

"2. In afwijking van het bepaalde in artikel 6 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam wordt(en) het terrein (af)geleverd in de feitelijke staat waarin het zich bevindt en door de erfpachtster verhuurd aan derden of anderszins in gebruik gegeven op de wijze en onder de voorwaarden die de erfpachtster bekend zijn. De conversie van de erfpacht brengt geen wijziging in de voordien bestaande rechten, aanspraken en verplichtingen van partijen over en weer ten aanzien van de feitelijke toestand van het terrein, waaronder eventuele verontreiniging van de bodem.";

- *voormelde akte van splitsing in appartementsrechten, welke bepalingen woordelijk luiden als volgt:*

"Op grond van vorenbedoelde besluiten zijn partijen ten aanzien van voormelde voortdurende erfpacht van het terrein, plaatselijk bekend te Amsterdam, De Rijkgracht 14 tot en met 24 (even nummers), Joris van Andringastraat 2 tot en met 34 (even nummers), Jan den Haenstraat 1 tot en met 33 (oneven nummers) en Tjerk Hiddes de Vriesstraat 1 tot en met 11 (oneven nummers), kadastraal bekend gemeente Sloten sectie C nummer 7876, groot vierenvijftig are en drieënnegentig centiare (00.54.93 ha.), met de rechten van de erfpachter op de zich daarop bevindende opstallen, bestaande uit het complex, waarin tot voor kort waren gelegen eenhonderd negenendertig (139) sociale huurwoningen en drie (3) winkels, een overeenkomst aangegaan, waarbij wordt vastgesteld dat de erfpacht wordt gesplitst in éénhonderd vijftientwintig (125) appartementsrechten, te weten éénhonderd tweeëntwintig (122) sociale huurwoningen en drie (3) bedrijfsruimten, zulks onder de volgende voorwaarden:

Bouwblok

1. *De na splitsing onstane appartementsrechten worden geacht een bouwblok te vormen.*

Tijdvak

2. *Als tijdstip waarop de splitsing ingaat wordt aangenomen zestien mei tweeduizend acht. De einddatum van het eerste tijdvak is vijftien mei tweeduizend achtenvijftig.*

Vervaldata

3. *De canon dient bij vooruitbetaling in halfjaarlijkse termijnen te worden voldaan op zestien mei en zestien november van elk jaar.*

Met ingang van zestien mei tweeduizend acht is de canon gesplitst per appartementsrecht, waarbij:"

enzovoorts

"70. de canon voor het appartementsrecht A-70, de bevoegdheid omvattend tot het gebruik van de woning met balkon gelegen op de eerste verdieping en bergingen gelegen op de derde verdieping van voormeld gebouw van eenhonderd en twaalf vierkante meter bruto vloeroppervlak (112 m²), behorende tot de categorie "(sociale) huurwoning", welke woning mag worden verhuurd, plaatselijk bekend als De Rijkgracht 24-1 te 1055 VS Amsterdam, wordt vastgesteld op eenduizend driehonderd vijftig euro (€ 1.365,00) per jaar;"

enzovoorts

"Vooruitbetaling canon. Kwijting

4. *De rechten voor de periode lopende van zestien mei tweeduizend acht tot en met vijftien mei tweeduizend achtenvijftig zijn door verrekening van een door de erfpachter aan de gemeente betaalde info afkoopsom per appartementsrecht, voor bovengenoemd tijdvak afgekocht, welke afkoopsom als volgt is verdeeld conform bijlage A kolom 7 van het besluit van drie maart tweeduizend acht:"*

enzovoorts

"- appartementsrecht met indexnummer A-70: dertigduizend vijfhonderd tweeënveertig euro (€ 30.542,00);"

enzovoorts

"De afkoopsommen zijn op vijftwintig april tweeduizend acht door de erfpachter gestort op de rekening van de Gemeente, die verklaarde daarvoor kwijting te verlenen.

Wijziging van toepassing zijnde Algemene Bepalingen. Nieuwe en aanvullende bijzondere bepalingen"

Enzovoorts

"Tevens worden van toepassing verklaard de navolgende

BIJZONDERE BEPALINGEN:

Bestemming en bestemmingswijziging

1. *De appartementsrechten, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning, zijn bestemd als "sociale huurwoning", en dienen als zodanig te worden gebruikt, waarbij onder sociale huurwoning wordt verstaan een huurwoning in het bezit van een toegelaten instelling in de zin van artikel 70, eerste lid van de Woningwet of een toegelaten instelling die naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Amsterdam voldoende werkzaam is in het belang van de Amsterdamse Volkshuisvesting (artikel2 onder*

h van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam).

2. *De bestemming "sociale huurwoning" wordt met ingang van het moment van juridische levering gewijzigd in "koopwoning" onder de voorwaarden dat:*
 - a. *de erfpachter aan de Gemeente een eenmalige, jaarlijks door Burgemeester en Wethouders vast te stellen bijdrage voldoet bij de juridische levering van het appartementsrecht, te betalen via de instrumenterende notaris;*
 - b. *het in artikel 3 van het eonvenant afgesproken aantal te verkopen woningen binnen (een deel) van het stadsdeel (nog) niet is bereikt; en*
 - c. *aan de positieve zienswijze conform artikel 12 van het Convenant 2002 2007 of 2008-2016 met betrekking tot de te leveren woning(en) is voldaan,*
behoudens eventuele door Burgemeester en Wethouders vastgestelde wijzigingen voortvloeiende uit nadere dan wel nieuwe afspraken tussen de Gemeente Amsterdam, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en woningcorporaties.
Mocht(en) de bestemming(en) van het terrein/de terreinen afwijken van de bestemming(en) aangegeven in de akte van vestiging van het erfpachtrecht danwel in de laatst bekende akte, zonder dat duidelijk is dat daarvoor toestemming is verkregen, dan behoudt de Gemeente zich daaromtrent alle rechten voor.

Vervreemding

Elk appartement mag slechts worden vervreemd:

1. *aan de huurder op het moment van splitsing in appartementsrechten, dan wel*
2. *aan een gegadigde voor een appartementsrecht die daarop reflecteert na het eindigen van de huurovereenkomst met de huurder, als hiervoor onder 1 bedoeld, van het desbetreffende appartementsrecht.*

Einde tijdvak

Per zestien mei tweeduizend achtenvijftig zal de canon van elk afzonderlijk ontstaan appartementsrecht worden herzien conform de procedure zoals vastgelegd in artikel 11 van de na splitsing in appartementsrechten van toepassing zijnde Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, zodat op laatstgemelde datum een nieuw tijdvak jaar een aanvang zal nemen, met aile daaraan verbonden rechtsgevolgen.

Kwaliteitseisen

De erfpachter heeft verklaard dat de woningen in het bij deze akte gesplitste complex, die in het kader van het eonvenant verkocht zullen worden, op het moment van verkoop of op het moment dat de erfpachter de meerderheid van de appartementsrechten in de bij deze akte opgerichte

vereniging van eigenaars verliest, voldoen aan de kwaliteitseisen zoals vastgesteld door Burgemeester en Wethouders bij besluit van negenentwintig oktober tweeduizend twee, nummer 2002/12133 ROIB en/of de eventuele besluiten die ter vervanging en/of aanvulling daarvan worden vastgesteld.

Vervreemding

Elk appartement mag slechts worden vervreemd:

1. aan de huurder op het moment van splitsing in appartementsrechten, dan wel
2. aan een gegadigde voor een appartementsrecht die daarop reflecteert na het eindigen van de huurovereenkomst met de huurder, als hiervoor onder 1 bedoeld, van het desbetreffende appartementsrecht.";

- voormelde titel van aankomst, welke bepalingen woordelijk luiden als volgt:

"Bestemming appartementsrecht

De bestemming van het appartementsrecht rechtgevend op de woning is per heden gewijzigd van "sociale huurwoning" in "koopwoning", zulks ter uitvoering van het "Convenant Verkoop Sociale Huurwoningen 2002-2007", welk convenant is verlengd tot en met tweeduizend zestien. De verkoper heeft de hiertoe éénmalig, jaarlijks door Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam vast te stellen verschuldigde bijdrage, aan de gemeente Amsterdam voldaan via de kwaliteitsrekening ten name van Derdengelden Notariaat DLA Piper. Door de gemeente wordt bij deze kwijting verleend voor de betaling van gemeld bedrag aan de verkoper.";

- voormelde akte inhoudende overeenkomst tot overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht, kwalitatieve verplichting, kettingbeding en boetebeding, welke bepalingen woordelijk luiden als volgt:

"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 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: koopwoning.

Blijkens de aanbiedingsbrief (als bedoeld in artikel 1.7 van deze akte) wordt uitgegaan van een vloeroppervlakte van vier en tachtig vierkante meter gebruiksoppervlakte voor het privégedeelte dat deel uitmaakt van het Appartementsrecht.

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

FINANCIËLE VOORWAARDEN VOORTDUREND TIJDVAK

Artikel 4

*Conform de Overeenkomst blijven de navolgende financiële voorwaarden tot en met **vijftien mei tweeduizend acht en vijftig** 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. *de canon als bedoeld in het voorgaande artikellid is door de Erfpachter (of diens rechtsvoorganger) tot en met de Einddatum afgekocht.*

FINANCIËLE VOORWAARDEN EEUWIGDUREND TIJDVAK

Artikel 5

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

Jaarlijkse canonbetaling eeuwigdurende tijdvak

De eeuwigdurende canon bij overstap wordt vastgesteld op negenhonderd drieëntwintig euro en tweeënveertig eurocent (€ 923,42). Dit canonbedrag is gebaseerd op een erfpachtgrondwaarde van **zevenenvijftigduizend achthonderd elf euro en vijftig eurocent (€ 57.811,50)**, een canonpercentage van twee komma negenendertig procent (2,39%) en een overstappremie van vijfendertig procent (35 %).

Deze eeuwigdurende canon wordt jaarlijks aangepast aan de daadwerkelijke inflatie van het voorgaande jaar. Vanaf één dag ná de Einddatum is dan de aan de inflatie aangepaste, eeuwigdurende canon verschuldigd."

BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Ten aanzien van met betrekking tot het verkochte bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar voormelde akte inhoudende overeenkomst tot overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht, kwalitatieve verplichting, kettingbeding en boetebeding, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

"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 inhoudelijk 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 ① in strijd zijn met 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 mei tweeduizend acht en vijftig 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 gebruik of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen.

De appartementsgerechtigde verbindt zich voorts jegens de gemeente om bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het appartementsrecht van zijn rechtsopvolger(s) te bedingen dat deze een volmacht met een recht van substitutie afgeeft/afgeven ten behoeve van het bestuur van uw vereniging van eigenaars voor het wijzigen van het voortdurende erfpachtrecht in een eeuwigdurend erfpachtrecht zodra alle appartementsgerechtigden met betrekking tot het erfpachtrecht individueel zijn

overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht, zoals bepaald hierna onder 3. Iedere partij is verplicht van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze ook aan bedoelde verplichting(en) gebonden is en dat deze zijn rechtsopvolger ten behoeve van de gemeente gelijke verplichting(en) oplegt op straffe van de hierna te melden boete wegens niet nakoming van deze verplichting(en).

3. Wijziging erfpachtrecht en volmacht

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

De met de afzonderlijke appartementsgerechtigden (of diens rechtsvoorgangers) overeengekomen rechten en plichten blijven onveranderd.

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

4. Boete

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

hierna genoemd: de "Quasi-goederenrechtelijke Afspraken".

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

zijn geheel of een gedeelte daarvan) verkrijgen.

2.2 *Ter nakoming van de Quasi-goederenrechtelijke Afspraken sub 3 verleent de Erfpachter hierbij volmacht aan de vereniging van eigenaars: **Vereniging van Eigenaars van het gebouw De Rijpgracht 14-24 (even nummers) JvAndringastraat 2-34 (even nummers) JdenHaenstraat 1-33 (oneven nummers) THde Vriesstraat 1-11(oneven nummers)Bloom Blok3** 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 Eigenaars van het gebouw De Rijpgracht 14-24 (even nummers) JvAndringastraat 2-34 (even nummers) JdenHaenstraat 1-33 (oneven nummers) THde Vriesstraat 1-11(oneven nummers)Bloom Blok3** 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 recht 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 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register hypotheek 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 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."*

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.

ENERGIELABEL

Verkoper heeft een energielabel 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 het kantoor van mij, notaris, om zo nodig 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 ter zake alles meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn.

TOLK

Voorts verscheen voor mij, notaris, mevrouw Ann Maria **Ulot**, geboren te Bromley, Groot- Brittannië op twee juli negentienhonderdvierenzestig, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, te dezer zake woonplaats kiezende ten kantore van Westerdok Notariaat, Westerdoksplein 6, 1013 AZ Amsterdam, volgens haar verklaring tolk, die verklaarde de hieronder genoemde opgave en toelichting op de inhoud van de akte aan de verschenen persoon onder 2. genoemd te hebben vertaald in de Engelse taal.

SLOT AKTE

Voorzover in deze akte een of meer volmachten staan vermeld is mij, notaris, daarvan genoegzaam gebleken.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

Deze akte is in minuut opgemaakt en verleden te Amsterdam op de datum vermeld in de aanhef van de akte.

De inhoud van deze akte is door mij, notaris, zakelijk aan de verschenen personen meegedeeld en toegelicht. Vervolgens heb ik, notaris, de verschenen personen gewezen op de gevolgen die uit de inhoud van de akte voortvloeien. De verschenen personen hebben ten slotte verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en met beperkte voorlezing in te stemmen.

Deze akte is na beperkte voorlezing onmiddellijk door de verschenen personen en mij, notaris,

ondertekend, om