

Verklaring:

Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op
25-09-2023 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in
deel 87284 nummer 21.

De bewaarder.

Ondergetekende, Mr. Peter Alexander Kroes, notaris te Diemen, 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 twaalf uur twintig minuten (12:20 uur) is ondertekend;
- dat op de onroerende za(a)k(en) waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

LEVERING Stellendamstraat 28 te Amsterdam

Kenmerk: 49742 PK/RJ(JF)

Heden, tweeëntwintig september tweeduizend drieëntwintig, verschenen voor mij, Mr. Peter Alexander Kroes, notaris te Diemen:

1. de heer **Mike Jeffrey Walsteijn**, geboren te Amsterdam op drieëntwintig juni negentienhonderdvijfentachtig, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, wonende te 1106 EA Amsterdam, Maldenhof 25; hierna te noemen: "verkoper";

en

2. de heer **Theodorus Johannes Roelof Versteeg**, geboren te Aalsmeer op negen december negentienhonderdzevenenvijftig, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, wonende te 2135 LC Hoofddorp, Etta Palmstraat 91; hierna te noemen: "koper".

De verschenen personen verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben op elf augustus tweeduizend drieëntwintig 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:

OMSCHRIJVING REGISTERGOEDEREN

- a. **het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkons gelegen op de derde verdieping gelegen te 1107 LK Amsterdam, Stellendamstraat 28, kadastraal bekend gemeente Weesperkarspel, sectie L, complexaanduiding 10050, appartementsindex 111,** hierna ook te noemen: "het Registergoed 1";
- b. **het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging gelegen op de begane grond gelegen nabij Amsterdam, Stellendamstraat, kadastraal bekend gemeente Weesperkarspel, sectie L, complexaanduiding 10050, appartementsindex 215,** hierna ook te noemen: "het Registergoed 2";

Registergoed 1 en Registergoed 2 hierna te noemen: "het Verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het Verkochte is: **tweehonderdvijfenzestigduizend euro (€ 265.000,00).**

ERFPACHTCANON

De erfpachtcanon van het registergoed 1 is afgekocht voor een periode van vijftig jaar, te rekenen vanaf een oktober negentienhonderdeenentachtig.

De erfpachtcanon van het registergoed 2 is afgekocht voor een periode van vijftig jaar, te rekenen vanaf een oktober negentienhonderdeenentachtig.

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

Koper is voornemens het hiervoor vermelde registergoed te gaan bewonen.

De verschenen personen verklaarden voorts:

KOOPPRIJS

In de voormelde koopprijs is begrepen het aandeel van verkoper groot vijf duizend zeven honderd zes euro en drie en negentig eurocent (€ 5.706,93) 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.

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 waarde van het verkochte, die gelijk is aan de netto koopprijs. Onder netto koopprijs wordt verstaan de koopprijs verminderd met de waarde van het aandeel van verkoper in het reservefonds van de vereniging van eigenaars. Koper verklaart dat hij de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaat gebruiken en past daarop het lage tarief voor de overdrachtsbelasting toe.

KWIJTING

Koper heeft de koopprijs en het verder door hem blijkens het koopcontract en deze akte verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van Diemer Notariaat Kroes + Mokkum, 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 te Nederland op zevenentwintig november tweeduizend twaalf in register Hypotheken 4, deel 62213, nummer 140 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op zevenentwintig november tweeduizend twaalf verleden voor notaris mr. P.L.E.M. de Meijer, gevestigd te Amsterdam.

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 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 en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;
 - b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheken 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.

Voorzover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert verkoper bij deze aan koper, die aanvaardt, alle in het koopcontract bedoelde aanspraken die verkoper nu of te eniger tijd 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.

BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN/ERFPACHTVOORWAARDEN

Ten aanzien van met betrekking tot het verkochte bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar een akte op zevenentwintig november tweeduizend twaalf verleden voor genoemde notaris mr. P.L.E.M. de Meijer, gevestigd te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in voormelde openbare registers op zevenentwintig november tweeduizend twaalf in register Hypotheken 4, deel 62213, nummer 140, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

2. Op gemelde erfpacht zijn van toepassing de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam en de volgende in een akte vestiging tijdelijke erfpacht op zestien februari tweeduizend vijftien verleden voor mr S.J.J. Wiersema, destijds notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op zeventien februari tweeduizend vijftien, in register Hypotheken 4, deel 12685 nummer 5 opgenomen bijzondere bepalingen, woordelijk luidende:

“1. Het terrein is bestemd om te worden bebouwd met DRIEHONDERD VIJFTIG (350) woningwetwoningen, die als zodanig dienen te worden gebruikt;

2. over de privé-tuinen, of over een gedeelte daarvan, kan te allen tijde worden beschikt voor het maken, plaatsen, hebben en onderhouden van rioleringen, buizen, kabels, lantaarnpalen, schakelkasten en dergelijke, zonder dat uit dien hoofde aanspraak kan worden gemaakt op vermindering van de canon;

3. indien over een gedeelte van de in erfpacht uitgegeven grond wordt beschikt, als hiervoor onder 2. bedoeld, zal de schade aan de tuinaanleg, welke een gevolg is van de uitvoering van de desbetreffende werken, worden hersteld, zonder dat dit geldelijke consequenties voor de erfpachtster met zich meebrengt;

4. de in de bebouwing aanwezige poorten dienen in goede staat te worden gehouden;

5. de erfpachtster dient te gedogen, dat de in de bebouwing aanwezige onderdoorgangen een openbare bestemming zullen hebben en dat boven de grond aan het gebouwde zoveel lichtpunten worden aangebracht en onderhouden als nodig wordt geoordeeld, en voorts dat de dienst Openbare Werken de wegbedekking in deze doorgangen zal aanleggen en onderhouden;

6. voorts moet de erfpachtster gedogen, dat in of onder de grond ter plaatse van de onderdoorgangen, buizen, leidingen of andere voorwerpen worden gelegd en onderhouden, en dat in die grond werken worden uitgevoerd, welke nodig of wenselijk worden geacht.”;

3. Gemelde voortdurende erfpacht met de daarop staande opstallen is gesplitst in appartementsrechten bij akte op zestien maart tweeduizend tien verleden voor genoemde notaris De Meijer, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op diezelfde dag, in register Hypotheken 4, deel 58040 nummer 48, zulks met toepasselijk verklaring van de volgende bepalingen, woordelijk luidende:

“Tijdvak

Als tijdstip waarop de splitsing ingaat wordt aangenomen één april tweeduizend tien. De einddatum van het eerste tijdvak is dertig september tweeduizend éénendertig.

Bouwblok

De na splitsing ontstane appartementsrechten worden geacht een bouwblok te vormen.

Vervaldata

De canon dient bij vooruitbetaling in halfjaarlijkse termijnen te worden voldaan op één april en één oktober van elk jaar.

Wijziging van toepassing zijnde Algemene Bepalingen

Met ingang van het tijdstip waarop de splitsing ingaat, worden van toepassing verklaard 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 en met die akte ingeschreven in gemelde openbare registers op zevenentwintig december tweeduizend in deel 17109 nummer 37. Partijen verklaarden met de Algemene bepalingen bekend te zijn en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen.

Bestemming en bestemmingswijziging

1. De woningen zijn bestemd als “sociale huurwoning”, die als zodanig dienen 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 (artikel 2 onder h. Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam).

2. De bestemming “sociale huurwoning” dient op het moment van overdracht van de woning, na betaling van de jaarlijks door Burgemeester en Wethouders vast te stellen eenmalige bijdrage, gewijzigd te worden in “koopwoning”.

3. De bestemmingswijziging zal niet meer plaats vinden indien:

a. het in artikel 3 van het Convenant splitsing en verkoop van sociale huurwoningen 2008 – 2016 afgesproken aantal te verkopen woningen binnen (een deel van) een stadsdeel is bereikt;

b. aan de positieve zienswijze conform artikel 12 van het Convenant met betrekking tot de te leveren woning(en) niet is voldaan.

4. 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 de vereiste toestemming is verkregen, de Gemeente zich dan daaromtrent alle rechten voorbehoudt.

Bruto vloeroppervlakte

Het bruto vloeroppervlak van elk appartementsrecht is gelijk aan de teller van het in de omschrijving van dat appartementsrecht vermelde breukdeel.

Vervreemding

Elk na de splitsing ontstane appartementsrecht, voor zover het één of meerdere woningen omvat, mag slechts worden vervreemd aan:

a. de huurder op het moment van splitsing in appartementsrechten, dan wel

b. een gegadigde voor een appartementsrecht die daarop reflecteert na het eindigen van de huurovereenkomst met de huurder, als bedoeld in het vorige lid, van het desbetreffende appartementsrecht.

Vooruitbetaling canon/Afkoopsom

De na te melden canonbedragen zijn voor alle appartementsrechten vooruitbetaald voor de periode van één april tweeduizend tien tot en met dertig september tweeduizend éénendertig.

De info afkoopcanons en info afkoopsommen zijn voor elk van de appartementsrechten A-1 tot en met A-114:

info afkoopcanon: vijfhonderdnegenenvijftig euro en zevenentwintig eurocent (€ 559,27) info afkoopsom: veertienduizend driehonderdzevenenzeventig euro (€ 14.377,00).

De info afkoopcanons en info afkoopsommen zijn voor elk van de appartementsrechten A-115 tot en met A-232 nihil.

Einde tijdvak

Als tijdstip waarop het tijdvak voor het erfpachtrecht op de appartementsrechten zal zijn verlopen, wordt aangenomen dertig september tweeduizend éénendertig, waarna het erfpachtrecht zal worden herzien conform de procedure, zoals is vastgelegd in artikel 11 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, zodat op die datum een nieuw tijdvak een aanvang zal nemen, met alle daaraan verbonden rechtsgevolgen.

Kwaliteitseisen

Vast te stellen dat de erfpachter heeft verklaard dat de woningen op het moment van verkoop of op het moment dat de erfpachter de meerderheid in de Vereniging van Eigenaren verliest, voldoen aan de kwaliteitseisen zoals vastgesteld door Burgemeester en Wethouders bij zijn besluit van negenentwintig oktober tweeduizend twee nummer 2002/12133 ROIB en/of aan de eventuele besluiten die ter vervanging en/of aanvulling daarvan worden vastgesteld."

Bestemmingswijziging

Verkoper en de gemeente verklaarden, zulks in het kader van het "Convenant splitsing en verkoop sociale huurwoningen 2008-2016 (Gemeentebblad afdeling 1, nummer 57 alsmede het besluit van de plaatsvervangend Teamleider Team Bedrijf van het Ontwikkelingsbedrijf Amsterdam de dato negentien februari tweeduizend tien nummer MB 2010002275, de bestemming van de hierna te omschrijven woning, te weten "sociale huurwoning", te wijzigen in de bestemming "koopwoning".

Verkoper heeft de eenmalige vergoeding voor de bestemmingswijziging voldaan door storting op de kwaliteitsrekening van mij, notaris.

Dit bedrag wordt overgemaakt naar de rekening van de gemeente.

De canon is vooruitbetaald toe en met dertig september tweeduizend éénendertig (30-09-2031).

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.

MODELREGLEMENT/AKTE VAN SPLITSING

Te dezen wordt verwezen naar de bepalingen die zijn opgenomen in de akte van splitsing in appartementsrechten op zestien maart tweeduizend tien verleden voor notaris mr. P.L.E.M. de Meijer, gevestigd te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in voormelde openbare registers op zestien maart tweeduizend tien in register Hypotheken 4, deel 58040, nummer 48, 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.

NADERE OMSCHRIJVING VERKOCHTE

- a. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de **woning** met balkons, gelegen op de derde verdieping, plaatselijk bekend te **1107 LK Amsterdam**,

Stellendamstraat 28, kadastraal bekend gemeente **Weesperkarspel**, sectie **L**, complexaanduiding **10050**, appartementsindexnummer **111**, uitmakende het een en tachtig/tien duizend drie honderd een en vijftigste (81/10.351^e) aandeel in na te melden gemeenschap,

- b. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de **berging**, gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend nabij Stellendamstraat te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente **Weesperkarspel**, sectie **L**, complexaanduiding **10050**, appartementsindexnummer **215**, uitmakende het vier/tien duizend drie honderd een en vijftigste (4/10.351^e) aandeel in de gemeenschap, welke gemeenschap bestaat uit de voortdurende erfpacht van het terrein, eigendom van de Gemeente Amsterdam, gelegen te Amsterdam aan:
- Streefkerkstraat 1 tot en met 91 (oneven nummers)
 - Stoutenburggracht 28 tot en met 49 (doorlopende nummers)
 - Stellendamstraat 2 tot en met 92 (even nummers),
- kadastraal bekend gemeente Weesperkarspel, sectie L nummer 2164, groot drieënvijftig are zeventig centiare, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen.

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.

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. Deze akte is verleden te Diemen op de datum, in het hoofd van deze akte vermeld om: twaalf uur en twintig minuten.

De verschenen personen zijn mij, notaris bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken verschenen personen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld. De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris.