

**LEVERING*****Jan Dammassestraat 48 te Rotterdam***

Op twintig april tweeduizend achttien zijn voor mij, mr. Wilfred Albert Groen, notaris met plaats van vestiging Amsterdam, verschenen:

1. mevrouw Cynthia Yvonne Pengel-Renfurm, geboren te Paramaribo, Suriname, op eenentwintig september negentienhonderd achtenzestig, met kantooradres Fred. Roeskestraat 100, 1076 ED Amsterdam, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:  
**Stichting Bewaarder Vastgoedfondsen**, een stichting, statutair gevestigd te 's-Gravenhage, met adres: Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen-Rijsenburg, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 27281823, Stichting Bewaarder Vastgoedfondsen hierna te noemen: **Verkoper**; en
2. mevrouw Suzanna Maria Theresia van Lammeren, geboren te Amsterdam op zeven maart negentienhonderd negenenzeventig, met kantooradres Fred. Roeskestraat 100, 1076 ED Amsterdam, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
  - a. de heer **Steve De Coen**, geboren te Sint-Niklaas, België, op vijf oktober negentienhonderd vijfenzeventig, van Belgische nationaliteit en houder van een Nederlands rijbewijs met nummer 5142845406, afgegeven te Hulst op twee mei tweeduizend vijftien; en
  - b. mevrouw **Cynthia Pouliart**, geboren te Wilrijk, België, op achtentwintig december negentienhonderd negenenzeventig, van Belgische nationaliteit en houder van een Nederlands rijbewijs met nummer 5659042487, afgegeven door het RDW op twaalf april tweeduizend zestien,met elkaar gehuwd en beiden wonende te 4562 AT Hulst, Stanleystraat 3, de heer S. de Coen en mevrouw C. Pouliart hierna, zowel tezamen als ieder afzonderlijk, te noemen: **Koper**.

De comparanten verklaren, handelend als vermeld, als volgt:

**Considerans**

- A. Verkoper en Koper zijn een overeenkomst aangegaan betreffende de verkoop en koop van het Verkochte, waarvan blijkt uit het Koopcontract.

- B. Verkoper en Koper wensen thans, voor zover het betreft de levering van het Verkochte, uitvoering te geven aan die overeenkomst en verklaren de in het hoofd van deze Akte vermelde Notaris en Loyens & Loeff daartoe opdracht te hebben gegeven.

## **1 Definities**

- 1.1** Tenzij anders blijkt, wordt in deze Akte verstaan onder:

**Akte:**

de onderhavige akte;

**Koopcontract:**

de door Verkoper en Koper ondertekende onderhandse akte met betrekking tot de verkoop en koop van het Verkochte, door Verkoper ondertekend op zevenentwintig maart tweeduizend achttien en door Koper ondertekend op zeven april tweeduizend achttien;

**Koper:**

de heer S. de Coen en mevrouw C. Pouliart, beiden voornoemd;

**Kwaliteitsrekening:**

een van de bijzondere rekeningen van Loyens & Loeff, als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt;

**Loyens & Loeff:**

Loyens & Loeff N.V., een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Rotterdam, mede kantoorhoudende Fred. Roeskestraat 100, 1076 ED Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24370566;

**Notaris:**

mr. Wilfred Albert Groen, notaris te Amsterdam, verbonden aan Loyens & Loeff, alsmede diens waarnemer en/of opvolger;

**Openbare Registers:**

de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek juncto artikel 8 lid 1 van de Kadasterwet;

**Overeenkomst:**

de tussen Verkoper en Koper met betrekking tot het Verkochte gesloten overeenkomst van verkoop en koop;

**Partijen:**

Verkoper en Koper;

**Verkochte:**

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de zesde verdieping, alsmede een berging (genummerd: 135) gelegen in het souterrain en verdere toebehoren, plaatselijk bekend Jan Dammassestraat 48, 3078 HM Rotterdam, kadastraal bekend **gemeente IJsselmonde sectie D complexaanduiding 3930-A appartementsindexnummer 147**, uitmakende het eenhonderd tweeëntwintig tien duizendste (122/10.000e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een perceel grond en het daarop gestichte flatgebouw genaamd "Zomerland", bestaande uit tachtig flatwoningen met bergingen, achttien open autostallingsruimten en een bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Jan Dammassestraat 1 tot en met 80 en Bichon van IJsselmondelaan 73 te Rotterdam, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente IJsselmonde sectie D:

- nummer 3020, groot acht are negentig centiare, en
  - nummer 3054, groot twintig centiare,
- alsmede de overlufeling over het aangrenzende, aan de gemeente Rotterdam in eigendom toebehorend perceel, kadastraal bekend gemeente IJsselmonde sectie D nummer 3021, groot dertig centiare, bestaande ten laste van laatstbedoeld perceel en ten behoeve van voormeld perceel met nummer 3020, de erfdienstbaarheid van overlufeling en van het hebben van een daarbij behorende steunmuur, casu quo van daarbij behorende steunpunten, op en in het lijdend erf, met dien verstande dat de onderkant van de luifel niet lager mag reiken dan twee meter en zeventig centimeter boven straatpeil;
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de autoparkeerplaats gelegen op de begane grond en verdere toebehoren, plaatselijk bekend Jan Dammassestraat (ongenummerd) te Rotterdam, plaatselijk aangeduid met de letter "C", kadastraal bekend **gemeente IJsselmonde sectie D complexaanduiding 3930-A appartementsindexnummer 182**, uitmakende het zeventien tienduizendste (17/10.000e) onverdeeld aandeel in de sub 1. gemelde gemeenschap;

**Verkoper:**

Stichting Bewaarder Vastgoedfondsen, voornoemd;

**VVE:**

Vereniging van Eigenaars Flatgebouw Jan Dammassestraat 1 tot en met 80 en Bichon van IJsselmondelaan 73 te Rotterdam, een vereniging, statutair gevestigd te Rotterdam en met adres: Buislaan 54, 3028 VA Rotterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24482617, zijnde de vereniging van eigenaars waarvan Verkoper in zijn hoedanigheid van gerechtigde tot het Verkochte lid is.

- 1.2** Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.
- 1.3** De titels en kopjes van de artikelen van de Akte dienen slechts voor het leesgemak en hebben geen invloed op de uitleg van deze Akte. Partijen kunnen aan de titels en kopjes van de artikelen van de Akte geen rechten ontleen.

**2 Levering**

- 2.1** Ter uitvoering van de Overeenkomst levert Verkoper hierbij het Verkochte aan Koper, die hierbij het Verkochte van Verkoper aanvaardt.
- 2.2** Koper bestaat uit twee (2) personen, die voor de onderlinge verhouding hebben vastgesteld dat zij hebben gekocht, ieder voor de onverdeelde helft. De hiervoor bedoelde personen aanvaardden het Verkochte in dezelfde verhouding.

**3 Koopprijs, betaling en kwijting**

- 3.1** De koopprijs voor het Verkochte bedraagt eenhonderdvijfentwintigduizend euro (EUR 125.000,00).
- 3.2** Koper heeft de koopprijs voor het Verkochte, alsmede het op heden verder door Koper uit hoofde van de Overeenkomst en de Akte verschuldigde, voldaan door storting op de Kwaliteitsrekening. Verkoper verleent Koper kwijting voor de (wijze van) voldoening van de aan Verkoper verschuldigde bedragen.

- 3.3** Verkoper heeft, voor zover van toepassing, ten behoeve van zijn schuldeisers die ten tijde van de levering een hypotheek op het Verkochte hebben en/of die op het Verkochte een rechtsgeldig beslag hebben gelegd, bedongen dat via de Kwaliteitsrekening aan hen datgene uit de koopprijs zal worden voldaan opdat de hypotheek, respectievelijk het beslag zal zijn vervallen, zulks tot een maximum van het door Koper aan Verkoper bij de levering verschuldigde bedrag.

Verkoper – voor het hem toekomende – en, voor zover van toepassing, de hiervoor bedoelde schuldeisers – voor het ieder van hen toekomende – hebben jegens Loyens & Loeff eerst recht op betaling zodra het, na onderzoek daartoe in de Openbare Registers door Loyens & Loeff, vaststaat dat Verkoper heeft voldaan aan de in artikel 5.1 sub a. bedoelde verplichting.

Het is Verkoper bekend dat tussen de datum van levering en het uitvoeren van deze betalingen in verband met het door Loyens & Loeff in te stellen onderzoek een of meer werkdagen kunnen verstrijken.

- 3.4** Indien een betaling van een Kwaliteitsrekening plaatsvindt aan een Partij en sprake is van een onterechte betaling van Loyens & Loeff ten gevolge van een fout in de nota van afrekening en/of van een (kennelijk) onjuiste interpretatie van de Overeenkomst en/of van een andere oorzaak, zal de betreffende Partij het door Loyens & Loeff ten onrechte uitgekeerde bedrag terstond aan Loyens & Loeff restitueren.

#### **4 Voorgaande verkrijging van het Verkochte**

Verkoper heeft het Verkochte – met meer registergoederen – verkregen door de inschrijving in de Openbare Registers op dertien april tweeduizend zeven in register Hypotheken 4 deel 52068 nummer 49 van een afschrift van de leveringsakte ten titel van koop, op twaalf april tweeduizend zeven verleden voor mr. B.J.M. Geenen-Timmermans, notaris te Amsterdam, in welke akte was opgenomen kwijting voor de betaling van de koopprijs en de verklaring van de bij die akte betrokken partijen dat afstand is gedaan van het recht om ontbinding te vorderen.

#### **5 Omschrijving leveringsverplichting en overgang rechten**

- 5.1** Verkoper levert het Verkochte aan Koper:
- a. dat niet bezwaard is met hypotheken, beslagen en met inschrijvingen daarvan;
  - b. in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van het Koopcontract bevond, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, zichtbare en onzichtbare gebreken. Koper aanvaardt deze staat en daarmee ook de op het Verkochte rustende publiekrechtelijke beperkingen voor zover dat geen “bijzondere lasten” zijn. Een en ander voor zover niet anders uit de Akte blijkt en/of door verjaring of bestemming ontstaan.
- 5.2** Ongeacht enig andersluidend beding staat de Verkoper in voor de afwezigheid van lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die vatbaar zijn voor inschrijving in de Openbare Registers, doch daarin ten tijde van het sluiten van de Overeenkomst niet waren ingeschreven.
- 5.3** De aflevering (feitelijke levering) van het Verkochte vindt heden plaats, vrij van huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten.
- 5.4** Verkoper staat er voor in dat het Verkochte heden vrij is van aanspraken tot gebruik, ongevorderd en, behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken, leeg en ontruimd.

- 5.5** Gelijktijdig met deze overdracht van het Verkochte gaan op Koper over alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen, maar niet beperkt tot, de bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het Verkochte toegebrachte schade, alles voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat Verkoper tot enige vrijwaring gehouden is.

Voor het geval ten aanzien van een of meer van die rechten – om welke reden ook – de hiervoor bedoelde overgang niet plaatsvindt op grond van het bepaalde in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek:

- a. wordt het betreffende recht geacht te zijn begrepen in de koop; en
- b. levert Verkoper het betreffende recht aan Koper, die dat recht van Verkoper aanvaardt.

- 5.6** Tot het Verkochte wordt tevens gerekend het aandeel van Verkoper in de reserve- en/of onderhoudsfondsen van de VVE en daarvoor vindt geen verrekening meer plaats.

Voor zover nodig levert Verkoper het in de vorige zin bedoelde aandeel aan Koper, die dit aandeel van Verkoper aanvaardt.

Bedoeld aandeel wordt geleverd vrij van pandrechten en beslagen.

## **6 Risico, baten en lasten**

- 6.1** Het Verkochte is voor rekening en risico van Koper vanaf het tijdstip van het ondertekenen van de Akte.

- 6.2** De baten en lasten van het Verkochte, waaronder begrepen de bijdrage(n) in de schulden en kosten verschuldigd op grond van het reglement van splitsing dat betrekking heeft op het Verkochte, zijn vanaf heden voor rekening van Koper.

- 6.3** Voor zover Koper bij wet, statuten, reglement of vergaderingsbesluit van de VVE aansprakelijk is of wordt gesteld voor de voor rekening van Verkoper komende bijdragen ter zake van het Verkochte die in het/de lopende en/of voorafgaande kalenderja(a)r(en) opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden jegens de VVE, verplicht Verkoper zich deze bijdragen te voldoen aan de VVE.

## **7 Kosten en belastingen**

Alle kosten en belastingen verband houdende met de levering van het Verkochte, waaronder de notariële kosten, de daarover (eventueel) verschuldigde omzetbelasting, alsmede de verschuldigde overdrachtsbelasting, zijn voor rekening van Koper.

## **8 Voorafgaande overeenkomsten**

Voor zover daarvan bij de Akte niet is afgeweken, blijft tussen Partijen gelden de Overeenkomst en hetgeen vóór het passeren van de Akte overigens tussen hen is overeengekomen, onverminderd hetgeen hierna in artikel 9 van de Akte is bepaald.

## **9 Ontbindende en opschortende voorwaarden**

Alle ontbindende voorwaarden die vóór het passeren van de Akte eventueel zijn overeengekomen, zijn thans uitgewerkt voor zover het betreft de koop en levering van het Verkochte. Alle opschortende voorwaarden die vóór het passeren van de Akte eventueel zijn overeengekomen, zijn thans vervuld voor zover het betreft de koop en levering van het Verkochte.

Verkoper noch Koper kan zich ter zake van de Overeenkomst, alsmede van de Akte, voor zover het betreft de koop en levering van het Verkochte, nog op een ontbindende of opschortende voorwaarde beroepen.

## **10 Lasten en beperkingen, alsmede bepalingen inzake appartement**

**10.1** In artikel 6.2. van het Koopcontract is tussen Verkoper en Koper het navolgende overeengekomen woordelijk luidende als volgt:

*“Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen die op de onroerende zaak rusten, e.e.a. voor zover blijkend en/of voortvloeiend uit:*

- a. de laatste en voorgaande notariële akte(n) van levering en/of van vestiging van een beperkt recht op de onroerende zaak, dan wel blijkend en/of voortvloeiend uit een afzonderlijke notariële akte;*
- b. de akte van splitsing;*
- c. het reglement;*
- d. de statuten van de Vereniging van Eigenaars.*

*Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van deze akten, waaronder begrepen het reglement, de statuten van de Vereniging van Eigenaars en het laatste exploitatieoverzicht. Verkoper heeft van al deze notariële akten en stukken de letterlijke tekst (in kopie) aan koper ter hand gesteld.*

*Verkoper heeft aan koper medegedeeld dat de volgende publiekrechtelijke beperkingen op de onroerende zaak rusten: Zie de aangehechte stukken zoals opgenomen in artikel 22 en zie voorts artikel 23. Koper verklaart met de inhoud van deze bijlagen en artikelen bekend te zijn en met de inhoud hiervan in te stemmen.*

*Koper verklaart deze bijzondere (publiekrechtelijke) lasten uitdrukkelijk te aanvaarden.”.*

Bij het sluiten van de Overeenkomst was Koper bekend met het bepaalde voorkomende in:

- a.** de hiervoor onder “Voorgaande verkrijging van het Verkochte” vermelde akte van levering, waarvan een afschrift op dertien april tweeduizend zeven in de Openbare Registers in register Hypotheken 4 deel 52068 nummer 49 is ingeschreven, waarin woordelijk onder meer het volgende voorkomt:

### **“BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN**

#### **Artikel 5**

*Ten aanzien van bestaande erfdienstbaarheden en/of bijzondere verplichtingen/bepalingen wordt te dezen verwezen naar de hiervoor vermelde titels van aankomst.*

*De in vorenbedoelde titels nader omschreven bijzondere verplichtingen, welke geacht worden woordelijk in deze akte te zijn opgenomen, worden hierbij aan Koper opgelegd, de comparante onder 2 genoemd, handelende als vermeld, verklaarde deze verplichtingen aan te nemen en verklaarde voorts dat Koper zich jegens de desbetreffende belanghebbenden verbindt tot nakoming van deze verplichtingen.*

*De comparante onder 1 genoemd, handelende als vermeld, verklaarde thans namens de desbetreffende belanghebbenden vrijwillig hun belangen waarnemende, de door Koper op zich genomen bijzondere verplichtingen te aanvaarden.”;*

- b.** de op zevenentwintig november tweeduizend zes voor mr. B.J.M. Geenen-Timmermans, notaris te Amsterdam, verleden akte van levering

waarvan een afschrift op achtentwintig november tweeduizend zes in de Openbare Registers in register Hypotheken 4 deel 51115 nummer 138 is ingeschreven, waarin woordelijk onder meer het volgende voorkomt:

wat betreft de hiervoor vermelde registergoederen te Rotterdam:

*Ten aanzien van bijzondere bepalingen wordt te dezen verwezen naar vermelde aankomsttitel, een akte tot levering krachtens koopovereenkomst, op zeven november negentienhonderd vijftien verleden voor genoemde notaris mr. H.J.M. van de Weijer, bij afschrift ingeschreven ten voormelde Openbare Registers in register Hypotheken 4 deel 15060 nummer 35 waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:*

*Met betrekking tot bijzondere verplichtingen wordt, voorzover nog van toepassing is, uitdrukkelijk verwezen naar het bepaalde, voorkomende in een akte van toewijzing op dertig augustus negentienhonderd een en zestig verleden voor notaris L.A.J. Schuurs destijds te Rotterdam, welke akte bij afschrift werd overgeschreven ten hypotheekkantore te Rotterdam op diezelfde dag in hypotheken 4 deel 3414 nummer 116, in welke akte ondermeer de navolgende bepalingen werden opgenomen, woordelijk luidende als volgt:*

- "a. dat de kleur van het schilderwerk, dat wordt uitgevoerd aan van de openbare weg zichtbaar blijvende gedeelten van de te stichten bebouwing, te allen tijde de goedkeuring behoeft van Burgemeester en Wethouders;
- b. dat de ruimten, welke zijn geprojecteerd onder de eerste woonlaag van de op beide percelen te stichten woongebouwen uitsluitend mogen worden gebruikt als berg ruimten behorend bij de daarboven gelegen woningen;
- c. dat de onbebouwd blijvende grond voor rekening van de verkrijgster als straat zal worden aangelegd en onderhouden, een en ander naar genoegen van Burgemeester en Wethouders; de percelen nummers 3053 en 3054 welke voor geen ander doel mogen worden gebruikt dat voor het hebben en behouden daarin van een olietank ten behoeve van de centrale verwarming en welke naar genoegen van burgemeester en wethouders moeten worden aangelegd en onderhouden, zullen van het openbare plantsoen moeten worden afgescheiden en te allen tijde afgescheiden gehouden op een door burgemeester en wethouders goed te keuren wijze, zullende, zo de verkrijgster ingebreke mocht blijven, de gemeente – ook zonder rechterlijke tussenkomst - zijn gerechtigd de voor een dergelijke afscheiding noodzakelijke voorzieningen te treffen en het uit dien hoofde door de verkrijgster -aan de gemeente verschuldigde van haar te vorderen;
- d. dat de verkrijgster gehouden is er voor in te staan, dat de gebouwen nimmer zullen zijn gesplitst in appartementen, overeenkomstig het bepaalde in de Tweede Afdeling van de Derde Titel van het Tweede Boek van het Burgerlijk Wetboek, dan wanneer:
  - 1. er een vereniging bestaat van de eigenaren der appartementen waarin de gebouwen zijn gesplitst,

- overeenkomstig het bepaalde onder ten eerste in het tweede lid van artikel 638g van het Burgerlijk Wetboek;*
2. *het - volgens het in artikel 638f ten vierde van het Burgerlijk Wetboek bepaalde - in de akte van splitsing op te nemen Reglement bepaalt, dat alle schulden en - verplichtingen van de appartementseigenaren als zodanig tegenover de gemeente voor zover die schulden en verplichtingen voortvloeien uit een of meer bepalingen, voorkomende in deze overeenkomst, rusten op de gezamenlijke eigenaren;*
- e. *dat de hiervoren onder B genoemde luifels met inbegrip van de daarbij behorende steunmuren casu quo steunpunten naar genoegen van Burgemeester en Wethouders zullen worden onderhouden;*
- f. *dat bij overtreding of niet-nakoming van de sub a tot en met e gestelde bepalingen, de verkrijgster voor iedere maand dat de verboden toestand duurt, een boete verbeurt van vijfduizend vierhonderd gulden ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenares tenminste een maand tevoren per aangetekende brief op de verboden toestand is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven indien de verboden toestand in die tijd ten genoegen van Burgemeester en Wethouders is opgeheven;*
- g. *dat onverschillig of het sub h bepaalde al dan niet is nagekomen de sub a tot en met e op de verkrijgster gelegde verplichtingen op alle volgende eigenaren toepasselijk zijn en wel zodanig, dat elke eigenaar door wie een of meer van deze bepalingen is overtreden of niet is nagekomen, ingeval er termen aanwezig zijn tot toepassing van de sub f bepaalde boete, hoofdelijk met zijn opvolgers in de eigendom tot betaling van die boete aansprakelijk is;*
- h. *dat bij elke overdracht van het toegewezen goed of gedeelte daarvan in elke akte van overdracht de sub a tot en met g gestelde voorwaarden en bepalingen moeten worden opgenomen en voor de verkrijger verbindend worden verklaard, een en ander op straffe van een boete van vier en vijftig duizend gulden, door de overdragende partij, die dit verzuimt en ingeval meer personen als overdragende partij optreden, door hen, als hoofdelijke debiteuren, verschuldigd ten bate van de gemeentekas en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat die overdragende partij tenminste een maand tevoren per aangetekende brief op dit verzuim is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven indien het verzuim in die tijd ten genoegen van Burgemeester en Wethouders is opgeheven; ook de sub h gestelde bepaling zal op*



*straffe van eenzelfde boete van vier en vijftig duizend gulden ten bate van de gemeentekas, bij de toepassing waarvan eveneens het zoëven bepaalde zal gelden, in elke akte van overdracht van het toegewezen goed of gedeelte daarvan moeten worden opgenomen en voor de verkrijger verbindend verklaard."*

*Voorts wordt verwezen naar na te melden akte van splitsing in appartementsrechten op twee december negentienhonderd zeven en zeventig voor notaris H.J. Maas te Rotterdam verleden, waarin onder meer de navolgende bepalingen werden opgenomen, woordelijk luidende als volgt;*

- "a. de eigenaars van de appartementsrechten zijn verplicht er zorg voor te dragen dat een ieder, die, onder welke titel ook, gebruik maakt van in voormeld gebouw zich bevindende ruimten nimmer het Gemeentelijk Energiebedrijf zal belemmeren in het gebruik maken van alle zich in het gebouw bevindende ten dienste van dat bedrijf ingerichte ruimten en met name ervoor zorg te dragen dat de toegangsdeuren tot die ruimten steeds door dat bedrijf geheel kunnen worden geopend;*
- b. dat bij overtreding of niet-nakoming van de sub a gestelde bepaling, de overtreder voor iedere dag dat de verboden toestand duurt, een boete verbeurt van duizend gulden ten bate van gemelde Vereniging van Eigenaars, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van de administrateur, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist;*
- c. dat onverschillig of het sub d bepaalde al dan niet is nagekomen, de sub a opgelegde verplichtingen op alle volgende eigenaars toepasselijk zijn en wel zodanig, dat elke eigenaar door wie deze bepaling is overtreden of niet is nagekomen, ingeval er termen zijn tot toepassing van de sub b bepaalde boete, hoofdelijk met zijn opvolgers in de eigendom tot betaling van die boete aansprakelijk is;*
- d. dat bij elke overdracht van een appartementsrecht, in elk akte van overdracht de sub a tot en met c gestelde voorwaarden en bepalingen moeten worden opgenomen en voor de verkrijger verbindend worden verklaard, een en ander op straffe van een boete van vijftig duizend gulden, door de overdragende partij, die dit verzuimt en ingeval meer personen als overdragende partij optreden, door hen, als hoofdelijke debiteuren, verschuldigd ten bate van de Vereniging van Eigenaars en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van de administrateur, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist; ook de sub d gestelde bepaling zal op straffe van eenzelfde boete van vijftig duizend gulden ten bate van de Vereniging van Eigenaars, bij de toepassing waarvan eveneens het zoëven bepaalde zal gelden, in elke akte van overdracht van een appartementsrecht moeten worden opgenomen en voor de verkrijger verbindend verklaard."*

*Voor zover in bovengenoemde akten en bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet de komparant sub 1 dat bij deze en wordt een en ander bij deze door de komparant sub 2, voor en namens de koper, aanvaard.*

*Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door de komparant sub 1 voor die derden aangenomen.”;*

- c. de op twee december negentienhonderd zevenenzeventig voor H.J. Maas, notaris te Rotterdam, verleden akte van splitsing in appartementsrechten, waarvan een afschrift op vijf december negentienhonderd zevenenzeventig in de Openbare Registers (destijds te Rotterdam) in register Hypotheken 4 deel 5760 nummer 81 is ingeschreven, daaronder begrepen het bij die splitsing van toepassing verklaarde reglement van splitsing; welke akte van splitsing is gewijzigd op tweeëntwintig november tweeduizend zeventien voor mr. J.M.J.H. Hendriks, notaris te Heerlen, verleden akte van wijziging splitsing in appartementsrechten, waarvan een afschrift op drieëntwintig november tweeduizend zeventien in de Openbare Registers in register Hypotheken 4 deel 71988 nummer 62 is ingeschreven, daaronder begrepen het bij die splitsing van toepassing verklaarde reglement van splitsing.

Koper wordt van rechtswege lid van de VVE.

- 10.2** Voor zover in de in artikel 10.1 bedoelde bepalingen, verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan Verkoper verplicht is deze aan Koper op te leggen, worden die verplichtingen, lasten en/of beperkingen hierbij aan Koper opgelegd.

Koper heeft de in artikel 10.1 bedoelde bepalingen voorkomende verplichtingen, lasten en/of beperkingen uitdrukkelijk aanvaard.

Voor zover die bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten hierbij uitdrukkelijk door Verkoper bedongen en door Verkoper ten behoeve van die derde(n) aanvaard.

- 10.3** Koper heeft tijdig voor het sluiten van de Overeenkomst een kopie van voormelde splitsingsakten, en het van toepassing verklaarde reglement van splitsing ontvangen en van de inhoud daarvan kennisgenomen.

## **11 Anti-speculatiebeding**

In artikel 23.5 van het Koopcontract is tussen Verkoper en Koper het navolgende overeengekomen woordelijk luidende als volgt:

- “1. *Het is koper en zijn rechtverkrijgende(n) onder algemene titel zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van verkoper niet toegestaan het onderhavige registergoed te verkopen gedurende een termijn ingaande heden en eindigende zeven maanden na de datum van juridische levering. Verkoper zal de toestemming niet op onredelijke gronden weigeren. Bij overtreding of niet-nakoming van het vorenbepaalde verbeurt koper ten behoeve van verkoper een onmiddellijke opeisbare niet voor matiging vatbare boete gelijk aan 20% van de genoemde koopsom, zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist.*
2. *Het in lid 1 gestelde is niet van toepassing in geval van:*
  - a. *executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek;*

- b. *overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e) casu quo geregistreerd partner of partner met wie koper een notariële samenlevingsovereenkomst heeft gesloten;*
  - c. *ontbinding van het huwelijk casu quo geregistreerd partnerschap van de koper door echtscheiding, beëindiging geregistreerd partnerschap dan wel opzegging/ontbinding van een notariële samenlevingsovereenkomst.*
3. *Verkoper kan ontheffing van de in lid 1 omschreven verplichting(en) verlenen in geval van:*
- a. *verandering van werkkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;*
  - b. *noodzaak van verhuizing op grond van de gezondheid van de koper of van een van zijn gezinsleden.*
- Een verzoek tot ontheffing als bedoeld in dit lid dient schriftelijk bij verkoper te worden ingediend. Verkoper kan aan een door haar te verlenen ontheffing nadere voorwaarden verbinden.”.*

## **12 Volmacht doorhaling hypothecaire inschrijvingen**

Koper geeft volmacht aan iedere medewerker van Loyens & Loeff, met het recht die volmacht aan een ander te verlenen, om namens de hierna bedoelde (beperkt) gerechtigde(n) tot het Verkochte, zo nodig te aanvaarden:

de afstanddoening van hypotheek op het Verkochte en van in verband met die hypotheek aan de betrokken hypotheekhouder(s) toekomende pandrechten, voor zover die hypotheek ten laste van anderen dan bedoelde gerechtigde(n) is ingeschreven, respectievelijk voor zover die pandrechten ten laste van anderen dan bedoelde gerechtigde(n) bestaan, in een akte van (gedeeltelijke) afstand en (gedeeltelijke) vervallenverklaring van die hypotheek en pandrechten.

Koper handelt bij het verlenen van deze volmacht voor zich, indien Koper ten tijde van de inschrijving van de in de vorige zin bedoelde akte hoofd-, casu quo beperkt gerechtigde(n) tot het Verkochte is, en, zo ten tijde van die inschrijving (een) ander(en) hoofd-, casu quo beperkt gerechtigde(n) tot het Verkochte mocht(en) zijn, als zaakwaarnemer van laatstbedoelde(n).

## **13 Energielabel**

Verkoper beschikt ten aanzien van het Verkochte over een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, waarvan een kopie aan Koper is overhandigd.

## **14 Verklaring bestuur VVE**

Uit een aan de Akte gehechte verklaring van het bestuur van de VVE blijkt hetgeen Verkoper per heden aan de VVE verschuldigd is, alsmede de omvang van het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek (Bijlage).

Volgens de hiervoor bedoelde en aan deze Akte gehechte opgave van het bestuur van de VVE bedraagt het reservefonds van de VVE: eenhonderdachtentwintigduizend zevenhonderdtweëndertig euro en eenentwintig eurocent (EUR 128.732,21).

## **15 Woonplaatskeuze**

Partijen verklaarden dat zij met betrekking tot de inschrijving van de Akte en voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting woonplaats kiezen ten kantore van de bewaarder van de minuut van de Akte, thans aan het adres Fred Roeskestraat 100, 1076 ED Amsterdam.

## **16 Omzetbelasting en overdrachtsbelasting**

**16.1** Wegens de levering van het Verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd.

**16.2** Wegens de levering van het Verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd.

Ter zake de verkrijging van het Verkochte is door Koper aan overdrachtsbelasting een bedrag van **tweeduizend vierhonderdvierenzestig euro (EUR 2.464,00)** verschuldigd, welk bedrag als volgt is berekend: twee procent (2%) over een grondslag van (afgerond) eenhonderddrieëntwintigduizend tweehonderd euro (EUR 123.200,00), welk bedrag is gebaseerd op de koopprijs van het Verkochte groot eenhonderdvijfentwintigduizend euro (EUR 125.000,00) verminderd met het aandeel van Verkoper in het reservefonds waarvan het Verkochte deel uitmaakt, zijnde dit aandeel groot eenduizend zevenhonderdnegenentachtig euro en achtendertig eurocent (EUR 1.789,38).

- 16.3** Verkoper en Koper verklaren dat voor zover er roerende zaken zijn meeverkocht, daaraan geen afzonderlijke waarde is toegekend.
- 16.4** Verkoper en Koper verklaren in het kader van het vorenstaande dat de Akte, behalve de daarin vermelde tegenprestatie, ook alle door Partijen verstrekte gegevens bevat die voor de heffing van overdrachtsbelasting van belang zijn.

## **17 Volmachten**

- 17.1** Van de volmachtverlening aan de comparant sub 1 blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, die is gehecht aan een akte van levering, op twaalf augustus tweeduizend zestien verleden voor de Notaris.
- 17.2** Van de volmachtverlening aan de comparant sub 2 blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, die aan deze Akte zal worden gehecht (Bijlage).

## **Slot**

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Deze Akte is verleden te Amsterdam op de datum aan het begin van deze Akte vermeld.

De zakelijke inhoud van deze Akte is aan de comparanten opgegeven en toegelicht. De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de Akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud daarvan te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze Akte eerst door de comparanten en daarna door mij, notaris, ondertekend om elf uur en vijfendertig minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) W.A. Groen

De ondergetekende, mr. Wilfred Albert Groen, notaris met plaats van vestiging Amsterdam, verklaart dat op het registergoed/de registergoederen waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

(w.g.) W.A. Groen

Ondergetekende, mr. Wilfred Albert Groen, notaris met plaats van vestiging Amsterdam, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

## Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 20-04-2018 om 11:56 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 73028 nummer 69.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van QuoVadis CSP - PKI Overheid CA - G2 met nummer

650292AF63FB213C9FAF6BD32BA70F2CBA68D392 toebehoort aan Wilfred Albert Groen.

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