

LEVERING***Sweelinckplein 40 te Alphen aan den Rijn***

Op een maart tweeduizend zeventien zijn voor mij, mr. Wilfred Albert Groen, notaris met plaats van vestiging Amsterdam, verschenen:

1. mevrouw Jessica Hilda Wilma Jansen-van der Ben, geboren te Enkhuizen op vier april negentienhonderd vierenzeventig, met kantooradres Fred. Roeskestraat 100, 1076 ED Amsterdam, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
Stichting Woningmaatschap Leiden, een stichting, statutair gevestigd te Driebergen-Rijsenburg, met adres: 3971 KE Driebergen-Rijsenburg, Hoofdstraat 87, ingeschreven in het Handelsregister onder dossiernummer 30196467, Stichting Woningmaatschap Leiden hierna: **Verkoper**; en
2. 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:
 - a. de heer **Jan de Koning**, geboren te Rijsenburg op vierentwintig januari negentienhonderd tweeëndertig, van Nederlandse nationaliteit en houder van paspoort met nummer NS5L05JJ2, afgegeven te Alphen aan den Rijn op acht januari tweeduizend dertien; en
 - b. mevrouw **Willy Aria Remmelzwaal**, geboren te Katwijk op zesentwintig mei negentienhonderd vijfendertig, van Nederlandse nationaliteit en houder van paspoort met nummer NS6PRFB38, afgegeven te Alphen aan den Rijn op acht januari tweeduizend dertien, met elkaar gehuwd en beiden wonende te 2406 VC Alphen aan den Rijn, Reigerstraat 7, en voornemens de hierna omschreven woning te gaan bewonen, de heer J. de Koning en mevrouw W.A. Remmelzwaal 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 vier januari tweeduizend zeventien en door Koper ondertekend op drieëntwintig januari tweeduizend zeventien;

Koper:

de heer J. de Koning en mevrouw W.A. Remmelzwaal, 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 op de vierde verdieping gelegen woning, met toebehoren, plaatselijk bekend Sweelinckplein 40, 2402 VH Alphen aan den Rijn, **kadastraal bekend gemeente Oudshoorn sectie C complexaanduiding 7311-A appartementsindexnummer 121**, omvattende het negenentwintig tweeduizend vijfhonderd veertigste (29/2.540e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap van het perceel grond met een flatgebouw, welk gebouw tachtig (80) woningen en tachtig (80) bergingen bevat, plaatselijk bekend Sweelinckplein 26 tot en met 184 (even nummers) te Alphen aan den Rijn en het perceel grond met een gebouw, welk gebouw tien (10) garages bevat, plaatselijk bekend Sweelinckplein 4 tot en met 22 (even nummers) te Alphen aan den Rijn, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Oudshoorn sectie C nummers 5895 respectievelijk 5640, respectievelijk groot dertien are en

- vier centiare en een are en vierentachtig centiare; en
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de op de begane grond gelegen berging, plaatselijk bekend Sweelinckplein ongenummerd te Alphen aan den Rijn, **kadastraal bekend gemeente Oudshoorn sectie C complexaanduiding 7311-A appartementsindexnummer 237**, omvattende het twee tweeduizend vijfhonderdveertigste (2/2.540e) onverdeelde aandeel in voornoemde gemeenschap;

Verkoper:

Stichting Woningmaatschap Leiden, voornoemd;

VVE:

Vereniging van Eigenaars Sweelinckplein 4 tot en met 184 (even nummers) te Alphen aan den Rijn, een vereniging, statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn en met adres: Laan van Vlaanderen 327, 1066 WB Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 27379569, 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 eenhonderdvijfentachtigduizend euro (EUR 185.000,00).

- 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 (destijds te Zoetermeer) op twee juli tweeduizend vier in register Hypotheken 4 deel 40377 nummer 71 van een afschrift van de leveringsakte ten titel van koop, op een juli tweeduizend vier verleden voor de Notaris, in welke akte was opgenomen kwijting voor de betaling van de koopprijs en de verklaring van de bij die akte betrokken partijen dat geen beroep meer kon worden gedaan op een ontbindende voorwaarde en 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 hypotheeken, 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, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, 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 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 erfdiensbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, althans uitsluitend voor zover blijkend en/of voortvloeiend uit:

- a. *de laatste en voorgaande akte(n) van levering;*
- b. *de laatste en voorgaande akte(n) van vestiging van het recht van erfpacht en/of opstal;*
- c. *de akte van splitsing;*

- d. *het reglement;*
- e. *de statuten van de Vereniging van Eigenaars; en/of afzonderlijke akte(n) en/of anderszins uit de inschrijvingen in de openbare registers. Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akten, waaronder begrepen het reglement, de statuten van de Vereniging van Eigenaars en het laatste exploitatie-overzicht. Verkoper heeft van al deze akten en stukken de letterlijke tekst aan koper ter hand gesteld."*

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 twee juli tweeduizend vier in de Openbare Registers (destijds te Zoetermeer) in register Hypotheken 4 deel 40377 nummer 71 is ingeschreven, waarin woordelijk onder meer het volgende voorkomt:

"Lasten en beperkingen

Koper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst die lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 2 uitdrukkelijk aanvaard, die zijn vermeld in:

1. *enzovoorts.*
2. *voormelde aankomsttitel; houding jegens huurder*
een akte van levering op heden verleden voor genoemde notaris Kerckhoffs te Amsterdam, waarin woordelijk het volgende is opgenomen:

7. Huurovereenkomsten. Houding jegens huurder. Kettingbeding.

- 7.1. *Ter zake van de verhuurde staat van het Verkochte wordt verwezen naar de Koopovereenkomst.*
- 7.2. *Ter zake van het verhuurbeleid wordt in het bijzonder nog verwezen naar de in de definitie van de Koopovereenkomst bedoelde "Deelnamevoorwaarden Verkoopproces 2004 Registergoederen DELTA LLOYD", waaruit speciaal wordt vermeld het navolgende, luidende:*
 - 12.8. *Delta-Lloyd Woningbouw B.V. heeft een beleid gevoerd conform de door Delta-Lloyd Woningbouw B.V. aanvaarde "Gedragscode Verkoop Huurwoningen" (deze gedragscode is niet van toepassing op de winkel- en kantoorruimten die onderdeel uitmaken van het Registergoed III (Eindhoven)). Delta-Lloyd Woningbouw B.V. stelt de voorwaarde dat dit beleid gecontinueerd dient te worden. Een Koper is derhalve gehouden in het kader van de verhuur het Registergoed als een goed huisvader te exploiteren en onderhouden, overeenkomstig de eisen die de wet daaraan stelt en een Koper is gehouden alle verplichtingen die de wet aan een verhuurder stelt na te komen. Voormelde Gedragscode vermeldt terzake van het voorgaande:*

Gedragsregels bij verkoop in verhuurde staat aan een derde

Op grond van de bovenstaande uitgangspunten behoren verhuurders de volgende gedragsregels te hanteren bij verkoop aan derden van woningen in verhuurde staat:

(enzovoorts.)

- 4. De verkopende verhuurder neemt in de koopovereenkomst met de koper op dat laatstgenoemde gehouden is om alle verplichtingen die de wet aan een verhuurder stelt na te komen. Op die manier kan de verkopende verhuurder de koper aanspreken als later mocht blijken dat deze zich niet houdt aan zijn verplichtingen ten opzichte van de huurder.*
- 5. In de koopovereenkomst tussen de verkopende verhuurder en de koper wordt bovendien opgenomen dat de koper geen enkele vorm van dwang zal uitoefenen jegens de huurder om de huurovereenkomst te beëindigen of anderszins de woning te verlaten, dan wel de woning te kopen. Daartoe behoort eveneens een daarop gericht extreem huurverhogingsbeleid die niet door de plaatselijke en/of complexgebonden marktomstandigheden wordt gerechtvaardigd.*
- 6. De verkopende verhuurder zal in de koopovereenkomst met de koper opnemen dat wanneer laatstgenoemde de woning aan een zittende huurder te koop aanbiedt, dit alleen schriftelijk zal geschieden met daarin de vermelding dat de huurovereenkomst wordt gecontinueerd indien de huurder niet tot aankoop overgaat.*
- 7. De verkopende verhuurder neemt in de koopovereenkomst met de koper een boetebeding op inhoudende dat de koper, wanneer deze een of meer verplichtingen die uit de hiervoor onder 4, 5 en 6 genoemde bepalingen jegens de huurder overtreedt, deze een boete van tenminste 10% van de koopsom verschuldigd is aan de verkoper.*
- 8. De verkopende verhuurder neemt in de koopovereenkomst met de koper een kettingsbeding op waardoor de laatstgenoemde is verplicht de verplichtingen jegens de huurders, welke voortvloeien uit de hiervoor onder 4, 5 en 6 genoemde bepalingen, door*

middel van een kettingbeding aan een opvolgende verhuurder - niet zijnde een toegelaten instelling en/of partij die onder toezicht staat van de Nederlandse Bank en/of Verzekeringskamer - door te geven indien de desbetreffende woningen opnieuw worden verkocht.

De in deze paragraaf genoemde verplichtingen gelden voor onbepaalde tijd. Echter, de boeteclausule geldt voor een periode van twee jaar en wordt elke keer opnieuw bij verkoop aan een derde en/of partij die onder toezicht staat van de Nederlandse Bank en/of Verzekeringskamer - niet zijnde een toegelaten instelling - opgenomen.

Indien huurders constateren dat de koper niet aan zijn verplichtingen jegens huurders voldoet, welke voortvloeien uit de hiervoor onder 4, 5 en 6 genoemde bepalingen, kunnen zij de verkopende verhuurder hiervan in kennis stellen. Deze kan dan mede afhankelijk van de aard, de zwaarte en de omvang van de niet nakoming, naar eigen inzicht besluiten om de onder 7 genoemde boetebepaling toe te passen."

In de Akte van levering zal een ketting-/boetebeding als voormeld worden opgenomen. De boete als bedoeld in voorgaand citaat wordt vastgesteld op tien procent (10%) van de Koopsom van het betreffende Registergoed."

De voorwaarden en bepalingen - inclusief ketting- en boetebeding als daarin verwoord - als hiervoor in dit artikellid, in de aangehaalde tekst, vermeld, worden hierbij door DELTA LLOYD aan Koper opgelegd en door Koper aanvaard.

- 7.3. *Koper verklaart dat hij in de periode van de leveringsdatum af tot zeven jaren daarna het Verkochte, voor zover het betreft woningen, niet in zijn geheel of gedeeltelijk aan de huurders zal verkopen en/of in eigendom overdragen, tenzij een huurder zelf schriftelijk te kennen heeft gegeven over te willen gaan tot koop. Koper zal de huurders beschermen tegen hen opgedrongen aankoop van de door hen gehuurde woning die deel uitmaakt van het bij deze akte Verkochte."*

3. voormelde aankomsttitel; kwalitatieve verplichting milieu

een akte van levering op heden verleden voor genoemde notaris Kerckhoffs te Amsterdam, waarin woordelijk het volgende is opgenomen:

Milieubepaling. Kwalitatieve verplichting.

Artikel 13.

- 13.1. *Voor zover met betrekking tot de milieukundige toestand (daaronder onder meer begrepen de grond, het grondwater en de aanwezigheid van asbesthoudende stoffen en ondergrondse tanks) van het Verkochte onderzoek is gedaan naar eventuele verontreiniging, blijkt daarvan uit de rapportage (historisch onderzoek) die is opgenomen in de stukken welke behoren bij de Koopovereenkomst.*
- 13.2. *Koper aanvaardt de milieukundige toestand van het Verkochte, daaronder onder meer begrepen de tot het Verkochte behorende grond, het grondwater en de aanwezigheid van asbesthoudende stoffen en/of ondergrondse tanks en/of de toestand van die tanks, en de eventuele gevolgen van die milieukundige toestand uitdrukkelijk en stelt vast dat deze het gebruik van het Verkochte, als sub 6.3 bedoeld, niet in de weg staan.*
- 13.3. *Mocht blijken dat de onder artikel 13.1 bedoelde milieukundige toestand een andere is dan die partijen voor ogen staat, dan zal dat nimmer aanleiding zijn tot ontbinding van de Koopovereenkomst, tot betaling van enige schadevergoeding of tot enigerlei verrekening. Koper zal DELTA LLOYD nimmer aanspreken en vrijwaart bij deze DELTA LLOYD van alle aanspraken van derden, daaronder begrepen de bevoegde overheidsinstanties en/of andere publiekrechtelijke organen terzake van die milieukundige toestand van het Verkochte. Het in dit artikel 13.3 bepaalde zal overgaan op de rechtsopvolgers van Koper als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek.*
- 13.4. *Bij iedere overdracht of overgang - geheel of gedeeltelijk - van het Verkochte zal het in dit artikel 13.3 bepaalde niettemin uitdrukkelijk ten behoeve van DELTA LLOYD aan de verkrijger dienen te worden opgelegd en namens DELTA LLOYD worden aanvaard.*

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

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

Sociaal statuut

Partijen zijn overeengekomen om een sociaal statuut op te nemen, luidende als volgt: voorts zijn verkoper en koper overeengekomen dat koper in de periode vanaf de leveringsdatum tot zeven (7) jaren daarna slechts na vooraf verkregen toestemming van verkoper bevoegd is om het verkochte, voor zover het betreft woningen, in zijn geheel of gedeeltelijk aan de huurders te verkopen en/of in eigendom over te dragen, tenzij huurder zelf schriftelijk te kennen heeft gegeven over te willen gaan tot koop. Verkoper en koper zijn het bovenstaande overeengekomen om de huurders te beschermen tegen hen

opgedrongen aankoop van de door hen gehuurde woning die deel uitmaakt van het bij deze akte verkochte.

De toestemming van verkoper is aldus niet vereist voor verkoop door koper aan huurders die zelf schriftelijk de wens tot koop te kennen hebben gegeven.

Koper zal op verzoek van verkoper het betreffende dossier met de relevante stukken ter inzage aan verkoper verstrekken.”;

- b.** de op zesentwintig augustus negentienhonderd tweeëntachtig voor mr. K.P. Schaap, notaris te Rotterdam, verleden akte van splitsing in appartementsrechten, waarvan een afschrift op dertig augustus negentienhonderd tweeëntachtig in de Openbare Registers (destijds te 's-Gravenhage) in register Hypotheken 4 deel 6172 nummer 21 is ingeschreven, daaronder begrepen het bij die splitsing van toepassing verklaarde reglement van splitsing,
- alsmede de op een juli tweeduizend vier voor mr. P.A.E. Kerckhoffs, notaris te Amsterdam, verleden akte wijziging bestaande splitsing in appartementsrechten, waarvan een afschrift op twee juli tweeduizend vier in de Openbare Registers (destijds te Zoetermeer) in register Hypotheken 4 deel 40377 nummer 69 is ingeschreven, daaronder begrepen het bij die (wijziging) 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 Sociaal statuut

Verkoper verklaart dat de bepalingen omtrent het sociaal statuut zoals opgenomen in de hiervoor onder “Voorgaande verkrijging van het Verkochte” vermelde akte van levering, waarvan een afschrift op twee juli tweeduizend vier in de Openbare Registers (destijds te Zoetermeer) in register Hypotheken 4 deel 40377 nummer 71 is ingeschreven, ten aanzien van de onderhavige overdracht niet van toepassing zijn, als gevolg waarvan deze thans zijn komen te vervallen.

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

11 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).

12 Energielabel

Verkoper beschikt ten aanzien van het Verkochte over een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, welk energielabel door Verkoper aan Koper ter beschikking is gesteld.

13 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: tweehonderdzesennegentigduizend vierhonderdeenentwintig euro en veertig eurocent (EUR 296.421,40).

14 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.

15 Omzetbelasting en overdrachtsbelasting

15.1 Wegens de levering van het Verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd.

15.2 Wegens de levering van het Verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd.

Ter zake de verkrijging van het Verkochte is door Koper aan overdrachtsbelasting een bedrag van **drieduizend zeshonderdzevenentwintig euro (EUR 3.627,00)** verschuldigd, welk bedrag als volgt is berekend: twee procent (2%) over een grondslag van (afgerond) eenhonderdeenentachtigduizend driehonderdvijftig euro (EUR 181.350,00), welk bedrag is gebaseerd op de koopprijs van het Verkochte groot eenhonderdvijfentachtigduizend euro (EUR 185.000,00) verminderd met het aandeel van Verkoper in het reservefonds waarvan het Verkochte deel uitmaakt, zijnde dit aandeel groot drieduizend zeshonderdzeventien euro en vierenzeventig eurocent (EUR 3.617,74).

15.3 Verkoper en Koper verklaren dat voor zover er roerende zaken zijn meeverkocht, daaraan geen afzonderlijke waarde is toegekend.

15.4 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.

16 Volmachten

16.1 Van de volmachtverlening aan de comparant sub 1 blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, die is gehecht aan een akte van levering, op zeventien september tweeduizend vier verleden voor de Notaris.

16.2 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 dertien uur en drieëntwintig 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 01-03-2017 om 13:32 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 70187 nummer 73.

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

2E21EAA3C16730F1BACC6A4A0E16C904898C51C8 toebehoort aan Wilfred A Groen.

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