

2019.0862/MG

**AKTE VAN LEVERING VASTLEGGING KWALITATIEVE VERPLICHTING
INZAKE 155 APPARTEMENTEN MET BERGINGEN IN 3 WOONTORENS AAN DE
KALMOESSTRAAT EN KORIANDERSTRAAT IN APELDOORN**

Op één augustus tweeduizend negentien verschijnen voor mij, mr. Robert Adriaan Bol, hierna te noemen: 'Notaris', als waarnemer van mr. Martin Guerand, notaris te Amsterdam:

1. mevrouw mr. Nelly Catharina Lubach, geboren te Haarlem op vierentwintig maart negentienhonderd eenennegentig, met kantooradres Rietlandpark 301, 1019 DW Amsterdam, werkzaam bij de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Core Notariaat B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
Stichting Bewaarder Woningfonds Apeldoorn, een stichting, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoor houdende te Hoogoorddreef 15, 1101 BA Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 34384151, handelend ter uitvoering van een besluit van het bestuur de dato veertien juni tweeduizend negentien; en
2. de heer Sjoerd van der Zandt, geboren te Zevenaar op drieëntwintig augustus negentienhonderd tweeënzeventig, wonende aan de van Hall-laan 25 te (1412 CS) Naarden, gemeente Gooise Meren, houder van een Nederlands paspoort met nummer NWB7FLDK4, geldig tot eenendertig augustus tweeduizend zevenentwintig, handelend als zelfstandig bevoegd bestuurder van:
ZDT Holding B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Naarden (gemeente Gooise Meren) kantoor houdende aan de Arnhemseweg 6 te (3817 CH) Amersfoort, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 32172444,

welke rechtspersoon te dezen handelt als zelfstandig bevoegd bestuurder van: Prime Pitch Asset Management B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoor houdende aan de Arnhemseweg 6 te (3817 CH) Amersfoort, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 34368567,
welke rechtspersoon te dezen handelt als zelfstandig bevoegd bestuurder van: **Prime Pitch Knight B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amersfoort, kantoor houdende aan de Arnhemseweg 6 te (3817 CH) Amersfoort, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 73563218, te dezen op haar beurt handelend in hoedanigheid van enig beherend vennoot van: Residutch Hollandsche Linie C.V., een commanditaire vennootschap, kantoor houdende aan de Arnhemseweg 6 te (3817 CH) Amersfoort, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 74050834.

De verschijnende personen zijn mij, Notaris, bekend.

De verschijnende personen, handelend in hun vermelde hoedanigheden, verklaren het volgende:

Inhoudsopgave

Deze akte bestaat uit de navolgende onderdelen:

- A. Definities
- B. Overwegingen
- C. Levering
 - Artikel 1 - Levering en aflevering
 - Artikel 2 - Koopprijs en kosten
 - Artikel 3 - Omzetbelasting en overdrachtsbelasting
 - Artikel 4 - Betaling en kwijting
 - Artikel 5 - Verkrijging van het Verkochte door Verkoper
 - Artikel 6 - Bijzondere lasten en beperkingen
 - Artikel 7 - Staat van aflevering
 - Artikel 8 - Rekening en risico
 - Artikel 9 - Overdracht van rechten
 - Artikel 10 - Voorafgaande overeenkomsten
 - Artikel 11 - Ontbindende en opschortende voorwaarden
 - Artikel 12 - Afstand ontbinding
 - Artikel 13 - Wet voorkeursrecht gemeenten
 - Artikel 14 - Energielabel
 - Artikel 15 - Woonplaatskeuze
 - Artikel 16 - Verklaringen besturen VVE's
- D. Citaat bijzondere lasten en beperkingen
Relevante informatie splitsingen in appartementsrechten
- E. Milieubepaling. Kwalitatieve verplichting en kettingbeding

- F. Anti-speculatiebeding
- G. IVBN-Gedragscode. Kettingbeding
- H. Bijlagen
- I. Positie Notaris

A. Definities

- A.1 Ter verbetering van de leesbaarheid worden in deze akte definities gebruikt die elk beginnen met een hoofdletter. In deze akte wordt verstaan onder (in alfabetische volgorde weergegeven):

- **Akte**

Deze akte van levering en vastlegging kwalitatieve verplichting.

- **Appartementsrechten Kalmoes**

1. De twaalf (12) appartementsrechten, kadastraal bekend **gemeente Apeldoorn, sectie Z, complexaanduiding 6553-A, appartementsindices 1, 5, 9, 13, 17, 25, 29, 33, 41, 45, 53 en 61**, ieder omvattende:
 - a. het vijfenvijftig / vierduizend achthonderd tweeëndertigste (55/4.832^e) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap Kalmoes; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van een (twee)kamerwoning op de eerste, tweede, derde, vierde, vijfde, zevende, achtste, negende, elfde, twaalfde, veertiende en zestiende verdieping van Toren Kalmoes, plaatselijk bekend als Kalmoesstraat 133, 141, 149, 157, 165, 181, 189, 197, 213, 221, 237 en 253;
2. de zevenenveertig (47) appartementsrechten, kadastraal bekend **gemeente Apeldoorn, sectie Z, complexaanduiding 6553-A, appartementsindices 2, 3, 4, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 42, 43, 44, 47, 48, 50, 51, 52, 54, 55, 56, 58, 59, 60, 62, 63 en 64**, ieder omvattende:
 - a. het eenentachtig / vierduizend achthonderd tweeëndertigste (81/4.832^e) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap Kalmoes; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van een (vierkamer)woning op de eerste tot en met zestiende verdieping van Toren Kalmoes, plaatselijk bekend als Kalmoesstraat 135, 137, 139, 143, 145, 147, 151, 153, 155, 159, 161, 163, 167, 169, 171, 175, 177, 179, 183, 185, 187, 191, 193, 195, 199, 201, 203, 207, 209, 211, 215, 217, 219, 225, 227, 231, 233, 235, 239, 241, 243, 247, 249, 251, 255, 257 en 259 te Apeldoorn;
3. de negenenvijftig (59) appartementsrechten, kadastraal bekend **gemeente Apeldoorn, sectie Z, complexaanduiding 6553-A, appartementsindices 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93**,

94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 121, 123, 124, 126 en 127, ieder omvattende:

- a. het één / vierduizend achthonderd tweeëndertigste (1/4.832e) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap Kalmoes; en
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van een berging op de begane grond van Toren Kalmoes (voor wat betreft de indices 65, 66, 67, 68, 69, 70 en 71 in het nabij gelegen gebouw), plaatselijk bekend als Kalmoesstraat (ongenummerd) te Apeldoorn.

- **Appartementsrechten Koriander**

1. de vijfendertig (35) appartementsrechten, kadastraal bekend **gemeente Apeldoorn, sectie Z, complexaanduiding 6554-A, appartementsindices 2, 4, 6, 8, 10, 11, 12, 14, 15, 18, 20, 22, 24, 30, 31, 32, 34, 35, 38, 39, 40, 42, 43, 44, 46, 47, 50, 51, 54, 55, 58, 59, 62, 63 en 64**, ieder omvattende:
 - a. het eenentachtig / vierduizend achthonderd tweeëndertigste (81/4.832e) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap Koriander; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van een (vierkamer)woning op de eerste tot en met zesde verdieping en achtste tot en met zestiende verdieping van Toren Koriander, plaatselijk bekend als Korianderstraat 4, 8, 12, 16, 20, 22, 24, 28, 30, 36, 40, 44, 48, 60, 62, 64, 68, 70, 76, 78, 80, 84, 86, 88, 92, 94, 100, 102, 108, 110, 116, 118, 124, 126 en 128 te Apeldoorn;
2. de drie (3) appartementsrechten, kadastraal **bekend gemeente Apeldoorn, sectie Z, complexaanduiding 6554-A, appartementsindices 5, 9 en 41**, ieder omvattende:
 - a. het vijfenvijftig / vierduizend achthonderd tweeëndertigste (55/4.832e) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap Koriander; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van een (tweekamer)woning op de tweede, derde en elfde verdieping van Toren Koriander, plaatselijk bekend als Korianderstraat 10, 18 en 82 te Apeldoorn;
3. de achtendertig (38) appartementsrechten, kadastraal bekend **gemeente Apeldoorn, sectie Z, complexaanduiding 6554-A, appartementsindices 66, 68, 69, 70, 72, 73, 74, 75, 76, 78, 79, 82, 84, 86, 88, 94, 95, 96, 98, 99, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 110, 111, 114, 115, 118, 119, 121, 123, 126, 127 en 128**, ieder omvattende:
 - a. het één / vierduizend achthonderd tweeëndertigste (1/4.832e) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap Koriander; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van een berging op de begane grond van Toren Koriander (voor wat betreft de indices 66, 68, 69,

70 in het nabij gelegen gebouw), plaatselijk bekend als Korianderstraat (ongenummerd) te Apeldoorn.

- **Appartementsrechten Munt**

1. de twaalf (12) appartementsrechten, kadastraal bekend **gemeente Apeldoorn, sectie Z, complexaanduiding 6555-A, appartementsindices 5, 9, 13, 21, 25, 29, 33, 37, 45, 49, 57 en 61**, ieder omvattende:
 - a. het vijfenvijftig / vierduizend achthonderd tweeëndertigste (55/4.832e) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap Munt; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van een (tweekamer)woning op de tweede, derde, vierde, zesde, zevende, achtste, negende, tiende, twaalfde, dertiende, vijftiende en zestiende verdieping van Toren Munt, plaatselijk bekend als Kalmoesstraat 11, 19, 27, 43, 51, 59, 67, 75, 91, 99, 115 en 123 te Apeldoorn;
2. de zesenvieertig (46) appartementsrechten, kadastraal bekend **gemeente Apeldoorn, sectie Z, complexaanduiding 6555-A, appartementsindices 2, 3, 4, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 23, 24, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 42, 43, 44, 46, 47, 48, 50, 51, 52, 54, 55, 56, 58, 59, 60, 62 en 64**, ieder omvattende:
 - a. het eenentachtig / vierduizend achthonderd tweeëndertigste (81/4.832e) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap Munt; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van een (vierkamer)woning op de eerste tot en met zestiende verdieping van Toren Munt, plaatselijk bekend als Kalmoesstraat 5, 7, 9, 13, 15, 17, 21, 23, 25, 29, 31, 33, 37, 39, 41, 47, 49, 53, 55, 57, 61, 63, 65, 69, 71, 73, 77, 79, 81, 85, 87, 89, 93, 95, 97, 101, 103, 105, 109, 111, 113, 117, 119, 121, 125 en 129 te Apeldoorn;
3. de achtenvijftig (58) appartementsrechten, kadastraal bekend **gemeente Apeldoorn, sectie Z, complexaanduiding 6555-A, appartementsindices 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 82, 83, 84, 85, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126 en 128**, ieder omvattende:
 - a. het één / vierduizend achthonderd tweeëndertigste (1/4.832e) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap Munt; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van een berging op de begane grond van Toren Munt (voor wat betreft de indices 65, 66, 67, 68, 69, 70 en 71 in het nabij gelegen gebouw), plaatselijk bekend als Kalmoesstraat (ongenummerd) te Apeldoorn.

- **Bankrekening**
De notariële kwaliteitsrekening van de Notaris en ten name van Derdengelden Core Notariaat, als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt.
- **BW**
Het Nederlands Burgerlijk Wetboek.
- **Core Notariaat**
Core Notariaat B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoor houdende aan het Rietlandpark 301 te (1019 DW) Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 65242521.
- **Energielabel**
Een geldig energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen (inclusief het op een januari tweeduizend vijftien van kracht geworden Besluit tot wijziging van het Besluit energieprestatie gebouwen).
- **Fonds**
Annexum Woningfonds Apeldoorn Beheer B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoor houdende aan de Hoogoorddreef 15 te (1101 BA) Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 34387341, handelend in hoedanigheid van beherend vennoot van Woningfonds Apeldoorn C.V., een commanditaire vennootschap, kantoor houdende aan de Strawinskylaan 485 te (1077 XX) Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 51894920.
- **Gebouw**
Toren Kalmoes, Toren Koriander, Toren Munt.
- **Gemeenschap**
Gemeenschap Kalmoes, Gemeenschap Koriander, Gemeenschap Munt.
- **Gemeenschap Kalmoes**
Het perceel grond met appartementencomplex gelegen aan de Kalmoesstraat en omvattende vierenzestig (64) woningen op de eerste tot en met zestiende verdieping, plaatselijk bekend als Kalmoesstraat 133 tot en met 259 (oneven nummers), alsmede zevenenvijftig (57) bergingen op de begane grond van het appartementencomplex en zeven (7) (buiten)bergingen gelegen nabij het betreffende complex, ten tijde van de Splitsingsakte Kalmoes kadastraal bekend als gemeente Apeldoorn, sectie Z, nummers 3185, 6481 en 3804, met een oppervlakte van in totaal zeshonderd negen vierkante meter (609 M2).
- **Gemeenschap Koriander**
Het perceel grond met appartementencomplex gelegen aan de Korianderstraat en omvattende vierenzestig (64) woningen op de eerste tot

en met zestiende verdieping, plaatselijk bekend als Korianderstraat 2 tot en met 128 (even nummers), alsmede zevenenvijftig (57) bergingen op de begane grond van het appartementencomplex en zeven (7) (buiten)bergingen gelegen nabij het betreffende complex, ten tijde van de Splitsingsakte Koriander kadastraal bekend als gemeente Apeldoorn, sectie Z, nummers 3189, 6484 en 3810, met een oppervlakte van in totaal zeshonderd negen vierkante meter (609 M2).

- **Gemeenschap Munt**
Het perceel grond met appartementencomplex gelegen aan de Kalmoesstraat, omvattende vierenzestig (64) woningen op de eerste tot en met zestiende verdieping, plaatselijk bekend als Kalmoesstraat 3 tot en met 129 (oneven nummers), alsmede zevenenvijftig (57) bergingen op de begane grond van het appartementencomplex en zeven (7) (buiten) bergingen gelegen nabij het betreffende complex, ten tijde van de Splitsingsakte Munt kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie Z, nummers 3187, 6482 en 3807, met een oppervlakte van in totaal zeshonderd negen vierkante meter (609 M2).
- **Koopakte**
De onderhandse akte op tien juli tweeduizend negentien ondertekend door Verkoper en op vier juli tweeduizend negentien door Koper, waarvan een kopie berust onder de Notaris.
- **Koopdatum**
De datum waarop de Koopovereenkomst is gesloten, zijnde de datum als vermeld in de definitie 'Koopakte'.
- **Koopsom**
De koopsom van het Verkochte als vermeld in artikel 2.1.
- **Koopovereenkomst**
De overeenkomst van verkoop en koop ter zake het Verkochte, waarvan blijkt uit de Koopakte.
- **Koper**
Prime Pitch Knight B.V., handelend in hoedanigheid van enig beherend vennoot van Residutch Hollandse Linie C.V., beiden voornoemd.
- **Modelreglement**
Het 'Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten', vastgesteld bij akte op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig verleden voor mr. J.W. Klinkenberg, destijds notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven (onder meer) in de Openbare Registers (destijds te Amsterdam) op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig in register Hypotheken 4, deel 10777 nummer 49.
- **Notaris**
Mr. Martin Guerand, notaris te Amsterdam, verbonden aan Core Notariaat, dan wel zijn waarnemer.

- **Openbare Registers**
De openbare registers voor onroerende zaken en rechten, gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, als bedoeld in artikel 3:16 BW juncto artikel 8 lid 1 Kadasterwet.
- **Partij**
Verkoper of Koper.
- **Partijen**
Verkoper en Koper.
- **Splitsingsakte Kalmoes**
De akte van splitsing in appartementsrechten, op zes september tweeduizend twee verleden voor mr. H.A.C.M. van Iersel, (destijds) notaris te Eindhoven, van welke akte op negen september tweeduizend twee een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers (destijds te Arnhem) in register Hypotheken 4 deel 30107 nummer 149.
- **Splitsingsakte Koriander**
De akte van splitsing in appartementsrechten, op zes september tweeduizend twee verleden voor mr. H.A.C.M. van Iersel, (destijds) notaris te Eindhoven, van welke akte op negen september tweeduizend twee een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers (destijds te Arnhem) in register Hypotheken 4 deel 30107 nummer 148.
- **Splitsingsakte Munt**
De akte van splitsing in appartementsrechten, op zes september tweeduizend twee verleden voor mr. H.A.C.M. van Iersel, (destijds) notaris te Eindhoven, van welke akte op negen september tweeduizend twee een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers (destijds te Arnhem) in register Hypotheken 4 deel 30107 nummer 147.
- **Toren Kalmoes**
Het appartementencomplex als bedoeld in de definitie 'Gemeenschap Kalmoes'.
- **Toren Koriander**
Het appartementencomplex als bedoeld in de definitie 'Gemeenschap Koriander'.
- **Toren Munt**
Het appartementencomplex als bedoeld in de definitie 'Gemeenschap Munt'.
- **Verkochte**
Appartementsrechten Kalmoes, Appartementsrechten Koriander en Appartementsrechten Munt.
- **Verkoper**
Stichting Bewaarder Woningfonds Apeldoorn, voornoemd.
- **Verkrijgingsakte**
De akte van verkoop en levering op zestien juli tweeduizend tien verleden

voor een waarnemer van mr. P.A.E. Kerckhoffs, notaris te Amsterdam, van welke akte op zestien juli tweeduizend tien een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers in register Hypotheken 4, deel 58594, nummer 13.

- **VVE Kalmoes**

Vereniging van Eigenaars van gebouw Kalmoesstraat 133 tot en met 259 te Apeldoorn, een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:124 BW, statutair gevestigd te Apeldoorn en met adres de Regentesselaan 6 te Apeldoorn (7316 AC), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08219575.

- **VVE Koriander**

Vereniging van Eigenaars van gebouw Korianderstraat 2 tot en met 128 te Apeldoorn, een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:124 BW, statutair gevestigd te Apeldoorn en met adres de Regentesselaan 6 te Apeldoorn (7316 SC), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08214165.

- **VVE Munt**

Vereniging van Eigenaars van gebouw Kalmoesstraat 3 tot en met 129 te Apeldoorn, een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:124 BW, statutair gevestigd te Apeldoorn en met adres de Regentesselaan 6 te Apeldoorn (7316 AC), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 08219580.

- **VVE's**

VVE Kalmoes, VVE Koriander en VVE Munt.

- **Woningen**

De woningen en bergingen waartoe de appartementsrechten bedoeld in de definities Appartementsrechten Kalmoes, Appartementsrechten Koriander en Appartementsrechten Munt het uitsluitend recht van gebruik geven.

A.2 De in A.1 vermelde definities worden in de Akte ook niet vetgedrukt gebruikt.

A.3 Indien in de Akte het meervoud of het enkelvoud van een in A.1 vermelde definitie wordt gebruikt, wordt hieronder verstaan respectievelijk het meervoud of het enkelvoud van hetgeen in de desbetreffende omschrijving is omschreven.

A.4 Indien in de Akte wordt verwezen naar een artikel, wordt bedoeld een artikel uit de Akte, tenzij uitdrukkelijk anders bepaald.

A.5 Hoofden van onderdelen en artikelen, de nummering van de onderdelen en artikelen en de inhoudsopgave zijn uitsluitend bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid van de Akte. Aan die hoofden, nummering en de inhoudsopgave kan geen enkel recht worden ontleend.

B. Overwegingen

B.1 Blijkens de Koopakte heeft Verkoper het Verkochte verkocht aan Koper, die het Verkochte van Verkoper heeft gekocht.

B.2 In de verkoop en koop zijn geen afzonderlijke roerende zaken begrepen.

- B.3 Partijen wensen in de Akte uitvoering te geven aan de verkoop en koop van het Verkochte en verklaren in dat kader de Notaris opdracht te hebben gegeven voor het opmaken en verlijden van de Akte.

C. Levering

Levering en aflevering

Artikel 1

- 1.1 Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert Verkoper hierbij het Verkochte aan Koper die het Verkochte hierbij van Verkoper aanvaardt.
- 1.2 De overdracht van het bezit van het Verkochte vindt plaats terstond na het ondertekenen van de Akte.

Koopprijs en kosten

Artikel 2

- 2.1 De koopprijs voor het Verkochte bedraagt eenentwintig miljoen euro (**€ 21.000.000,00**).
- 2.2 De notariskosten voor het opstellen en verlijden van de Akte en de daarover verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van Koper. Ook het kadastrale recht en de overdrachtsbelasting is voor rekening van Koper. Ieder van de Partijen draagt overigens zijn eigen kosten van door een Partij ingeschakelde adviseurs.

Omzetbelasting en overdrachtsbelasting

Artikel 3

- 3.1 Verkoper verklaart wat betreft het Verkochte te handelen als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968. Verkoper verklaart dat de levering van het Verkochte plaatsvindt na verloop van twee jaren sinds het tijdstip van eerste ingebruikneming. Verkoper en Koper hebben geen verzoek gedaan en zullen samen geen verzoek doen om de levering van het Verkochte als een met omzetbelasting belaste aan te merken, zodat geen omzetbelasting verschuldigd is wegens de levering van het Verkochte.
- 3.2 Verkoper verklaart het Verkochte in economische zin te hebben verkregen van het Fonds. Onder verwijzing naar artikel 9 van het Besluit van de Staatssecretaris van Financiën van 15 oktober 2015 (nr. BLKB/2015/794M), veronderstellen Partijen dat geen overdrachtsbelasting is verschuldigd ter zake van de verkrijging van het Verkochte in economische zin door Verkoper. Partijen stellen zich op het standpunt dat Verkoper het Verkochte in economische zin heeft verkregen in onmiddellijke en rechtstreekse samenhang met de verkoop en levering van het Verkochte aan Koper. Koper verklaart geen beroep te zullen doen op artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. Het voorgaande heeft tevens te gelden als een derdenbeding ten behoeve van de Belastingdienst en wordt hierbij door Partijen ten behoeve van de Belastingdienst aanvaard.
- 3.3 De overdrachtsbelasting berekend over de als grondslag geldende waarde van het Verkochte vermeerderd of verminderd als bepaald in de Wet op belastingen van rechtsverkeer, is voor rekening van Koper.

De heffingsgrondslag is gelijk aan de Koopsom ad eenentwintig miljoen euro (€ 21.000.000,00), verminderd met een totaal bedrag groot driehonderd vijfenveertigduizend drieënzestig euro en drieënzeventig cent (€ 345.063,73) dat betrekking heeft op aandelen in de reservefondsen van de VVE Kalmoes, de VVE Koriander en de VVE Munt (als hierna bedoeld in artikel 16), resulterend in een heffingsgrondslag van (afgerond) twintig miljoen zeshonderd vierenvijftigduizend negenhonderd euro (€ 20.654.900,00), welke grondslag ter zake de verkrijging vermenigvuldigd dient te worden met het geldende tarief van twee procent (2%). Koper heeft de ter zake van de verkrijging van het Verkochte verschuldigde overdrachtsbelasting groot vierhonderd dertienduizend achtennegentig euro (€ 413.098,00), gestort op de Bankrekening ter voldoening aan de Ontvanger der belastingen.

- 3.4 Koper instrueert de Notaris om namens Koper aangifte te doen voor de overdrachtsbelasting overeenkomstig het bepaalde in dit artikel.

Betaling en kwijting

Artikel 4

- 4.1 Koper heeft vóór het ondertekenen van de Akte gestort op de Bankrekening met valuta vandaag of een eerdere datum:
1. de Koopsom; en
 2. de te verrekenen zakelijke lasten als bedoeld in en conform artikel 5.1 van de Koopakte; en
 3. de (overige) kosten zoals omschreven op de nota van afrekening van de Notaris.
- 4.2 Verkoper verleent Koper kwijting voor de betaling van de bedragen als bedoeld in artikel 4.1 onder 1. en 2.
- 4.3 Partijen hebben via de nota van afrekening tevens verrekend:
1. de huur (pro rata temporis) over de lopende periode als bedoeld in artikel 8.4 van de Koopakte; en
 2. de door huurders gestorte waarborgsommen als bedoeld in artikel 8.6 van de Koopakte.
- 4.4 Verkoper heeft, 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 Bankrekening aan hen datgene uit de koopprijs zal worden voldaan om te bereiken dat de hypotheek respectievelijk het beslag zal zijn vervallen, en wel tot een maximum van het door Koper aan Verkoper bij de levering verschuldigde bedrag.
- Verkoper - voor het hem toekomende - en de hiervoor bedoelde schuldeisers - voor het ieder van hen toekomende - hebben jegens de Notaris eerst recht op betaling zodra het, na onderzoek daartoe in de Openbare Registers door de Notaris, vaststaat dat Verkoper heeft voldaan aan de in artikel 6.1 sub 1. bedoelde verplichting. Het is Verkoper bekend dat tussen de datum van levering en het uitvoeren van deze

betalingen in verband met het door de Notaris in te stellen onderzoek één of meer werkdagen kunnen verstrijken.

- 4.5 Indien een betaling van de Bankrekening plaatsvindt aan een Partij en sprake is van een onterechte betaling van de Notaris ten gevolge van een fout in de nota van afrekening en/of van een (kennelijk) onjuiste interpretatie van de Koopovereenkomst en/of van een andere oorzaak, zal de betreffende Partij het door Core Notariaat ten onrechte uitgekeerde bedrag terstond aan Core Notariaat restitueren.

Verkrijging van het Verkochte door Verkoper

Artikel 5

Verkoper heeft het Verkochte verkregen bij de Verkrijgingsakte, houdende (onder meer en kort samengevat):

- kwijting voor de betaling van de koopprijs;
- een vermelding dat de tussen verkoper en koper eventueel overeengekomen ontbindende voorwaarden geen werking meer zullen hebben na het ondertekenen van de Verkrijgingsakte.

Bijzondere lasten en beperkingen

Artikel 6

- 6.1 Het Verkochte wordt door Verkoper aan Koper overgedragen:

1. vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan in de Openbare Registers;
2. vrij van kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 BW, beperkte rechten, bijzondere lasten en kettingbedingen, een en ander met uitzondering van die kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 BW, beperkte rechten, bijzondere lasten en kettingbedingen welke blijken uit de Koopakte, de Verkoopinformatie (zoals gedefinieerd in de Koopakte), de Openbare Registers, de Akte en/of uit de feitelijke situatie blijken en/of aan Koper op andere wijze bekend zijn of hadden kunnen zijn op basis van diens onderzoek,

een en ander met inachtneming van het bepaalde in de Koopakte.

Verkoper staat niet in voor de aanwezigheid en/of afwezigheid van hem niet bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten, kettingbedingen en overige bijzondere lasten en beperkingen. Verkoper staat evenmin in voor de aanwezigheid en/of afwezigheid van overige door verjaring dan wel bestemming ontstane erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten, kettingbedingen en overige bijzondere lasten en beperkingen.

- 6.2 Koper is bekend met het bepaalde voorkomende in:

1. de Verkrijgingsakte;
2. de Splitsingsakte Kalmoes;
3. de Splitsingsakte Koriander;
4. de Splitsingsakte Munt; en
5. het Modelreglement.

- 6.3 De voor Koper relevante gedeelten van de hiervoor in artikel 6.2 bedoelde akten zijn hierna in onderdeel D. van de Akte geciteerd.
- 6.4 Voor zover in de hiervoor in artikel 6.2 bedoelde akten 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.
- 6.5 Koper aanvaardt uitdrukkelijk de verplichtingen, lasten en beperkingen voorkomend in de hiervoor in artikel 6.2 bedoelde akten.
- 6.6 Voor zover de bepalingen in de hiervoor in artikel 6.2 bedoelde akten 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.

Staat van aflevering

Artikel 7

Het Verkochte wordt (de Woningen worden) door Verkoper deels verhuurd en 'as is' overgedragen aan en aanvaard door Koper en (overigens) in de staat zoals nader omschreven in en conform de Koopakte.

Rekening en risico

Artikel 8

- 8.1 Vanaf de datum waarop de Akte is ondertekend zijn de baten en lasten van het Verkochte voor rekening van Koper en vanaf het in de Akte vermelde tijdstip van ondertekening van de Akte is het Verkochte voor risico van Koper, een en ander conform de Koopakte.
- 8.2 De VVE Kalmoes heeft inzake Toren Kalmoes een opstalverzekering gesloten.
- 8.3 De VVE Koriander heeft inzake Toren Koriander een opstalverzekering gesloten.
- 8.4 De VVE Munt heeft inzake Toren Munt een opstalverzekering gesloten.

Overdracht van rechten

Artikel 9

- 9.1 Gelijktijdig met de overdracht van het Verkochte gaan op Koper over alle rechten van vrijwaring en andere rechten, die Verkoper tegen zijn rechtsvoorgangers en/of derden - daaronder begrepen (onder-)aannemer(s), architect(en), constructeur(s), installateur(s) en leverancier(s) - ten aanzien van het Verkochte heeft. Voor het geval ten aanzien van een of meer rechten - om welke reden ook - de hiervoor bedoelde overgang niet plaats vindt op grond van het bepaalde in artikel 6:251 BW:
 - a. wordt het betreffende recht geacht te zijn begrepen in de Koopovereenkomst; en
 - b. is Verkoper verplicht op eerste verzoek van Koper mee te werken aan een levering van het betreffende recht.Tot de hiervoor bedoelde rechten behoren - indien van toepassing - tevens voor het Verkochte geldende publiekrechtelijke vergunningen.
Indien ter zake van de levering van het Verkochte een wijziging van de tenaamstelling van een dergelijke vergunning wenselijk of vereist is, zal Verkoper op

eerste verzoek van Koper meewerken aan de betreffende wijziging van de tenaamstelling.

Voor zover rechten, als hiervoor bedoeld, worden geleverd, zullen die rechten worden geleverd vrij van pandrechten, beslagen, zakelijke genotsrechten en persoonlijke genotsrechten.

Op eerste verzoek van Verkoper respectievelijk Koper zal Verkoper een volmacht aan Koper verlenen, die de volmacht van Verkoper zal aanvaarden, om de hiervoor bedoelde overdracht van rechten of wijziging van tenaamstelling uit te (doen) voeren.

- 9.2 Koper is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de betreffende schuldenaar respectievelijk overheidsinstantie. Verkoper zal de nodige gegevens die betrekking hebben op de hiervoor bedoelde rechten tijdig aan Koper verstrekken.
- 9.3 Tot het Verkochte wordt tevens gerekend de (respectievelijke) aandelen van Verkoper in de reserve- en/of onderhoudsfondsen van de VVE's en daarvoor vindt geen verrekening meer plaats. Voor zover nodig levert Verkoper de in de vorige zin bedoelde aandelen aan Koper, die deze aandelen van Verkoper aanvaardt. Bedoelde aandelen worden geleverd vrij van pandrechten en beslagen.

Voorafgaande overeenkomsten

Artikel 10

Conform de Koopakte blijft tussen Partijen gelden de Koopovereenkomst en hetgeen vóór het passeren van de Akte overigens tussen hen in de Koopakte is overeengekomen, onverminderd het hierna in artikel 11 bepaalde.

Ontbindende en opschortende voorwaarden

Artikel 11

- 11.1 Alle ontbindende voorwaarden die vóór het passeren van deze 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 deze Akte (eventueel) zijn overeengekomen, zijn thans vervuld voor zover het betreft de koop en levering van het Verkochte.
- 11.2 Verkoper noch Koper kan zich ter zake van de onderliggende Koopovereenkomst, alsmede ter zake van deze Akte, voor zover het betreft de koop en levering van het Verkochte, nog op een ontbindende- of opschortende voorwaarde beroepen.

Afstand ontbinding

Artikel 12

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 21.7 van de Koopakte doen Partijen hierbij afstand van het recht om de Koopovereenkomst en de overeenkomst zoals neergelegd in deze Akte geheel of gedeeltelijk te ontbinden, alsmede – voor zover rechtens mogelijk – van het recht deze geheel of gedeeltelijk te vernietigen.

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 13

Verkoper verklaart dat op heden ten aanzien van het Verkochte geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Energielabel

Artikel 14

Verkoper heeft Koper Energielabels inzake het Verkochte (de Woningen) overhandigd.

Woonplaatskeuze

Artikel 15

Ter zake van de inschrijving van een afschrift van deze Akte in de Openbare Registers (en ter zake van de vestiging van de kwalitatieve verplichting en vastlegging van het kettingbeding als hierna bedoeld in onderdeel E.) met uitzondering van fiscale gevolgen, kiezen Verkoper en Koper, woonplaats ten kantore van de bewaarder van de Akte, thans aan het Rietlandpark 301 te (1019 DW) Amsterdam.

Verklaringen besturen VVE's

Artikel 16

- 16.1 Volgens de verklaring de dato tweeëntwintig juli tweeduizend negentien namens het bestuur van VVE Kalmoes, van welke verklaring een kopie als Bijlage-2 aan de Akte is gehecht:
 1. bedraagt het door Verkoper maandelijks aan VVE Kalmoes verschuldigde voorschot servicekosten achtduizend tweehonderd zesentachtig euro (€ 8.286,00), waarin niet is begrepen het voorschot stookkosten;
 2. wordt door de VVE Kalmoes een reservefonds aangehouden per de laatst vastgestelde datum (dertig juli tweeduizend negentien) groot éénhonderd zesduizend vijfhonderdtachtig euro en negen cent (€ 106.580,09); en
 3. bedraagt het aandeel van Verkoper in het reservefonds per de laatst vastgestelde datum (dertig juli tweeduizend negentien) negenennegentigduizend achthonderddertig euro en drieëntachtig cent (€ 99.830,83).
- 16.2 Volgens de verklaring de dato tweeëntwintig juli tweeduizend negentien namens het bestuur van VVE Koriander, van welke verklaring een kopie als Bijlage-3 aan de Akte is gehecht:
 1. bedraagt het door Verkoper maandelijks aan VVE Koriander verschuldigde voorschot servicekosten vijfduizend tweehonderd zesentwintig euro (€ 5.226,00), waarin niet is begrepen het voorschot stookkosten;
 2. wordt door de VVE Koriander een reservefonds aangehouden per de laatst vastgestelde datum (dertig juli tweeduizend negentien) groot éénhonderd tweeënnegentigduizend zeshonderd zeven euro en tweeëntwintig cent (€ 192.607,22); en
 3. bedraagt het aandeel van Verkoper in het reservefonds per laatst

vastgestelde datum (dertig juli tweeduizend negentien) éénhonderd eenentwintigduizend twintig euro en negentig cent (€ 121.020,90).

16.3 Volgens de verklaring de dato tweeëntwintig juli tweeduizend negentien namens het bestuur van VVE Munt, van welke verklaring een kopie als Bijlage-4 aan de Akte is gehecht:

1. bedraagt het door Verkoper maandelijks aan VVE Munt verschuldigde voorschot servicekosten zeventuizend negenhonderd zestien euro (€ 7.916,00), waarin niet is begrepen het voorschot stookkosten;
2. wordt door de VVE Munt een reservefonds aangehouden per de laatst vastgestelde datum (dertig juli tweeduizend negentien) groot éénhonderd vijfendertigduizend zesenvijftig euro en vierenzestig cent (€ 135.056,64); en
3. bedraagt het aandeel van Verkoper in het reservefonds per laatst vastgestelde datum (dertig juli tweeduizend negentien) éénhonderd vierentwintigduizend tweehonderd twaalf euro (€ 124.212,00).

D. Citaat bijzondere lasten en beperkingen

D.1 Bij het sluiten van de Koopovereenkomst was Koper bekend met het bepaalde voorkomende in de Verkrijgingsakte, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

"Omschrijving beperkte genotsrechten een/of persoonlijke verplichtingen wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in:

A. *voormelde titel van aankomst, waarin voorkomt het navolgende woordelijk luidende:*

"Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 8 van voormeld verkoopbesluit wordt bij deze gevestigd en aangenomen de erfdienstbaarheid tot het hebben, houden, instandhouden, onderhouden en eventueel vervangen van een luifel, zulks ten behoeve van respectievelijk de percelen, kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie Z nummers 6481, 6482 en 6484 en ten laste van het perceel, kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie Z nummer 6483."

Enzovoorts

"6. De koper is verplicht het gekochte behoorlijk af te rasteren en afgerasterd te houden, ten genoegen van burgemeester en wethouders; de kosten van het maken van deze afrastering komen geheel voor rekening van de koper.

7. De koper en zijn rechtverkrijgenden moeten gedogen, dat palen, kabels, draden isolatoren, rosetten, aanduidingsbordjes en pijpleidingen, voor openbare doeleinden, op, in, aan of boven het verkochte en de daarop gestichte opstallen worden aangebracht en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze waarop burgemeester en wethouders dit zullen nodig achten. Omtrent bedoelde plaats en wijze wordt tevoren met de eigenaar overlegd. De koper is verplicht al

hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht te laten bestaan.

13. *Bij gehele of gedeeltelijk vervreemding van de gekochte onroerende goederen is de koper verplicht de in de artikel 6, 7, 14 en 15 genoemde bepalingen, alsmede de onderhavige bepaling aan zijn wederpartij in de akte van overdracht op te leggen en aan te nemen ten behoeve van de gemeente Apeldoorn (ten blijke waarvan een afschrift van de akte van vervreemding binnen veertien dagen na haar opmaking moet worden gedeponneerd ten gemeentehuize van Apeldoorn, komende de kosten van dit afschrift voor rekening van koper of de opvolgende eigenaar), op straffe van verbeurte van een boete gelijk aan het bedrag van de (thans) door de gemeente bedongen koopsom, door de overdragende partij die dit verzuimt en indien meer personen als overdragende partij optredende, door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd, ten bate van de gemeente en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist. De aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenaar tenminste dertig dagen tevoren per aangetekende brief op de niet-nakoming van het in dit artikel bepaalde opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven indien binnen die tijd ten genoegen van burgemeester en wethouders is voldaan aan voormelde bepaling.*
14. *De koper dient voor eigen rekening op het onbebouwd blijvende gedeelte van het verkochte – voorzover dit niet is bestemd als achtertuin bij eengezinswoningen – te doen aanbrengen:*
 - a. *een naar oordeel van burgemeester en wethouders passende tuinaanleg, zonodig bij een bebouwing van het verkochte met meer dan twaalf etagewoningen, voorzien van zandbakken en speelterreintjes, zulks binnen een half jaar na het ter bewoning opleveren van het betreffende woningblok en overeenkomstig een bij de bouwaanvraag in te dienen en door burgemeester en wethouders goed te keuren ontwerp, hetwelk bij een bebouwing van het verkochte met meer dan twaalf woningen afkomstig moet zijn van een erkend tuinarchitect;*
 - b. *naar het oordeel van burgemeester en wethouders passende voetpaden, inritten verhardingen, rijwielsteunen, afrasteringen, keermuurtjes en/of stoeptreden ter opvang van hoogteverschillen en dergelijke voorzieningen, zulks voor het ter bewoning opleveren van het betreffende woningblok en overeenkomstig een bij de bouwaanvraag in te dienen en door burgemeester en wethouders goed te keuren ontwerp.**Het onderhoud en de instandhouding van de sub a en b vermelde*

voorzieningen dienen door de eigenaar deugdelijk en regelmatig te geschieden ten genoegen van burgemeester en wethouders en overeenkomstig het goedgekeurde plan van aanleg, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders zullen wijzigingen in de voorzieningen mogen worden aangebracht.

Bij nalatigheid van de eigenaar met betrekking tot de aanleg en/of het onderhoud en/of bij het constateren van een niet goedgekeurde wijziging in de aanleg, is de gemeente onherroepelijk gerechtigd de aanleg, het onderhoud en/of de wijziging cum annexis op kosten van de nalatige te doen uitvoeren en/of ongedaan te maken na verloop van dertig dagen nadat deze bij aangetekend schrijven op zijn nalatigheid is gewezen, onverminderd verbeurte door de nalatige van een onmiddellijk opeisbare boete gelijk aan tien procent van de thans bedongen koopsom – met een maximum van f 1.000,00 (duizend gulden) – ten bate van de gemeente voor elke maal dat hij nalatig is gebleven in de goede uitvoering van zijn verplichtingen na verloop van voormelde periode van dertig dagen na aanschrijving.

15. *Door en voor rekening van de koper dient op het verkochte een centrale televisie- en radio-antenne te worden gesticht, waarop alle woningen moet worden aangesloten.*

Op het verkochte mogen geen individuele radio- en televisie-antennes worden geplaatst.

Zo deze verplichting het noodzakelijk maakt dat kabels in openbare grond worden gelegd, zal hiervoor "om niet" vergunning worden verleend, welke vergunning door de koper vroegtijdig dient te worden aangevraagd."

- B. *het Koopcontract, waarin voorkomt het navolgende woordelijk luidende: Het IVBN-lid is verplicht in de koopovereenkomst met de kopende partij op te nemen de navolgende afspraken:*

1. *de kopende partij onderschrijft deze Gedragscode en zal zich aan de in deze Gedragscode neergelegde afspraken houden en zal op zijn beurt de in deze Gedragscode neergelegde afspraken aan zijn opvolgend koper indien deze geen toegelaten instelling is, opleggen en zo vervolgens;*
2. *de kopende partij dient de huurders en de betrokken huurdersorganisatie uiterlijk binnen drie maanden na de levering van het gekochte complex huurwoningen te informeren over zijn bedrijfsmatige bedoelingen met het complex en zijn beleid voor het complex, en op te nemen dat indien de kopende partij de huurwoningen aan de zittende huurders wenst te verkopen, hij de navolgende regels*

- in acht zal nemen;*
3. *de zittende huurders zullen schriftelijk over de te volgende verkoopprocedure en de tijd die daarmee gemoeid is, worden geïnformeerd;*
 4. *de gehuurde woning zal aan de huurder schriftelijk te koop worden aangeboden op basis van een algemeen geaccepteerd model koopcontract met bijbehorende verkoopvoorwaarden, zoals bijvoorbeeld een koopcontract met verkoopvoorwaarden van de Vereniging Eigen Huis, de Consumentenbond, de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, of een model van de Makelaarsorganisaties NVM, VBO of LVM;*
 5. *de zittende huurder moet in de gelegenheid worden gesteld zich te vergewissen van de onderhoudstoestand van de te kopen woning;*
 6. *bij een aanbod aan de zittende huurder om de door hem gehuurde woning te kopen zal aan de huurder worden meegedeeld, dat indien hij niet tot aankoop wil overgaan de huurovereenkomst zal worden voortgezet;*
 7. *er zal geen enkele vorm van dwang worden uitgeoefend jegens de huurder om de door hem gehuurde woning te kopen dan wel de huurovereenkomst te beëindigen of anderszins de woning te verlaten. Tot ontoelaatbare dwang behoort ook een extreem en ongewoon huurprijsverhogingsbeleid, dat niet door de plaatselijke en/of complexgebonden marktomstandigheden wordt gerechtvaardigd en er derhalve gericht en lijkt te zijn de huurder te dwingen de huurovereenkomst te beëindigen en/of de woning te verlaten, en op te nemen dat indien de kopende partij een verhuurd appartementsrecht aan een zittende huurder wenst te verkopen, hij tevens de navolgende regels in acht zal nemen;*
 8. *de zittende huurder zal op de hoogte worden gebracht van het bestaan van de wettelijk verplichte Vereniging van Eigenaars (VvE) in het algemeen en de financiële positie van de betrokken VvE in het bijzonder.
Er meer een zo reëel mogelijke schatting van de periodieke lasten worden gegeven die de appartementseigenaar van het te koop aangeboden appartement in het lopende boekjaar aan de VvE verschuldigd zal zijn;*
 9. *de zittende huurder moet in de gelegenheid worden gesteld zich te vergewissen van de onderhoudstoestand van het gehele complex en om zich rekenschap te kunnen geven van de kosten van het onderhoud voor het complex als geheel en de daarvoor geprognosticeerde omvang van een te vormen onderhoudsreserve, en van het te kopen*

appartement.

Alvorens individuele appartementsrechten aan individuele kopers aan te bieden moet door een externe deskundige of VvE-beheerder een meerjaren onderhoudsplan met bijbehorende begroting worden opgesteld, welk plan een periode van tien jaren zal beslaan, en welk plan aan de zittende huurder bij het schriftelijke aanbod tot koop ter hand zal worden gesteld;

- 10. de verkopende partij moet aan de zittende huurder kenbaar maken of hij van plan is op termijn een meerderheidspositie in het complex, en daarmee een beslissende stem in de VvE, te houden of niet.
De verkopende partij moet de zittende huurder informeren omtrent zijn bedrijfsmatige bedoelingen met het complex en zijn beleid voor het complex. Indien de verkopende partij de meerderheid van het aantal appartementsrechten in het complex houdt, en op die grond als professionele partij de totstandkoming van een onderhoudsplanung kan bevorderen en ook op die basis een reserve voor groot onderhoud kan laten opbouwen, moet, hoewel de VvE verantwoordelijk is en blijft voor het opstellen van een meerjaren onderhoudsplan en het IVBN Gedragscode Verkoop 2007 opbouwen van een onderhoudsreserve, de verkopende partij de zittende huurder voor de verkoop over zijn beleid op dit punt schriftelijk informeren;*
- 11. de verkopende partij zal, zolang hij een meerderheidspositie in de VvE heeft, bevorderen dat een delegatie van zijn huurders van appartementen in het complex als toehoorder (zonder stemrecht) bij de vergaderingen van appartementseigenaren aanwezig kan zijn en dat deze delegatie in de vergaderingen haar zienswijze over voor huurders van appartementen in het complex van belang zijnde agendapunten kenbaar kan maken,
en op te nemen een boeteclausule en een kettingbeding met de navolgende strekking;*
- 12. de kopende partij verbeurt aan de verkopende partij een boete van tien procent (10%) van de koopsom in het geval de kopende partij de hierboven genoemde afspraken neergelegd in de leden 1 tot en met 12 niet in acht neemt en waarbij de kopende partij zich verplicht bij verkoop van het complex deze afspraken met boeteclausule via een kettingbeding aan de hem opvolgend kopende partij op te leggen, onverlet het recht van de verkopende partij nakoming van de afspraken en schadevergoeding van de kopende partij te vorderen.
De boeteclausule is beperkt tot een periode van twee jaar na de levering.
De kopende partij moet ook na het verstrijken van de termijn van twee*

jaar na levering aan al zijn verplichtingen, die in deze Gedragscode zijn beschreven en die in de koopovereenkomst aan hem zijn opgelegd, blijven voldoen."

Relevante informatie splitsingen in appartementsrechten

- D.2 Krachtens de Splitsingsakte Kalmoes is de bestemming van de Appartementsrechten Kalmoes:
1. wat betreft de in de definitie Appartementsrechten Kalmoes onder 1. en 2. vermelde appartementsrechten: woonruimte(n); en
 2. wat betreft de in de definitie Appartementsrechten Kalmoes onder 3. vermelde appartementsrechten: bergruimte(n).
- D.3 Krachtens de Splitsingsakte Koriander is de bestemming van de Appartementsrechten Koriander:
1. wat betreft de in de definitie Appartementsrechten Koriander onder 1. en 2. vermelde appartementsrechten: woonruimte(n); en
 2. wat betreft de in de definitie Appartementsrechten Koriander onder 3. vermelde appartementsrechten: bergruimte(n).
- D.4 Krachtens de Splitsingsakte Munt is de bestemming van de Appartementsrechten Munt:
1. wat betreft de in de definitie Appartementsrechten Munt onder 1. en 2. vermelde appartementsrechten: woonruimte(n); en
 2. wat betreft de in de definitie Appartementsrechten Munt onder 3. vermelde appartementsrechten: bergruimte(n).
- D.5 Het reglement van de VVE Kalmoes luidt thans zoals dit is vastgesteld bij de Splitsingsakte Kalmoes. Het reglement is gebaseerd op het Modelreglement.
- D.6 Het reglement van de VVE Koriander luidt thans zoals dit is vastgesteld bij de Splitsingsakte Koriander. Het reglement is gebaseerd op het Modelreglement.
- D.7 Het reglement van de VVE Munt luidt thans zoals dit is vastgesteld bij de Splitsingsakte Munt. Het reglement is gebaseerd op het Modelreglement.
- D.8 Koper wordt van rechtswege lid van de VVE's.

E. Milieubepaling. Kwalitatieve verplichting en kettingbeding

- E.1 Voor zover naar de milieukundige toestand van het Verkochte (daaronder begrepen onder meer de Woningen, de Gemeenschap, het Gebouw, de grond, het grondwater en de aanwezigheid van asbest(houdende stoffen) of ondergrondse tanks) onderzoek is gedaan, blijkt daarvan uit de (in de Koopakte nader omschreven) Verkoopinformatie. Koper is bekend met het feit dat er door Verkoper nadien geen ander onderzoek is gedaan.
- E.2 a. Koper aanvaardt de milieukundige toestand van het Verkochte, de Woningen, de Gemeenschap en/of het Gebouw, daaronder in dit artikel steeds ook begrepen de tot het Verkochte, de Woningen de Gemeenschap en/of het Gebouw, behorende grond, het grondwater en de eventuele aanwezigheid van asbest(houdende) of andere schadelijke stoffen en ondergrondse tanks en de

eventuele (omgevings)gevolgen daarvan in de meest ruime zin des woords. Koper stelt vast dat die toestand het gebruik van het Verkochte, de Gemeenschap, de Woningen en/of het Gebouw overeenkomstig diens bestemming niet in de weg staat.

- b. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het ten tijde van de (ver)bouw casu quo renovatie van het Verkochte casu quo het Gebouw en/of de Woningen niet ongebruikelijk was asbest casu quo asbest- en/of loodhoudende materialen in de bouw te verwerken, welke asbest casu quo asbest- en/of loodhoudende materialen heden uit oogpunt van milieuaspecten niet meer (mogen) worden gebruikt. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van bedoelde asbest casu quo asbest- en/of loodhoudende materialen in het Verkochte, de Woningen en het Gebouw. Koper is ermee bekend dat bij eventuele verwijdering van bedoelde asbest casu quo asbest- en/of loodhoudende materialen mogelijk op grond van de ter zake thans en eventueel in de toekomst geldende toepasselijke regel- en wetgeving speciale maatregelen genomen moeten worden. Koper aanvaardt het vorenstaande nadrukkelijk en vrijwaart Verkoper voor iedere aansprakelijkheid (in welke vorm dan ook) die uit de aanwezigheid van enig asbest- en/of loodhoudende stof/materiaal in het Verkochte, de Woningen en/of het Gebouw kan voortvloeien.
- c. De milieukundige toestand en eventuele (omgevings)gevolgen - ook indien mocht blijken dat die milieukundige toestand een andere is en/of die gevolgen anders zijn dan Partijen voor ogen staat - zal/zullen nimmer aanleiding kunnen zijn tot ontbinding van de Koopovereenkomst en/of de levering, tot betaling van enige schadevergoeding of tot enigerlei verrekening, in welke vorm ook.
- d. Koper vrijwaart Verkoper voor alle aanspraken ter zake vorenbedoelde milieukundige toestand met betrekking tot het Verkochte - ook ter zake (omgevings)gevolgen - van derden, in de meest ruime zin des woords. Onder die derden als hiervoor bedoeld zijn uitdrukkelijk - doch niet beperkt daartoe - begrepen de bevoegde overheidsinstanties en/of andere publiekrechtelijke organen (bijvoorbeeld uit hoofde van de Wet Bodembescherming of de Wet Milieubeheer).

- E.3
 - a. De verplichtingen van Koper ingevolge het bepaalde onderdeel E.2 zullen als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW op het Verkochte rusten en van rechtswege overgaan op degene(n) die het Verkochte onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen. Mede zullen zijn gebonden, degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen krijgen.
 - b. Indien en voor zover nodig wordt het in onderdeel E. bepaalde hierbij bij wege van kettingbeding aan Koper opgelegd, die dit hierbij aanvaardt en zich verplicht om het in dit onderdeel E. bepaalde in elke akte van gehele of gedeeltelijke overdracht van het Verkochte (waaronder mede begrepen overdracht in economische zin en het vestigen van een beperkt recht anders

dan het recht van hypotheek), alsmede verlening daarop van enig persoonlijk (genots)recht of zakelijk (genots)recht, aan zijn rechtsopvolger(s) en/of beperkt gerechtigde(n) ten behoeve van de Verkoper op te leggen, die ten behoeve van deze laatste aan te nemen en woordelijk in de betreffende akte op te (doen) nemen, bij overtreding of niet-nakoming waarvan de Koper dan wel zijn rechtsopvolger(s) en/of beperkt (genots) gerechtigde(n) aan Verkoper een onmiddellijk opeisbare boete zal verbeuren gelijk aan een bedrag ter grootte van tien procent (10%) van de Koopsom, zonder dat daartoe een voorafgaande ingebrekestelling is vereist en overigens onverminderd het recht van Verkoper nakoming te vorderen.

- c. Koper - of diens rechtsopvolger(s) - zal bij overtreding of niet-nakoming van een of meer van de hiervoor vermelde bepalingen in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat de bedongen boete terstond zal kunnen worden gevorderd.

F. Anti-speculatiebeding

F.1 In artikel 19 van de Koopakte komt het volgende voor, woordelijk luidende:

"19. Anti-speculatiebeding

19.1 Het is Koper niet toegestaan (een gedeelte van) het Verkochte gedurende een termijn van twaalf (12) maanden na de Transportdatum geheel of gedeeltelijk te vervreemden aan een derde, zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper en Annexum.

Tevens is het Koper gedurende voormelde termijn niet toegestaan (een gedeelte van) het Verkochte te bezwaren met een beperkt (goederenrechtelijk) genotsrecht of de economische eigendom van (een gedeelte van) het Verkochte aan derden over te dragen, zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper en Annexum.

Onder 'vervreemding' in de zin van dit artikel 19.1 is tevens begrepen overdracht of overgang van aandelen, overgang van stemrecht op aandelen, het nemen van aandelen of (op andere wijze) verkrijgen van zeggenschap over de activiteiten van Koper door derden, in de zin van het SER-besluit fusiegedragsregels 2015.

Bij gehele of gedeeltelijke niet-nakoming van het bepaalde in dit artikel 19.1 is Koper aan Verkoper en Annexum een zonder rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete verschuldigd van tien procent (10%) van de Koopsom. Vorenbedoelde toestemming zijdens Verkoper en Annexum dient schriftelijk en voorafgaand aan het verrichten van de in dit artikel 19.1 bedoelde (rechts)handelingen door Verkoper en Annexum te zijn verleend, bij gebreke waarvan de in dit artikel 19.1 bedoelde boete door Koper is verschuldigd. Aan het verlenen van toestemming kunnen Verkoper en Annexum voorwaarden verbinden. Toestemming zal in ieder geval niet worden verleend indien Koper

het Verkochte wenst te vervreemden voor een hogere koopprijs dan de Koopsom.

- 19.2 Toestemming zal in ieder geval worden verleend voor een voorgenomen vervreemding gedurende de termijn van twaalf (12) maanden na de Transportdatum van maximaal vijf (5) appartementsrechten aan dezelfde koper (zowel een natuurlijk persoon als een rechtspersoon, waarbij aan een rechtspersoon gelieerde ondernemingen voor de toepassing van het anti-speculatiebeding worden beschouwd als 'dezelfde koper').*
- 19.3 Onder 'vervreemding' als bedoeld in artikel 19.1 wordt uitdrukkelijk niet verstaan het vestigen van een hypotheek door Koper inclusief de daarbij behorende verpanding van huur- en/of verzekeringspenningen ten behoeve van de financiering van de verwerving van het Verkochte.*
- 19.4 Partijen zijn voorts overeengekomen dat het in dit artikel bepaalde bij wijze van kettingbeding aan Koper is opgelegd, die zulks aanvaardt en zich verplicht om het in dit artikel bepaalde in elke akte van gehele of gedeeltelijke overdracht van het Verkochte (waaronder mede begrepen overdracht in economische zin en het vestigen van een beperkt recht anders dan het recht van hypotheek) aan zijn rechtsopvolger(s) en/of beperkt gerechtigde(n) ten behoeve van Verkoper en Annexum op te leggen, die ten behoeve van deze laatsten aan te nemen en woordelijk in de betreffende akte op te (doen) nemen, bij overtreding of niet-nakoming waarvan de Koper dan wel zijn rechtsopvolger(s) en/of beperkt gerechtigde(n) aan Verkoper en Annexum een onmiddellijk opeisbare boete zal verbeuren gelijk aan een bedrag ter grootte van tien procent (10%) van de Koopsom, zonder dat daartoe een voorafgaande ingebrekestelling is vereist en overigens onverminderd het recht van Verkoper en Annexum nakoming te vorderen.*
- 19.5 De hiervoor in dit artikel bedoelde boetes worden verbeurd zonder rechterlijke tussenkomst en zijn onmiddellijk opeisbaar, zulks onverlet latende de bevoegdheid van Verkoper en Annexum om alsnog nakoming te vorderen en/of vergoeding van verder geleden schade.*
- 19.6 Voormeld (ketting)beding behoeft niet te worden opgelegd indien toestemming wordt verleend in de situatie als hiervoor omschreven in artikel 19.2 en komt in ieder geval te vervallen zonder dat enige nadere (rechts)handeling vereist is twaalf (12) maanden en een (1) kalenderdag na de Transportdatum.*
- 19.7 De regelingen hiervoor in artikel 19 hebben te gelden als een derdenbeding ten behoeve van Annexum en zullen in de Akte van Levering door Partijen ten behoeve van Annexum worden aanvaard."*

F.2 In de in onderdeel F.1 aangehaalde tekst wordt met 'Annexum' bedoeld: Annexum Beheer B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoor houdende te Strawinskylaan 485 G toren,

1077 XX Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 34147030.

G. IVBN-Gedragscode. Kettingbeding

G.1 In artikel 20 van de Koopakte komt het volgende voor, woordelijk luidende:

"IVBN-Gedragscode

20.1 *Verkoper voert een beleid conform de door Verkoper aanvaarde "IVBN Gedragscode verkoop (complexen) huurwoningen 2007". Een exemplaar van die Gedragscode is als Bijlage-4 aan de Overeenkomst gehecht. Verkoper stelt de voorwaarde dat dit beleid door Koper gecontinueerd dient te worden daar waar het betreft de tot het Verkochte behorende woningen met toebehoren. Koper is derhalve gehouden de tot het Verkochte behorende woningen met toebehoren in het kader van de verhuur als een goed huisvader te exploiteren en onderhouden, overeenkomstig de eisen die de wet daaraan stelt en Koper is gehouden alle verplichtingen die de wet aan een verhuurder stelt na te komen.*

Voormelde gedragscode vermeldt ter zake van het voorgaande onder meer: "Het IVBN-lid is verplicht in de koopovereenkomst met de kopende partij op te nemen de navolgende afspraken:

- 1. de kopende partij onderschrijft deze Gedragscode en zal zich aan de in deze Gedragscode neergelegde afspraken houden en zal op zijn beurt de in deze Gedragscode neergelegde afspraken aan zijn opvolgend koper indien deze geen toegelaten instelling is, opleggen en zo vervolgen;*
- 2. de kopende partij dient de huurders en de betrokken huurdersorganisatie uiterlijk binnen drie maanden na de levering van het gekochte complex huurwoningen te informeren over zijn bedrijfsmatige bedoelingen met het complex en zijn beleid voor het complex, en op te nemen dat indien de kopende partij de huurwoningen aan de zittende huurders wenst te verkopen, hij de navolgende regels in acht zal nemen;*
- 3. de zittende huurders zullen schriftelijk over de te volgen verkoopprocedure en de tijd die daarmee gemoeid is, worden geïnformeerd;*
- 4. de gehuurde woning zal aan de huurder schriftelijk te koop worden aangeboden op basis van een algemeen geaccepteerd model koopcontract met bij behorende verkoopvoorwaarden, zoals bijvoorbeeld een koopcontract met verkoopvoorwaarden van de Vereniging Eigen Huis, de Consumentenbond, de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, of een model van de Makelaarsorganisaties NVM, VBO of LVM;*
- 5. de zittende huurder moet in de gelegenheid worden gesteld zich te*

- vergewissen van de onderhoudstoestand van de te kopen woning;*
6. *bij een aanbod aan de zittende huurder om de door hem gehuurde woning te kopen zal aan de huurder worden meegedeeld, dat indien hij niet tot aankoop wil overgaan de huurovereenkomst zal worden voortgezet;*
 7. *er zal geen enkele vorm van dwang worden uitgeoefend jegens de huurder om de door hem gehuurde woning te kopen dan wel de huurovereenkomst te beëindigen of anderszins de woning te verlaten. Tot ontoelaatbare dwang behoort ook een extreem en ongewoon huurprijsverhogingsbeleid, dat niet door de plaatselijke en/of complexgebonden marktomstandigheden wordt gerechtvaardigd en er derhalve gericht op lijkt te zijn de huurder te dwingen de huurovereenkomst te beëindigen en/of de woning te verlaten; en op te nemen dat indien de kopende partij een verhuurd appartementsrecht aan een zittende huurder wenst te verkopen, hij tevens de navolgende regels in acht zal nemen;*
 8. *de zittende huurder zal op de hoogte worden gebracht van het bestaan van de wettelijk verplichte Vereniging van Eigenaars (VvE) in het algemeen en de financiële positie van de betrokken VvE in het bijzonder. Er moet een zo reëel mogelijke schatting van de periodieke lasten worden gegeven die de appartementseigenaar van het te koop aangeboden appartement in het lopende boekjaar aan de VvE verschuldigd zal zijn;*
 9. *de zittende huurder moet in de gelegenheid worden gesteld zich te vergewissen van de onderhoudstoestand van het gehele complex en om zich rekenschap te kunnen geven van de kosten voor het onderhoud van het complex als geheel en de daarvoor geprognosticeerde omvang van een te vormen onderhoudsreserve, en van het te kopen appartement. Alvorens individuele appartementsrechten aan individuele kopers te koop aan te bieden moet door een externe deskundige of VVE-beheerder een meerjaren onderhoudsplan met bijbehorende begroting worden opgesteld, welk plan een periode van tien jaren zal beslaan, en welk plan aan de zittende huurder bij het schriftelijk aanbod tot koop ter hand zal worden gesteld;*
 10. *de verkopende partij moet aan de zittende huurder kenbaar maken of hij van plan is op termijn een meerderheidspositie in het complex, en daarmee een beslissende stem in de VvE, te houden of niet. De verkopende partij moet de zittende huurder informeren omtrent zijn bedrijfsmatige bedoelingen met het complex en zijn beleid voor het complex. Indien de verkopende partij de meerderheid van het aantal appartementsrechten in het complex houdt, en op die grond als*

professionele partij de totstandkoming van een onderhoudsplan kan bevorderen en ook op die basis een reserve voor groot onderhoud kan laten opbouwen, moet - hoewel de VvE verantwoordelijk is en blijft voor het opstellen van een meerjaren onderhoudsplan en het opbouwen van een onderhoudsreserve - de verkopende partij de zittende huurder voor de verkoop over zijn beleid op dit punt schriftelijk informeren;

- 11. de verkopende partij zal, zolang hij een meerderheidspositie in de VvE heeft, bevorderen dat een delegatie van zijn huurders van appartementen in het complex als toehoorder (zonder stemrecht) bij de vergaderingen van appartementseigenaren aanwezig kan zijn en dat deze delegatie in de vergaderingen haar zienswijze over voor huurders van appartementen in het complex van belang zijnde agendapunten kenbaar kan maken;*

en op te nemen een boeteclausule en een kettingbeding met de navolgende strekking:

- 12. de kopende partij verbeurt aan de verkopende partij een boete van 10% van de koopsom in het geval de kopende partij de hierboven genoemde afspraken neergelegd in 1 t/m 12 niet in acht neemt en waarbij de kopende partij zich verplicht bij verkoop van het complex deze afspraken met boeteclausule via een kettingbeding aan de hem opvolgend kopende partij op te leggen, onverlet het recht van de verkopende partij nakoming van de afspraken en schadevergoeding van de kopende partij te vorderen.*

De boeteclausule is beperkt tot een periode van twee jaar na de levering. De kopende partij moet ook na het verstrijken van de termijn van twee jaar na levering aan al zijn verplichtingen, die in deze Gedragscode zijn beschreven en die in de koopovereenkomst aan hem zijn opgelegd, blijven voldoen."

- 20.2 Voor zover de voormelde regelingen - al dan niet in min of meer vergelijkbare vorm en inhoud - niet al blijkens de verkrijgingsakten van de Verkoper ter zake het Verkochte dienen te worden opgelegd en doorgelegd aan Koper, komen Verkoper en Koper het navolgende overeen:*

de voorwaarden en bepalingen als hiervoor in dit artikel 20 lid 1 vermeld, inclusief ketting- en boetebeding als daarin verwoord, alsmede het overigens in voormelde "IVBN Gedragscode verkoop (complexen) huurwoningen 2007" bepaalde worden hierbij uitdrukkelijk door Verkoper aan Koper opgelegd en door Koper aanvaard, die deze bepalingen in acht zal nemen, waarbij de bedoelde boete wordt vastgesteld op tien procent (10%) van de Koopsom. Verkoper en Koper zijn voorts overeengekomen dat het in dit artikel 20 lid 1 bepaalde bij wege van kettingbeding aan Koper wordt opgelegd, die zulks aanvaardt en zich verplicht om het in dit artikel 20 lid 1 bepaalde in elke akte

van gehele of gedeeltelijke overdracht van de tot het Verkochte behorende woningen met toebehoren (waaronder mede begrepen overdracht in economische zin en het vestigen van een beperkt recht anders dan het recht van hypotheek) aan zijn rechtsopvolger(s) en/of beperkt gerechtigde(n) ten behoeve van de Verkoper op te leggen, die ten behoeve van deze laatste aan te nemen en woordelijk in de betreffende akte op te (doen) nemen, bij overtreding of niet-nakoming waarvan de Koper dan wel zijn rechtsopvolger(s) en/of beperkt gerechtigde(n) aan Verkoper een onmiddellijk opeisbare boete zal/zullen verbeuren gelijk aan een bedrag ter grootte van tien procent (10%) van de Koopsom, zonder dat daartoe een voorafgaande ingebrekestelling is vereist en overigens onverminderd het recht van Verkoper nakoming te vorderen.
Voormeld (ketting)beding behoeft echter niet te worden opgelegd aan een natuurlijk persoon die een tot het Verkochte behorende woning met toebehoren koopt voor eigen bewoning."

- G.2 Ter uitvoering van het bepaalde in het hiervoor geciteerde artikel 20.2 van de Koopakte, legt Verkoper hierbij de tekst van het hiervoor geciteerde artikel 20.1 van de Koopakte, inclusief ketting- en boetebeding als daarin verwoord, alsmede het overigens in voormelde "IVBN Gedragscode verkoop (complexen) huurwoningen 2007" bepaalde hierbij uitdrukkelijk op aan Koper, hetgeen hierbij door wordt Koper aanvaard en die deze bepalingen in acht zal nemen, waarbij de bedoelde boete wordt vastgesteld op tien procent (10%) van de Koopsom. Verkoper en Koper zijn voorts overeengekomen dat het bepaalde in het hiervoor geciteerde artikel 20.1 van de Koopakte bij wege van kettingbeding aan Koper wordt opgelegd, die zulks aanvaardt en zich verplicht om het bepaalde in het hiervoor geciteerde artikel 20.1 van de Koopakte in elke akte van gehele of gedeeltelijke overdracht van de Woningen (waaronder mede begrepen overdracht in economische zin en het vestigen van een beperkt recht anders dan het recht van hypotheek) aan zijn rechtsopvolger(s) en/of beperkt gerechtigde(n) ten behoeve van de Verkoper op te leggen, die ten behoeve van deze laatste aan te nemen en woordelijk in de betreffende akte op te (doen) nemen, bij overtreding of niet-nakoming waarvan de Koper dan wel zijn rechtsopvolger(s) en/of beperkt gerechtigde(n) aan Verkoper een onmiddellijk opeisbare boete zal/zullen verbeuren gelijk aan een bedrag ter grootte van tien procent (10%) van de Koopsom, zonder dat daartoe een voorafgaande ingebrekestelling is vereist en overigens onverminderd het recht van Verkoper nakoming te vorderen.
- Voormeld (ketting)beding behoeft echter niet te worden opgelegd aan een natuurlijk persoon die een Woning met toebehoren koopt voor eigen bewoning.

H. Bijlagen

- H.1 Van de volmacht van Verkoper aan de verschijnende persoon onder 1. blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke onderhandse akte door mij, Notaris, als

Bijlage-1 aan de Akte wordt gehecht.

H.2 Bij de Akte behoren de volgende bijlagen:

Bijlage-1 - Volmacht Verkoper;

Bijlage-2 - Verklaring VVE Kalmoes;

Bijlage-3 - Verklaring VVE Koriander; en

Bijlage-4 - Verklaring VVE Munt.

I. Positie Notaris

Partijen zijn er mee bekend en stemmen met het volgende in:

1. de Notaris is verbonden is aan Core Notariaat en handelt als partij-adviseur van Verkoper ter zake de verkoop, koop en levering van het Verkochte; en
2. op de diensten en werkzaamheden van zowel Core Notariaat als de Notaris en/of de overige medewerkers van Core Notariaat zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Een kopie van deze algemene voorwaarden is aan de Koopakte gehecht.

Slot van de Akte

Waarvan deze Akte in minuut wordt verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd van deze Akte vermeld.

Na mededeling aan de verschijnende personen van de zakelijke inhoud van de Akte, het geven van een toelichting daarop en het wijzen op de gevolgen die voor Partijen of één of meer van hen uit de inhoud van de Akte voortvloeien, verklaren de verschijnende personen van de inhoud van de Akte kennis te hebben genomen, daarmee in te stemmen en met beperkte voorlezing in te stemmen.

Vervolgens is de Akte onmiddellijk na voorlezing van die gedeelten van de Akte, waarvan de wet voorlezing voorschrijft, door de verschijnende personen en mij, Notaris, ondertekend om elf uur en vijftig minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(w.g.) mr. R.A. Bol, als waarnemer
van mr. M. Guerand, notaris te Amsterdam

1 augustus 2019, 12:10 uur

Ondergetekende, mr. Robert Adriaan Bol, als waarnemer van mr. Martin Guerand, notaris te 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.) mr. R.A. Bol, als waarnemer
van mr. M. Guerand, notaris te Amsterdam
1 augustus 2019, 12:10 uur

Ondergetekende, mr. Robert Adriaan Bol, als waarnemer van mr. Martin Guerand, notaris te 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 01-08-2019 om 12:18 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 76116 nummer 105.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer C8529222244F171 toebehoort aan Robert Adriaan Bol.

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