



AKTE VAN LEVERING

met betrekking tot Nachtwachtlaan 438 te Amsterdam

zaaknummer: 2018.0028.GV/SB

Heden, twee maart tweeduizend achttien, verschenen voor mij, _____
mr. Gerardus Bernardus Petrus Veenhof, hierna te noemen notaris, handelend als —
waarnemer in het vacante protocol van mr. Hélène Elisa Maria Faasen, destijds —
notaris te Amsterdam: _____

1. mevrouw Ina van Doorn, kantooradres 1075 AK Amsterdam, Oranje _____
Nassaulaan 55, geboren te Amersfoort op zestien augustus negentienhonderd —
zevenentachtig, _____
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: _____
de heer Robbert Willem Ype van Dijk, kantoorhoudende te 3584 BA Utrecht —
aan de Archimedeslaan 10, geboren te Hoevelaken op acht oktober _____
negentienhonderd negenenzestig, gehuwd, die bij het geven van deze volmacht
handelde in zijn hoedanigheid van managing director met beperkte volmacht —
van de te Utrecht gevestigde en aldaar aan de Archimedeslaan 10 (postcode —
3584 BA) kantoorhoudende besloten vennootschap met beperkte _____
aansprakelijkheid: ASR Vastgoed Vermogensbeheer B.V., en als zodanig deze
vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigend, welke vennootschap is _____
ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel voor _____
Midden-Nederland te Utrecht onder dossiernummer 06083831, en welke _____
vennootschap te dezen handelt in haar hoedanigheid van schriftelijk _____
gevolmachtigde van de te Utrecht gevestigde en aldaar aan de Archimedeslaan
10 (postcode 3584 BA) kantoorhoudende besloten vennootschap met beperkte
aansprakelijkheid: ASR Dutch Core Residential Management Company B.V., —
en als zodanig deze vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigend, welke —
vennootschap voor het eerst op vijftien oktober tweeduizend twaalf in _____
voormeld Handelsregister onder dossiernummer 56251882 is ingeschreven, en
welke laatstgemelde vennootschap handelt in haar hoedanigheden van _____
beheerder van het fonds voor gemene rekening: _____
ASR DUTCH CORE RESIDENTIAL FUND en als schriftelijk _____
gevolmachtigde van te Utrecht gevestigde en aldaar aan de Archimedeslaan 10
(postcode 3584 BA) kantoorhoudende besloten vennootschap met beperkte —
aansprakelijkheid: _____
ASR DUTCH CORE RESIDENTIAL CUSTODIAN B.V., en als zodanig —
deze vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigend, welke vennootschap voor
het eerst op vijftien oktober tweeduizend twaalf in voormeld Handelsregister —
onder dossiernummer 56251718 is ingeschreven, en welke laatstgemelde —
vennootschap bij het geven van deze volmacht handelde in haar hoedanigheid
van bewaarder van het fonds voor gemene rekening: ASR Dutch Core _____

Residential Fund, _____
 ASR Dutch Core Residential Custodian B.V. (handelend mede namens ASR –
 Dutch Core Residential Fund), beiden voornoemd, hierna te noemen "de _____
 verkoper", ter ener zijde; _____

2. a. de heer **Thierry BOONSTRA**, geboren te Soest op vierentwintig mei _____
 negentienhonderd achtentachtig, zich legitimerende met zijn rijbewijs _____
 nummer 5682226048, uitgegeven te Amsterdam op zes maart tweeduizend
 zeventien; _____
- b. mevrouw **Johanna VERHAERT**, geboren te Bergen op Zoom op zestien
 december negentienhonderd zesentachtig, zich legitimerende met haar _____
 rijbewijs nummer 5846973041, uitgegeven te Amsterdam op drieëntwintig
 november tweeduizend zestien, _____
 met elkaar gehuwd, beiden wonende te 1057 VB Amsterdam, Columbusplein -
 42 2, _____

hierna tezamen te noemen: "de koper", te anderer zijde. _____

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden: _____

OVEREENKOMST VAN KOOP/LEVERING _____

Verkoper en koper hebben, blijkens een door de verkoper op negen en twintig _____
 januari tweeduizend achttien en door de koper op zes en twintig januari _____
 tweeduizend achttien ondertekend koopcontract, hierna aangeduid met: _____

"koopcontract", een koopovereenkomst gesloten op grond waarvan de verschenen -
 persoon sub 1. vermeld, handelend in haar sub 1 gemelde hoedanigheid, bij deze -
 levert aan koper, die bij deze aanvaardt, ieder voor de onverdeelde helft: _____

OMSCHRIJVING REGISTERGOEDEREN _____

1. **het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de _____
 woning, alsmede een afzonderlijke berging, gelegen op de derde verdieping
 van na te melden gebouw, alsmede een berging, gelegen op de begane _____
 grond van dat gebouw, plaatselijk bekend te 1058 ER Amsterdam, _____
 Nachtwachtlaan 438, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie D, _____
 complexaanduiding 9200-A, appartementsindex 7, uitmakende een _____
 onverdeeld eenhonderd achttien/tien duizend zeven honderd drie en _____
 zeventigste (118/10.773^e) aandeel in de gemeenschap, omvattende de _____
 voortdurende erfpacht van een perceel grond, gelegen te Amsterdam aan -
 de Nachtwachtlaan, eigendom van de te Amsterdam gevestigde en aldaar -
 aan de Amstel 1 (postcode 1011 PN) kantoorhoudende publiekrechtelijke -
 rechtspersoon de Gemeente Amsterdam, ten tijde van de splitsing in _____
 appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie D, _____
 nummer 5711, groot drieëndertig are vijftwintig centiare, met de _____
 rechten van de erfpachter op het zich op deze grond bevindende gebouw, -
 omvattende een flatgebouw (toren V), bevattende woningen met de daarbij
 behorende bergingen, alsmede trappenhuisen, lifthallen, _____
 liftinstallatieruimten, een ruimte ten behoeve van centrale _____
 verwarmingsinstallatie, gangen, ruimten ten behoeve van andere _____**



(technische) installaties en dergelijke, een parkeergarage, erf, en verdere -
toebehoren, plaatselijk bekend als Nachtwachtlaan 432 tot en met 520 te -
Amsterdam met als aanvulling dat de gemeenschappelijke ruimte _____
bestaande uit de "centrale-verwarmingsdakopbouw", plaatselijk bekend is
als: Nachtwachtlaan 522 te Amsterdam; _____

2. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de _____
parkeerplaats, gelegen in de parkeergarage van voormeld gebouw, _____
plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Sloten, _____
sectie D, complexaanduiding 9200-A, appartementsindex 175, uitmakende
het onverdeeld twaalf/tienduizend zeventienhonderd drieënzeventigste _____
(12/10.773^e) aandeel in voormelde gemeenschap, _____

hierna tezamen ook aangeduid met: "het verkochte". _____

VOORGAANDE TITEL _____

De verschenen persoon, handelend in haar sub 1 gemelde hoedanigheid, verklaarde
dat het verkochte door verkoper, handelend als beheerder van ASR Dutch Core _____
Residential Fund, voornoemd, is verkregen door de inschrijving ten kantore van de
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register hypotheken 4 op drie
januari tweeduizend dertien in deel 62436 nummer 147 van een afschrift ener akte -
van levering, houdende afstand van het recht ontbinding van de overeenkomst te _____
vorderen, op diezelfde dag verleden voor de te Amsterdam gevestigde notaris mr. -
J.W. Wessels. _____

KOOPPRIJS _____

De koopprijs van het verkochte bedraagt: **vier honderd duizend euro** _____
(€ 400.000,00). _____

KWIJTING _____

Koper heeft de koopprijs voldaan door storting op een rekening van mij, notaris. _____
Verkoper verleent koper daarvoor kwijting. _____

Voorts verklaarden de verschenen personen, handelend als gemeld, dat de _____
koopovereenkomst en de levering zijn aangegaan onder de navolgende _____

BEPALINGEN EN BEDINGEN _____

Artikel 1. Kosten en belastingen _____

Alle kosten en belastingen, waaronder de notariële kosten en de _____
overdrachtsbelasting, terzake van de koopovereenkomst en de kosten wegens _____
levering en overdracht van het verkochte zijn voor rekening van koper. _____

Ter zake de heffing van overdrachtsbelasting verklaart verkoper, handelend als _____
bewaarder van ASR Dutch Core Residential Fund, een fonds voor gemene _____
rekening, het navolgende: _____

- a. verkoper handelt te dezen als de bewaarder van ASR Dutch Core Residential -
Fund, een fonds voor gemene rekening en uit dien hoofde de juridisch eigenaar
van het Verkochte; _____
- b. in onmiddellijke en rechtstreekse samenhang met de overdracht van de _____
juridische eigendom van het verkochte door verkoper aan koper, verkrijgt _____
koper de economische eigendom van (de participanten in) ASR Dutch Core _____

Residential Fund, zodat koper gelijktijdig de juridische en economische eigendom van het Verkochte verkrijgt.

Artikel 2. Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet anders bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten, erfdienstbaarheden of andere lasten en beperkingen uit overeenkomst dan eventueel hierna vermeld.
2. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte vindt heden plaats, in de feitelijke staat waarin het verkochte alsmede het registergoed hetwelk in appartementsrechten is gesplitst zich heden bevinden, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van koper, niet minder mag zijn dan de staat waarin het verkochte, alsmede het onroerend goed hetwelk in appartementsrechten is gesplitst zich bevonden bij het ondertekenen van het koopcontract, behoudens normale slijtage.
3. Verschil tussen de werkelijke grootte van het gesplitste registergoed en de volgens de kadastrale legger opgegeven maat geeft geen grond tot het vorderen van vermeerdering of vermindering van de koopprijs of van de vernietiging van de koop.

Artikel 3. Baten en lasten, risico

Vanaf de aflevering komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

Artikel 4. Titelbewijzen en bescheiden

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

Artikel 5. Aanspraken

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers gaan over op koper.

Voorzover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek draagt verkoper deze aanspraken, alsmede de rechten uit premiereregelingen, garantieregelingen en garantiecificaten, alles voorzover deze regelingen overdraagbaar zijn, bij deze over aan de koper, zonder tot enige vrijwaring gehouden te zijn.

Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

Koper is thans bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie de rechten kunnen worden uitgeoefend.



GARANTIES

De door partijen verstrekte garanties blijven onverkort van kracht voorzover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voorzover deze nog van kracht kunnen zijn. Verkoper staat er met betrekking tot het verkochte voor in dat:

- a. er op negen en twintig januari tweeduizend achttien van overheidswege geen verbeteringen, veranderingen en/of herstellingen waren voorgeschreven dan wel schriftelijk aangekondigd welke nog niet zijn uitgevoerd en dat ten aanzien van het verkochte alsmede het gebouw waarvan het verkochte deel uitmaakt geen optie- of voorkeursrecht van overheidswege, waaronder begrepen een voorkeursrecht als bedoeld in de wet Voorkeursrecht Gemeenten, of een of meer particulieren, bestaat;
- b. op negen en twintig januari tweeduizend achttien het gebouw waarvan het verkochte deel uitmaakt niet was geplaatst op de Rijksmonumentenlijst of een zodanige voorlopige lijst;
- c. er geen verplichtingen bestaan uit huurovereenkomsten;
- d. de zakelijke lasten en belastingen over de voorgaande jaren en het lopende jaar verschuldigd, voorzover de aanslagen daarvoor reeds zijn opgelegd, zijn voldaan;
- e. de erfpacht niet is opgezegd en er geen vordering tot wijziging of opheffing van de erfpacht is ingesteld of toegewezen.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

SPLITSINGSAKTE, REGLEMENT EN VERKLARING EX ARTIKEL 122 BOEK 5 BURGERLIJK WETBOEK

Voormeld appartementsrecht wordt beheerst door het Reglement, zoals vermeld in een akte van splitsing in appartementsrechten, op zestien maart tweeduizend vijf verleden voor de te Amsterdam gevestigde notaris Mr R.H. Meppelink, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam in register hypotheek 4 op achttien maart daaropvolgend in deel 19163 nummer 42 en het daarin van toepassing verklaarde modelreglement, vastgesteld bij akte op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig verleden voor een plaatsvervanger van notaris Mr J.W. Klinkenberg, destijds te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven in laatstgemelde Openbare Registers in register hypotheek 4 op acht januari daaropvolgend in deel 10777 nummer 49.

Koper verklaarde met de inhoud van gemelde Reglementen, waarvan hij inmiddels een exemplaar heeft ontvangen, bekend te zijn en zich daaraan bij deze volledig te onderwerpen.

Voorts worden door de verkoper aan de koper overgedragen alle rechten, welke

verkoper heeft tegen de vereniging van eigenaars van het gebouw, waarvan het verkochte deel uitmaakt, casu quo jegens haar administrateur terzake van het onder die vereniging casu quo haar administrateur berustende kas/exploitatiesaldo, zullende terzake hiervan tussen partijen geen verrekening plaatsvinden aan het einde van het lopende boekjaar, en een eventueel batig casu quo nadelig saldo ten gunste respectievelijk ten laste van koper komen.

De verklaring als bedoeld in artikel 122 leden 5 en 6 boek 5 Burgerlijk Wetboek is aan de onderhavige akte gehecht.

LASTEN EN BEPERKINGEN

Koper is verplicht tot naleving van al zodanige verplichtingen, welke als lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 2, bij genoemd koopcontract uitdrukkelijk door koper zijn aanvaard.

Te dezen wordt speciaal verwezen naar de bepalingen voorkomende in:

a. voormelde akte van splitsing in appartementsrechten, waarin ondermeer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

"welke registergoed door" enzovoorts

"is verkregen door de overschrijving ten hypotheekantore (thans genaamd Dienst voor het kadaster en de openbare registers) te Amsterdam op drie oktober negentienhonderd vier en zeventig, in register 4, deel 4946 nummer 18, van een afschrift van een akte van uitgifte in erfpacht op twee oktober negentienhonderd vier en zeventig verleden voor Mr A.J. van Erk, destijds notaris te Amsterdam" enzovoorts

"In voormelde akte van uitgifte in erfpacht is vermeld:

welk terrein op de aan deze akte gehechte, door de comparanten voor echt erkende en ten blijke daarvan door hen ondertekende kaart is aangegeven met arcering, groen en bruin, voor het daarop stichten van het flatgebouw, bevattende zestig woningen, elk voor één gezin, welke woningen slechts aldus mogen worden gebruikt, dertig woningen, welke slechts mogen worden gebruikt voor de huisvesting van onvolledige gezinnen of alleenstaanden, de bij die woningen behorende berguimten, ruimten voor twee liftinstallaties, de centrale verwarmingsinstallatie en andere technische installaties en dergelijke, welke slechts als zodanig mogen worden gebruikt, en voorts voor het daarop stichten van een parkeergarage, die slechts als zodanig mag worden gebruikt.

Voorts is in voormelde akte van uitgifte in erfpacht vermeld dat de uitgifte in erfpacht is geschied:

"A. Onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit van drie maart negentienhonderd zeven en dertig, nummer 51, gehecht aan een notarieel verleden akte van depot en met die akte overgeschreven ten hypotheekantore te Amsterdam acht en twintig mei negentienhonderd zeven en dertig in deel 3037, nummer 33, zoals die Algemene bepalingen zijn gewijzigd door de Gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit van vijfen twintig mei negentienhonderd vijf en vijftig, nummer 528, gehecht aan een notarieel verleden akte van depot en met die akte overgeschreven ten voormelde



hypotheekkantore op dertig September negentienhonderd vijf en vijftig in deel 3770, nummer 126, verklarende de comparanten met die Algemene Bepalingen bekend te zijn en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen; _____

B. Onder de navolgende bijzondere bepalingen, waarin met "het terrein" wordt bedoeld: de bij deze akte in voortdurende erfpacht uitgegeven en aanvaarde grond, en met "Burgemeester en Wethouders": Burgemeester en Wethouders van Amsterdam: _____

1^e de bebouwing van het terrein moest zijn voltooid vóór zestien september negentienhonderd vijfenzeventig; _____

2^e de halfjaarlijkse termijnen van de canon moeten worden voldaan voor vóór of op de zestiende maart en zestiende september van elk jaar; _____

3^e op de grond, op de tekening aangegeven met groen, zal door en voor rekening van de Gemeente een beplanting dan wel een verharding worden aangebracht en onderhouden; _____

4^e de erfpachtster is verplicht voor haar rekening zodanige voorzieningen te treffen aan de parkeergarage, dat hierop door en voor rekening van de Gemeente een grondlaag van zeventig centimeter dikte kan worden aangebracht; de erfpachtster moet gedogen, dat de Gemeente deze grondlaag aanbrengt en behoudt en hierop de nodige beplanting en verharding aanbrengt, behoudt en onderhoudt; _____

5^e de erfpachter moet gedogen, dat op de onder 4e bedoelde grond door en voor rekening van de Gemeente openbare speelgelegenheden en, zonodig, ter beoordeling van Burgemeester en Wethouders, openbare verlichting worden aangebracht, behouden en onderhouden; _____

6^e de erfpachtster moet gedogen, dat van de onder 4e bedoelde grond als openbare weg wordt gebruik gemaakt zulks teneinde de openbare speelgelegenheden voor een ieder toegankelijk te doen zijn; _____

7^e het is de erfpachtster verboden langs het terrein afscheidingen aan te brengen; _____

8^e het is de erfpachter vergund boven de grond, op de tekening aangegeven met bruin, luifels aan te brengen; de onderkant van deze luifels dient zich tenminste twee meter en twintig centimeter boven het straatpeil ter plaatse te bevinden; _____

9^e op de onder 8e genoemde grond is van gemeentewege, doch voor rekening van de erfpachtster een bestrating aangebracht en onderhouden; de kosten van het aanbrengen van deze bestrating en van het onderhoud daarvan zijn door de erfpachtster voldaan door betaling van een bedrag ineens van zestienhonderd gulden (f 1.600,00). _____

De comparante ter ene zijde verklaarde, in haar gemelde hoedanigheid, dat bij het voormelde besluit van de Gemeenteraad van Amsterdam, de dato zeven en twintig mei negentienhonderd zeventig, nummer 586, is vastgesteld, dat het bij deze akte in voortdurende erfpacht uitgegeven en aanvaarde terrein een bouwblok vormt, begrensd door de Nachtwachtlaan en het Rembrandtpark, en dat in dat besluit is bepaald, dat als datum, met ingang waarvan voor het eerst een in dat bouwblok gelegen gemeenteterrein in voortdurende erfpacht is uitgegeven, zal worden aangenomen de dag, waarop is ingegaan het erfpachtsrecht op het bij deze akte _____

uitgegeven en aanvaarde terrein, zijnde de zestiende maart negentienhonderd twee en zeventig, op welke datum derhalve voor het terrein is begonnen te lopen de termijn van vijfenzeventig jaar, vermeld in artikel 6, tweede lid van de hiervoor onder A bedoelde Algemene Bepalingen.

De comparante ter andere zijde verklaarde daarvan kennis te dragen en een en ander goed te keuren." enzovoorts

"Toestemming erfverpachter, gemeente Amsterdam

De comparant sub B verklaarde namens de gemeente Amsterdam dat deze gemeente met ingang van zestien september tweeduizend een toestemming heeft verleend tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten, blijkende van deze toestemming uit het besluit van de Teamleider Team Bedrijven van Bureau Erfpacht van het Ontwikkelingsbedrijf van de Gemeente Amsterdam, namens het Dagelijks Bestuur van het Stadsdeel Slotervaart van de gemeente Amsterdam, de dato zeven maart tweeduizend vijf, nummer MB 2005002282, dossiernummer E-3522/4, van welk besluit een kopie aan deze akte is gehecht, welke toestemming is verleend onder van toepassing verklaring van de **Algemene bepalingen** voor voortdurende erfpacht 1994, zoals vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit van zes april negentienhonderd vier en negentig nummer 275, opgenomen in een notariële akte en met een afschrift van die akte ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op negentien april negentienhonderd vier en negentig in register 4, deel 12082 nummer 47, alsmede van de in voormelde akte van uitgifte in erfpacht vermelde **bijzondere bepalingen**, en voorts onder de volgende **bijzondere bepalingen**:

1. De omvang van de afzonderlijke appartementsrechten is als volgt vastgesteld: 1." enzovoorts

"7. voor het appartementsrecht met indexnummer A-7:

woning: éénhonderd acht vierkante meter (108 m²); en

berging: tien vierkante meter (10 m²)." enzovoorts

"91. voor de appartementsrechten met indexnummers A-91 tot en met A-181:

elk twaalf vierkante meter (12 m²);

2. De aandelen in de canon zijn als volgt vastgesteld:

1." enzovoorts

7. voor het appartementsrecht met indexnummer A-7:

twee honderd acht en zestig euro en een en dertig eurocent (€ 268,31);" enzovoorts

"91. voor de appartementsrechten met indexnummers A-91 tot en met A-181:

elk vier euro en vier en negentig eurocent (€ 4,94);

3. De appartementsrechten met de bestemming woning krijgen de bestemming koopwoning.

4. Elk van de appartementsrechten omvattende één of meer woningen mag slechts vervreemd worden aan:

a. de huurder van het appartementsrecht op het moment van splitsing;

b. een gegadigde voor een appartementsrecht, die daarop reflecteert na het eindigen van de huurovereenkomst met de huurder van het betreffende



- appartementenrecht als bedoeld onder a. van dit artikel.
5. Het gestelde onder 4 lijdt uitzondering voor die gevallen waarbij de vervreemding geschiedt aan een gegadigde voor meerdere verhuurde appartementenrechten uit een oogpunt van geldbelegging en die niet het oogmerk heeft van bewoning voor zichzelf.
6. De gemeente is, lettende op de artikelen 10 en 11 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994, met de erfpachter een overeenkomst aangegaan om tegen betaling van een afkoopsom van zeshonderdtweënvijftig duizend vijfhonderdzevenenzestig euro en éénenzeventig eurocent (€ 652.567,71) de canon voor het lopende en verlengde tijdvak, derhalve voor de periode van zestien september tweeduizend één tot en met vijftien maart tweeduizend zevenennegentig, af te kopen. (Het betrof de afkoop van de canon voor het recht van erfpacht op het gehele in erfpacht uitgegeven terrein, waarvan alle appartementenrechten deel uitmaken.)
7. De aandelen in de vooruitbetaalde canon voor zowel het lopende als het verlengde tijdvak voor de afzonderlijke appartementenrechten (A-1 tot en met A-181) zijn vastgesteld op de bedragen als vermeld in de aan voormeld besluit gehechte bijlage I (MB nummer 2005002282) laatste kolom ("afkoopsom deelterrein totaal"), welke bijlage aan deze akte is gehecht.
8. Vastgesteld is dat de appartementenrechten geacht worden tezamen één bouwblok te vormen.
9. De halfjaarlijkse vervaltermijnen voor betaling van de canon is vastgesteld op zestien maart en zestien september.
10. Vastgesteld is dat op vijftien maart tweeduizend zevenennegentig het verlengde tijdvak, bedoeld in artikel 12 lid 5 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994, zal zijn verlopen, zodat op zestien maart tweeduizend zevenennegentig het volgende tijdvak van vijftig (50) jaar een aanvang zal nemen, met alle daaraan verbonden rechtsgevolgen.
11. De splitsing in appartementenrechten en vooruitbetaling van de canon wordt geacht te zijn ingegaan op zestien september tweeduizend één.
12. Bepaald is dat de kosten en rechten vallende op deze akte en op de inschrijving in de openbare registers door de erfpachter gedragen zullen worden."
- b. voormelde aankomsttitel, waarin ondermeer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:
- "5.8. Ter zake van het verhuurbeleid geldt in het bijzonder nog dat de Inbrenger een beleid voert conform de door de Inbrenger aanvaarde "IVBN Gedragscode verkoop (complexen) huurwoningen 2007". De Inbrenger stelt de voorwaarde dat dit beleid gecontinueerd dient te worden. De Verkrijger is derhalve gehouden de in de definitie van het Registergoed beschreven woningen als een goed huisvader te exploiteren en te onderhouden, overeenkomstig de eisen die de wet daaraan stelt, en de Verkrijger is gehouden alle verplichtingen die de wet aan een verhuurder stelt na te komen. Voormelde Gedragscode vermeldt terzake van het voorgaande: 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 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 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 onderhoudsplanning 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 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. ". _____

De boete als bedoeld onder 12 in voorgaand citaat wordt in de onderhavige situatie voor de Verkrijger vastgesteld op tien procent (10%) van de meest recente _____ taxatiewaarde van het Registergoed, die bij Partijen genoegzaam bekend is. _____ Het (ketting)beding als bedoeld in voorgaand citaat behoeft niet te worden _____ opgelegd aan een natuurlijk persoon die een eenheid koopt voor eigen bewoning. " 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. —

ANTISPECULATIEBEDING

Het is koper alsmede zijn rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel niet
toegestaan binnen twee jaar na heden het verkochte, zonder schriftelijke —
toestemming van verkoper, aan derden over te dragen, op welke wijze ook, anders —
dan afgifte op grond van een legaat of andere erfrechtelijke beschikking. Mocht er —
binnen de voormelde periode toch een levering plaatsvinden zonder toestemming —
van de verkoper dan zal koper een onmiddellijk zonder nadere ingebrekestelling —
opeisbare boete verbeuren aan verkoper welke gelijk is aan twintig procent (20%) —
van de onderhavige koopsom. —

ERFPACHT

De erfpachtcanon voor het verkochte is vooruitbetaald tot en met vijftien maart —
tweeduizend zevenennegentig, op welke datum de erfpacht en de erfpachtcanon —
voor het eerst kunnen worden herzien. —

DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

Volmacht. —

De verschenen personen, handelend als gemeld, geeft volmacht aan ieder van de —
medewerkers van mij, notaris, danwel mijn plaatsvervanger of ambtsopvolger, zo —
tezamen als aan ieder van hen afzonderlijk, om zonedig namens hen de afstand van —
hypotheekrechten aan te nemen, voorzover deze thans eventueel nog ten laste van —
anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte en voorts al datgene —
te doen wat nodig mocht zijn om het verkochte te bevrijden van alle thans eventueel —
ten laste van anderen dan koper bestaande inschrijvingen van hypotheeken, alles met —
de macht van substitutie. —

RECTIFICATIEVOLMACHT

Voorts verklaarde de verschenen personen, handelend als gemeld, volmacht te —
verlenen aan ieder van de medewerkers van mij, notaris, danwel mijn —
plaatsvervanger of ambtsopvolger, zo tezamen als aan ieder van hen afzonderlijk, —
om ingeval rectificatie+ van deze akte noodzakelijk mocht blijken te zijn voor en —
namens partijen de akte van rectificatie te doen opmaken, te doen verlijden, te —
ondertekenen en ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare —
Registers te doen inschrijven, alles met de macht van substitutie. —

OVERDRACHTSBELASTING

De over de onderhavige overdracht verschuldigde overdrachtsbelasting bedraagt: —
zeven duizend negen honderd drie en veertig euro (€ 7.943,00). —

Bij de berekening hiervan is rekening gehouden met de volgende elementen: —

- fictieve jaarcanon: twee honderd drie en zeventig euro en vijf en twintig —
eurocent (€ 273,25); —
- vooruitbetaling: tot en met vijftien maart tweeduizend zeven en negentig; —
- koopsom: vier honderd duizend euro (€ 400.000,00); —



- aandeel reservefonds vereniging van eigenaars: twee duizend acht honderd vijf en twintig euro en vier en zeventig eurocent (€ 2.825,74),
zodat de grondslag voor de berekening van de overdrachtsbelasting na afronding — bedraagt: drie honderd zeven en negentig duizend een honderd vijftig euro — (€ 397.150,00).

INSCHRIJVING

De verschenen persoon sub 1, handelend in gemelde hoedanigheid, machtigt koper om een afschrift dezer akte te doen inschrijven in voormelde Openbare Registers in register hypotheek 4 tot volledige eigendomsovergang.

VOLMACHT

Van eerstgemelde volmacht blijkt uit één onderhandse akte van volmacht, welke — volmacht is gehecht aan een akte van levering, op twaalf november tweeduizend — veertien voor mij, notaris, verleden, alsmede uit een bestuursbesluit en — volmachtverlening de dato een november tweeduizend veertien waarvan een kopie is gehecht aan laatstgemelde akte van levering.

Van de twee laatstgemelde volmachten blijkt uit twee notariële akten van volmacht, op twee januari tweeduizend dertien verleden voor een waarnemer van de te — Amsterdam gevestigde notaris mr. drs. C.J. Groffen.

SLOTVERKLARING

WOONPLAATS

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden dat zij voor de — uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan en voor — aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting woonplaats kiezen ten — kantore van de bewaarder van deze akte.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze — akte betrokken verschenen personen is door mij, notaris, aan de hand van de daartoe bestemde documenten vastgesteld.

Deze akte is verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd van deze akte — vermeld.

De inhoud van de akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht. De — verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen — prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een ontwerp van deze akte te hebben — ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om negen uur en twee en twintig minuten.
(Volgt ondertekening)

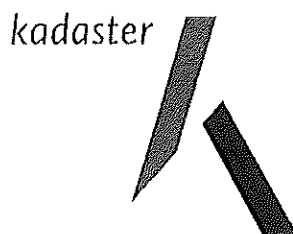


UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

door mr. Gerardus Bernardus Petrus Veenhof,
hierna te noemen notaris, handelend als
waarnemer in het vacante protocol van mr.
Hélène Elisa Maria Faasen, destijds notaris te
Amsterdam

Ondergetekende, mr. Gerardus Bernardus Petrus Veenhof, hierna te noemen notaris,
handelend als waarnemer in het vacante protocol van mr. Hélène Elisa Maria
Faasen, destijds notaris te Amsterdam, verklaart dat op de onroerende zaak waarop
de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige
aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Dienst voor het kadaster en de
openbare registers



Bewijs van inschrijving

Onderwerp
OZ4 72731/12

Uw kenmerk
O-2018.0028.Akte - levering - Nachtwach

Aan
MR. H.E.M. Faasen
AMSTERDAM

Geachte relatie,

Op 2-3-2018 om 14.53 uur is ingeschreven het stuk OZ4 72731/12.

De ondertekenaar van dit stuk is: Gerardus Bernardus Petrus Veenhof

De inschrijving betreft de volgende stukken:

- 1 Stuk (Digitaal) : 2018.0028.Akte - levering - Nachtwachtlaan 438 te Amsterdam.pdf

Met vriendelijke groeten,

Mr. B.H.J. Roes
Bewaarder van het kadaster en de openbare registers

