

Verklaring:

Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op
12-07-2022 om 12:26 in register Onroerende Zaken Hyp4 in
deel 84610 nummer 186.

De bewaarder.

Gepubliceerd door:
Columnist
SUNIL SOOKHLALL

Heden, twaalf juli tweeduizend tweeëntwintig (12-07-2022) zijn voor mij, mr. Cornelis Maarten Franke, hierna te noemen 'notaris', als waarnemer van mr. Rob Willem Boudewijn Timmers, notaris te Lisse, verschenen:

1. mevrouw Ingrid Maria Zwetsloot, werkzaam op notariskantoor Timmers aan de

Heereweg 21 te Lisse, geboren te Sassenheim op achtentwintig mei negentienhonderd achtenzestig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

de heer PAUL MARTIJN DE HAAN, wonende te 1531 LD Wormer, Wezenland 3, geboren te Zaanstad op éénendertig mei negentienhonderd zesenzeventig (31-05-1976), houder van paspoort documentnummer BW8R9C575, afgegeven te Zaanstad op dertig november tweeduizend vijftien, gehuwd, die bij het verlenen van de volmacht handelde als directeur van de te Paramaribo gevestigde en te Amsterdam aan de 1068 GT M. Hanenbergstraat 17 I II kantoorhoudende: **SURINAAMSE LUCHTVAART MAATSCHAPPIJ N.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 33146426 en als zodanig de vennootschap ingevolge haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigend;

hierna te noemen "verkoper"; en

2. mevrouw Luquinda Corina Piepenbrink, werkzaam op notariskantoor

Timmers aan de Heereweg 21 te Lisse, geboren te Haarlem op vijftientwintig november negentienhonderd vierennegentig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

de heer **ASHVIN NAVIN TIKARAM**, wonende te 3066 LJ Rotterdam, Vasaristraat 138, geboren te Paramaribo (Suriname) op zevenentwintig december negentienhonderd vijftientachtig (27-12-1985), houder van paspoort documentnummer R1451419, afgegeven te Paramaribo op achttien oktober tweeduizend zeventien, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap;

hierna te noemen "koper".

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben op acht juni tweeduizend tweeëntwintig (08-06-2022) een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot de hierna te vermelden registergoederen.

Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die aan deze akte wordt gehecht en hierna wordt aangeduid met "de koopovereenkomst".

LEVERING

Ter uitvoering van voormelde koopovereenkomst levert verkoper bij deze aan koper, die bij deze aanvaardt,

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

Ter voldoening aan de uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen

levert de verkoper aan de koper:

het appartementsrecht dat – als onverdeeld aandeel in het hierna omschreven appartementencomplex – de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de winkelruimte en aanbehoren plaatselijk bekend:

Nieuwe Binnenweg 10H, 3015 BA Rotterdam, welke winkelruimte is gelegen op de begane grond van het hierna omschreven gebouw; kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente **Delfshaven**, sectie **E**, complexaanduiding **1615A**, appartementsindex **12**; het appartementsrecht maakt het dertien/eenduizendste (8/1.000) onverdeeld aandeel uit van het volgende in de splitsing betrokken registergoed, te weten het recht van erfpacht van de percelen grond – eigendom van de gemeente Rotterdam-- met de daarop gestichte opstallen, gelegen aan de Nieuwe Binnenweg 2 tot en met 36 (even), Tuindersstraat 3 tot en met 18, Museumstraat 3 tot en met 21 en Hobokenstraat 3 tot en met 26 te Rotterdam, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal geregistreerd als: gemeente Delfshaven, sectie E, nummers 1593, 1594, 1596, 1597, 1598, 1600, 1601, 1602, 1607, 1608, 1610 en 1611, tezamen groot zevenenvijftig are en tweeënnegentig centiare;

hierna aangeduid met "het verkochte".

ROERENDE ZAKEN

De roerende zaken zijn aan partijen genoegzaam bekend en partijen verlangen daarvan hier geen nadere omschrijving.

KOOPPRIJS

De koopprijs van het verkochte is

TWEEHONDERDVIJFTIGDUIZEND EURO (€ 250.000,00).

ERFPACHTCANON

Het recht van erfpacht is door de gemeente Rotterdam gevestigd voor een periode welke eindigt op dertig juni tweeduizend tweeënvijftig (30-06-2052). De verplichting tot betaling van canon is niet afgekocht en de hoogte van de canon bedraagt zeventuizendéénentwintig euro en twintig eurocent (€ 7.021,20) per jaar. Deze dient ieder kwartaal gedeeltelijk te worden voldaan, voor het eerst op één oktober tweeduizend tweeëntwintig (01-10-2022) door koper.

RESERVEFONDS VERENIGING VAN EIGENAARS

In de koopprijs is begrepen het aandeel van verkoper groot tweeduizendéénentwintig euro en zeventachtig eurocent (€ 2.081,87) in het reservefonds van de vereniging van eigenaars, waarvan blijkt uit een aan deze akte te **hechten** opgave van/namens het bestuur van die vereniging. Uit de opgave blijkt voorts het bedrag dat verkoper op heden aan de vereniging van eigenaars schuldig is.

OMZETBELASTING

Over de koopprijs is geen omzetbelasting verschuldigd.

OVERDRACHTSBELASTING

Wegens de levering van het verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt voor rekening van koper.

De overdrachtsbelasting is verschuldigd over de koopprijs, aangezien deze ten minste gelijk is aan de waarde van het verkochte.

KWIJTING

Koper heeft de koopprijs en het verder door hem blijkt het in deze akte verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van Derdengelden notariskantoor Timmers.

Partijen zijn overeengekomen dat verkoper de betaalde koopprijs onder berusting stelt van mij, notaris, tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen zoals hierna in artikel 2 lid 1 sub b bedoeld, tot het tijdstip waarop aan mij, notaris, via een schriftelijke mededeling van het betreffende kadaster is gebleken, dat het verkochte ten tijde van de inschrijving van het afschrift van deze akte niet anders is bezwaard dan met de ten tijde van het ondertekenen van deze akte bekende inschrijvingen van hypotheek en beslagen.

Verkoper kwiteert koper voor die betaling.

VOORGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte werd door de verkoper in eigendom verkregen, door destijds de overschrijving ten hypotheekkantore te Rotterdam op drie april negentienhonderd vijftien (03-04-1995) in register Hypotheken 4 deel 14483 nummer 19 van het afschrift van een akte van levering, op diezelfde dag verleden voor mr. W.L. Louwers (destijds) notaris te Rotterdam.

BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST EN LEVERING

Op deze overeenkomst van koop en levering zijn de volgende bepalingen van toepassing:

Artikel 1

Kosten

De kosten wegens de koop, levering en overdracht van het verkochte zijn voor rekening van koper.

Artikel 2

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.

1. Verkoper levert aan koper eigendom van het verkochte die:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;
 - b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheek of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, behoudens de eventueel in deze akte vermelde;
 - d. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de eventueel in deze akte vermelde.
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten.
3. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte dient heden plaats te vinden, vrij van huur en elk ander gebruiksrecht, geheel ontruimd, in de feitelijke staat waarin het verkochte zich op heden bevindt.

Artikel 3

Baten en lasten, risico.

Met ingang van heden komen de baten aan koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

Artikel 4

Titelbewijzen en bescheiden.

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

Artikel 5

Aanspraken.

Vorzover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert verkoper bij deze aan koper, die aanvaardt, alle aanspraken die verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen architecten, constructeurs, bouwers, aannemers, onderaannemers, installateurs en/of leveranciers van het verkochte, of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voorzover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat verkoper tot enige vrijwaring gehouden is. Koper is thans bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.

Artikel 6

Aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de hierna in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen, alsmede die bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voorzover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.

Artikel 7

Garanties verkoper.

Verkoper garandeert, dat:

- a. hij bevoegd is tot de overdracht van het verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken.
- b. het verkochte thans geheel vrij van huur en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd, behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken, en ongevorderd is. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden.
- c. krachtens de Woningwet tot op heden ten aanzien van het verkochte van overheidswege geen voorzieningen zijn voorgeschreven of schriftelijk aangekondigd welke nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald.
- d. er heden geen leegstand is in de zin van de Huisvestingswet en de daaruit voortvloeiende regulering.
- e. het Verkochte heden niet is opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving:
 1. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
 2. als door de gemeente of provincie beschermd monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.

het Verkochte heden niet is gelegen in een gebied dat is opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving:

1. als rijksbeschermd stads-of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet;
 2. als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.
- f. met betrekking tot het verkochte geen subsidie van overheidswege is aangevraagd of toegekend in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen.
- g. de zich in het verkochte bevindende technische installaties en aan- en afvoerleidingen en bedradingen heden naar behoren functioneren en het gebruik daarvan door de daartoe bevoegde instanties niet op enigerlei wijze is beperkt.
- h. met betrekking tot het verkochte heden geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten bestaan.
- i. de lasten over vervallen perioden zijn voldaan, voorzover de desbetreffende aanslagen zijn opgelegd.
- j. met betrekking tot het verkochte en/of de eventueel meeverkochte roerende zaken heden geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure of arbitrage aanhangig is.
- k. op het verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken en de installaties als bedoeld onder g., geen retentierechten rusten.
- l. het verkochte heden is aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool en het verkochte heden rechtmatig en onbeperkt uitgang op de openbare weg heeft op de wijze als ter plaatse blijkt.
- m. het verkochte niet is betrokken in een landinrichtingsplan en niet ter onteigening is aangewezen.
- n. aan hem niet bekend is dat het verkochte is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of in artikel 8a van de Wet Voorkeursrechten Gemeenten.
- o. aan hem niet bekend is dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de Stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen heeft vastgesteld, waarin het verkochte is begrepen.

Artikel 8

Verklaringen van verkoper inzake verontreiniging.

Verkoper verklaart vervolgens:

- a. Het is hem niet bekend dat er feiten zijn, onder meer op grond van:
- eigen deskundigheid;
 - publicaties in (locale) bladen;
 - een in het verleden uitgevoerd bodemonderzoek;
 - het gebezigde gebruik van het verkochte;

waaruit blijkt dat het verkochte in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende

milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.

- b. Het is hem voorts niet bekend dat zich in het verkochte (ondergrondse) opslagtanks, zoals olie- en septictanks bevinden.
Het is verkoper niet bekend dat deze tanks in ondeugdelijke staat verkeren.
- c. Het is hem niet bekend dat zich in het verkochte asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

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

BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Ten aanzien van met betrekking tot het verkochte bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar voormelde aankomsttitel waarin ten aanzien van de met betrekking tot het verkochte bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

"2. Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden bijzondere verplichtingen wordt ten deze verwezen naar:

- a. *het bepaalde voorkomende in gemelde akte houdende erfpachtuitgifte, waarin woordelijk staat vermeld:*
"ten behoeve van de bij akte in erfpacht uitgegeven percelen grond als heersend erf en ten laste van: vier, daaraan grenzende, aan de gemeente Rotterdam in eigendom verblijvende stroken grond kadastraal bekend als gemeente Delfshaven, sectie E, nummers 1592, 1595, 1599 en 1606, tezamen groot zes are en éenenveertig centiareen; en zes, daaraan grenzende, aan de gemeente Rotterdam in eigendom verblijvende, stroken grond, deel uitmakende van de percelen, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie E, nummers 1587 en 1612, als lijdend en wordt bij deze gevestigd de erfdienstbaarheid van overbouwning met het hebben van steunpunten, een en ander zoals op de betreffende blokkaart is aangegeven met betrekking tot de voorschriften, hoogten en profielen;
- b. *het bepaalde voorkomende in de titel van aankomst de dato elf september negentienhonderd tachtig, welk bepaalde bij elke verdere levering van het verkochte in elke latere akte van levering moet worden opgenomen en aan de verkrijgende partij moet worden opgelegd, respectievelijk voor deze verbindend worden verklaard en van welk bepaalde een door de comparanten gewaarmerkte kopie aan deze minuut-akte is gehecht, waarvan de inhoud geacht wordt woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en daarvan deel uit te maken;*
- c. *alsmede het bepaalde, gevestigd ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Maatschappij voor Bedrijfsobjecten B.V., gevestigd te 's-Gravenhage, Schenkade 65 (destijds genaamd: Nederlandsche Middenstands Financierings*

Maatschappij voor Bedrijfsobjecten N.V., gevestigd te Amsterdam), voorkomende in gemelde titel van aankomst de dato elf september negentienhonderd tachtig, woordelijk luidende:

8. De gedeelten van voormeid appartementsrecht welke op de aan deze akte te hechten tekening met arcering zijn aangegeven mogen door koper voor ten hoogste drie/vierde gedeelten worden gebruikt voor het maken van enig werk, inrichting of voorziening ten behoeve van zijn ter plaatse gevestigde onderneming, zullende voor een en ander bovendien de voorafgaande schriftelijke toestemming van de verkoopster vereist zijn.

De verkoopster zal bevoegd zijn om aan een zodanige toestemming nadere voorwaarden te verbinden.

9. Het verkochte mag uitsluitend dienen voor de exploitatie van: de detailhandel in herenconfectie herenmode-artikelen en vrijetijdsleding.

10 Bij elke verdere overdracht van het verkochte moeten de in de akte van overdracht sub 8 en 9 gestelde voorwaarden worden opgenomen en voor de verkrijger verbindend verklaard, een en ander op straffe van een boete van vijftienduizend gulden (f. 25.000,-) door de overdragende partij die dit verzuimt en, in geval meer personen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren, verschuldigd ten bate van verkoopster in deze en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van verkoopster in deze, zonder dat enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat die overdragende partij tenminste een maand tevoren per aan getekende brief op dit verzuim is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven indien het verzuim in die tijd naar genoegen van verkoopster in deze is opgeheven;

Ook de sub 10 gestelde bepaling zal op straffe van eenzelfde boete van vijftienduizend gulden (f. 25.000,-) ten bate van verkoopster in deze, bij de toepassing waarvan eveneens het zo-even bepaalde zal gelden, in elke latere akte van overdracht van het verkochte moeten worden opgenomen en voor de verkrijger verbindend verklaard."

Te dezen wordt tevens nog verwezen naar de hiervoor genoemde titel van aankomst zijnde deel 6853 nummer 59 ingeschreven ten kantore (destijds) te Rotterdam, waarin onder andere woordelijk voorkomt:

"Met betrekking tot aan het gekochte sub 1 verbonden rechten en verplichtingen wordt verwezen naar de akte waarbij de verkoper het gekochte heeft verkregen een akte op twee augustus tweeduizend vier verleden voor notaris mr W.J. Nijland-van Kooten te Ede, ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam op drie augustus daarna in register 4, deel 40465, nummer 133, uit welke akte het volgende wordt aangehaald:

Citaat uit eerdere akte:

"ALGEMENE VOORWAARDEN NEDERLANDSCHE
MIDDENSTANDS FINANCIERINGS MAATSCHAPPIJ

Op onderhavige verkoop en levering zijn van toepassing, voor zover daarvan niet in deze akte is afgeweken, de "Algemene Voorwaarden betreffende de verkoop door de Nederlandsche Middenstands Financierings Maatschappij voor Bedrijfsobjecten NV. te Amsterdam, van onroerende goederen in winkelcentra" (gedeponeerd ter Griffie van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam op vijf en twintig juli negentienhonderd vijf en zeventig onder nummer 151), met de inhoud waarvan de comparanten, handelend als gemeld, verklaren volkomen bekend te zijn en de daarin voorkomende bepalingen als woordelijk in deze akte opgenomen te beschouwen en van welke Algemene Voorwaarden speciaal worden vermeld de navolgende artikelen:

"11 De koper is verplicht om, bij geheel of gedeeltelijk tenietgaan van het gekochte, door welke oorzaak ook, onverwijld met de herbouw casu quo het herstel daarvan een aanvang te maken en daarmede ononderbroken voort te gaan, een en ander op zodanige wijze en in diër mate, dat de herbouw casu qua het herstel binnen een redelijk te achten termijn zal zijn voltooid, zulks met inachtneming van de aard en de omvang van de ontstane schade. De koper is verplicht om, bij vervreemding van het gekochte, de verplichting als in dit artikel vermeld, aan zijn rechtsopvolgers op te leggen en voor en namens de na te melden Coöperatieve Vereniging aan te nemen, zomede om er nauwlettend op toe te zien dat het bepaalde in dit artikel woordelijk in de akte van overdracht wordt vernield, bij gebreke waarvan hij ten behoeve van die Coöperatieve Vereniging een dadelijk opeisbare boete zal verbeuren als vermeld in de tweede alinea van artikel 13, zonder dat deswege de tussenkomst des rechters zal zijn vereist.

12. De koper is verplicht als lid toe te treden tot de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren in het winkelcentrum, waartoe het gekochte onroerend goed behoort, uiterlijk op het tijdstip van de Juridische levering daarvan, om van deze Coöperatieve Vereniging lid te blijven gedurende de tijd, dat hij eigenaar van het onderhavige onroerend goed (casu quo andere door hem in voormeld winkelcentrum te verwerven onroerende goederen) zal zijn, zomede om zich te onderwerpen aan de besluiten, welke door die Coöperatieve Vereniging - casu quo haar organen - rechtsgeldig zullen zijn, casu quo worden, genomen. Bij niet nakoming van de verplichting als omschreven in de vorige alinea, zal de koper casu qua diens opvolger - na in gebreke stelling door het bestuur der Coöperatieve Vereniging - ten behoeve van die Coöperatieve Vereniging een boete verbeuren van eenduizend gulden (f. 1.000,—) voor elke week, die hij in verzuim zal zijn, onverminderd zijn verplichting om aan de Coöperatieve Vereniging te voldoen, al hetgeen hij aan laatstgenoemde als lid verschuldigd geweest zou zijn. De koper is verplicht om de bedingen, als vermeld in de beide vorige alinea's in deze alinea en in de volgende alinea, bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het gekochte, in de akte van vervreemding aan de nieuwe verkrijger op te leggen en voor en namens de Coöperatieve Vereniging aan te nemen, bij gebreke waarvan de nalatige ten behoeve van de Coöperatieve Vereniging gelijke boete zal

verbeuren als hierna sub 13 bedoeld. De koper is verplicht om aan het bestuur van gemelde Coöperatieve Vereniging een door de betrokken notaris gewaarmerkt afschrift casu quo uittreksel van de akte, waarbij het onroerend goed werd vervreemd bij aan getekend schrijven ter hand te stellen binnen veertien dagen na deszelfs verlijden, bij gebreke waarvan de koper ten behoeve van de Coöperatieve Vereniging een gelijke boete zal verbeuren als vermeld in de laatste alinea van artikel 13.

13. Indien de koper het gekochte binnen vijf jaar, te rekenen vanaf de datum waarop voormeld winkelcentrum officieel zal worden geopend, wenst te vervreemden, te verhuren of anderszins in gebruik of genot af te staan aan een derde, dan wel zelfde bestemming ervan zal wensen te veranderen, behoeft hij daartoe vooraf de schriftelijke goedkeuring van het bestuur van voormelde Coöperatieve Vereniging. De goedkeuring zal door het bestuur in het algemeen worden verleend, indien het betreft een bestemmingsverandering of een vervreemding, verhuuring of ingebruikgeving anderszins aan een derde, die voornemens is om in vorenbedoeld winkelpand een onderneming te exploiteren, welke, naar het oordeel van het bestuur, qua branche en qua te voeren assortiment gelijk is aan de onderneming van de koper. De aanvraag om goedkeuring als vorenbedoeld dient te geschieden bij aan getekende brief. Indien de koper mocht handelen in strijd met het in het eerste lid van dit artikel bepaalde, zal hij ten behoeve van voormelde Coöperatieve Vereniging een dadelijke opeisbare boete verbeuren ter grootte van de totale koopsom, zonder dat deswege de tussenkomst des rechters vereist zal zijn. Indien de goedkeuring als bedoeld in de eerste zin van dit artikel niet mocht worden verleend en hieromtrent tussen het bestuur van de Coöperatieve Vereniging en koper een geschil mocht ontstaan, zullen zij dit ter beslissing in hoogste ressort voorleggen aan de algemene ledenvergadering dier Coöperatieve Vereniging.

Het in dit artikel bepaalde is niet van toepassing ten aanzien van verkoop als bedoeld in artikel 1223, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek. 14 De koper is gehouden om, hij vervreemding van het door hem gekochte onroerend goed binnen vijf jaar, te rekenen vanaf de datum waarop voormeld winkelcentrum officieel zal worden geopend, de verplichting, als in het vorige artikel vermeld, aan zijn rechtsopvolgers op te leggen en voor en namens de Coöperatieve Vereniging aan te nemen, zomede om er nauwlettend op toe te zien, dat het bepaalde in het vorige artikel en in dit artikel woordelijk in de akte van overdracht wordt vermeld. Bij niet integrale nakoming van het in dit artikel bepaalde zal de koper ten behoeve van de Coöperatieve Vereniging een gelijke boete verbeuren als vermeld in de tweede alinea van artikel 13.

15 Indien het gekochte behoort, casu quo zal gaan behoren tot een in appartementen gesplitst casu quo nog te splitsen gebouw zal al hetgeen in deze Algemene Voorwaarden is bepaald ten aanzien van de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren, van dienovereenkomstige toepassing zijn op de desbetreffende Vereniging van Appartementseigenaars.

16. De koper is verplicht ten spoedigste de benodigde vestigingsvergunning(en) aan te vragen bij de bevoegde instantie(s) en/of de daartoe vereiste formaliteiten te vervullen, zullende verkoopster — indien en voor zoveel nodig en mogelijk — haar volledige medewerking tot het verkrijgen van zodanige vergunning(en) verlenen.

De koper is verplicht om het op het gekochte gestichte casu quo te stichten winkelpand voor het publiek geopend te hebben en te houden gedurende de tijden waarop zulks volgens het plaatselijke gebruik pleegt te geschieden of waarop dit van overheidswege mocht zijn, casu quo worden, vereist. De koper is verplicht om emballage, fust, afval en dergelijke uitsluitend inpandig op te staan. Bij overtreding van de bepalingen in de beide vorige alinea's zal de koper ten behoeve van de Coöperatieve Vereniging een dadelijk opeisbare boete verbeuren groot tweehonderd gulden voor iedere dag dat de overtreding van deze bepaling plaatsvindt; de koper is verplicht om de bedingen als vermeld in de beide vorige alinea's en in deze alinea bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het gekochte woordelijk in de akte van vervreemding aan de nieuwe verkrijger op te leggen en voor en namens de Coöperatieve Vereniging aan te nemen, bij gebreke waarvan de nalatige ten behoeve van de Coöperatieve Vereniging een gelijke boete zal verbeuren als sub 13 bedoeld."

In gemelde titel van aankomst staat onder meer het navolgende woordelijk vermeld:

"Artikel 17 van de voormelde Algemene Voorwaarden is niet van toepassing.

Tenslotte verklaren partijen nog te zijn overeengekomen:

I. Koper is verplicht tot het betalen van een bijdrage zoals hierna sub IV bedoeld.

II. Tot het betalen van een bijdrage als sub I bedoeld zijn verplicht allen, die in het winkelcentrum een onderneming drijven of doen drijven. Met onderneming wordt ten deze bedoeld: détailhandel, ambachtsbedrijf, horecavestiging en dienstverlenende instellingen zoals: bankvestigingen, reisburo's, uitzendburo's, kappers, apotheken, showrooms.

III. De totale som welke de sub II bedoelde bijdrageplichtigen tezamen moeten betalen, bedraagt tienduizend gulden (f. 10.000,-- per jaar, welk bedrag jaarlijks - voor het eerst in negentienhonderdeenentachtig- zal worden verhoogd op basis van het prijsindex cijfer van het Centraal Bureau voor de Statistiek voor de kosten van gezinsconsumptie reeks werknemersgezinnen (negentienhonderdnegenenzestig is honderd (1969 = 100)). Het laatstgeldende totale bedrag van de bijdragen zal dan worden vermenigvuldigd met een breuk, waarvan de teller gelijk is aan hef prijsindexcijfer van de maand juni van het jaar waarin de verhoging plaatsvindt en de noemer gelijk is aan het prijsindexcijfer van de maand juni, onmiddellijk voorafgaande aan de eerstbedoelde junimaand zulks evenwel met dien verstande dat het bedoelde totaalbedrag nimmer lager zal zijn dan de in de vorige zin bedoelde.

IV. De jaarlijkse bijdrage als sub III bedoeld, wordt over de bijdrageplichtigen omgeslagen als volgt:

- elke bijdrageplichtige betaald per vierkante meter bruto vloeroppervlak van zijn pand een bedrag, uitmakende de breuk, waarvan de teller wordt gevormd door de helft van de jaarlijkse bijdrage als sub III bedoeld en de noemer door het totale brutowinkelvloeroppervlakte van het winkelcentrum: afronding vindt plaats naar boven op vijfentwintig cent (f. 0,25), en
- elke bijdrageplichtige bepaalt een gelijk deel van de helft van de jaarlijkse bijdrage als sub III bedoeld; afronding vindt plaats naar boven op een gulden (f. 1,-).

V. De betaling van de bijdrage als sub IV bedoeld geschiedt aan de Nederlandsche Middenstands Financierings Maatschappij voor Bedrijfsobjecten N. V. op de wijze als laatstgenoemde aan de bijdrageplichtige intijds te kennen zal geven, in algemeen gangbaar wettig Nederlands betaalmiddel zonder dat ten deze korting of compensatie mogelijk en/of geoorloofd zal zijn."

In de hierna te noemen akte houdende uitgifte erfpachtrecht staat tevens nog vermeld:

"ten behoeve van de bij akte in erfpacht uitgegeven percelen grond als heersend erf en ten laste van een daaraan grenzende, aan de gemeente Rotterdam in eigendom verblijvende strook grond, kadastraal bekend als gemeente Delfshaven, sectie E, nummer 1609, groot een are en vijfentwintig centiare als lijdend erf wordt bij deze gevestigd de erfdiensbaarheid van overbouwning met het hebben van steunpunten, een en ander zoals op de betreffende blokkaart is aangegeven met betrekking tot de voorschriften, hoogten en profielen."

MODELREGLEMENT/AKTE VAN SPLITSING

Te dezen wordt verwezen naar de bepalingen die zijn opgenomen in de akten van splitsing in appartementsrechten op een en dertig maart negentienhonderd tachtig voor mr. K.M.F.J. Houben, destijds notaris gevestigd te Rotterdam verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam op twee april negentienhonderd tachtig in register 4 in deel 6700, nummer 10, in welke akte het modelreglement aldaar verder is uitgewerkt, welke bepalingen, evenals de verdere inhoud van de akte van splitsing en een eventueel huishoudelijk reglement, mede verbindend zijn voor koper.

Tevens wordt nog verwezen naar de splitsingsakte houdende splitsing van de bloot-eigendom verleden op zestien december tweeduizend vijf (16-12-2005) voor mr. A.C.J. Ewoldt, destijds notaris te Ouderkerk aan den IJssel, waarvan een afschrift op negentien december tweeduizend vijf (19-12-2005) is ingeschreven ten kantore van voornoemde Dienst (destijds te Rotterdam) in deel 40866 nummer 7, welke bepalingen ook, voor zover van toepassing, verbindend zijn voor koper.

ERFPACHT

Op het gekochte is voorts van toepassing het bepaalde in twee akten houdende uitgifte van erfpacht en vaststelling van erfpachtsvoorwaarden, op een en dertig maart negentienhonderd tachtig voor mr. K.M.F.J. Houben, destijds notaris gevestigd te Rotterdam verleden, waarvan afschriften zijn overgeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam op twee april negentienhonderd tachtig in register 4 in deel 6700, nummer 8 respectievelijk nummer 9.

Bij voormelde akte van uitgifte in erfpacht werden van toepassing verklaard:

- de “Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van onroerend goed van de gemeente Rotterdam”, vastgesteld door de Gemeenteraad in zijn openbare vergadering van één september negentienhonderd éénendertig, vastgelegd in een akte, op tweeëntwintig januari negentienhonderd zestig verleden voor notaris H.J. Maas te Rotterdam, overgeschreven in voormelde openbare registers op drieëntwintig januari negentienhonderd zestig in deel 3319 nummer 48.

AANVAARDING DOOR KOPER

Voorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die bepalingen bij deze door koper aanvaard.

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

(GEEN) ENERGIELABEL

Het is verkoper en koper bekend dat een eigenaar van een registergoed bij verkoop daarvan dient te zorgen voor een definitief energielabel. Vanaf één januari tweeduizend vijftien is de overheid deze regel gaan handhaven. Sinds drie juli tweeduizend negentien is het boetebeleid bij woningen veranderd. De verkoper (de labelplichtige) krijgt na voormelde datum direct een bestuurlijke boete opgelegd. Er is geen mogelijkheid om achter de overtreding betreffende het niet overleggen van het energielabel te herstellen. De boete bedraagt voor particulieren een bedrag van vierhonderdvijfendertig euro (€ 435,00) en voor rechtspersonen achthonderdzeventig euro (€ 870,00). (beleid november 2021) Bij het ontbreken van een energielabel bij de verkoop of verhuur van een bedrijfspand kan de boete oplopen tot maximaal twintigduizend tweehonderdvijftig euro (€ 20.250,00). (beleid 2019)

Verkoper verklaart voorzover hij reeds een (voorlopig casu quo definitief) energielabel heeft ontvangen, deze aan koper te hebben overhandigd.

Verkoper verklaart mij, notaris, te vrijwaren van enige aansprakelijkheid ter zake.

DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om zonodig namens hen de afstand van

hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte en voorts terzake alles meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn.

VERKLARING OVERDRACHTSBELASTING

Koper heeft verklaard dat terzake de hiervoor omschreven verkrijging overdrachtsbelasting is verschuldigd. De overdrachtsbelasting bedraagt acht procent (8%) over tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) vermeerderd met de gekapitaliseerde waarde van het erfpachtrecht zijnde zesennegentigduizend achthonderdtweeënegentig euro en zesenvijftig eurocent (€ 96.892,56), conform de aan deze akte **gehechte** berekening, minus het aandeel in het reservefonds, zijnde tweeduizendéénentachtig euro en zevenentachtig eurocent (€ 2.081,87). Derhalve is overdrachtsbelasting verschuldigd over driehonderdvierenveertigduizend achthonderdtien euro en negenenzestig eurocent (€ 344.810,69), zijnde zevenentwintigduizend vijfhonderdvierentachtig euro (€ 27.584,00) (afgerond).

VOLMACHT(EN)

Van voormelde volmachten blijkt uit een tweetal aan deze akte te **hechten** onderhandse akten.

NACHGRÜNDUNG

Op verkrijging van het verkochte door verkoper was het bepaalde in artikel 204 c Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek oud niet toepasselijk.

WOONPLAATS

Verkoper en koper kiezen voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting, woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

WAARVAN AKTE,

is verleden te Lisse op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een ontwerpakte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en te zijn geweest op de gevolgen die voor partijen uit de akte voortvloeien.

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

Om elf uur vijftig minuten (11:50).

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g. mr. Cornelis Maarten Franke

Ondergetekende, mr. Cornelis Maarten Franke, , als waarnemer van mr. Rob Willem Boudewijn Timmers notaris te Lisse, verklaart dat op de onroerende za(a)k(en) waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

w.g. mr. Cornelis Maarten Franke

Ondergetekende, mr. Cornelis Maarten Franke, , hierna te noemen: notaris, als waarnemer van mr. Rob Willem Boudewijn Timmers notaris te Lisse, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.