

2011146.01/AB

## AKTE TOT LEVERING

Heden, negentwintig april tweeduizend elf, verschenen voor mij, **Mr. Alexander Evert Blom**, notaris te **Amsterdam**:

1. de heer Johannes Dennis Smits, geboren te Utrecht op negentien augustus negentienhonderd tweeënzeventig, wonende te (3437 NV) Nieuwegein, Pieter Aertsenhage 2, houder van een Nederlands rijbewijs met nummer 3204053717, afgegeven te Nieuwegein op zes maart negentienhonderd tweeënnegentig; te dezen handelende als rechtsgeldig vertegenwoordigingsbevoegd algemeen directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **WATERMOLEN PROJECTEN B.V.**, gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende aan Keizersgracht 766, 1017 EB Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossier nummer: 34343705, hierna te noemen: "**de verkoper**"; en
2. de heer Artur Bernard Zurek, geboren te Pszczyna (Polen) op zestien juni negentienhonderd zesenzeventig, wonende te (1069 KE) Amsterdam, Johan Hofmanstraat 332, houder van een paspoort met nummer NWKD84666, afgegeven te Amsterdam op zesentwintig april tweeduizend zeven; te dezen handelende als rechtsgeldig vertegenwoordigingsbevoegd algemeen directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid JFO HOLDING B.V., gevestigd te Wormerland, kantoorhoudende aan Jisperdijkje 3, 1456 BB Wijdewormer, gemeente Wormerland, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossier nummer: 33216536 ; te dezen handelende in haar hoedanigheid van algemeen directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **JFO VASTGOED B.V.**, gevestigd te Wijdewormer, kantoorhoudende aan Jisperdijkje 3, 1456 BB Wijdewormer, gemeente Wormerland, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossier nummer: 33282902, hierna te noemen: "**de koper**".

De verschenen personen verklaarden:

### **OVEREENKOMST VAN KOOP/LEVERING**

- ./.
- De verkoper en de koper hebben, blijkens een op zeven april tweeduizend elf ondertekende en aan deze akte gehechte koopakte - hierna te noemen: "**de koopakte**" – een koopovereenkomst gesloten op grond waarvan de verkoper bij dezen in eigendom levert aan de koper, die bij dezen in eigendom aanvaardt:

### **OMSCHRIJVING REGISTERGOED**

1. het huis met onder- en bijliggende grond en alle verdere aanhorigheden, staande en gelegen te 1075 AT Amsterdam, Emmalaan 21 en 21-A, **kadastraal bekend** gemeente Amsterdam, sectie U, nummer 5752, groot drie are en achtenveertig centiare;
2. het gebouw te 1018 TN Amsterdam, Plantage Muidergracht 85, **kadastraal bekend** gemeente Amsterdam, sectie O, nummer 4047, groot vier are en vijfenveertig centiare,
3. het voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van de publiekrechtelijke rechtspersoon: de gemeente Amsterdam en gelegen aldaar aan de De Clercqstraat, **kadastraal bekend** gemeente Amsterdam sectie Q nummer 8357 groot één are zesenvestig centiaren (1,46 aren) met de rechten van de erfpachter op de zich daarop bevindende woon-/winkelpanden, plaatselijk bekend te 1052 NG Amsterdam als De Clercqstraat 34;

hierna te noemen: "**het verkochte**".

### **KOOPPRIJS**

De koopprijs van het verkochte bedraagt: **drie miljoen tweehonderdduizend euro (€ 3.200.000,00)**,

terwijl er geen roerende zaken door de verkoper aan de koper worden geleverd.

### **KWIJTING**

De koper heeft de koopprijs voldaan door storting op één der kantoorrekeningen van mij, notaris.

De verkoper verleent de koper daarvoor kwijting.

De koper heeft aan mij, notaris, in depot gegeven ter uitbetaling aan de verkoper het verschil tussen het bedrag dat aan overdrachtsbelasting zou zijn verschuldigd zonder vermindering van de grondslagwaarde ingevolge het bepaalde in artikel 13 van de Wet op Belastingen van rechtsverkeer en het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag.

De verkoper verleent de koper daarvoor kwijting.

### **VOORGAANDE TITEL**

Het verkochte is door de verkoper in eigendom verkregen blijkens een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom en verklaring van partijen dat geen van hen zich terzake van de onderliggende overeenkomst van koop en verkoop en van de levering op een ontbindende voorwaarde kan beroepen, heden voor mij, notaris, verleden, van welke akte een afschrift wordt ingeschreven ten kantore van de Landelijke Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Apeldoorn, in Register Hypotheken 4.

### **BEPALINGEN EN BEDINGEN**

Voorts verklaarden de verschenen personen dat de koopovereenkomst en de levering zijn aangegaan onder de bepalingen en bedingen vermeld in de koopakte, waaronder:

#### **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 de koper.

### **Artikel 2.**

#### **Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat**

1. De verkoper is verplicht aan de koper eigendom te leveren die:
  - a. onvoorwaardelijk is;
  - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan;
  - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
  - d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdiensbaarheden, van welke de aan verkoper bekende hierna zullen worden vermeld;
  - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan hierna vermeld.
2. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte vindt heden plaats, in de feitelijke staat waarin het verkochte zich heden bevindt, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van de koper, niet minder mag zijn dan de staat waarin het verkochte zich bevond bij het ondertekenen van de koopakte, behoudens normale slijtage.

### **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 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover de verkoper deze in zijn bezit had, aan de koper afgegeven.

### **Artikel 5.**

#### **Aanspraken**

Alle aanspraken die de 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 de koper.

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

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

De 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 ingevolge de koopakte verstrekte garanties blijven onverkort van

kracht voorzover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voorzover deze nog van kracht kunnen zijn.

**ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN**

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

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

**ENERGIELABEL**

Met betrekking tot de opgave van het energieverbruik van het verkochte verklaart verkoper:

- dat er geen energierapport aanwezig is waarmee koper verklaart akkoord te gaan.

**WET BEKENDMAKING PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN**

Bij het Kadastraal onderzoek naar het verkochte werd de mededeling gevonden:

"Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie."

**ERFPACHT**

Met betrekking tot en ten behoeve van registergoed 2 wordt te dezen speciaal verwezen naar de bepalingen die zijn opgenomen in de gemelde akte van splitsing in appartementsrechten op zeventien mei tweeduizend vijf verleden voor voornoemde notaris mr. Van Reedt Dortland, van welke akte een afschrift is ingeschreven in voormelde Openbare Registers op achttien mei tweeduizend vijf in register 4, deel 19205, nummer 11 waarin het volgende woordelijk is vermeld:

*"C. Ten aanzien van de erfpacht wordt verwezen naar:*

*1. de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht, vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit van acht december negentienhonderd vijftien, nummer 1271;*

*2. de akte van conversie erfpachtrecht, verleden op zes september negentienhonderd zeventien voor J. Blank, destijds notaris gevestigd te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van voormelde Openbare Registers (toen: overgeschreven ten hypotheekantore) op diezelfde dag in register 4, deel 2146, nummer 74; alsmede*

*3. de akte houdende wijziging canon, verleden op zeven februari negentienhonderd vierentachtig voor mr. S.J.J. Wiersema, destijds notaris gevestigd te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van voormelde Openbare Registers (toen: overgeschreven ten hypotheekantore) op diezelfde dag in register 4, deel 7509, nummer 23, waarin onder meer het navolgende voorkomt, woordelijk luidende: Dientengevolge verklaarden de comparanten te hebben geconstateerd, dat gerekend te*

*zijn ingegaan op vijftien maart negentienhonderd zesenzeventig de respectieve canons*

*zullen bedragen.*

*enzovoort;*

en tweeduizend achtentwintig gulden (f. 2.028,--) voor het perceel De Clercqstraat 34-

Bilderdijkstraat 29 (kadastraal nummer 7180), beide bedragen bij vooruitbetaling halfjaarlijks te voldoen voor of op vijftien maart en vijftien september van elk jaar. De betalingsverplichting van de aldus vastgestelde nieuwe canons gaat echter in op vijftien september negentienhonderd drieëntachtig.

Tenslotte verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, dat de datum waarop de

canons wederom kunnen worden herzien is:  
vijftien maart tweeduizend zesentwintig.

De in de erfpachtsvoorwaarden toegestane bestemming is winkel met dagverblijf met zes bovenwoningen.

D. Door het Dagelijks Bestuur van het Stadsdeel Oud-West is bij besluit de dato zevenentwintig april tweeduizend vijf nummer MB2005003933, van welk besluit een kopie aan deze akte is gehecht, onder meer bepaald het erfpachtrecht op verzoek van de erfpachter te splitsen.

Ter uitvoering van dit besluit zijn de gemeente en de erfpachter het volgende overeengekomen:

I. dat voormeld registergoed bij deze verticaal wordt gesplitst in de volgende twee delen:

1. het erfpachtrecht plaatselijk bekend te **1052 NA Amsterdam, Bilderdijkstraat 29**, kadastraal bekend **gemeente Amsterdam, sectie Q, nummer 8356**, groot één are vijfenveertig centiare, met een jaarlijkse canon van driehonderd achtentachtig euro en één eurocent (€ 388,01);

de bestemming is horeca met drie bovenwoningen;

2. het erfpachtrecht plaatselijk bekend te **1052 NG Amsterdam, De Clercqstraat 34**, kadastraal bekend **gemeente Amsterdam, sectie Q, nummer 8357**, groot één are zesenvieftig centiare, met een jaarlijkse canon van vijfhonderd tweeëndertig euro en vijfentwintig eurocent (€ 532,25);

de bestemming is horeca met drie bovenwoningen;

II. dat de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1915, die thans van toepassing zijn op het erfpachtrecht op vorengenoemd terrein, verklaard worden voortaan van toepassing te zullen zijn op elk van voornoemde erfpachtrechten afzonderlijk;

III. vast te stellen dat:

- de eventuele bijzondere bepalingen, genoemd in de akte van samenvoeging de dato één maart negentienhonderd vijfenvijftig, voor beide rechten van toepassing blijven na splitsing;

- de einddatum van het lopende tijdvak, zijnde vijftien maart tweeduizend zesentwintig, gehandhaafd blijft;

- de halfjaarlijkse termijnen van de canon ongewijzigd zullen blijven en derhalve vervallen op zestien maart en zestien september van elk jaar;

- de ingangsdatum van de splitsing wordt vastgesteld op zestien maart tweeduizend vijf;

*III. vast te stellen dat de onder I. vermelde terreinen een bouwblok vormen, waarvan de grenzen worden gevormd door de kadastrale grenzen van de terreinen;*  
*IV. te bepalen dat de kosten die verbonden zijn aan het opstellen van de akte van splitsing en de inschrijving daarvan in de openbare registers door de erfpachter zullen worden gedragen.”.*

#### **ERFDIENSTBAARHEDEN**

Ten aanzien van en met betrekking tot registergoed 1 (Plantage Muidergracht 85 te Amsterdam) bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen van wordt verwezen naar de akte van levering op zeventien januari negentienhonderd twee en zeventig voor mr. W.J. Mekking, destijds notaris te Amsterdam, verleden, bij afschrift ingeschreven in vermelde Openbare Registers op negentien januari negentienhonderd twee en zeventig, in Register Hypotheken 4, in deel

4633 nummer 47, waarin ondermeer het navolgende voorkomt, woordelijk luidende: *“Bij deze te vestigen ten behoeve van het bij deze akte overgedragene en ten laste van het aan de verkoper in eigendom verblijvende gedeelte van gemeld nummer 2998 de erfdienstbaarheid inhoudende het recht om op de thans bestaande wijze in de grond een*

*olietank te hebben, te houden, te onder houden en zo nodig te verwijderen en te vernieuwen, komende de kosten terzake daarvan geheel van de koopster.”*

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

#### **VOLMACHT DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN**

De verschenen personen geven volmacht aan ieder van de medewerkers ten kantore van Mr A.E.Blom, notaris te Amsterdam, om zonedig 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 ten deze nodig mocht zijn.

#### **BEROEP VRIJSTELLING**

De koper doet bij deze een beroep op het bepaalde in artikel 13 van de Wet op Belastingen van rechtsverkeer, aangezien het verkochte door de verkoper in eigendom is verkregen krachtens voormelde akte de dato negenentwintig april tweeduizend elf, terzake van welke akte overdrachtsbelasting is geheven over een bedrag groot drie miljoen eenhonderd twintigduizend euro (€ 3.120.000,00), gespecificeerd als volgt

- over een grondslagwaarde groot twee miljoen vijfhonderddertigduizend euro (€ 2.530.000,00) bij akte op heden voor mij notaris verleden zulks met betreft tot de hierboven onder 1 en 2 vermelde registergoederen.
- voor wat betreft het sub 2 vermelde registergoed over een grondslagwaarde groot vijfhonderd vijfentachtigduizend euro (€ 585.000,00) bij akte van levering, op vier maart tweeduizend elf verleden voor notaris B. Voorwinde, notaris te Amsterdam,

zodat terzake van de levering krachtens deze akte overdrachtsbelasting met

inachtneming van de hierna te melden erfpacht waarde van de canon is verschuldigd over een bedrag groot tweeënnegentigduizend zeshonderd vijfenzeventig euro (€ 92.675,00).

#### **OVERDRACHTSBELASTING**

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

De overdrachtsbelasting is verschuldigd over de netto koopprijs, vermeerderd met de waarde van de canon en verminderd met de grondslagwaarde van de registergoederen welke binnen de door artikel 13 wet Belastingen van rechtsverkeer gestelde termijn zijn overgedragen, zoals hierboven weergegeven. De waarde van de canon bedraagt zeventuizend zeshonderd achtentachtig euro tweeënveertig cent (€ 7.688,42) zijnde een zeventienvoud van de jaarlijks verschuldigde canon. Een en ander zoals bepaald in de Wet belastingen van rechtsverkeer.

#### **WOONPLAATSKEUZE**

De verkoper en de koper verklaarden voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan en voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting, woonplaats te kiezen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

De verschenen personen verklaarden – voorzover nodig mede namens de bij deze akte betrokken partijen – tijdig tevoren de gelegenheid te hebben gekregen om van de inhoud van deze akte kennis te nemen, daarmee in te stemmen en af te zien van volledige voorlezing van de akte.

Alle bij deze akte betrokken natuurlijke personen zijn mij, notaris, bekend en hun identiteit is door mij, notaris, aan de hand van de daartoe bestemde documenten vastgesteld.

----- WAARVAN AKTE is verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte aan de verschenen personen en het geven van een toelichting daarop, heb ik, notaris, de verschenen personen gewezen op de gevolgen die voor partijen of één of meer hunner uit de inhoud van deze akte voortvloeien.

Vervolgens is deze akte, na beperkte voorlezing, door de verschenen personen en mij, notaris ondertekend om twaalf uur vijftig minuten.

(volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g.: A.E. Blom.

Ondergetekende, mr. Alexander Evert Blom, notaris gevestigd 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.

w.g.: A.E. Blom.

Ondergetekende, mr. Alexander Evert Blom, notaris gevestigd 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 29-04-2011 om 14:20 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 59892 nummer 21.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 56DD554D41399A2BDB0114593BDABA6B toebehoort aan Blom Alexander Evert.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.