

LEVERINGSAKTE/WAARDELOOSHEID INSCHRIJVING

2006C230771B

KOOP REGISTERGOED

Heden achtentwintig december

tweeduizend zes, verschenen voor mij,

mr. Cornelis Binnenkade, notaris te Amsterdam:

1. mevrouw mr. Ida Maria Gesina Buurman, kantooradres Prinses Irenestraat 43, 1077 WV Amsterdam, geboren te Groningen op drie augustus negentienhonderd vijfenzeventig,

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Beleggingsinstelling "F.W. Lucas & Zoon B.V."**, gevestigd te Huizen, kantoorhoudende Bierweg 6, 1261 BL Blaricum, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 32058687,

hierna te noemen: "verkoper"; en

2. mevrouw Suzanne Céline Van Slooten, kantooradres Prinses Irenestraat 43, 1077 WV Amsterdam, geboren te Huizen op zevenentwintig augustus negentienhonderd negenenzeventig,

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Nassaupark Vastgoed B.V.**, gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende Museumplein 5 A-II, 1071 DJ Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34177424;

b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Zuider Vastgoed Holding B.V.**, gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende Museumplein 5 A-II, 1071 DJ Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34128326;

c. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Van der Zwan Vastgoed B.V.**, gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende Minervalaan 27, 1077 NK Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34094318,

hierna tezamen te noemen: "koper".

Van de gegeven volmachten blijkt uit drie onderhandse akten, die aan deze akte zullen worden gehecht.

Verkoper en koper verklaarden:

OVEREENKOMST VAN KOOP/LEVERING

Verkoper en de heer H.K. van der Zwan en de heer T. Tuzgöl voor zich of nader te noemen meester(s) voor wie zij zich sterk maakten, hebben, blijkens een op negentien december tweeduizend zes ondertekend koopcontract, hierna aangeduid met het koopcontract, een koopovereenkomst gesloten op grond waarvan verkoper bij deze levert aan de door de heer H.K. van der Zwan en de heer T. Tuzgöl aangewezen meesters, te weten de besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid Nassaupark Vastgoed B.V. voor het één/vierde onverdeeld aandeel, Zuider Vastgoed Holding B.V. voor het één/vierde onverdeeld aandeel en Van der Zwan Vastgoed B.V. voor het één/tweede onverdeeld aandeel, die bij deze aanvaardden:

OMSCHRIJVING REGISTERGOEDEREN

1. het winkelhuis met drie bovenwoningen, werkplaats, ondergrond en erf, staande en gelegen te Amsterdam aan de **Ceintuurbaan 418**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie R nummer 4037, groot één are éénenvijftig centiare;
2. het bedrijfspand met zes bovenwoningen, ondergrond en erf, staande en gelegen te Amsterdam aan de **Sint Willibrordusstraat 26 en 28**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie R nummer 4334, groot één are drieënvijftig centiare; en
3. het winkelhuis met zes bovenwoningen, ondergrond en erf, staande en gelegen te Amsterdam aan de **Ceintuurbaan 406 en 408**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie R nummer 4483, groot twee are tweeënnegentig centiare,

tezamen hierna ook aangeduid met: "het verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het verkochte bedraagt: één miljoen vijfhonderd vijfenvijftigduizend euro (**€ 1.555.000,00**).

Koper vergoedt aan verkoper per datum van levering via de notariële afrekening een gedeelte van de funderingsherstelkosten ad zeventienduizend zevenhonderd tweeëntwintig euro en negenenzestig eurocent (**€ 17.722,69**) inclusief omzetbelasting alsmede achtduizend zevenhonderd negenentwintig euro (**€ 8.729,00**) inclusief omzetbelasting.

Derhalve belooft de totale koopprijs: één miljoen vijfhonderd éénentachtigduizend vierhonderd éénenvijftig euro en zestig eurocent (**€ 1.581.451,60**).

Er zijn geen roerende zaken meeverkocht waaraan een waarde wordt toegekend.

OMZETBELASTING

Verkoper garandeert voor wat betreft het verkochte te handelen als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en:

garandeert dat de levering plaats vindt na verloop van twee jaren sinds het tijdstip van eerste ingebruikneming, terwijl verkoper en koper samen geen verzoek doen om de levering als een met omzetbelasting belaste aan te merken, zodat geen omzetbelasting verschuldigd is wegens de levering van het verkochte.

KWIJTING

Koper heeft de koopprijs voldaan door storting op de derdengeldenrekening van Klein Binnenkade notarissen.

Verkoper verleent koper kwijting daarvoor.

Verkoper en koper zijn overeengekomen dat de koopprijs zal worden aangewend voor uitbetaling aan verkoper nadat de ontvangstbevestiging van het Kadaster door de notaris is ontvangen, doch uitsluitend dat gedeelte van de koopsom dat resteert na voldoening van de hypothecaire schulden en de schulden waarvoor beslag is gelegd, voor zover deze hypotheek en beslagen op het verkochte rusten ten tijde van de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers.

VOORGAANDE TITEL

Verkoper verklaarde dat het verkochte door haar, destijds genaamd Naamlooze vennootschap luxebrood en banketbakkerijen F.W. Lucas & Zoon, is verkregen door de overschrijving ten hypotheekkantore te Amsterdam op drieëntwintig maart negentienhonderd drieëntwintig in deel 2434 nummer 53 van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom en afstand van het

recht ontbinding te vorderen op drieëntwintig maart negentienhonderd drieëntwintig voor notaris F.H. Charbon, destijds te Amsterdam verleden.

Vervolgens is de naam Naamlooze vennootschap luxebrood en banketbakkerijen F.W. Lucas & Zoon gewijzigd in Beleggingsinstelling: "F.W. Lucas & Zoon B.V." blijkens akte van statutenwijziging, op drie september tweeduizend vier verleden voor notaris mr. M.S.M. Bosse te Blaricum, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op zes september tweeduizend vier in deel 19026 nummer 20.

A. GARANTIES VAN VERKOPER

Verkoper garandeert:

- a. Krachtens de Woningwet waren ten aanzien van het verkochte op de datum van ondertekening van het koopcontract van overheidswege geen voorzieningen voorgeschreven of schriftelijk aangekondigd welke nog niet waren uitgevoerd, of van overheidswege waren uitgevoerd en nog niet waren betaald behoudens die welke in voormeld koopcontract zijn vermeld.
- b. Er was op de datum van ondertekening van het koopcontract geen sprake van leegstand in de zin van de Huisvestingswet en de daaruit voortvloeiende regulering.
- c. Het verkochte was op de datum van ondertekening van het koopcontract niet geplaatst op enige (voorlopige) monumentenlijst.
- d. Met betrekking tot het verkochte is geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen.
- e. Er bestaan thans geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten.
- f. Het verkochte is thans ongevorderd en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden.
- g. 1. Het verkochte is heden verhuurd casu quo in gebruik, zoals genoegzaam bekend bij koper en zoals vermeld in het koopcontract.
Ceintuurbaan 406-beneden, 408-beneden en 408-boven zijn illegaal in gebruik bij derden.

2. De huurovereenkomsten zijn vastgelegd in onderhandse akten, voorzover aanwezig.

De onderhandse akten waarin de huurovereenkomsten zijn neergelegd, bevatten de volledige rechtsverhouding tussen verhuurder en de huurders.

Buiten de huurovereenkomsten om zijn geen voor verhuurder nadelige afspraken met de huurders gemaakt.

3. De huurovereenkomsten bevatten geen voorkeursrecht of koopoptie.
4. Met betrekking tot de gebruiks- casu quo huursituatie van het pand Ceintuurbaan 406-beneden en 408-beneden en -boven wordt door verkoper niets gegarandeerd.
- h. Er zijn geen erfdienstbaarheden.
- i. Er zijn geen kwalitatieve verplichtingen in de zin van de artikelen 251 en volgende Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek.
- j. Er behoeven aan koper geen andere kettingbedingen te worden opgelegd dan vermeld aan het slot van deze akte.
- k. Er zijn geen beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht.
- l. De lasten over vervallen perioden (voor zover deze zijn opgelegd) zijn voldaan.
- m. Met betrekking tot het verkochte is geen rechtsgeding, bindende adviesprocedure of arbitrage aanhangig.
- n. De in artikel 204c Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde procedure was bij de verkrijging door verkoper niet van toepassing.
- o. Op het verkochte en de installaties als bedoeld onder e rusten thans geen retentierechten.
- p. Het verkochte is heden aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool en heeft aansluiting op het telefoon- en kabeltelevisienet, alsmede rechtmatige en onbeperkte uitgang op de openbare weg op de wijze als ter plaatse blijkt.
- q. Het verkochte is uitsluitend gebruikt als belegging.

B. MEDEDELINGSPLICHT

Verkoper staat er voor in, dat verkoper aan koper al die inlichtingen heeft verschafft, die ter kennis van koper behoren te worden gebracht, met dien verstande

dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden, door verkoper niet behoeven te worden verstrekt.

C. VERKLARINGEN VAN VERKOPER INZAKE EVENTUELE VERONTREINIGING

Verkoper verklaart vervolgens:

- a. Het is verkoper niet bekend dat er feiten zijn, onder meer op grond van:
 - eigen deskundigheid;
 - publicaties in (lokale) 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 op de datum van ondertekening van het koopcontract geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.
- b. Het is verkoper voorts niet bekend dat zich in het verkochte (ondergrondse) opslagtanks, zoals olie- en septictanks bevinden.
- c. Het is verkoper niet bekend dat zich in het verkochte asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

D. OVERIGE VERKLARINGEN VAN VERKOPER

Verkoper verklaarde tot slot:

- a. Het is verkoper niet bekend dat het huidig gebruik van het verkochte op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan of dat gebouwd/verbouwd is zonder de daartoe vereiste vergunningen.
- b. Het is verkoper niet bekend dat een verplichting bestaat het verkochte aan de gemeente te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
- c. Het is verkoper niet bekend dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing heeft vastgesteld, waarin het verkochte is begrepen.
- d. Het is verkoper niet bekend dat het verkochte is opgenomen in een (lopende

adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving tot beschermd stads- of dorpsgezicht.

- e. Het is verkoper niet bekend dat er beleidsvoornemens zijn terzake van het plan/de verordening als in het vorige punt bedoeld dan wel tot onteigening.
- f. Het is verkoper niet bekend dat met betrekking tot het verkochte een splitsingsvergunning, als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet, is aangevraagd.

E. VERKLARINGEN VAN KOPER

Koper verklaarde:

- a. uitdrukkelijk te aanvaarden de hiervoor vermelde lasten en beperkingen, alsmede die welke na eigen onderzoek voor koper uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of hadden kunnen zijn;
- b. voornemens te zijn het verkochte te gaan gebruiken zoals hiervoor onder A.q. vermeld;
- c. te garanderen dat de in artikel 204c Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde procedure te zijnen aanzien niet van toepassing is.

BEPALINGEN

Verkoper en koper verklaarden dat zij vorenbedoelde overeenkomst van koop en levering verder zijn aangegaan onder de volgende bepalingen.

KOSTEN

Artikel 1.

- 1. De overdrachtsbelasting als bedoeld in de Wet op belastingen van rechtsverkeer is voor rekening van de koper.
- 2. De notariële kosten terzake van de koopovereenkomst en de kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte zijn voor rekening van de koper.

OMSCHRIJVING LEVERINGSVERPLICHTING

Artikel 2.

- 1. Verkoper levert koper eigendom, dat:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen of hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten, met uitzondering van erfdiensbaarde-

den die niet in de openbare registers zijn ingeschreven en waarvan verkoper het bestaan niet kende of had behoren te kennen, een en ander onder de verplichting voor koper tot gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten.

2. Indien de door verkoper opgegeven maat of grootte van het verkochte of de verdere omschrijving daarvan of de hiervoor onder C. en D. door verkoper gedane opgaven niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontleen.

Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de desbetreffende opgave door de wederpartij blijkens deze akte is gegarandeerd, niet te goeder trouw is geschied dan wel het een niet opgegeven feit betreft hetwelk vatbaar is voor inschrijving in de openbare registers, doch daarin op de datum van ondertekening van het koopcontract niet is ingeschreven.

3. Het verkochte wordt overgedragen met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden, vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, behoudens die welke door koper uitdrukkelijk zijn aanvaard.
4. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte vindt heden plaats, in de feitelijke staat waarin het verkochte zich heden bevindt.
5. Verkoper heeft bij deze overgedragen aan koper alle aanspraken, die verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van de bouwer(s), de aannemer(s), de onderaannemer(s), de installateur(s) en/of de leverancier(s) van het verkochte of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premiereregelingen, garantieregelingen en garantiecificaten, alles voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder tot enige vrijwaring gehouden te zijn.

Verkoper is verplicht de hem bekende desbetreffende gegevens aan koper te verstrekken.

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.

RISICO

Artikel 3.

Het risico van het verkochte gaat over bij het ondertekenen van deze akte.

OVERNEMING VAN VERPLICHTINGEN

Artikel 4.

Koper neemt de door verkoper gesloten verzekeringsovereenkomsten niet over.

BATEN EN LASTEN

Artikel 5.

De baten en lasten van het verkochte zijn vanaf heden voor rekening van koper.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Artikel 6.

Verkoper en koper verklaarden dat de tussen hen eventueel overeengekomen ontbindende voorwaarden thans geen werking meer hebben.

KOOPCONTRACT

Artikel 7.

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen verkoper en koper gelden hetgeen blijktens de inhoud van het in de aanhef bedoelde koopcontract tussen hen is overeengekomen.

OMSCHRIJVING BIJZONDERE BEPALINGEN

Ten aanzien van bijzondere bepalingen wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in voormelde akte van levering, waarin woordelijk voorkomt:

"Voor zover betreft de sub a, b, e, f en g vermelde onroerende goederen de bepalingen voorkomende in den koopakte, den twaalfden maart achttien honderd zes en negentig voor den destijds te Amsterdam gevestigden notaris meester van Waterschoot van der Gracht, verleden en woordelijk luidende als volgt:

a. dat op voormelde terreinen geene arbeiderswoningen mogen gebouwd worden, doch slechts huizen met twee hoogstens drie verdiepingen en in welke huizen voorts geene inrichtingen mogen gemaakt worden, bedoeld bij de wet van twee Juni achttienhonderd vijf en zeventig Staatsblad nummer 157.

Dat ingeval de tijdelijke eigenaar in strijd met dit beding mocht handelen hij ten behoeve van het Roomsche Katholiek Parochiaal Kerkbestuur van den Heiligen Willibrordus buiten de Veste te Amsterdam of rechtverkrijgenden telkens en voor elk perceel eene onmiddellijk opvorderbare boete van tien duizend gulden zal verbeuren.

b. dat zoowel de koopers als de latere verkrijgers der perceelen bij elke vervreemding verplicht zullen zijn de zelfde bedingen ook wat de boete betreft aan hunne opvolgers in den eigendom te stellen bij gebreke waarvan zij zelve tegenover voormeld kerkbestuur voor die boete aansprakelijk blijven."

Verkoper bedingt van koper de verplichtingen van persoonlijke aard die haar zijn opgelegd en welke zij op haar beurt van koper dient te bedingen en zo vervolgens (kettingbedingen) als hiervoor omschreven.

Koper neemt die verplichtingen op zich, komt deze na en zal deze ook van zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel bedingen.

Deze verplichtingen worden door verkoper, als zaakwaarnemer van belanghebbende(n) voor en namens deze aangenomen.

DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

Verkoper en koper verklaarden hierbij voor zoveel nodig, zowel tezamen als ieder afzonderlijk, onherroepelijk volmacht te verlenen aan ieder van de medewerkers van de notarissen verbonden aan Klein Binnenkade Notarissen te Amsterdam, om mede namens ieder van hen medewerking te verlenen aan het doorhalen van de hypothecaire inschrijving(en) ten laste van verkoper en eventueel diens rechtsvoorganger(s) op het verkochte en om daarvoor de afstanddoening door de hypotheekhouder(s) te aanvaarden en de Bewaarder voor het kadaster en de openbare registers te machtigen de doorhaling te bewerkstelligen.

WAARDELOOSHEID INSCHRIJVING KOOP REGISTERGOED (VORMERKUNG)

Verkoper en koper hebben een afschrift van het koopcontract laten inschrijven in gemelde openbare registers op éénentwintig december tweeduizend zes in deel 51314 nummer 145.

Partijen verklaarden dat met de onderhavige levering de inschrijving van de koop in de openbare registers waardeloos is geworden.

BEROEP VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING

Artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer is te dezen van toepassing;

de daaruit voortvloeiende vermindering komt ten goede aan de verkoper.

DOMICILIE

Verkoper en koper verklaarden uitdrukkelijk dat zij voor de uitvoering van deze

akte en voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting woonplaats kiezen ten kantore van de bewaarder van de minuut van deze akte.

SLOTVERKLARING

Koper verklaarde de aanwezige huurcontracten te hebben ontvangen.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

Deze akte is heden verleden te Amsterdam.

De inhoud van deze akte is aan de verschenen personen zakelijk meegedeeld en toegelicht.

De verschenen personen verklaarden geen volledige voorlezing te verlangen, van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen.

Deze akte is vervolgens beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend door de verschenen personen en mij, notaris, om veertien uur vijftig minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(Getekend): C. Binnenkade.

Ondergetekende, mr. Cornelis Binnenkade, notaris te Amsterdam, verklaart dat de onroerende zaak, bij deze akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikelen 6 of 8a van die wet.

(Getekend): C. Binnenkade.

Ondergetekende, mr. Cornelis Binnenkade, notaris te Amsterdam, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Apeldoorn op 29-12-2006 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 51370 nummer 152.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer x00E8FDF60D7B9972085E7EFA0D36C16E12 toebehoort aan Binnenkade Cornelis.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.