

2007F6335CN

**2005F6335CN**

### **AKTE TOT LEVERING**

betreft : Boomstraat 13,15 en 17 te Amsterdam

Heden, dertien april tweeduizend zeven, verschijnen voor mij, mr. Frank Robert Sterel, notaris te Amsterdam:

1. de heer Christian Peter Neef, te dezer zake woonplaats hebbende te 1105 BH Amsterdam, Paasheuvelweg 16, geboren te Arnhem op twee juli negentienhonderd vijfenzeventig, te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:
    - a. de heer Marcel Franciscus Maria Rekelhof, wonende te 1075 BL Amsterdam, Sophialaan 23 B, geboren te Amsterdam op twee juli negentienhonderd zesenzestig, houder van een rijbewijs nummer 3185212138, uitgegeven te Amsterdam op drie oktober tweeduizend, ongehuwd en niet geregistreerd als partner, te dezen handelend als zelfstandig bevoegd bestuurder van en als zodanig vertegenwoordigend de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **M.R. Vastgoed B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1075 BB Amsterdam, Prins Hendriklaan 8-I, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam onder dossiernummer 34203391,
    - b. de heer Bart van der Kolk, wonende te 1562 LZ Krommenie, Elzenhaantje 5, geboren te Velsen op achttien maart negentienhonderd drieënzestig, houder van een paspoort met nummer NE1139588, uitgegeven te Zaanstad op drieëntwintig april tweeduizend drie, gehuwd, te dezen handelend als zelfstandig bevoegd bestuurder van en als zodanig vertegenwoordigend de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Bart van der Kolk Beheer B.V.**, statutair gevestigd te Zaanstad, kantoorhoudende te 1562 LZ Krommenie, Elzenhaantje 5, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam onder dossiernummer 34207857, te dezen handelend als zelfstandig bevoegd bestuurder van en als zodanig vertegenwoordigend de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **K & K Vastgoed B.V.**, statutair gevestigd te Zaanstad, kantoorhoudende te 1562 LZ Krommenie, Elzenhaantje 5, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam onder dossiernummer 34207874,
- M.R. Vastgoed B.V. en K & K Vastgoed B.V. hierna tezamen genoemd: "verkoper";

2. mevrouw mr. Cindy Sherida Faria Maliekhadien, te dezer zake woonplaats hebbende te 1105 BH Amsterdam, Paasheuvelweg 16, geboren te Amsterdam op vijftien april negentienhonderd zevenenzeventig, te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:

de heer August Michiel Krings, wonende te 1181 PX Amstelveen, Rodenburghlaan 16, geboren te Blaricum op veertien mei negentienhonderd vierenvijftig, houder van een paspoort, nummer NJ4278568, uitgegeven te Amstelveen op vijftien juni tweeduizend vijf, gehuwd, ten deze handelend als bestuurder van en als zodanig vertegenwoordigend de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:

Cirkels B.V., statutair gevestigd te Amstelveen, kantoorhoudende te 1181 PX Amstelveen, Rodenburghlaan 16 (postadres: Rodenburghlaan 16, 1181 PX Amstelveen), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam onder dossiernummer 34207098, ten deze handelend als bestuurder van en als zodanig vertegenwoordigend de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:

**Elsrijk Invest B.V.**, statutair gevestigd te Amstelveen, kantoorhoudende te 1181 PX Amstelveen, Rodenburghlaan 16 (postadres: Rodenburghlaan 16, 1181 PX Amstelveen), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam onder dossiernummer 34236787; Elsrijk Invest B.V. hierna genoemd: "koper".

De verschijnende personen, handelend als gemeld, verklaarden het volgende:

LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK

Verkoper heeft blijkens een met koper op twintig februari tweeduizend zeven aangegane mondelinge koopovereenkomst aan koper verkocht en levert op grond daarvan aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en bij dezen aanvaardt:

1. het gebouw met ondergrond, staande en gelegen aan de **Boomstraat 17 te 1015 LA Amsterdam**, kadastraal bekend gemeente **Amsterdam, sectie L, nummer 9272**, groot negenennegentig centiare (99 ca.); hierna te noemen: "het verkochte 1";
2. het gebouw, bestaande uit een bedrijfsruimte op de parterre en twee afzonderlijke bovenwoningen, met ondergrond en erf, staande en gelegen aan de **Boomstraat 13 en 15 te 1015 LA Amsterdam**, kadastraal bekend gemeente **Amsterdam, sectie L, nummers 9276**, groot vijfenveertig centiare (45 ca.), **9279**, groot één are en drieëndertig centiare (1a. en 33 ca.) en **9271**, groot één centiare (1 ca.), hierna te noemen: "het verkochte 2";

hierna het verkochte 1 en het verkochte 2 hierna tezamen te noemen: "het verkochte".

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper het volgende meegedeeld:

- hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte zal door verkoper, M.R. Vastgoed B.V. en K & K Vastgoed B.V. voormeld, ieder voor de onverdeelde helft, worden verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers in register

Hypotheken 4 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op heden voor mij, notaris, verleden.

#### **KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN**

De koopprijs bedraagt **éénmiljoen énhonderdduizend euro (€ 1.100.000,00)**, welk bedrag door koper is voldaan door storting op een rekening van mij, notaris.

De zakelijke belastingen zijn verrekend voor wat betreft de lopende termijnen.

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs en vorenbedoelde lasten.

Voormelde koopovereenkomst is, voor zover te dezen nog van belang, gesloten onder de volgende:

#### **BEPALINGEN**

##### **KOSTEN EN BELASTINGEN**

###### **Artikel 1**

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen (de overdrachtsbelasting en) het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper.
2. Koper heeft aan verkoper uitgekeerd het verschil tussen het bedrag dat aan overdrachtsbelasting zou zijn verschuldigd zonder vermindering van de heffingsgrondslag in verband met artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer, en het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Bedoeld bedrag is door koper voldaan door storting op een rekening van de notaris. Verkoper verleent koper bij deze kwitantie.

##### **LEVERINGSVERPLICHTING, JURIDISCHE EN FEITELIJKE STAAT**

###### **Artikel 2**

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
  - a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;
  - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
  - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen anders dan hierna vermeld;
  - d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden door verjaring;
  - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan hierna vermeld.
2. Indien de door verkoper opgegeven maat of grootte of de verdere omschrijving van het verkochte niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontlennen. Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de vermelde grootte en/of omschrijving door de wederpartij is gegarandeerd, danwel niet te goeder trouw is geschied.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond.  
Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht, behoudens normale slijtage, geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

##### **TIJDSTIP FEITELIJKE LEVERING, BATEN EN LASTEN, RISICO**

###### **Artikel 3**

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.

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

## TITELBEWIJZEN EN BESCHEIDEN, AANSPRAKEN

### Artikel 4

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

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. 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.

## GARANTIES VAN VERKOPER

### Artikel 5

Verkoper garandeert het navolgende:

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. het verkochte wordt geheel overgedragen vrij van huur/pacht en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd.  
Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
3. het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand noch van vordering van het registergoed krachtens de Huisvestingswet;
4. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
5. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
6. de zich in het verkochte bevindende technische installaties en leidingen functioneren naar behoren en het gebruik daarvan is door de daartoe bevoegde instanties niet op enigerlei wijze beperkt;
7. aan hem zijn van overheidswege krachtens de Woningwet of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd;
8. aan hem zijn betreffende het verkochte dan wel het gebied waarin het verkochte is gelegen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend:
  - a. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
  - b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
  - c. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
9. aan hem is niet bekend dat het verkochte is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 danwel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of artikel 8A van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
10. aan hem is niet bekend 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;

11. met betrekking tot het verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig;
12. het verkochte is heden rechtstreeks aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool en het verkochte heeft aansluiting op het kabeltelevisienet en rechtmatige en onbeperkte uitgang op de openbare weg op de wijze als ter plaatse blijkt.
13. het verkochte uitsluitend te hebben gebruikt als belegging.

#### **BODEMONDERZOEK/ONDERGRONDSE TANKS/ASBEST**

##### Artikel 6

Verkoper verklaart vervolgens:

1. 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 gebouw;
 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.
2. Het is hem voorts niet bekend dat zich in het verkochte (ondergrondse) opslagtanks, zoals olie- en septictanks bevinden.
3. Het is hem niet bekend dat zich in het verkochte asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

#### **VERKLARINGEN VAN DE KOPER**

##### Artikel 7

De koper verklaarde:

- a. Hij aanvaardt uitdrukkelijk de hiervoor vermelde lasten en beperkingen, alsmede die welke na in redelijkheid van hem te verwachten onderzoek voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of hadden kunnen zijn.
- b. Hij garandeert dat de in artikel 2:204c van het Burgerlijk Wetboek bedoelde procedure te zijnen aanzien niet van toepassing is.
- c. Hij verklaart voornemens te zijn het verkochte te gaan gebruiken als belegging casu quo projectontwikkeling.

#### **OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

Met betrekking tot bekende bijzondere lasten en beperkingen ten aanzien van het verkochte, wordt voor wat betreft het verkochte 2 te dezen verwezen naar een akte tot levering op twintig juni tweeduizend verleden voor notaris mr. G. Strang, welke akte bij afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op twintig juni tweeduizend in register Hypotheken 4, deel 16676 nummer 25, waarin woordelijk staat vermeld:

*“Regeling bodemverontreiniging*

*Verkoper, koper en Van Eunen verklaarden ten aanzien van het registergoed het volgende te zijn overeengekomen:*

*Koper aanvaardt het verkochte in de staat waarin het koopcontract en het hierna bepaalde:*

- a. *Het registergoed is in gebruik geweest als garagebedrijf/stalling, waardoor de bodem en/of het grondwater vermoedelijk is verontreinigd.*
- b. *Elk risico van verkoper terzake van huidige en/of toekomstige bodemverontreiniging veroorzaakt door de huidige gesteldheid van de bodem is voor rekening van koper en Van Eunen, inclusief de eventuele aansprakelijkheid voor (de gevolgen van) grensoverschrijdende verontreinigingen jegens derden.  
Koper en Van Eunen vrijwaren verkoper voor mogelijke vorderingen van derden terzake.*
- c. *Indien verkoper en/of koper en/of Van Eunen door de aangesproken om tot sanering van verontreiniging veroorzaakt door de huidige gesteldheid van de bodem –in de meest ruime zin- over te gaan, dan zullen koper en Van Eunen daarvoor zorgdragen, ongeacht wie van partijen wordt aangesproken. Koper en Van Eunen vrijwaren verkoper terzake het in dit onder c. bepaalde.*
- d. *Ook indien verkoper door de overheid of een andere belanghebbende wordt aangesproken om de kosten, verbonden aan een door die overheid of andere belanghebbende uitgevoerde sanering –in de meest ruime zin- te vergoeden, dan zullen koper en Van Eunen die kosten voor hun rekening nemen. Koper en Van Eunen vrijwaren verkoper terzake.*
- e. *De in deze regeling bedoelde bedingen gelden niet alleen voor koper en Van Eunen, maar ook voor hun rechtsopvolgers onder bijzondere of algemene titel, voor vennootschappen of andere (rechts-) personen, waarin koper en Van Eunen de eigendom van (delen van) het registergoed onderbrengen. Alsmede voor beperkt zakelijk gerechtigden, aan wie Koper en Van Eunen een beperkt zakelijk gebruiksrecht op (delen van) het registergoed verlenen. Koper en Van Eunen zullen bedoelde rechtsopvolgers, vennootschappen en beperkt zakelijk gerechtigden binden aan de in deze regeling bedoelde bedingen ten behoeve van verkoper, en hen voorts verplichten om die bedingen ten behoeve van verkoper op hun beurt aan hun rechtsopvolgers, vennootschappen en/ of beperkt zakelijk gerechtigden op te leggen.*
- f. *Indien koper en Van Eunen tekort schieten in de nakoming van enige verplichting als in deze regeling vermeld, zullen zij –onverminderd de schadevergoedingsaanspraken die verkoper terzake tegen over koper en Van Eunen tekort zal kunnen doen gelden en zonder dat daarvoor rechtelijke tussenkomst is vereist en onverminderd het recht van verkoper om nakoming te vorderen- voorts een terstond opeisbare boete tegenover verkoper verbeuren ter grootte van de koopprijs. Koper en Van Eunen zullen de in deze regeling bedoelde rechtsopvolgers, vennootschappen en/of beperkt zakelijk gerechtigden ook aan een dergelijk boetebeding ten behoeve van verkoper binden, alsmede hun de verplichting opleggen om dit beding ten behoeve van verkoper op zijn beurt aan hun rechtsopvolgers, vennootschappen en beperkt zakelijk gerechtigden door te geven, zulks op straffe van verbeuring van een boete tegenover verkoper als hiervoor bedoeld.”*

In voormelde regeling bodemverontreiniging dient voor “koper” gelezen te worden, de heer M. Proper, en voor “Van Eunen” dient wijlen de heer A. van Eunen, gelezen te worden.

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.

De koper aanvaardt uitdrukkelijk de hiervoor 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. Voorts aanvaardt koper die erfdiensbaarheden die niet zijn ingeschreven ten kantore van voormelde openbare registers, maar die uit de feitelijke situatie (kunnen) blijken en door verjaring en/of bestemming zijn ontstaan, en die voor hem geen zwaardere belasting betekenen.

#### ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst of 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.

#### KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen tussen hen is overeengekomen.

#### VOLMACHT HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING(EN)

Verkoper en koper geven volmacht aan de ten kantore van werkzame personen om zonedig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

#### WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

#### BEROEP/VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING

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 dertien april tweeduizend zeven, terzake van welke akte overdrachtsbelasting is geheven over een bedrag groot zesenzestigduizend euro (€ 66.000,00), in welk bedrag de bij deze akte geleverde registergoederen geacht moet worden begrepen te zijn voor een bedrag groot éénmiljoen éénhonderdduizend euro (€ 1.100.000,00), zodat terzake van de levering krachtens deze akte overdrachtsbelasting is verschuldigd over een bedrag groot nihil.

#### VOLMACHTEN

Van voormelde volmacht van verkoper blijkt uit een onderhandse akte, welke aan deze akte zal worden gehecht.

Van voormelde volmacht van koper blijkt uit een akte van volmacht op twaalf april tweeduizend zeven voor mij, notaris, verleden, waarvan een kopie aan deze akte wordt gehecht.

De verschijnende personen zijn mij, notaris, bekend.

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

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en na het geven van een toelichting daarop aan de verschijnende personen, hebben dezen eenparig verklaard tijdig van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en met die inhoud in te stemmen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschijnende personen en mij, notaris, ondertekend om elf uur vijfenveertig minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) F.R. Sterel

Ondergetekende, mr. Frank Robert Sterel, notaris te Amsterdam, verklaart dat de onroerende zaak, bij deze akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, hetzij niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikelen 6 of 8a van die wet, hetzij dat de vervreemding niet in strijd is met het bepaalde in de artikelen 10-23 van die wet.

(w.g.) F.R. Sterel

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

## Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 13-04-2007 om 14:07 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 52068 nummer 157. Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer x00DB2FC9FF0D9E8A5AC8D84757602489EE toebehoort aan Sterel Frank Robert.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.