

AKTE VAN LEVERING ERFPACHT

4074815/db

Op negen januari tweeduizend acht verschenen voor mij, mr. DIRK JAN TIMMAN, notaris gevestigd te Amsterdam:

1. mevrouw Dirkje Bloothoofd, te dezer zake woonplaats kiezende ten kantore van Actus Notarissen, Oranje Nassaulaan 30, 1075 AP Amsterdam (postbus 7493, 1007 JL Amsterdam), geboren te Amsterdam op zestien februari negentienhonderd zevenenzestig, handelend als schriftelijk lasthebber van:
de heer Wilhelmus Maria Honselaar, wonende te 3931 PD Woudenberg, Laagerfseweg 87, geboren te Amstelveen op negenentwintig augustus negentienhonderd vierenveertig, (Nederlands rijbewijs nummer: 3159127012, geldig tot vijf augustus tweeduizend negen, uitgegeven te Woudenberg op vijf augustus negentienhonderd negennegentig), thans ongehuwd en niet geregistreerd als partner en niet eerder geregistreerd geweest, die bij het geven van de volmacht handelde als zelfstandig bevoegd bestuurder van: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **W.M. HONSELAAR ONROEREND GOED B.V.**, gevestigd te Amstelveen, feitelijk adres Laagerfseweg 87, 3931 PD Woudenberg, postadres: Laagerfseweg 87, 3931 PD Woudenberg, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Gooi- en Eemland onder dossiernummer 31042628, hierna tezamen te noemen "verkoper"; en
2. de heer Willem Grootendorst, wonende te 2402 LV Alphen aan den Rijn, Loenhorst 3, geboren te Abcoude op drieëntwintig juni negentienhonderd drieënvijftig, (Nederlands paspoort nummer: NL2930189, geldig tot dertig juni tweeduizend elf, afgegeven te Alphen aan den Rijn op dertig juni tweeduizend zes), te dezen handelend als zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid JFO Holding B.V., gevestigd te Wormerland, feitelijk adres Jisperdijkje 3, 1456 BB Wijdewormer, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken te Amsterdam onder dossiernummer 33216536, te dezen handelend als zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Moneo Onroerend Goed B.V.**, gevestigd te Wijdewormer, feitelijk adres Jisperdijkje 3, 1456 BB Wijdewormer, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken te Amsterdam onder dossiernummer 33282902, hierna te noemen "koper".

De verschenen personen verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben op negen januari tweeduizend acht een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed.

Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte, die hierna wordt aangeduid met "het koopcontract".

LEVERING

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper bij deze aan koper, die bij deze in eigendom aanvaardt:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED(EREN)

1. het voortdurend recht van erfpacht van twee percelen grond, eigendom van de gemeente Amsterdam, gelegen te Amsterdam aan de Hunzestraat, kadastraal bekend gemeente **Amsterdam**, sectie **V**, nummer **9550** en **9551** (afkomstig van het thans vervallen perceel nummer 7644, dezelfde sectie en gemeente), groot respectievelijk twee are en vijftien centiare en één are en zesenzeventig centiare, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen, zijnde twee woonhuizen, elk bestaande uit een benedenhuis met twee afzonderlijke bovenwoningen, schuur en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend te **1079 VX Amsterdam als Hunzestraat 117 en 119**;
2. het voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van de gemeente Amsterdam, gelegen te Amsterdam aan de Hunzestraat, kadastraal bekend gemeente **Amsterdam**, sectie **V**, nummer **7645**, groot drie are en vier en zestig centiare, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen, zijnde twee woonhuizen, elk bestaande uit een benedenhuis met twee afzonderlijke bovenwoningen en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend te **1079 VZ Amsterdam als Hunzestraat 121 en 123**;
3. het voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van de gemeente Amsterdam, gelegen te Amsterdam aan de Hunzestraat, kadastraal bekend gemeente **Amsterdam**, sectie **V**, nummer **10361**, groot twee are en acht centiare, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen, zijnde één woonhuis, elk bestaande uit een benedenhuis met twee afzonderlijke bovenwoningen en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend te **1079 VZ Amsterdam als Hunzestraat 125**;
4. het voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van de gemeente Amsterdam, gelegen te Amsterdam aan de Hunzestraat, kadastraal bekend gemeente **Amsterdam**, sectie **V**, nummer **10360**, groot één are en tweeënzeventig centiare, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen, zijnde één woonhuis, elk bestaande uit een benedenhuis met twee afzonderlijke bovenwoningen en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend te **1079 VZ Amsterdam als Hunzestraat 127**;
5. het voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van de gemeente Amsterdam, gelegen te Amsterdam aan de Hunzestraat, kadastraal bekend gemeente **Amsterdam**, sectie **V**, nummer **7647**, groot twee are en vijf centiare, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen, zijnde één woonhuis, bestaande uit een benedenhuis met twee afzonderlijke bovenwoningen en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend te **1079 VZ Amsterdam als Hunzestraat 129**;

hierna ook aangeduid met: "het verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het verkochte bedraagt viermiljoen tweehonderdduizend euro (€ 4.200.000,00).

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, vermeerderd met de waarde van de canon. De waarde van de canon, zijnde zestienduizend negenhonderdeen euro en veertig eurocent (€ 16.901,40), is bepaald overeenkomstig artikel 2 van het Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer.

KWIJTING

Koper heeft de koopprijs en het verder door hem blijktens het koopcontract en deze akte verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van Actus Notarissen, ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in het koopcontract.

Verkoper kwiteert koper voor die betaling.

Koper heeft aan mij, notaris, in depot gegeven ter uitbetaling aan 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.

VOORGAANDE VERKRIJGING

Verkoper verkreeg de eigendom door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Register op zevenentwintig december tweeduizend zeven in deel 53790 nummer 64 van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom op zevenentwintig december tweeduizend zeven voor mij, notaris verleden.

BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de koop en de levering van toepassing de bepalingen vermeld in het koopcontract, waaronder:

Artikel 1

Kosten

De kosten wegens de 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, onverminderd hetgeen in de erfpachtvoorwaarden en in de wet is bepaald;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
 - d. niet bezwaard is met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de in deze akte vermelde.
2. Het bezit van het verkochte wordt bij deze door verkoper overgedragen aan koper, die dat bezit aanvaardt en op wie dat bezit overgaat onder bezwaar van huur als vermeld in het koopcontract, zodra de desbetreffende huurder(s) die overdracht heeft/hebben erkend dan wel die overdracht door verkoper of koper aan hem/hen is medegedeeld.

Artikel 3

Baten en lasten, risico

Met ingang van heden 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, indien en voorzover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

Artikel 5

Aanspraken

Voorzover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert verkoper bij deze aan koper, die aanvaardt, alle in het koopcontract bedoelde 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/darvan, 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.

GARANTIES

De bepalingen van het koopcontract en met name de in het koopcontract door partijen 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 het koopcontract of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Koper verklaart dat de bedenktijd van artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek is verstreken, zonder dat hij gebruik heeft gemaakt van zijn recht de koop te ontbinden.

ERFPACHT

Ten deze wordt verwezen naar voormelde titels van aankomst waarin onder woordelijk voorkomt:

"Erfpacht

Op de erfpacht zijn van toepassing voor wat betreft de registergoederen sub 1 tot en met 4:

- a. *de **Algemene Bepalingen** voor voortdurende erfpacht, vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam bij haar besluit van acht december negentienhonderd vijftien (1915), nummer 1271, gehecht aan een notarieel verleden akte van depot en met die akte overgeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op tien maart negentienhonderd zestien in register Hypotheken 4, deel 2093 nummer 17, gewijzigd en aangevuld op Raadsbesluiten de dato zes en twintig maart negentienhonderd vier en twintig nummer 183, overgeschreven in voormelde openbare registers op tien oktober negentienhonderd vier en twintig in register Hypotheken 4, deel 2501 nummer 120, en de dato één juni negentienhonderd zeven en twintig nummer 452, overgeschreven in voormelde openbare registers op zeven juni negentienhonderd zeven en twintig in register Hypotheken 4, deel 2620 nummer 96;*
- b. *de Bijzondere Bepalingen opgenomen in de akte van uitgifte in erfpacht, op acht januari negentienhonderd vijf en dertig verleden voor J.H.F. Kruisman, destijds notaris te Amsterdam, bij afschrift overgeschreven in voormelde openbare registers te Amsterdam op acht en twintig mei negentienhonderd vijf en dertig in register Hypotheken 4, deel 2963 nummer 15;*
- c. *de bepalingen opgenomen in de akte van splitsing erfpachtrecht, op drie juni negentienhonderd vijf en dertig verleden voor een plaatsvervanger van voornoemde notaris Kruisman verleden, bij afschrift overgeschreven in voormelde openbare registers te Amsterdam op diezelfde dag in register Hypotheken 4, deel 4721 nummer 58; en op registergoed sub 3 zijn daarnaast nog van toepassing de bepalingen opgenomen in voormelde akte van splitsing erfpacht, op negen februari tweeduizend één voor mij, notaris, verleden, in welke akte de bepaling voorkomt dat de bestemming van de afzonderlijke erfpachtrechten is drie woningen en bijbehorende tuin en berging, elk voor een gezin, welke woningen als zodanig dienen te worden gebruikt;*

d. *de bepalingen opgenomen in voornoemde akte van splitsing erfpachtrecht, mede op heden voor mij, notaris, verleden."*

Met betrekking tot de hierboven vermelde aangehaalde tekst dient te worden opgemerkt dat met de bedoelde nummers 1 tot en met 4 bedoeld is in deze akte van levering de nummers 1, 2, 4 en 5.

De canon bedraagt:

- voor nummer 117 eenhonderdtwintig euro en zeventig eurocent (€ 120,70);
- voor nummer 119 eenhonderdtwee euro en tien eurocent (€ 102,10);
- voor nummer 121 tweehonderdzeventien euro en eenentachtig eurocent (€ 217,81);
- voor nummer 123 tweehonderdzeventien euro en eenentachtig eurocent (€ 217,81);
- voor nummer 125 eenhonderdeenentwintig euro en eenenzestig eurocent (€ 121,61);
- voor nummer 127 eenhonderd euro en drieënzeventig eurocent (€ 100,73);
- voor nummer 129 eenhonderddertien euro en vierenveertig eurocent (€ 113,44)

per jaar, bij vooruitbetaling te voldoen in twee gelijke halfjaarlijkse termijnen, voor of op zestien mei en zestien november van elk jaar.

BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Koper heeft de navolgende lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 2 en artikel 6 uitdrukkelijk aanvaard:

Ten aanzien van bekende krachtens titel gevestigde erfdiensbaarheden wordt met betrekking tot registergoed sub 3 te dezen verwezen naar een akte van levering en vestiging erfdiensbaarheid, op negen februari tweeduizend één voor notaris mr. A.C.B. Kesting, met plaats van vestiging Amsterdam verleden, bij afschrift ingeschreven in voormelde openbare registers te Amsterdam op dertien februari tweeduizend één in register Hypotheken 4, deel 17211 nummer 12, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

"In aanmerking nemende:

- *dat de registergoederen Hunzestraat 125 en 127 een gezamenlijk trapportaal hebben;*
- *dat ten gevolge van voormelde verticale splitsing van het recht van erfpacht Hunzestraat 125-127, voormeld trapportaal thans uitsluitend behoort bij Hunzestraat 125;*
- *dat verkoper en koper deswege zijn overeengekomen de navolgende erfdiensbaarheid te vestigen. Koper, als eigenaar van het verkochte, en verkoper als eigenaar van Hunzestraat 127, vestigen bij deze ten behoeve van Hunzestraat 127 als heersend erf en ten laste van het verkochte als dienend erf, de erfdiensbaarheid van doorgang, omvattende het recht om te voet, met al dan niet aan de hand een fiets, kinderwagen of ander klein vervoermiddel, te komen van en te gaan naar de openbare weg (Hunzestraat) naar en van het heersende erf (de woningen aan Hunzestraat 127-hs, 127-I en 127-II), zulks uit te oefenen in/door het trapportaal van Hunzestraat 125, een en ander op de minst bezwarende wijze en overeenkomstig het toegestaan gebruik van dit trapportaal, zonder het bezorgen van enige overlast aan de eigenaar casu quo bewoners van Hunzestraat 125.*

Het onderhouden en schoonhouden van voormeld trapportaal geschiedt door en voor rekening van de eigenaars van het lijdende en het heersende erf gezamenlijk.

Verkoper verklaart de vestiging van deze erfdiensbaarheid ten behoeve van Hunzestraat 127 te aanvaarden."

- de bepalingen vermeld in genoemde akte houdende uitgifte in erfpacht.

AANVAARDING DOOR KOPER

Voorzover 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.

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

DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN
VOLMACHT

Partijen geven volmacht aan ieder van de kantoormedewerkers 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 ten deze nodig mocht zijn.

SLOTVERKLARINGEN

Koper verklaarde:

- de aanwezige huurcontracten en eventueel de door huurders gestelde bankgarantie(s) te hebben ontvangen;
- te garanderen dat de in artikel 2:94c204c van het Burgerlijk wetboek bedoelde procedure te zijnen aanzien niet van toepassing is.

VOLMACHT

Van voormelde volmacht blijkt uit een aan deze akte te hechten onderhandse akte.

WOONPLAATSKEUZE

Verkoper en koper verklaarden dat zij voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan en voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting woonplaats kiezen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT

Waarvan akte, in minuut opgemaakt is verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd van deze akte gemeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en met de beperkte voorlezing van de akte in te stemmen.

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

Vervolgens is deze akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om vijftien uur en dertig minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(get.) D.J. Timman

Ondergetekende, mr. Dirk Jan Timman, notaris gevestigd 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.

(get.) D.J. Timman

Ondergetekende, mr. Dirk Jan Timman, 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 10-01-2008 om 12:29 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 53883 nummer 168. Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer AFADA33B6299E8FA0DC9F97F0DA5A367 toebehoort aan Timman Dirk Jan. Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.