

Heden, zestien januari tweeduizend acht, verschenen voor mij, mr. Hugo Henrik Harleman, kandidaat-notaris, hierna te noemen 'notaris', als waarnemer van mr. Alexander Gezinus — Hartman, notaris gevestigd te Amsterdam: \_\_\_\_\_

1. mevrouw mr. Simone Paulien van der Chijs, werkzaam op mijn kantoor aan het Gustav Mahlerplein 2 te Amsterdam, geboren te Hilversum op elf oktober negentienhonderd — negenenzeventig, zich legitimerende met haar rijbewijs, nummer 3123284490, \_\_\_\_\_ uitgegeven te Schagen op zes maart negentienhonderd achtennegentig, \_\_\_\_\_ te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde - blijkens twee akten van volmacht, — op elf december respectievelijk twintig december tweeduizend zeven verleden voor — genoemde notaris Hartman - van: \_\_\_\_\_
  - a. de heer Jan Hendrik Roks, wonende te 1076 BL Amsterdam, Stadionkade 91, \_\_\_\_\_ geboren te Ede op vijf juni negentienhonderd vijfenzeventig, zich legitimerende — met zijn paspoort, nummer NP7K4FB52, uitgegeven te Amsterdam op dertien — augustus tweeduizend zeven, ongehuwd en geen geregistreerd partner, \_\_\_\_\_ die bij het verstrekken van die volmacht onder meer handelde in iedere \_\_\_\_\_ hoedanigheid die hij ten tijde van de volmachtverlening had dan wel te eniger tijd zal verkrijgen, derhalve tevens in zijn hoedanigheid van enig bestuurder van de — statutair te Amsterdam (feitelijk adres: Stadionkade 94, 1076 BL Amsterdam) — gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Roksvast B.V., — ingeschreven in het handelsregister beheerd door de Kamer van Koophandel onder nummer 34209233; \_\_\_\_\_
  - b. de heer Egor Wals, wonende te 1098 GB Amsterdam, Pythagorasstraat 12-huis, — geboren te Alkmaar op drie januari negentienhonderd tweeënzeventig, zich \_\_\_\_\_ legitimerende met zijn rijbewijs, nummer 3176179132, uitgegeven te Amsterdam — op twee maart tweeduizend, gehuwd, \_\_\_\_\_ die bij het verstrekken van die volmacht onder meer handelde in iedere \_\_\_\_\_ hoedanigheid die hij ten tijde van de volmachtverlening had dan wel te eniger tijd zal verkrijgen, derhalve tevens in zijn hoedanigheid van enig bestuurder van de — statutair te Amsterdam (feitelijk adres: Pythagorasstraat 12 I, 1098 GB — Amsterdam) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid E. Wals Holding B.V., ingeschreven in het handelsregister beheerd door de Kamer — van Koophandel onder nummer 34105892, \_\_\_\_\_ welke vennootschap te dezen handelt als enig bestuurder van de statutair te — Amsterdam (feitelijk adres: Pythagorasstraat 12-southeast, 1098 GB Amsterdam, — postadres: Stadionkade 94, 1076 BL Amsterdam) gevestigde besloten — vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Handel- en Beleggingsmaatschappij Meja B.V., ingeschreven in het handelsregister beheerd — door de Kamer van Koophandel onder nummer 34149881; \_\_\_\_\_ Roksvast B.V. en Handel- en Beleggingsmaatschappij Meja B.V. hierna tezamen te — noemen: 'verkoper'; en \_\_\_\_\_
2. mevrouw Marianne Möller, werkzaam op mijn kantoor aan het Gustav Mahlerplein 2 te Amsterdam, geboren te Amsterdam op negentien november negentienhonderd \_\_\_\_\_

zevenenzeventig, zich legitimerende met haar rijbewijs, nummer 4785394105, uitgegeven te Amstelveen op vijftieng juni tweeduizend zeven, te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde – blijkens een akte van volmacht, op drie september tweeduizend zeven verleden voor genoemde notaris Hartman – van de heer Peter Alexander Koeleman, wonende te 1687 PK Wognum, Westeinderweg 7, – geboren te Dordrecht op zeven september negentienhonderd éénenzeventig, zich legitimerende met zijn paspoort, nummer NE6657566, uitgegeven te Hoorn op zeventieng juni tweeduizend drie, gehuwd, die bij het verstrekken van de volmacht onder meer handelde in iedere hoedanigheid – die hij ten tijde van de volmachtverlening had dan wel te eniger tijd zal verkrijgen, derhalve tevens in zijn hoedanigheid van enig bestuurder van de statutair te Hoorn (feitelijk adres: Westeinderweg 7, 1687 PK Wognum) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Koeleman Beheer B.V., ingeschreven in het handelsregister beheerd door de Kamer van Koophandel onder nummer 36051974, welke vennootschap te dezen handelt als zelfstandig bevoegd bestuurder van de statutair te Wognum (feitelijk adres: Westeinderweg 7, 1687 PK Wognum) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid PBS Real Estate B.V., ingeschreven in het handelsregister beheerd door de Kamer van Koophandel onder nummer 37118218, PBS Real Estate B.V. hierna te noemen: **'koper'**.

De verschenen personen, handelend als vermeld, verklaarden:

#### OVEREENKOMST VAN KOOP/LEVERING

Verkoper en koper – destijds genaamd: S<sup>2</sup> Vastgoed B.V. – hebben, blijkens een op één november tweeduizend zeven ondertekend koopcontract - dat hierna wordt aangeduid met: het **'koopcontract'** - , een overeenkomst van koop gesloten, op grond waarvan verkoper bij deze levert aan koper, die bij deze aanvaardt:

#### OMSCHRIJVING REGISTERGOED

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de vier afzonderlijke halve bovenwoningen op de eerste en tweede verdieping, een woning op de derde verdieping en bergingen in de kapverdieping, met een eigen opgang vanaf de begane grond, plaatselijk bekend **Bellamystraat 11-1, 2 en 3 te 1053 BE Amsterdam**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie T, complexaanduiding 6712-A, appartementsindex 2, uitmakende een vier/vijfde (4/5) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het gebouw, omvattende het winkel(horecabedrijf)/woonhuis, met vier afzonderlijke halve bovenwoningen op de eerste en tweede verdieping, een woning op de derde verdieping, en bergingen in de kapverdieping, met ondergrond en erf, plaatselijk bekend te 1053 BE Amsterdam, Bellamystraat 11, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie T, nummer 2617, groot één are, hierna aangeduid met: het **'verkochte'**.

#### KOOPPRIJS

De koopprijs van het verkochte bedraagt zeshonderd vijfenzeventig duizend euro (€ 775.000,00).

#### KWIJTING

Koper heeft een deel van de koopprijs ter grootte van zeshonderd vijfenzeventig duizend euro (€ 675.000,00) voldaan door storting op een rekening van Notariskantoor Boekel De Nerée, inzake derdengelden, ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in het koopcontract. –

Met betrekking tot de verbintenis tot betaling van het resterende deel van de koopprijs ad — éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00) zijn koper en verkoper overeengekomen dat deze — door afstand om baat teniet gaat, onder de verplichting voor koper een bedrag ter grootte — van een deel van de koopprijs ad éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00) bij wijze van — geldlening aan verkoper schuldig te erkennen. —

Ter uitvoering van die overeenkomst: —

- a. doet verkoper bij deze afstand van zijn vordering tot betaling van een deel van de — koopprijs ad éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00), welke afstand koper aanvaardt; —
- b. erkent koper bij wijze van geldlening een bedrag ter grootte van een deel van de — koopprijs ad éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00) aan verkoper schuldig. —

Verkoper en koper stellen vast, dat de verbintenis tot betaling van voormeld deel van de — koopprijs ter grootte van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00) is teniet gegaan. —

Met betrekking tot de betaling van deze geldlening wordt verwezen naar artikel 14 van het — koopcontract. —

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van de volledige koopprijs. —

Koper heeft voldaan door overboeking op rekening van Boekel De Nerée, Notarissen inzake — derdengelden, 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. Verkoper kwiteert koper voor die — betaling. —

#### VERKLARING VERENIGING VAN EIGENAARS —

Verkoper verklaart in verband met het bepaalde in artikel 5:122, leden 5 en 6 van het — Burgerlijk Wetboek thans geen bedrag schuldig te zijn aan de “Vereniging van eigenaars — Bellamystraat 11 te Amsterdam”. —

Aangezien op heden het gebouw waarvan het verkochte deel uitmaakt is gesplitst in — appartementsrechten is er nog geen reservefonds gevormd door de vereniging van eigenaars waaraan verkoper betalingen heeft gedaan. —

#### VOORGAANDE VERKRIJGING —

Verkoper verkreeg het verkochte door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het — Kadaster en de Openbare Registers op negentien juli tweeduizend zeven in register 4, deel — 52720, nummer 53, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de — betaling van de koopprijs, op achttien juli daaraan voorafgaande verleden voor mr. D.J. — Timman, notaris gevestigd te Amsterdam, —

zulks in verband met na te noemen akte van splitsing in appartementsrechten. —

#### BEPALINGEN KOOPVEREENKOMST —

De koop en de op grond daarvan hiervoor plaats gevonden levering zijn geschied onder de — bepalingen vermeld in het koopcontract, waaronder: —

##### Artikel 1 —

##### Kosten en belastingen —

De notariële kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte, de over die kosten — verschuldigde omzetbelasting en de terzake de verkrijging door koper van het verkochte — verschuldigde overdrachtsbelasting 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 hypotheeken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten; \_\_\_\_\_
  - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen; \_\_\_\_\_
  - d. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen. \_\_\_\_\_
2. Voor wat betreft de woningen gelegen op de eerste verdieping (Bellamystraat 11-1V) en tweede verdieping (Bellamystraat 11-2A) dient de aflevering (feitelijke levering) van — het verkochte heden plaats te vinden, vrij van huur en elk ander gebruiksrecht, geheel — ontruimd, in de feitelijke staat waarin het verkochte zich op heden bevindt, met dien — verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van koper en behoudens normale — slijtage, niet minder mag zijn dan de staat waarin het verkochte zich bevond bij het tot — stand komen van de koop. \_\_\_\_\_
  3. Voor wat betreft de woningen gelegen op de eerste verdieping (Bellamystraat 11-1A), — tweede verdieping (Bellamystraat 11-2V) en derde verdieping (Bellamystraat 11-3) — wordt het bezit van het verkochte 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 huurders die overdracht hebben erkend dan wel die overdracht door verkoper of koper aan hen is medegedeeld. \_\_\_\_\_

#### 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 in het koopcontract bedoelde aanspraken die verkoper nu of te — eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van de architect(en), de constructeur(s), 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 — premieregelingen, garantieregelingen en garantiecificaten, 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 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 EN VERKLARINGEN \_\_\_\_\_

De bepalingen van het koopcontract en met name de in het koopcontract door partijen —  
verstreckte garanties en gedane verklaringen 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 eventueel 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. —

#### APPARTEMENTSRECHT

Te dezen wordt speciaal verwezen naar de bepalingen die zijn opgenomen in de akte van —  
splitsing in appartementsrechten op heden verleden voor genoemde waarnemer van notaris  
Hartman, van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven in voormelde Openbare —  
Registers in register 4, welke bepalingen, evenals de verdere inhoud van de akte van —  
splitsing en een eventueel huishoudelijk reglement, mede verbindend zijn voor koper. —

#### DOORHALING AANTEKENING KOOPOVEREENKOMST

Kopers recht op levering krachtens het koopcontract van het verkochte is overeenkomstig —  
artikel 7:3 van het Burgerlijk Wetboek ingeschreven in voormelde Openbare Registers op —  
twee november tweeduizend zeven in register 4, deel 53418, nummer 113, welke —  
inschrijving na de inschrijving van een afschrift van deze akte kan worden doorgehaald, —  
aangezien het verkochte dan geheel aan koper is overgedragen. Voor zoveel nodig —  
machtigen partijen de Bewaarder van de Openbare Registers tot die doorhaling. —

#### DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan voormeld —  
Notariskantoor om zonedig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, —  
voorzover 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. —

#### ONAANTASTBAARHEID RECHTSHANDELINGEN

Verkoper garandeert dat zijn hiervoor vermelde verkrijging en koper garandeert dat de —  
onderhavige verkrijging van het verkochte niet is een rechtshandeling, die ingevolge het —  
bepaalde in artikel 2:204 c van het Burgerlijk Wetboek kan worden vernietigd. —

#### 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. —

#### SLOT AKTE

De comparanten, wier identiteit door mij, notaris, is vastgesteld aan de hand van de in deze  
akte vermelde documenten, zijn mij, notaris, bekend. —

WAARVAN AKTE,

is verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld —  
om vijftien uur vijftig minuten. —

Ik, notaris, heb de comparanten mededeling gedaan van de zakelijke inhoud van deze akte —  
en heb hen daarop een toelichting gegeven. Ik heb de comparanten tevens gewezen op de —  
gevolgen die voor de partijen bij de akte, uit de akte voortvloeien. Daarna hebben de —  
comparanten eenparig verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen, —  
daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. —  
Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de comparanten en —  
onmiddellijk daarna door mij, notaris, ondertekend. —

(Volgt ondertekening door comparanten en notaris)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

Amsterdam, 17 januari 2008

w.g. mr. H.H. Harleman

Ondergetekende, mr. Hugo Henrik Harleman, kandidaat-notaris, als plaatsvervanger van mr. Alexander Gezinus Hartman notaris te Amsterdam, verklaart dat het registergoed, bij vorenstaande 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 artikel 6 of 8a van die wet.

w.g. mr. H.H. Harleman

Ondergetekende, mr. Hugo Henrik Harleman, kandidaat-notaris, als plaatsvervanger van mr. Alexander Gezinus Hartman 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 17-01-2008 om 11:24 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 53924 nummer 198. Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer D395C1FB9EBE1DFD96DB4293BB0E53FC toebehoort aan Harleman Hugo Henrik.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.