

AKTE VAN LEVERING ERFPACHT

61228

Op zesentwintig september tweeduizend zeven verschenen voor mij, mr. JOHANNES CORNELIS ANTONIUS SALMAN, notaris gevestigd te Obdam:

1. de heer Barry Gerard George van Suijdam, wonende te 1622 JT Hoorn, Oliemolen 187, geboren te Amsterdam op vijftien mei negentienhonderd drieënzeventig, (Nederlands paspoort nummer: NH5942169, geldig tot negentien januari tweeduizend tien, uitgegeven te Hoorn op negentien januari tweeduizend vijf), ongehuwd, te dezen handelend als zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid IB Imperium B.V., gevestigd te Hoorn, feitelijk adres De Marowijne 39, 1689 AR Zwaag, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Noordwest-Holland te Alkmaar onder dossiernummer 37118822, welke besloten vennootschap op haar beurt handelt als zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid IB Imperium Vastgoed B.V., gevestigd te Hoorn, feitelijk adres De Marowijne 39, 1689 AR Zwaag, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Noordwest-Holland te Alkmaar onder dossiernummer 37118823; hierna te noemen "**verkoper**";
2. de heer Peter Alexander Koeleman, wonende te 1687 PK Wognum, gemeente Medemblik, Westeinderweg 7, geboren te Dordrecht op zeven september negentienhonderd eenenzeventig, (Nederlands paspoort nummer: NE6657566, geldig tot zevenentwintig juni tweeduizend acht, uitgegeven te Hoorn op zevenentwintig juni tweeduizend drie), gehuwd, te dezen handelend als zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder - ook in geval van tegenstrijdig belang - van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Koeleman Beheer B.V., gevestigd te Hoorn, feitelijk adres Westeinderweg 7, 1687 PK Wognum, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Noordwest-Holland te Alkmaar onder dossiernummer 36051974; welke vennootschap op haar beurt handelt als zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid S² Vastgoed B.V., gevestigd te De Goorn, feitelijk adres De Goorn 77, 1648 JS De Goorn, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Noordwest-Holland te Alkmaar onder dossiernummer 37118218; hierna te noemen "**koper**";

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

KOOPOVEREENKOMST, LEVERING, REGISTERGOED

Verkoper heeft blijkens een met koper aangegane mondelinge koopovereenkomst verkocht en levert op grond daarvan aan koper, die heeft gekocht en in eigendom aanvaardt, het navolgende registergoed:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED(EREN)

1. het tijdelijk recht van erfpacht (tot tweeëntwintig januari tweeduizend vierenzestig) van twee percelen grond (vicariegrond), eigendom van de gemeente Amsterdam, gelegen te Amsterdam aan de Van Spilbergenstraat, uitmakende een ter plaatse kennelijk aangeduid en afgebakend gedeelte, ter zodanige grootte als na kadastrale uitmeting zal blijken van het perceel kadastraal bekend gemeente Sloten sectie C nummer 9988, respectievelijk groot ongeveer vijftien centiare en ongeveer tweeëntwintig centiare, met de rechten van

- de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstal, zijnde een woonhuis, plaatselijk bekend Van Spilbergenstraat 89 te 1057 RA Amsterdam;
2. een perceel grond, gelegen te Amsterdam aan de Van Spilbergenstraat, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Sloten sectie C nummer 9987, groot zestien centiare,

hierna tezamen ook aangeduid met: "het verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het verkochte is:
vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00).

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.

Voor de berekening van de overdrachtsbelasting wordt een beroep gedaan op vermindering van de grondslagwaarde, omdat het verkochte door verkoper of zijn rechtsvoorganger(s) binnen zes maanden vóór het ondertekenen van deze akte is verkregen belast met overdrachtsbelasting of met niet-aftrekbare omzetbelasting.

KWIJTING

Koper heeft de koopprijs en het verder door hem verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van Actus Notarissen.

Verkoper verleent koper kwijting voor de koopsom van het verkochte en voor de verrekende eigenaarslasten.

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.

Verkoper verleent koper daarvoor kwijting.

VOORGAANDE VERKRIJGING

Het voormelde registergoed zal door de verkoper in eigendom worden verkregen door de inschrijving in register Hypotheken 4 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers van een afschrift van een akte van levering, mede heden voor mr. J.C.R. van Reedt Dortland, notaris gevestigd te Amsterdam, verleden.

In gemelde akte van levering werd kwitantie verleend voor de betaling van de verschuldigde koopsom.

BEPALINGEN

Op de koop en de levering zijn de volgende bepalingen van toepassing:

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.

2. a. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte dient heden plaats te vinden, 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, behoudens normale slijtage, onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten betreffende de eerste- en tweede verdieping, echter voor wat betreft de woning op de begane grond en de derde verdieping geheel ontruimd en vrij van huur- en gebruiksrechten.
Koper verklaarde bekend te zijn met de lopende huurovereenkomsten.
Koper verklaarde de aanwezige huurovereenkomsten en eventueel de door huurders gestelde bankgarantie(s) te hebben ontvangen.
- b. Het bezit van het verkochte wordt, voor wat betreft de eerste- en tweede verdieping, bij deze door verkoper overgedragen aan koper, die dat bezit aanvaardt en op wie dat bezit overgaat onder bezwaar van huur, 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 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/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 de 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.

Artikel 7

Garanties

Verkoper garandeert koper, onverminderd het hiervoor verklaarde, al hetgeen is bepaald in artikel 2 leden 1 en 2 van deze akte, alsmede het navolgende:

1. hem zijn vanwege enig overheidslichaam of door (openbare) nutsbedrijven tot op heden geen veranderingen en/of herstellingen voorgeschreven, welke nog niet zijn uitgevoerd dan wel, indien een dergelijke aanzegging is gedaan, zijn de werkzaamheden uitgevoerd en de daaraan verbonden kosten door hem voldaan, behoudens die van de gemeente

Amsterdam, Stadsdeel De Baarsjes, van niet nader bekende datum in tweeduizend vijf, waarin, voor wat betreft het verkochte sub 1 wordt aangedrongen op het verrichten van de volgende werkzaamheden: aanbrengen dubbel glas, aanbrengen van dakisolatie, elektra aanpassen, etcetera.

Blijkens schrijven van de gemeente Amsterdam, Stadsdeel De Baarsjes, de dato tweeëntwintig november tweeduizend vijf, is met de gemeente overeenstemming bereikt over de wijze waarop en de tijdsperiode waarbinnen de werkzaamheden waarvoor de (voor)aanschrijvingen gelden zullen worden uitgevoerd.

2. hem is betreffende het verkochte of voor het gebied waarin het verkochte is gelegen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
 - a. tot/als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet;
 - b. tot/als beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in de Monumentenwet of Natuurschoonwet;
 - c. tot/als beschermd stads- of dorpsgezicht of beeldbepalend monument/pand door de gemeente of provincie;
3.
 - a. het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
 - b. ten aanzien van het verkochte is geen sprake van leegstand noch van vordering van het verkochte krachtens de Huisvestingswet en de uit die wet voortvloeiende regelingen;
 - c. het verkochte is niet opgenomen in een aanwijzing dan wel in een voorstel als bedoeld in de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
 - d. de gemeente heeft geen stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de Stads- en dorpsvernieuwingen en de daaruit voortvloeiende regelingen vastgesteld, waarin het verkochte is begrepen noch zijn hem beleidsvoornemens ter zake van het plan/de verordening als hiervoor bedoeld bekend;
 - e. met betrekking tot het verkochte is geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmee nog verplichtingen moeten worden nagekomen;
 - f. het verkochte heeft:
 - rechtstreekse aansluiting op de openbare leidingen voor water, energie en riool;
 - rechtstreekse aansluiting op het kabeltelevisienet;
 - rechtmatige en onbeperkte uitgang op de openbare weg op de wijze als ter plaatse blijkt;
 - g. de opstallen deel uitmakende van het verkochte zijn niet gesticht in strijd met het ten tijde van de stichting geldend bestemmingsplan of zonder de daartoe vereiste vergunningen;
 - h. de zich in het verkochte bevindende technische installaties en leidingen functioneren heden naar behoren en het gebruik daarvan is door de daartoe bevoegde instantie niet op enigerlei wijze beperkt;
4. met betrekking tot het verkochte is heden geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure of arbitrage aanhangig.

Artikel 8

Milieu

- Het is verkoper niet bekend dat er feiten zijn, onder meer op grond van eigen deskundigheid, het gebezigde gebruik van het verkochte of anderszins, 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 thans

geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zal geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.

- Voorzover aan verkoper bekend:
 - a. is met betrekking tot het verkochte door de daartoe bevoegde instanties nooit een aanwijzing voor een verkennend onderzoek naar verontreiniging uitgebracht;
 - b. zijn krachtens de Wet bodembescherming tot op heden ten aanzien van het verkochte door de daartoe bevoegde instanties geen beschikkingen of bevelen uitgevaardigd.
- Betreffende de eventuele verontreiniging in het verkochte is geen opdracht voor een bodem- en grondwateronderzoek gegeven.
- Voor zover aan verkoper bekend zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
- Het is verkoper niet bekend dat in de opstallen en/of grond van het verkochte asbesthoudende materialen of andere schadelijke en/of milieuvervuilende materialen aanwezig zijn dan wel verwerkt, bij verwijdering waarvan volgens de huidige normen bijzondere veiligheidsvoorzieningen dienen te worden getroffen.

INSTANDHOUDING ANDERE AFSPRAKEN

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken blijft tussen verkoper en koper gelden, hetgeen voor het passeren van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen, met dien verstande evenwel dat eventueel overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn vervallen.

ERFPACHT

1. Op het verkochte zijn van toepassing de erfpachtsvoorwaarden de dato achttienhonderd achtendertig en voorts de bijzondere bepalingen zoals vermeld in de akte houdende uitgifte in erfpacht op drieëntwintig januari negentienhonderd veertien verleden voor W. Kranenburg, destijds notaris gevestigd te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven in register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op zeven februari negentienhonderd veertien in deel 2044 nummer 11, waarin onder meer het navolgende voorkomt, woordelijk luidend:
Dat ter verkrijging van de prompte betaling der jaarlijkse pachtsom, welke van het bij deze verkocht erfpachtsrecht met het erfpachtsrecht van andere terreinen bedraagt vijfduizend eenhonderd gulden per jaar, ene kapitale inschrijving is gekocht op het Grootboek der Nationale Schuld, rentende drie percent en in die akte onder meer is bepaald:
"Betaling der erfpacht zal op geen andere wijze kunnen worden gevraagd dan uit de rente van het kapitaal van het onder beheer der erfpachtgeefster staand kapitaal, zodat de erfpachters of hunnen rechtsopvolgers nimmer tot betaling uit andere bronnen dan dit kapitaal verplicht zullen zijn.
De betaling der door de erfpacht verschuldigde pacht vindt mitsdien plaats op de dagen dat de renten van het hiervoren vermelde kapitaal vervallen."
2. Het recht van erfpacht is tijdelijk en loopt tot tweeëntwintig januari tweeduizend vierenzestig.
3. De in de erfpachtsvoorwaarden toegestane bestemming is: woning.
4. De canon bedraagt nihil.

BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

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

- 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.

ARTIKEL 2:204c BURGERLIJK WETBOEK

1. Ten aanzien van het bepaalde in artikel 2:204c van het Burgerlijk Wetboek wordt ten deze speciaal verwezen naar voormelde (Groninger) akte van levering de dato achtentwintig februari tweeduizend zeven en voormelde akte houdende constatering niet inwerkingtreding ontbindende voorwaarden de dato heden, in welke akten het navolgende voorkomt, woordelijk luidend:

De comparant sub 2, handelend in gemelde hoedanigheid, verklaarde namens de verkoper te garanderen dat de in artikel 2:204c Burgerlijk Wetboek bedoelde procedure te zijnen aanzien niet van toepassing is.

2. Koper is voor de eerste maal op twee juni tweeduizend vijf ingeschreven in voormeld handelsregister. Aangezien de aan deze akte ten grondslag liggende koopovereenkomst meer dan twee jaar nadien is aangegaan, is het bepaalde in artikel 2:204c van het Burgerlijk Wetboek op de onderhavige verkrijging niet van toepassing.

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 Obdam 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 vijfenvestig minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(get.) J.C.A. Salman

Ondergetekende, mr. Johannes Cornelis Antonius Salman, notaris gevestigd te Obdam, gemeente Koggenland, 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.) J.C.A. Salman

Ondergetekende, mr. Johannes Cornelis Antonius Salman, notaris gevestigd te Obdam, gemeente Koggenland, 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 27-09-2007 om 14:39 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 53143 nummer 145. Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer x5FBA28457BE3A22EF23FCA42C6ADF166 toebehoort aan Salman Johannes Cornelis Antonius.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.