

AKTE VAN LEVERING

Kenmerk: 20218441001/RvO

Heden, zeventwintig augustus tweeduizend eenentwintig, verschenen voor mij, mr. Jan-Willem Wiertsema, notaris gevestigd te Amsterdam:

1. de heer Thomas Vincent Marie **Sallavaud**, geboren te Parijs, Frankrijk op tweeëntwintig maart negentienhonderdzesentachtig, zich identificerende met zijn Franse paspoort, met kenmerk 19FV06489, uitgegeven te Amsterdam op vierentwintig juli tweeduizend negentien, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, wonende te 1075 CK Amsterdam, Koninginneweg 113 2;
hierna te noemen: "verkoper"; en
2. de heer Flavio **Leoni**, geboren te Rome, Italië op twaalf december negentienhonderdeenzeventig, zich identificerende met zijn Italiaanse paspoort, met kenmerk YA9825432, uitgegeven te Italië op elf juli tweeduizend zestien, gehuwd, wonende te 1016 VE Amsterdam, Derde Looiersdwarstraat 2 3;
en voornemens het hierna te vermelden registergoed te gaan bewonen,
hierna te noemen: "koper".

De verschenen personen verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben op zeventien juni tweeduizend eenentwintig een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed.

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

LEVERING

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper hierbij aan koper, die hierbij aanvaardt:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning cum annexis gelegen op de tweede en derde verdieping, gelegen te 1093 JM Amsterdam, Domselaerstraat 19 2, **kadastraal bekend** gemeente Amsterdam, sectie S, complexaanduiding 9764, appartementsindex 3, hierna te noemen: "het verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het verkochte is: vijfhonderdvijfzeventigduizend euro (€ 575.000,00).

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, alsmede voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

EINDE KADASTERDEEL

VOLLEDIGE OMSCHRIJVING VERKOCHTE

Het verkochte omvat:

het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning cum annexis gelegen op de tweede en derde verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend te 1093 JM Amsterdam, Domselaerstraat 19-2, **kadastraal bekend** gemeente Amsterdam, sectie S, complexaanduiding 9764-A, appartementsindex 3, uitmakende een zeven / éénendertigste (7/31ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, welke gemeenschap bestaat uit het gebouw, bestaande uit vier (4) woningen met de daarbij behorende grond, plaatselijk bekend te Domselaerstraat 19 te Amsterdam, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie S, nummer 4691, groot één are en vijf centiare.

VOORGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte is door de verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, in register Hypotheken 4, op zeventwintig mei tweeduizend zestien in deel 68337 nummer 10 van het afschrift van een akte van levering, inhoudende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op zeventwintig mei tweeduizend zestien verleden voor mr. H.H. Harleman, notaris te Amsterdam.

OVERDRACHTSBELASTING

Wegens de levering van het verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt voor rekening van koper.

De koper heeft verklaard dat het bepaalde in artikel 14, tweede lid, van de Wet belastingen van rechtsverkeer op hem van toepassing is. De verklaring overdrachtsbelasting laag tarief wordt aan deze akte gehecht.

De overdrachtsbelasting is verschuldigd over de koopprijs van het verkochte ad vijfhonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 575.000,00) verminderd met het aandeel van verkoper in het reservefonds van de vereniging van eigenaren ad drieduizend negenhonderdtweënnegentig euro en zesendertig cent (€ 3.992,36), zodat de grondslag voor de heffing van overdrachtsbelasting (afgerond) vijfhonderd eenenzeventigduizend euro (€ 571.000,00) bedraagt en derhalve elfduizend vierhonderdtwintig euro (€ 11.420,00) aan overdrachtsbelasting verschuldigd is.

KWIJTING

Koper heeft de koopprijs en het verder door hem blijkens de koopovereenkomst en deze akte

verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van Westerdok Notariaat te Amsterdam, ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in de koopovereenkomst.

Verkoper kwiteert koper voor die betaling.

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 de koopovereenkomst, 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, of aan welke vernietiging dan ook;
 - b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheken of inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met andere beperkte rechten;
 - d. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
 - e. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de in deze akte vermelde.
2. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte dient 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.

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.

Voorzover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert verkoper bij deze aan koper, die aanvaardt, alle in de koopovereenkomst 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/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premiereregelingen, 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.

GARANTIES

De bepalingen van de koopovereenkomst en met name de in de koopovereenkomst 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 eventueel zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

Noch verkoper noch koper kan zich ter zake 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.

MODELREGLEMENT/AKTE VAN SPLITSING/VERENIGING VAN EIGENAREN

Te dezen wordt verwezen naar de bepalingen die zijn opgenomen in de akte van splitsing in appartementsrechten, op zeventien juli tweeduizend negen verleden voor een waarnemer van mr. C. de Groot, destijds notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten voormelde Openbare Registers op zeventien juli tweeduizend negen in register Hypotheken 4, deel 56954, nummer 5, en het daarin van toepassing verklaarde modelreglement, welke bepalingen, evenals de verdere inhoud van de akte van splitsing en een eventueel huishoudelijk reglement, mede verbindend zijn voor koper. Koper verklaart ermee bekend te zijn van rechtswege lid te zijn van de

vereniging van eigenaren van het appartementencomplex waar het verkochte deel van uitmaakt en verklaart zich te zullen houden aan het gestelde in de akte van splitsing, het toepasselijke splitsingsreglement en een eventueel bestaand huishoudelijk reglement.

Blijkens een aan deze akte gehechte opgave van het bestuur van de vereniging van eigenaren bedraagt het saldo van verkoper in de, in de vereniging van eigenaren, opgebouwde onderhouds- en/of reservefondsen drieduizend negenhonderdtweënnegentig euro en zesendertig cent (€ 3.992,36).

Uit deze opgave blijkt eveneens dat verkoper geen achterstand heeft in de betaling van de verschuldigde service- en exploitatiekosten.

BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Ten aanzien van met betrekking tot het verkochte bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

"BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Ten aanzien van met betrekking tot het verkochte bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar een akte van levering op één oktober tweeduizend vier verleden voor mr. H.J.M. van den Eerenbeemt, notaris te Amsterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven in voormelde Openbare Registers (toen: te Amsterdam) op vier oktober daarna in register 4, deel 19044, nummer 183, waarin ondermeer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

"Speciaal wordt ten deze verwezen naar:

- 1. naar een akte op vierentwintig juli negentienhonderd twee voor notaris Van Waterschoot van der Gracht te Amsterdam verleden, overgeschreven ten hypotheekantore te Amsterdam op diezelfde dag in deel 1737 nummer 58, waarbij gedeelte van den grond van het bij deze verkochte werd overgedragen door het Burgerlijk Armbestuur voor Gasthuizen te Amsterdam, en welke acte onder meer inhoudt dat het terrein Gemeente Amsterdam, sectie S nummer 4410, alsmede het daaraan ten noorden grenzende terrein Gemeente Amsterdam sectie S nummer 4361, niet mag worden bebouwd, dan nadat zij met zuiver zand zijn opgehoogd tot tenminste zeventig centimeter boven Amsterdamsch peil; dat als de in deze voorafgaande alinea omschreven terreinen geene inrichtingen mogen gemaakt worden, bedacht bij de wet van den tweeden juni achttienhonderd vijfenzeventig (Staatsblad nummer 95) nog bestaande gebouwen daartoe mogen worden ingericht, tenzij daarover behalve de in die wet genoemde vergunning nog een bijzondere toestemming door Burgemeester en Wethouders der Gemeente Amsterdam is gegeven;*
- dat de gevels der gebouwen, te stichten op de in evengemelde alinea bedoelde gronde, de*

goedkeuring mochten hebben verkregen van Burgemeester en Wethouders der Gemeente Amsterdam;

dat ingeval de tijdelijke eigenaar in strijd met die drie laatste bedingen mocht handelen, hij ten behoeve van de Gasthuizen of recht verkrijgen den telkens en voor elk perceel eene onmiddellijk opvorderbare boete van tienduizend gulden zal verbeuren; dat zoowel de koopers als de latere verkrijgers der perceelen Gemeente Amsterdam sectie S nummer 4410 en sectie S nummer 4361 bij elke vervreemding verplicht zullen zijn, dezelfde bedingen, ook wat de boete betreft, aan hunne opvolgers in den eigendom te stellen, bij gebreke waarvan zij zelve tegenover voormelde Gasthuizen voor die boete aansprakelijk blijven;

- II. naar een acte negentien maart negentienhonderd twee voor den notaris Hoogvliet te Amsterdam verleden, overgeschreven ten voormelde hypotheekantore twintig maart daar aanvolgende in deel 1726 nummer 96 in verband met eene acte de bepalingen der eerstgemelde acte ten deele opheffende, veertien december negentienhonderd drie voor den zelfden notaris verleden, overgeschreven als voren zestien december negentienhonderd drie in deel 1779 nummer 37 hij welke eerstgemelde acte onder sub A werd overgedragen een terrein kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie S nummer 4215 waarvan gemeld nummer 4361 afkomstig is, en in welke acte onder meer zijn gemaakt de volgende bepalingen:*

Artikel Acht

Dat ten aanzien van de huizen en verdere getimmerten te bouwen op den verkochten grond sub A en dien ten zuiden daaraan gelegen, de volgende bepaling zullen gelden:

- a. zij zullen horizontaal gemeten vanaf de rooilijn der Domselaerstraat niet verder mogen gebouwd zijn, dan dertien meter,*
- b. ieder niet minder breed mogen zijn dan vijf meter vijftig centimeter;*
- c. zij moeten zijn ingericht tot bewoning door hoogstens vier gezinnen niet meer dan ééngezin op iedere verdieping;*
- d. de achtergevels ervan mogen niet zijn of worden voorzien van uitbouwen, balkons, erkers, of dergelijke; waaraan werd toegevoegd: die achtergevels mogen niet worden geportland, doch zuilen gevoegd moeten zijn;*
- e. voor zoover te bouwen achter de perceelen aan de Wijttenbachstraat nummers 48, 50 en 52 sectie S nummers 1852, 1851 en 1850, mogen zit niet voor winkelhuizen zijn ingericht of daarvoor gebezigd worden;*
- f. voorts zullen op den grond hiervoor sub A vermeld geen gebouwen of getimmerten mogen worden gesticht of aanwezig zijn binnen een afstand van negentien meter te rekenen vanaf de achtergevels der huizen aan de Wijttenbachstraat hierna genoemd, van welke bepaling*

echter over enkele perceelen, overeenkomstig den thans bestaanden toestand, vrijstelling is verleend bij voormelde acte van veertien december negentienhonderd drie.

Artikel Negen

Tot verzekering van de naleving van de sub acht hiervoor gemaakte bepalingen worden deze ten behoeve van de Wijttenbachstraat 28 tot en met 72 (even nummers) en Dapperstraat 1 sectie S nummers 1839 tot en met 1862, en ten laste van den grond sub A hiervoor omschreven, als erfdiensbaarheid gevestigd.

Artikel Tien

Voorts wordt ter nadere verzekering van de naleving van die bepalingen, ten behoeve der verkoopster (de Maatschappij tot exploitatie van onroerende goederen te Amsterdam) of hare opvolgers in deze eigendom onverminderd het recht met de erfdiensbaarheid voort sprekende ingeval van overtreding of niet nakoming door de koopers solidair of door hunne opvolgers in den eigendom eene boete verbeurd van twaalfduizend gulden voor iedere overtreding of niet nakoming

De koopers zullen verplicht zijn de bepalingen sub acht, negen en tien ten allen overvloede aan hunne opvolgers in den eigendom kenbaar te maken en op te leggen hij gebreke waarvan zij hoofdelijk voor de boeten aansprakelijk blijven met hunne opvolgers, die ongeacht of dit opleggen en kenbaar maken mocht hebben plaats gehad, evenals alle verdere gerechtigden tot de verkochte perceelen aan die bepalingen zullen zijn gehouden."

AANVAARDING DOOR KOPER

Voorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die bepalingen 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.

ENERGIEPRESTATIELABEL

Verkoper heeft een energieprestatielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen aan koper overhandigd.

DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om zo nodig 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 ter zake alles meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn.

TOLK

Voorts verscheen voor mij, notaris, mevrouw Ann Maria **Ulot**, geboren te Bromley, Groot-Brittannië

op twee juli negentienhonderdvierenzestig, zich identificerende met haar Nederlandse paspoort, met kenmerk NWPD9F0F0, uitgegeven te Heiloo, op vijftwintig juli tweeduizend negentien, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, te dezer zake woonplaats kiezende ten kantore van Westerdok Notariaat, Westerdoksplein 6, 1013 AZ Amsterdam, volgens haar verklaring tolk, die verklaarde de hieronder genoemde opgave en toelichting op de inhoud van de akte aan de verschenen personen onder 1. en 2. te hebben vertaald in de Engelse taal.

SLOT AKTE

Voorzover in deze akte een of meer volmachten staan vermeld is mij, notaris, daarvan genoegzaam gebleken.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

Deze akte is in minuut opgemaakt en verleden te Amsterdam op de datum vermeld in de aanhef van de akte.

De inhoud van deze akte is door mij, notaris, zakelijk aan de verschenen personen meegedeeld en toegelicht. Vervolgens heb ik, notaris, de verschenen personen gewezen op de gevolgen die uit de inhoud van de akte voortvloeien. De verschenen personen hebben ten slotte verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en met beperkte voorlezing in te stemmen.

Deze akte is na beperkte voorlezing onmiddellijk door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend, om