

AKTE VAN LEVERING

Kenmerk: 2013.007249.01/ES

Op negentien juli tweeduizend dertien, verschenen voor mij,
mr. Michael Johannes Josephus van Tienen, notaris te Amsterdam:

1. mevrouw Rianne Regina Neering, geboren te Heemstede op vijftientwintig februari negentienhonderdeenentachtig, zich identificerende met haar rijbewijs, met kenmerk 4910360117, uitgegeven te Amsterdam, op vijftien februari tweeduizend dertien, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, wonende te 1095 VZ Amsterdam, Soembawastraat 65 C;
hierna te noemen: "verkoper"; en
2. de heer Stephanus Wilhelmus Cornelis Jacobs, geboren te Heesch op acht januari negentienhonderdtachtig, zich identificerende met zijn paspoort, met kenmerk NMFKR49H1, uitgegeven te Amsterdam, op vier november tweeduizend elf, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, wonende te 1057 NL Amsterdam, Staalmeesterslaan 84;
en voornemens het hierna te vermelden registergoed te gaan bewonen,
hierna te noemen: "koper".

De verschenen personen verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben op negentwintig mei tweeduizend dertien 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 verklaart verkoper hierbij te leveren aan koper, die bij deze verklaart te aanvaarden:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon gelegen te 1095 VZ Amsterdam, Soembawastraat 65 C, **kadastraal bekend** gemeente Amsterdam, sectie W, complexaanduiding 8257, appartementsindex 3, hierna aangeduid met: "het verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het verkochte is: **honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00)**.

ERFPACHTCANON

De erfpachtcanon is afgekocht voor een periode van achtenveertig en vijf/tiende jaar, te rekenen vanaf een mei tweeduizend elf en wel voor een bedrag van totaal negenduizend negenhonderdachtendertig euro (€ 9.938,00).

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 REGISTERGOED

het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de tweede verdieping, plaatselijk bekend Soembawastraat 65 C, 1095 VZ Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Amsterdam sectie W complexaanduiding 8257 A, appartementsindex 3**, uitmakende het vijf/negenentwintigste (5/29) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van de gemeente Amsterdam, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen, bestaande uit een appartementengebouw cum annexis, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie **W** nummer **6885**, groot negenenzeventig centiare.

AANDEEL RESERVEFONDS

In de koopprijs is begrepen het aandeel van verkoper groot duizend tweehonderdeenentwintig euro en achtendertig cent (€ 1.221,38) in het reservefonds van de vereniging van eigenaars, waarvan blijkt uit een aan deze akte te hechten opgave van/namens het bestuur van de vereniging. Uit de opgave blijkt voorts het bedrag dat verkoper op heden aan de vereniging van eigenaars schuldig is.

GEEN ROERENDE ZAKEN

Partijen verklaren dat er in de koop geen roerende zaken zijn begrepen waarvoor zij een (afzonderlijke) koopsom zijn overeengekomen.

OMZETBELASTING

Over de koopprijs is geen omzetbelasting verschuldigd.

OVERDRACHTSBELASTING

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

De overdrachtsbelasting is verschuldigd over de koopprijs, aangezien deze ten minste gelijk is aan de waarde van het verkochte, vermeerderd met de gekapitaliseerde waarde van de erfpachtcanon ad driehonderd vierendertig euro en veertig eurocent (€ 334,40), verminderd met het aandeel in het reservefonds groot

ééenduizend tweehonderd ééénentwintig euro en achtendertig eurocent (€ 1.221,38). De heffingsgrondslag bedraagt derhalve ééénhonderd vierenzeventig duizend ééénhonderd euro (€ 174.100,00) (afgerond).

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 Albers en van Tienen notarissen, ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in het koopcontract.

Verkoper kwiteert koper voor die betaling.

VOORGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte werd door de verkoper verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers in Hypotheken 4, op zestien december tweeduizend tien, in deel 59258 nummer 161, van een afschrift van de akte van levering krachtens een koopovereenkomst, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom, op zestien december tweeduizend tien verleden voor mr. A.E. Blom, notaris te Amsterdam, mede in verband met een proces verbaal van verbetering van zogenaamde clerical error als bedoeld in artikel 45 tweede lid van de wet op het Notarisambt, opgemaakt op zevenentwintig december tweeduizend tien door genoemde notaris Blom, waarvan een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers in Hypotheken 4, op zevenentwintig december tweeduizend tien, in deel 59319 nummer 52.

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 een appartementsrecht dat:
 - a. onvoorwaardelijk is, niet is opgezegd 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 of rechten van hypotheken 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, behoudens de hierna 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 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/daarvan, 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 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.

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.

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Te dezen wordt verwezen naar de bepalingen die zijn opgenomen in de akte van splitsing in appartementsrechten, op twee september tweeduizend vier verleden voor mr. F.P. Bentum, notaris te Amstelveen, van welke akte een afschrift is ingeschreven in voormelde openbare registers op drie september tweeduizend vier in register Hypotheken 4, deel 19024 nummer 151. In die akte is van toepassing verklaard het “Modelreglement splitsing in appartementsrechten”, doch zonder Annex I, vastgesteld door de Koninklijke Notariële Broederschap (thans Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie), welk modelreglement is vastgelegd in een akte verleden op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig voor een waarnemer van mr. J.W. Klinkenberg, destijds notaris te Rotterdam, bij afschrift overgeschreven ten voormelde kantore in register Hypotheken 4 op acht januari negentienhonderd tweeënnegentig in deel 10777 nummer 49.

Voormelde bepalingen zijn, evenals de verdere inhoud van de akte van splitsing en een eventueel huishoudelijk reglement, mede verbindend voor koper.

BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Met betrekking tot bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard, wordt verwezen naar:

1. voormelde akte van levering, waarbij verkoper het verkochte verkreeg, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

ERFPACHT

Op de erfpacht zijn van toepassing:

- A. *de Algemene Bepalingen voor Voortdurende Erfpacht 2000 Amsterdam, zoals deze zijn vastgesteld door de Raad van de Gemeente Amsterdam bij zijn besluit van vijftien november tweeduizend, nummer 689 en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op zevenentwintig december tweeduizend in register 4 deel 17109 nummer 37; met welke Algemene Bepalingen partijen verklaarden bekend te zijn en*

daarvan geen nadere omschrijving te verlangen en deze uitdrukkelijk te aanvaarden;

- B. de volgende Bijzondere Bepalingen, vastgesteld bij*
- 1. akte houdende uitgifte in erfpacht, veertien februari negentienhonderd vijfendertig verleden voor J.F.H. Kruisman, destijds notaris te Amstelveen, ingeschreven ten gemelde kantore van gemelde dienst in deel 2952 nummer 27, mede in verband met*
 - 2. akte van splitsing, twee september tweeduizend vier verleden voor mr. F.P. Bentum, notaris te Amstelveen, tevens inhoudende van toepassing verklaring van bovenvermelde Algemene Bepalingen ingeschreven ten gemelde kantore van gemelde dienst op drie september tweeduizend vier in deel 19024 nummer 151,*

welke bepalingen woordelijk luiden als volgt:

“BESLUIT

- I. Aan Camino Real Estate B.V., erfpachter, dan wel hun rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzonder titel, met ingang van één november tweeduizend vier toestemming te verlenen tot de splitsing in appartementsrechten van het erfpachtrecht op het perceel gelegen aan de Soembawastraat 65, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie W, nummer 6885, zulks onder van toepassing verklaring van de Algemene bepalingen voor voortdurend erfpacht 2000, vastgesteld bij raadsbesluit van vijftien november tweeduizend nummer 689, alsmede de bijzondere bepalingen vermeld in de akte van uitgifte en voorts onder de volgende bijzondere bepalingen:*
- 1. de aandelen in de canon met betrekking tot de Soembawasstraat 65 worden als volgt vastgesteld:*
 - enzovoorts*
 - voor het appartementsrecht met complexaanduiding 8257-A, appartementsindex 3, Soembawastraat 65-C, omvattende het appartementsrecht “koopwoning met balkon” gelegen op de tweede verdieping met vijftig vierkante meter (50 m²) bruto vloeroppervlak, op twaalf euro en vijfennegentig eurocent (€ 12,95);*
 - enzovoort.*
 - 2. De appartementsrechten met de bestemming “woning” de bestemming “koopwoning” krijgen.*
Deze bestemming dient evenals het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak (BVO) in de notariële akte te worden vastgelegd.

3. *Elk van de appartementsrechten met de bestemming koopwoning mag slechts worden vervreemd aan:*
 - a. *de huurder van het appartement op het moment van splitsing, dan wel;*
 - b. *een gegadigde voor een appartementsrecht, die daarop reflecteert na het eindigen van de huurovereenkomst met de huurder als bedoeld onder c, sub 1 van artikel 5 van het splitsingsbesluit, van het desbetreffende appartementsrecht, danwel,*
Hierop wordt uitzondering gemaakt voor die gevallen waarbij de vervreemding geschiedt aan een gegadigde voor meerdere verhuurder appartementsrechten uit een oogpunt van geldbelegging en niet het oogmerk heeft van bewoning voor zichzelf.
4. *Op grond van artikel 7 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 is de erfpachter een jaarlijks te indexeren canon verschuldigd. De jaarlijkse canonaanpassing zal voor het eerst geschieden op één november tweeduizend en vijf en daarna overeenkomstig hetgeen in artikel 7 daarvoor is bepaald. De halfjaarlijkse termijnen van de canon moeten worden voldaan voor of op één mei en één november van elk jaar.*

II. Vast te stellen dat de onder I genoemde bedoelde appartementsrechten geacht worden tezamen één bouwblok te vormen.

III. Vast te stellen dat op eenendertig oktober tweeduizend en negen het tijdvak van vijfenzeventig jaar zal zijn verlopen, zodat op één november tweeduizend en negen het volgende tijdvak van vijftig jaar een aanvang zal nemen met alle daaraan verbonden rechtsgevolgen.

Enzovoorts.”

Tevens wordt te dezen verwezen naar de akte houdende canonherziening einde tijdvak met ingroeiregeling, in welke akte onder meer voorkomt, woordelijk luidende:

“OVEREENKOMST

De gemeente en de erfpachter hebben overeenstemming bereikt, zulks ter uitvoering van het besluit van het Dagelijks Bestuur van het Stadsdeel Zeeburg de dato dertien november tweeduizend zes nummer 2006/15603, omtrent de herziening van de canon, onder de navolgende voorwaarden en bepalingen, en dat zij die wijzigingen constateren bij deze akte.

Artikel 1.

Het eerstvolgende erfpachttijdvak van vijftig jaar als bedoeld in artikel 11 lid 6 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 vangt aan op één november tweeduizend negen en eindigt derhalve op eenendertig oktober

tweeduizendvijftig, zodat op laatstgemelde datum het volgende tijdvak van vijftig jaar een aanvang zal nemen.

Artikel 2.

Per datum herziening blijven van toepassing de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht zoals deze zijn vastgesteld door de Raad van de gemeente Amsterdam bij besluit van vijftien november tweeduizend nummer 689 en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam in register hypotheek 4 op zevenentwintig december tweeduizend in deel 17109 nummer 37.

Artikel 3.

De erfpachtcanon voor het registergoed wordt herzien per één november tweeduizend negen en wordt gerekend vanaf die datum te zijn ingegaan. De canon zal alsdan gaan bedragen vierhonderd achttien euro (€418,00) per jaar, te voldoen in gelijke termijnen op de eerste mei en eerste november van elk jaar. De canon is gebaseerd op een grondwaarde van tienduizend éénhonderd vijftientwintig euro (€ 10.125,00) en een canonpercentage van vier dertien/éénhonderdste (4,13%).

Bij besluit van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam van tweeduizend nummer ROIB2000/10789 is een ingroeieregeling vastgesteld, welke ten deze van toepassing wordt verklaard.

Artikel 4.

De jaarlijkse aanpassing van de erfpachtcanon aan de ontwikkeling van het algemene prijsniveau als bedoeld in artikel 7 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 zal voor het eerst geschieden op één november tweeduizend twaalf en daarna overeenkomstig het daaromtrent in genoemd artikel gestelde.

Deze canonindexering wordt berekend op grond van de villedige herziene erfpachtcanon.

Artikel 5.

In het kader van voormelde ingroeieregeling geldt dat:

- *het eerste jaar van het nieuwe erfpachttijdvak de oude canon plus een/derde deel van het verschil tussen de oude en de herziene in rekening wordt gebracht;*
- *het tweede jaar van het nieuwe erfpachttijdvak de oude canon twee/derde deel van het verschil tussen de oude en de herziene canon in rekening wordt gebracht; en*
- *vanaf het derde jaar de volledige herziene canon is verschuldigd.*

Artikel 6

Het registergoed heeft de bestemming koopwoning en dient als zodanig te worden gebruikt. ””

2. een akte houdende registerverklaring constatering afkoop van erfpacht, op negenentwintig september tweeduizend elf opgemaakt door voornoemde notaris Blom, waarvan een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers in Hypotheken 4, op dertig september tweeduizend elf, in deel 60503 nummer 171, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

"Algemene bepalingen erfpacht

Op de tot het registergoed behorende erfpacht zijn van toepassing de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit van vijftien november tweeduizend nummer 689, opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op zevenentwintig december tweeduizend in het register 4, deel 17109 nummer 37, hierna aangeduid met: "de Algemene bepalingen".

De rechtshandeling naar burgerlijk recht

De rechtshandeling naar burgerlijk recht betreft de vooruitbetaling overeenkomstig artikel 10 van de Algemene bepalingen, van de ter zake het registergoed verschuldigde jaarlijkse indexcanon van vierhonderd achttien euro (€ 418,00), voor het resterende gedeelte van het lopende erfpachttijdvak, te weten van één mei tweeduizend elf tot en met eenendertig oktober tweeduizend negenenvijftig, door betaling door de erfpachter op of voor één mei tweeduizend elf van een afkoopsom van negenduizend negenhonderd achtendertig euro (€ 9.938,00).

Bewijsstukken

Bij het opstellen van deze verklaring heb ik mij gebaseerd op de volgende aan mij, notaris, overlegde en aan deze akte te hechten stukken:

- *een kopie van het besluit van het Dagelijks Bestuur van het Stadsdeel Oost. d.d. twee maart tweeduizend elf met nummer MB2011002903, waaruit tevens blijkt dat de kosten van deze verklaring en de inschrijving daarvan in de openbare registers, voor rekening zijn van de opdrachtgever en de erfpachter, ieder voor de helft;*
- *een schriftelijk bewijs waaruit blijkt dat de afkoopsom door de opdrachtgever is ontvangen.*

Zonder voor de juistheid en volledigheid in te kunnen staan, tonen naar mijn oordeel de aan mij, notaris, overgelegde, hiervoor gemelde, documenten genoegzaam aan dat het in te schrijven feit zich inderdaad heeft voorgedaan."

ERFPACHT

1. Op het verkochte zijn van toepassing de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, zoals deze zijn vastgesteld door de Raad van de Gemeente Amsterdam bij zijn besluit van vijftien november tweeduizend nummer 689 en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Register (destijds te Amsterdam) op zevenentwintig december tweeduizend in deel 17109 nummer 37 en voorts de bijzondere bepalingen zoals hiervoor vermeld.
2. Het recht van erfpacht is voortdurend.
Het recht van erfpacht kan voor het eerst worden herzien per één november tweeduizend negenenvijftig, terwijl de canon kan worden aangepast, voor het eerst op één november tweeduizend negenenvijftig.
3. De in de erfpachtsvoorwaarden toegestane bestemming is koopwoning.
4. De canon is gesplitst.
5. De canon bedraagt op dit moment vierhonderd achttien euro (€ 418,00) per jaar, welke verplichting tot betaling is afgekocht voor een periode tot en met éénendertig oktober tweeduizend negenenvijftig.

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.

DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor 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 te dezen nodig mocht zijn.

SLOT AKTE

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

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

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en een toelichting daarop door mij, notaris aan de verschenen personen, hebben dezen verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de verschenen personen en mij, notaris ondertekend om