

**LEVERINGSAKTE/UITGIFTE ERFPACHT
EN VESTIGINGERFDIENSTBAARHEID**

S.17848nnw

Heden, vijf juli tweeduizend zeven, verschenen voor mij, mr. Theunis Pier Seinstra, notaris te Amsterdam:-----

1. de heer mr. Jurgen Franciscus Willemsen, geboren te Diepenveen op éénentwintig juni negentienhonderd vierenzeventig, ter deze zake wonende te 1071 DG Amsterdam, Honthorststraat 30;-----
te dezen handelende als gevolmachtigde van:-----
 - a. de te Amsterdam gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **LFB Vastgoed Ontwikkeling B.V.**, kantoorhoudende te 1079 BK Amsterdam, Maasstraat 156, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken te Amsterdam onder nummer 34157683, en als zodanig gemelde vennootschap te dezen zake rechtsgeldig vertegenwoordigend; en-----
 - b. de te Vinkeveen gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Jusoma Holding B.V.**, kantoorhoudende te 3645 DX Vinkeveen, Herenweg 292, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken te Utrecht onder nummer 30141924, en als zodanig gemelde vennootschap te dezen zake rechtsgeldig vertegenwoordigend; -----

hierna tezamen te noemen: 'VERKOPER'; en-----

2. de heer Peter Alexander Koeleman, wonende te 1687 PK Wognum, gemeente Medemblik, Westeinderweg 7, geboren te Dordrecht op zeven september negentienhonderd eenenzeventig, rijbewijsnummer 4614684107, afgegeven te Medemblik op tweeëntwintig juni tweeduizend zeven, gehuwd;-----
ten deze handelend in zijn hoedanigheid van zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Koeleman Beheer B.V., gevestigd te Hoorn, feitelijk adres Westeinderweg 7, 168 PK Wognum, gemeente Medemblik, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van

Koophandel voor Noordwest-Holland onder dossiernummer 36051974;--
welke vennootschap op haar beurt handelt in hoedanigheid van
zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van de besloten
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Dominus Amstelodami
(Heer te Amsterdam) B.V., gevestigd te Heerhugowaard, feitelijk adres
Rustenburgerweg 93, 1703 RV Heerhugowaard, ingeschreven in het
handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Noordwest- Holland
onder dossiernummer 3712932;-----

welke vennootschap ter deze zake handelt als zelfstandig gevolmachtigd
bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:
Filia Prima Amstelodami (Eerste Dochter van Amsterdam) B.V.,
gevestigd te Heerhugowaard en kantoorhoudende aan de
Rustenburgerweg 93 te 1703 RV Heerhugowaard, ingeschreven in het
handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Noordwest- Holland
onder dossiernummer onder nummer 37133863;-----

gemelde besloten vennootschap Filia Prima Amstelodami (Eerste Dochter
van Amsterdam) B.V. hierna te noemen 'KOPER'.-----

OVEREENKOMST VAN UITGIFTE/LEVERING.-----

Verkoper en koper hebben op vijf april tweeduizend zeven 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".-----

Verkoper en koper verklaren dat door hen tevens is overeengekomen over te
gaan tot de uitgifte van een recht van erfpacht zoals hierna vermeld. -----

UITGIFTE.-----

Vervolgens verklaart de verkoper door middel van deze akte, ter uitvoering
van de vermelde overeenkomst, in erfpacht uit te geven aan koper, die
verklaart in erfpacht te aanvaarden het hierna omschreven registergoed.

LEVERING.-----

Ter uitvoering van voormelde overeenkomsten levert verkoper bij deze aan
koper na te melden registergoed, die bij deze in eigendom aanvaardt: -----

OMSCHRIJVING REGISTERGOED(EREN).-----

Het voortdurend recht van erfpacht van de grond, in eigendom toebehorende aan LFB Vastgoed Ontwikkeling B.V. en Jusoma Holding B.V., gelegen te Amsterdam aan de Tweede Anjeliërsdwaarsstraat, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 2306, groot achtenveertig centiare, alsmede een perceel grond van een gedeelte van de steeg gelegen naast de Tweede Anjeliërsdwaarsstraat 22 te Amsterdam, uitmakende een gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 6656, ter grootte zoals na kadastrale uitmeting zal blijken, zoals schetsmatig is met lijnarcering is aangegeven op de aan deze akte te hechten tekening, met de rechten van de erfpachter van de zich op die grond bevindende opstal, bestaande uit de bedrijfsruimte (onderstuk) met ondergrond, erf, tuin en steeg, plaatselijk bekend **Tweede Anjeliërsdwaarsstraat 22** te 1052 AB Amsterdam;-----

hierna ook aangeduid met: "HET VERKOCHTE".-----
 Verkoper en koper verklaren, dat deze uitgifte en aanvaarding in erfpacht is geschied onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:-----

RECHT VAN ERFPACHT.-----

De uitgifte van het zakelijk recht van erfpacht als bedoeld in de artikelen 5:85 en volgende van het Burgerlijk Wetboek geschiedt als volgt:-----

De onderwerpelijke vestiging van erfpacht geschiedt:-----

- A. Onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht, vastgesteld door de Raad van de gemeente Amsterdam bij zijn besluit van zes april negentienhonderd vierennegentig nummer 275 en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven in register 4 ten kantore van voormelde openbare registers te Amsterdam op negentien april negentienhonderd vierennegentig in deel 12082 nummer 47, verklarende de comparanten met die Algemene Bepalingen bekend te zijn en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen.-----
- B. Onder de navolgende bijzondere bepalingen, waarin:-----
- a. met "het terrein" wordt bedoeld: het perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie L nummers 2306 en 6656 (deels);-----
 - b. met "Burgemeester en Wethouders" en "gemeente" wordt bedoeld: gemelde besloten vennootschappen LFB Vastgoed Ontwikkeling

B.V. en Jusoma Holding B.V., of hun rechtsopvolger(s), met dien verstande dat daar waar de tekst betrekking heeft op de canon, de berekening daarvan of de afkoopsom en dergelijke voormelde begrippen in hun oorspronkelijke betekenis blijven gehandhaafd.-----
 In afwijking van het in artikel 6 van voormelde Algemene Bepalingen van de gemeente Amsterdam bepaalde, vindt de uitgifte in erfpacht plaats tegen een canon van nul euro per jaar tot één januari tweeduizend tien. Op laatstgemelde datum wordt de jaarlijkse canon voor het terrein ter grootte van vierduizend euro (€4.000,00). Het recht van erfpacht kan voor het eerst worden herzien per één januari tweeduizend zevenenvijftig.-----

Voorts geldt te dezen het navolgende:-----

1. Het verkochte wordt aanvaard in de staat waarin deze zich ten tijde van de levering bevindt, vrij van zakelijke en persoonlijke lasten, voor zover het bestaan daarvan de erfverpachter redelijkerwijs bekend kon zijn.-----
2. Het verkochte is bestemd tot woningen en dient als zodanig te worden gebruikt.-----
 De jaarlijkse canon ad vierduizend euro (€4.000,00), ingaande één januari tweeduizend tien, dient te worden voldaan in halfjaarlijkse termijnen, te weten vóór of op één januari en één juli van elk jaar en deze canon zal voor het eerst worden geïndexeerd per een januari tweeduizend twaalf, overeenkomstig de indexering zoals door de gemeente Amsterdam wordt toegepast.-----
3. Indien koper te eniger tijd wenst over te gaan tot splitsing in appartementsrechten van de erfpacht en de rechten als erfpachter op het terrein, verleent verkoper daaraan reeds nu voor alsdan zijn op grond van de toepasselijke erfpachtbepalingen vereiste toestemming.-
 Ingeval van splitsing in appartementsrechten van de erfpacht en de rechten als erfpachter op het gebouwde zal de hiervoor onder sub 2 genoemde erfpachtcanon voor het gebouwde worden verdeeld over de aldus ontstane appartementsrechten.-----
4. Indien door de gemeente Amsterdam het erfpachtstelsel wordt

afgeschaft dan wel geen canon (verhogingen) meer worden berekend zullen voormelde van toepassing zijnde Algemene Bepalingen van kracht blijven. De gegevens welke voorheen door de gemeente Amsterdam werden vastgesteld zullen door partijen in onderling overleg worden vastgesteld en bij gebreke daarvan door een deskundige aan te wijzen door de voorzitter van het ringbestuur van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie te Amsterdam.-----

5. De erfpachter verklaarde daarvan kennis te dragen en een en ander goed te keuren.-----

LEVERINGSBEPALINGEN.-----

KOOPPRIJS.-----

De koopprijs van het verkochte bedraagt: zeshonderd zeventigduizend euro---
(€670.000,00).-----

OVERDRACHTSBELASTING.-----

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

KWIJTING.-----

Koper heeft de totale koopprijs voldaan door storting op een rekening van mij, notaris. Verkoper verleent koper daarvoor kwijting.-----

VOORGAANDE TITEL.-----

De comparant sub 1 verklaarde dat het verkochte door hen is verkregen/zal worden verkregen:-----

voor wat betreft nummer 2306 door de inschrijving in register 4 ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op een augustus tweeduizend zes in deel 50352 nummer 94 van het afschrift van een akte tot Groninger levering, op eenendertig juli tweeduizend zes verleden voor notaris mr. L. Bakker te Amsterdam, mede in verband met een akte van kwijting en vervallen ontbindende voorwaarden op heden verleden voor genoemde notaris mr. L. Bakker, van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven ten kantore van voormelde openbare registers;-----

voor wat betreft nummer 6656 (deels) bij akte tot levering, op heden verleden voor genoemde notaris mr. L. Bakker, van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven ten kantore van voormelde openbare registers.-----

Voorts verklaren partijen dat de koopovereenkomst en de levering zijn aange-
gaan onder de bepalingen en bedingen vermeld in het koopcontract, waar-
onder:-----

Artikel 1.-----

Kosten.-----

Alle kosten, waaronder de notariële kosten, terzake de koopovereenkomst en
de kosten wegens levering en overdracht van het verkochte zijn voor rekening
van koper.-----

Artikel 2.-----

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.-----

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren 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 inschrijvin-
gen daarvan;-----
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen anders dan hierna
vermeld;-----
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdiensbaarheden
zoals hierna vermeld;-----
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst
anders dan hierna vermeld.-----
2. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte vindt heden plaats, in
de feitelijke staat waarin het verkochte zich heden bevindt, met dien ver-
stande dat deze staat, anders dan door toedoen van koper, niet minder mag
zijn dan de staat waarin het verkochte zich bevond bij het ondertekenen
van het koopcontract, behoudens normale slijtage, geheel ontruimd en vrij
van huur- en gebruiksrechten.-----

Artikel 3.-----

Baten en lasten, risico.-----

Vanaf de levering 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 Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.-----

Artikel 5.-----**Aanspraken.**-----

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen architecten, constructeurs, bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers gaan over op koper.-

Voorzover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek draagt verkoper deze aanspraken, alsmede de rechten uit premiereregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voorzover deze regelingen overdraagbaar zijn, bij deze over aan de koper, zonder tot enige vrijwaring gehouden te zijn.-----

Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.-----

Koper is thans bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie de rechten kunnen worden uitgeoefend.-----

Artikel 6.-----

Voorzover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen overigens vóór het passeren van deze akte tussen hen is overeengekomen.-----

GARANTIES.-----

De 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 de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.-----

Verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.-----

LASTEN EN BEPERKINGEN.-----

Koper heeft bij de koopovereenkomst de navolgende lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 2 uitdrukkelijk aanvaard.-----

In verband met het vorenstaande wordt ten deze verwezen naar bekende, krachtens titel bestaande erfdienstbaarheden en/of bijzondere bepalingen die voorkomen in gemelde aankomsttitel van een gedeelte van nummer 6656, woordelijk luidende:-----

" Vanuit het achterliggende pand en wel het daarin geëxploiteerde restaurant De la Donna Sofia, plaatselijk bekend Anjeliërsstraat 300 te Amsterdam, komen drie pijpen (twee dunne pijpen en een dikke pijp) ter hoogte van de eerste verdieping door de gevel naar buiten, die vervolgens langs de gevel naar boven worden geleid.. Deze pijp verhindert de bouwplannen van koper, namelijk het overbouwen van het verkochte, een en ander aan partijen genoegzaam bekend. -----
De verkoper garandeert jegens koper, dat deze pijpen tijdig, dat wil zeggen uiterlijk voor start van de bouw door koper, thans gepland op een september tweeduizend zeven, zodanig worden omgelegd dat deze de bouw niet hindert. Indien verkoper niet tijdig aan deze verplichting kan voldoen verbeurt hij een boete van tweehonderd vijftig euro (€ 250,00) per dag, onverminderd het recht van koper om schadevergoeding te vorderen, ingeval de door hem geleden schade hoger is. -----
Verkoper heeft daartoe afspraken gemaakt met de eigenaar van Anjeliërsstraat 300 en de exploitant van De la Donna Sofia, en wel zodanig dat de pijpen onder de dekvloer van de eerste verdieping van de geplande nieuwbouw door de gevel zullen worden geleid en vervolgens langs de gevel van het registergoederen Anjeliërsstraat 300 tot en met 302 te Amsterdam naar boven."-----

Voor wat betreft de onderhavige bepaling wordt onder koper tevens zijn rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel verstaan.-----

Voor zover 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.-----

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

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID.-----

Partijen verklaren bij deze te vestigen de erfdienstbaarheid:-----

ten laste van het door koper in eigendom te verkrijgen perceel voor wat betreft nummer 6656 (deels) en ten behoeve en ten nutte van het aan de verkoper in eigendom verblijvende perceel:-----

de erfdienstbaarheid om van het aan de verkoper in eigendom verblijvende perceel door de steeg te komen van en te gaan naar de openbare weg, zulks op voor de koper minst bezwarende wijze. Tevens wordt hierbij aan verkoper de bevoegdheid verleend om andere burens van deze erfdienstbaarheid gebruik te laten maken.-----

De nog aan het verkochte te bouwen balkons mogen boven het aan verkoper in eigendom verblijvende perceel worden gebouwd.-----

DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN EN/OF BESLAGEN.-----

VOLMACHT.-----

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van mr. C. Constandse en mr. Th.P. Seinstra - met de macht van substitutie - om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten en/of beslagen 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.-----

VOLMACHT.-----

Van de gegeven volmacht blijkt uit een onderhandse akte, welke aan deze akte zal worden gehecht, en uit een notariële akte op twaalf september tweeduizend zes verleden voor mij, notaris.-----

SLOTVERKLARINGEN.-----

Verkoper en koper garandeert dat de in artikel 2:204c Burgerlijk Wetboek bedoelde procedure te zijnen aanzien niet van toepassing is.-----

DOMICILIEKEUZE.-----

Verkoper en koper verklaarden:-----
 dat zij voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving
 daarvan en voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting woon-
 plaats kiezen ten kantore van de bewaarder van deze akte.-----
 De comparanten zijn mij, notaris, bekend.-----
 Voor het verlijden van de akte is door mij, notaris, aan de comparanten mede-
 deling gedaan van de zakelijke inhoud van de akte en heb ik daarop een toe-
 lichting gegeven. De comparanten verklaarden van de inhoud van de akte te
 hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen.-----
 Deze akte is verleden te Amsterdam op de dag die in het hoofd van de akte is
 vermeld om zeventien uur tien minuten-----
 (17.10 uur).-----
 Onmiddellijk na beperkte voorlezing is de akte ondertekend door de
 comparanten en mij, notaris.-----
 Volgt ondertekening.

VOOR AFSCHRIFT

w.g. Th.P. Seinstra

Ondergetekende, mr. Theunis Pier Seinstra, 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 artikel 8a van die wet.

w.g. Th.P. Seinstra

Ondergetekende, mr. Theunis Pier Seinstra, 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 06-07-2007 om 13:05 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 52639 nummer 169. Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer x062307252EE102A194ABC6D7D863012E toebehoort aan Seinstra Theunis Pier.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.