

Kantoor:	Tijdstip van aanbieding:	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.

Met 3 vervolgbladen

Amsterdam OZ4 19468/164

11-04-2006 14:30

Laenen mr. M.J.A. / mla/abs/20042966/107534



3 volgbladen

60411

MLAVABS\20042966\107534

LEVERING ERFPACHT

Heden, elf april tweeduizend en zes, verschenen voor mij, mr. Frederike Cornelia Louise Anna van der Henst, kandidaat notaris, hierna te noemen: "notaris", als waarnemer van mr. Maria Johanna Anna Laenen, notaris te Amsterdam:

1. de heer Egon Hans Anton Weijnen, geboren te Roosendaal en Nispen op vijftien oktober negentienhonderd drieënzestig, wonende te 1077 DN Amsterdam, Gerrit van der Veenstraat 29-H, houder van een Nederlandse identiteitskaart met nummer IE5419236, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, te dezen handelend:
 - a. als zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **WEIJNEN VASTGOED B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1075 VX Amsterdam, Amstelveenseweg 115, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Amsterdam onder nummer 34158768, en als zodanig deze vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigende;
 - b. als schriftelijk gevolmachtigde van:
 1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **MAGNUM PLUS B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1075 AW Amsterdam, Emmaplein 8 (postadres: Postbus 83021, 1080 AA Amsterdam), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Amsterdam onder nummer 34118116;
 2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **ZONNEBLOEM VASTGOED B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1017 WH Amsterdam, Utrechtsedwardsstraat 86, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Amsterdam onder nummer 34131214;
 3. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **A. DE JONG EN ZN. B.V.**, statutair gevestigd te Arnhem, kantoorhoudende te 1075 BT Amsterdam, Waldeck Pyrmontlaan 13, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Amsterdam onder nummer 33296536;
- Weijnen Vastgoed B.V., Magnum Plus B.V., Zonnebloem Vastgoed B.V. en A. de Jong en Zn. B.V. hierna tezamen te noemen verkopers;
2. de heer Alexander Johannes Meester, geboren te Amsterdam op zesentwintig november negentienhonderd zesenzeftig, kantoorhoudende te 1042 AL Amsterdam, Westhavenweg 51-52, houder van rijbewijs met nummer 3107311918, gehuwd,

te dezen handelend als zelfstandig bevoegd directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **D.P.N. BEHEER B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1042 AL Amsterdam, Westhavenweg 51, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Amsterdam onder nummer 33281969, en als zodanig deze vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigende, die niet voornemens is om het verkochte te gaan bewonen; D.P.N. Beheer B.V. hierna te noemen koopster.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden:

Registergoed

Verkopers zijn rechthebbende op het navolgende registergoed, te weten: de voortdurende erfpacht, waarvan de verplichting tot betaling van de canon is afgekocht tot en met vijftien oktober tweeduizend vijfenvijftig, van het perceel grond - in eigendom toebehorend aan de gemeente Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie R nummer 3151, groot één are en zesenzestig centiaren, met de rechten van de erfpachter op de daarop gestichte opstallen, plaatselijk bekend als 2° Jan van der Heijdenstraat 87 te 1074 XS Amsterdam; de erfpacht verder te noemen: het "verkochte" dan wel "de erfpacht" en de aan de erfpacht onderworpen grond en opstallen verder te noemen: het "erfpachtgoed". Verkopers werden, ieder voor het één/vierde (1/4^e) onverdeeld aandeel, rechthebbende op het verkochte door inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Amsterdam op achttien oktober tweeduizend en vijf in register Hypotheken 4, deel 19324 nummer 155 van het afschrift van een akte van uitgifte in erfpacht, op zeventien oktober tweeduizend en vijf voor mr. H.J.M. van den Eerenbeemt, notaris te Amsterdam, verleden.

Aanschrijving

Op het verkochte rust een aanschrijving als bedoeld in artikel 14 leden 1 en 2 van de Woningwet, van het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Amsterdam Oud Zuid, de dato negen december tweeduizend en vier, ingeschreven ten kantore van voormelde openbare registers op zestien december tweeduizend en vier in register Hypotheken 4, deel 19097 nummer 37.

Ontstaan en bepalingen van de erfpacht

De erfpacht is gevestigd door inschrijving in voormelde openbare registers van het afschrift van voormelde akte van uitgifte in erfpacht (deel 19324 nummer 155).

Terzake van de erfpacht geldt het volgende:

- a. de erfpacht is voortdurend;
- b. door de erfpachter is aan de eigenaar een jaarlijkse canon verschuldigd op heden groot achtduizend tweehonderd en twaalf euro en vijftig eurocent (€ 8.212,50);
- c. de canon kan voor het eerst worden aangepast op zestien oktober tweeduizend vijfenvijftig;
- d. de erfpachtcanon is afgekocht voor de periode van zestien oktober tweeduizend en vijf tot en met vijftien oktober tweeduizend vijfenvijftig;

- e. op de erfpacht zijn van toepassing de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, vastgesteld bij besluit van de Gemeenteraad van Amsterdam van vijftien november tweeduizend, nummer 689 en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven in gemelde openbare registers op zeventwintig december tweeduizend in register Hypotheken 4, deel 17109, nummer 37, alsmede de bij voormelde akte van uitgifte erfpacht vastgestelde bijzondere erfpachtsvoorwaarden, woordelijk luidende als volgt:
1. *het terrein en het daarop gebouwde dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich ten tijde van de levering bevinden; vrij van zakelijke en persoonlijke lasten, voor zover het bestaan daarvan de gemeente redelijkerwijs bekend kon zijn;*
 2. *het gebouwde op het terrein is na vernieuwbouw bestemd tot circa driehonderd vierkante meter (300m²) gebruiksoppervlak (GBO) woonruimte ten behoeve van vier vrije sector koopwoningen en dient als zodanig te worden gebruikt;*
 3. *de onbebouwde terreingedeelten zijn bestemd tot tuin en dienen overeenkomstig deze bestemming te worden ingericht en gebruikt;*
 4. *De erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:*
 - *de verplichting om het perceel en de opstal overeenkomstig de bestemming als genoemd onder 2. en 3. te gebruiken en*
 - *het verbod het bouwvolume van de opstal te wijzigen,**Zoals vermeld in de artikelen 13, 15 en 16 van de Algemene bepalingen van 2000 en de mogelijkheid van herziening van de canon bij wijziging van de bestemming, het gebruik of de bebouwing;*
 5. *in aanvulling op artikel 14 lid 1 van de Algemene bepalingen van 2000 geldt, dat de erfpachter van het terrein zonder toestemming van het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Amsterdam Oud Zuid tevens niet bevoegd is het recht op levering van zijn erfpacht geheel of gedeeltelijk over te dragen of toe te delen dan wel een beperkt recht te vestigen waardoor het gebruik van zijn perceel door derden wordt verkregen, alvorens hij heeft voldaan aan zijn verplichtingen ingevolge artikel 13 lid 1 van de Algemene bepalingen 2000;*
 6. *de erfpachter dient te gedogen dat in de onbebouwde terreinen kabels, leidingen, buizen en dergelijke worden gelegd, gehouden en onderhouden ten behoeve van gemeenschappelijke diensten en bedrijven alsmede van telecommunicatie;*
 7. *het is niet geoorloofd boven of indirect naar kabels en leidingstroken opstellen, opslagmateriaal, zwaar materieel etcetera te plaatsen, diepwortelende beplanting, palen, pennen en andere voorwerpen aan te brengen of te houden;*
 8. *met inachtneming van het onder punt 7. gestelde zal schade ten gevolge*

van bovengenoemde werken door of namens de uitvoerder van die werken, voorzover het gemeentelijke diensten of bedrijven betreft, worden hersteld of vergoed; betreft het particuliere bedrijven, dan worden deze geacht overeenkomstig te handelen;

9. *de erfpachter verkrijgt het recht om het perceel binnen drie jaar na ingangsdatum van de erfpacht te splitsen in vier woonappartementsrechten. Nadrukkelijk wordt de hier gegeven toestemming beperkt tot de toestemming als bedoeld in artikel 22 lid 1 van de vorenbedoelde Algemene bepalingen, de publieksrechtelijke toestemming tot splitsing in appartementsrechten is hiermede niet gegeven.*

Van de vereiste toestemming van het dagelijks bestuur van het Stadsdeel Oud Zuid tot verkoop en levering van het verkochte conform het bepaalde in artikel 14 juncto artikel 13 lid 1 van voornoemde Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 alsmede artikel 5 van de bijzondere bepalingen als opgenomen in voormelde akte houdende uitgifte in erfpacht (deel 19324 nummer 155) blijkt uit het besluit van het dagelijks bestuur van het Stadsdeel Oud Zuid de dato dertig maart tweeduizend en zes, van welk besluit een kopie aan deze akte is gehecht.

Bovendien heeft het Stadsdeel Oud Zuid blijkens de aan deze akte gehechte kopie van de brief van dertig maart tweeduizend zes, verklaard dat de door koper te realiseren uitbreiding van de conform bovengemelde bijzondere erfpachtvoorwaarden maximaal toegestane bruto vloerooppervlakte (waarbij op basis van het nieuwe bouwplan van koper is ingeschat dat het gebruiksoppervlak vierhonderd zesendertig vierkante meter zal bedragen) valt onder nieuw erfpachtbeleid per een augustus tweeduizend en vijf inzake bebouwingwijzigingen, inhoudende:

- **Bebouwingwijzigingen bij particuliere woonbestemmingen** leiden niet langer tot een directe verhoging van de canon. Dit geldt voor bebouwingwijzigingen tot eenhonderd procent (100%) van het volume van de oorspronkelijke woning.
- **Pas bij taxatie aan het einde van het tijdvak**, wordt de bebouwingwijziging meegenomen bij het bepalen van de nieuwe grondwaarde en canon.
- **Privaatrechtelijke toestemming voor zulke bebouwingwijzigingen** worden geacht door de gemeente automatisch verleend te zijn, tenzij anders vermeld in bijzondere bepalingen van het erfpachtcontract.

Koopovereenkomst

Verkopers hebben het verkochte verkocht aan koopster, die het verkochte heeft gekocht van verkopers waarvan blijkt uit een op vierentwintig februari tweeduizend en zes ondertekende koopovereenkomst, hierna te noemen "de koopovereenkomst".

Koopprijs/kwijting

De koopprijs van het verkochte bedraagt zevenhonderd vijftigduizend euro (€ 750.000,00).

De koopprijs is door koopster voldaan door storting op een van de bankrekeningen ten name van Derdengelden Notariaat DLA SchutGrosheide.
Verkopers verlenen koopster daarvoor kwijting.

Levering

Ter uitvoering van de koopovereenkomst leveren verkopers bij deze het verkochte aan koopster, die het verkochte aanvaardt.

Voorts leveren verkopers aan koopster, die aanvaardt, alle aanspraken die verkopers nu of te eniger tijd kunnen doen gelden ten aanzien van de bouwer(s), de aannemer(s), de onderaannemer(s), de installateur(s), en/of de leveranciers van het verkochte, en andere derden en de eventueel mee verkochte roerende zaken of gedeelten daarin/daarvan, alsmede de rechten uit premieregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voorzover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder tot enige vrijwaring gehouden te zijn, een en ander voorzover deze aanspraken en rechten niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek.

Koopster is bevoegd om de overdracht van de desbetreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.

Overige bepalingen

Artikel 1.

Beschikkingsbevoegdheid verkopers

Verkopers staan in voor hun bevoegdheid tot verkoop en levering van het verkochte.

Artikel 2.

Leveringsverplichting verkopers

Verkopers zijn verplicht koopster het verkochte te leveren:

1. onvoorwaardelijk en niet onderhevig aan inkorting, ontbinding, of aan welke vernietiging dan ook, onverminderd hetgeen in de erfpachtvoorwaarden is bepaald;
2. niet bezwaard met beslagen of hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
3. niet bezwaard met beperkte rechten, behoudens eventuele door verjaring ontstane erfdiensbaarheden; er zijn overigens aan verkopers geen erfdiensbaarheden bekend;
4. niet bezwaard met kwalitatieve verplichtingen;
5. niet belast met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst.

Artikel 3.

Aflevering

Het erfpachtgoed wordt aan koopster afgeleverd in de staat waarin het zich heden bevindt, en wordt door koopster in die staat aanvaard, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van koopster, niet minder mag zijn dan de staat waarin het erfpachtgoed zich bevond bij het ondertekenen van de koopovereenkomst, behoudens normale slijtage.

Artikel 4.

Vrij van huur

Het verkochte wordt heden geheel ontruimd, vrij van huur of andere gebruiksrechten aan koopster afgeleverd.

Artikel 5.Baten en lasten

De baten en lasten van het verkochte zijn met ingang van heden voor rekening van koopster.

Artikel 6.Risico

Vanaf het tijdstip van ondertekening van deze akte draagt koopster het risico van het verkochte.

Artikel 7.Kosten en belastingen

Alle kosten wegens de overdracht van het verkochte, daaronder begrepen het notarieel honorarium, het kadastrale recht, de recherchekosten en de overdrachtsbelasting zijn voor rekening van koper.

Artikel 8.Afstand

Verkopers en koopster doen bij deze afstand van elk recht om ontbinding te vorderen van de koopovereenkomst en de onderhavige levering.

Artikel 9Diversen

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden al hetgeen vóór het tekenen van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen.

Artikel 2:204c Burgerlijk Wetboek

De koopovereenkomst is tussen partijen gesloten nadat twee jaren zijn verstreken na de inschrijving van koopster in het handelsregister, zodat het bepaalde in artikel 2:204c Burgerlijk Wetboek ten aanzien van de koopovereenkomst niet van toepassing is.

Overdrachtsbelasting

Voor de berekening van de overdrachtsbelasting is artikel 13 van de Wet belastingen van rechtsverkeer van toepassing.

Roerende zaken

Blijkens de koopovereenkomst zijn tezamen met het verkochte geen roerende zaken verkocht.

Woonplaatskeuze

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, alsmede voor de fiscale gevolgen daarvan, wordt woonplaats gekozen op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

Volmachten

Van de volmachten aan de comparant onder 1. genoemd blijkt uit drie onderhandse akten van volmacht, welke aan deze akte zijn gehecht.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte

Aantekeningen:

3^e vervolgblad

betrokken comparanten is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor vermelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

Deze akte is verleden te Amsterdam op de datum aan het begin van deze akte vermeld.

De inhoud van de akte is aan de comparanten opgegeven en toegelicht. Tevens is de comparanten gewezen op de gevolgen van deze akte.

De comparanten hebben verklaard tijdig voor het tekenen van deze akte van de inhoud te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen.

Onmiddellijk daarna is deze akte, na beperkte voorlezing, door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om tien uur en acht minuten.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(Getekend:) F.C.L.A. van der Henst

De ondergetekende, mr. Frederike Cornelia Louise Anna van der Henst, kandidaat-notaris, als waarnemer van mr. Maria Johanna Anna Laenen, notaris te Amsterdam, verklaart, dat het registergoed bij bovenstaande 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.

(Getekend:) F.C.L.A. van der Henst

De ondergetekende, mr. Frederike Cornelia Louise Anna van der Henst, kandidaat-notaris, als waarnemer van mr. Maria Johanna Anna Laenen, notaris te Amsterdam, verklaart, dat zij bijbehorend afschrift heeft ondertekend en dat dit stuk eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden afschrift.

