

LEVERING/GRONINGER AKTE

Op zeven augustus tweeduizend zeven verschenen voor mij, Mr. Willem Merijn de Vries, kandidaat-notaris, hierna te noemen 'notaris', als waarnemer van mevrouw Mr. Elise Geertje Visser, notaris gevestigd te Amsterdam:

1. mevrouw Gerarda Jacoba Scheepens-Taalman, kantooradres te 1075 BL Amsterdam, Sophialaan 17, geboren te Terneuzen op vijftwintig augustus negentienhonderd zesenzestig te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde, welke volmacht blijkt uit het hierna te noemen koopcontract en van welk bestaan mij, notaris, genoegzaam is gebleken van:
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: PERCA VASTGOED B.V., statutair gevestigd te Monnickendam, kantoorhoudende te Amsterdam, Foeliedwardsstraat 56 hs, postcode 1011 TP, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken te Amsterdam onder nummer 37096744;
hierna te noemen "VERKOPER";
2. mevrouw Ivanka Put, kantooradres te 1075 BL Amsterdam, Sophialaan 17, geboren te Heemskerk op zeventien maart negentienhonderd éénzeventig te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde, welke volmacht blijkt uit het hierna te noemen koopcontract en van welk bestaan mij, notaris, genoegzaam is gebleken van:
de heer ALEC CHRISTIAN BEHRENS, geboren te Amsterdam op veertien maart negentienhonderd zevenenzestig, legitimatie: identiteitskaart met nummer: IB7353432, wonende te 5 DH Moorhouse Road, W2 London (Groot-Brittannië (en Noord-Ierland)), ongehuwd en niet als partner geregistreerd in de zin van het geregistreerd partnerschap;
voornoemd hierna te noemen: "KOPER".

Verkoper en koper hebben verklaard:

OVEREENKOMST VAN KOOP/LEVERING.

Verkoper en koper hebben, blijkens op zeven en twintig juli tweeduizend zeven ondertekend koopcontract, van welk contract partijen een kopie hebben ontvangen, hierna aangeduid met het koopcontract, een koopovereenkomst gesloten op grond waarvan verkoper bij deze levert aan koper, die bij deze in eigendom aanvaardt:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woningen gelegen op de eerste, tweede, derde en zolderverdieping met trap op de begane grond/souterrain en insteekverdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als Lijnbaansgracht 58 I, II en III te 1015 GS Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9165 A-3, uitmakende het acht/twaalfde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het pand omvattende een bedrijfsruimte op de begane grond met bovenwoningen, met erf en verdere aanhorigheden ten tijde van de splitsing in appartementsrechten, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9161 groot een en negentig centiare; hierna ook aangeduid met: "HET VERKOCHTE".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het verkochte bedraagt:

één miljoen tweehonderd vijftwintig duizend euro (€ 1.225.000,00)

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, ter uitbetaling aan verkoper zowel bij vervulling als bij niet-vervulling van na te melden ontbindende voorwaarden.

Verkoper verleent koper daarvoor kwijting.

EIGENDOMSVERKRIJGING

Verkoper verklaarde het verkochte in eigendom te hebben verkregen, door de inschrijving ten kantore van de dienst voor het kadaster en de openbare registers te Apeldoorn op twintig februari tweeduizend zeven in deel 51563 nummer 196, van het afschrift van een akte tot levering houdende kwijting voor de koopprijs, en constatering dat artikel 2:204 C van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing was, op negentien februari tweeduizend zeven voor mr P.J.M. Stouthart, notaris te Schagen, verleden.

OVERIGE BEPALINGEN

Voorts verklaarden partijen dat de koopovereenkomst en de levering zijn aangegaan onder de bepalingen en bedingen vermeld in het koopcontract, waaronder:

Artikel 1.

Kosten en belastingen.

Alle kosten en belastingen waaronder de notariële kosten en de overdrachtsbelasting, terzake van de koopovereenkomst en de kosten wegens levering en overdracht van het verkochte en de kosten wegens de akte van kwijting koopsom, 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, behoudens de hierna opgenomen ontbindende voorwaarden;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan, behoudens een inschrijving ingeschreven op twintig februari tweeduizend zeven in deel 52317 nummer 81;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve rechten en verplichtingen in de zin van artikel 6:251 en verder van het Burgerlijk Wetboek ;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten of erfdienstbaarheden ;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst ;
2. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte en van de eventueel meeverkochte roerende zaken vindt **met ingang van betaling van de koopprijs** plaats, in de feitelijke staat waarin het verkochte zich op heden bevindt, met dien verstande 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.
3. Het verkochte is **met ingang van betaling van de koopprijs** vrij van huren, lasten en andere gebruiksrechten en leeg en ontruimd.

Artikel 3.

Baten en lasten, risico.

Met ingang van betaling van de koopprijs

komen de baten de koper ten goede en 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 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zullen, voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper worden afgegeven.

Artikel 5.

Aanspraken.

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

Voorzover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het 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.

Aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de in het koopcontract vermelde, alsmede de eventueel nadien bekend gemaakte 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.

Artikel 7.

Vorzover 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.

ERFPACHT

Er is geen sprake van een recht van erfpacht in de zin van artikel 5:85 van het Burgerlijk Wetboek.

APPARTEMENTSRECHT

Ten deze wordt speciaal verwezen naar de bepalingen, opgenomen in de akte van splitsing in appartementsrechten, op veertien januari tweeduizend vijf verleden voor mr E.G. Visser notaris met plaats van vestiging Amsterdam en ingeschreven in voormelde Openbare Registers op achttien januari tweeduizend vijf in register 4, in deel 19123 nummer 105 en het daarin van toepassing verklaarde reglement, de bepalingen van welk reglement, evenals de verdere inhoud van de akte van splitsing, mede verbindend zijn voor de koper.

LASTEN EN BEPERKINGEN

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

de lasten en beperkingen vermeld in genoemde akte van splitsing, alsmede het van toepassing verklaarde modelreglement.

AANVAARDING DOOR KOPER

Vorzover 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.

Tevens aanvaardt koper alle lasten en beperkingen, die welke na onderzoek als bedoeld in artikel 3 van het koopcontract, voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of hadden kunnen zijn.

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

ONTBINDENDE VOORWAARDEN

1. De onderhavige levering is geschied onder de volgende ontbindende voorwaarden:
 - a. de betaling van voormelde koopprijs alsmede het overigens verschuldigde vindt niet uiterlijk op een oktober tweeduizend zeven plaats blijkens daarvan opgemaakte notariële akte;
 - b. de koper wordt vóór de betaling van de koopprijs in staat van faillissement verklaard;
 - c. de koper vraagt vóór laatstgenoemde datum surséance van betaling aan;
 - d. het verkochte wordt vóór laatstgenoemde datum vervreemd, hetzij door koper hetzij ingevolge een op het verkochte gelegd beslag, danwel het verkochte wordt vóór laatstgenoemde datum waarop de betaling van de koopprijs plaats dient te vinden met een recht van hypotheek of ander zakelijk recht bezwaard;
 - e. het verkochte wordt voor laatstgenoemde datum geveild, hetzij door koper, hetzij ingevolge een terecht ten laste van koper gelegd beslag;
 - f. het verkochte wordt door de hypotheekhouder genoemd onder artikel 2 lid 1 sub b geveild, dan wel de uit deze bedoelde executieveiling voortvloeiende onderhandse verkoop.
De door koper gemaakte kosten en schaden, voortvloeiende uit dit lid, zullen door verkoper aan koper worden vergoed.
 - g. niet uiterlijk op een oktober tweeduizend zeven de splitsingsvergunning onherroepelijk is geworden.
 - h. Het verkochte wordt met een ander dan het hiervoor bedoelde hypotheekrecht of ander beperkt recht door de koper bezwaard, ofwel koper verricht met betrekking tot het verkochte andere beheers- of beschikkingsdaden dan hiervoor bedoeld.

De voorwaarden sub a en d tot en met h gelden pas als vervuld als de verkoper een beroep doet op de vervulling van de voorwaarde(n).

Indien een van de voorwaarden sub a en d tot en met h wordt vervuld, heeft verkoper het recht om uiterlijk binnen dertig dagen na vervulling van de voorwaarden de ontbinding van de overeenkomst

- op die grond in te roepen, mits de verklaring tot ontbinding binnen de gestelde termijn van dertig dagen schriftelijk ter kennis is gebracht aan de notaris.
2. Door het in vervulling gaan van één der voormelde ontbindende voorwaarden zal de onderwerpelijke overeenkomst van verkoop en koop en zal de onderhavige juridische levering zijn ontbonden en het verkochte van rechtswege bij de verkoper als rechthebbende daarop in eigendom terugkeren, hetgeen geconstateerd zal worden bij notariële akte.
 3. Alle kosten en/of belastingen die voor de verkoper het gevolg zijn van het in vervulling gaan van één der hiervoor bedoelde ontbindende voorwaarden zijn voor rekening van de koper, met uitzondering van f.
De koper is ingeval van het in vervulling gaan van één der ontbindende voorwaarden verplicht alle stukken te tekenen die nodig zijn om het verkochte weder ten name van de verkoper te stellen, bij gebreke waarvan de koper de daaruit voor de verkoper voortvloeiende schade moet vergoeden. De overdrachtsbelasting die tengevolge van de vervulling van een der hiervoor genoemde ontbindende voorwaarden zal worden gerestitueerd, komt ten goede aan de verkoper. De koper geeft onherroepelijke volmacht aan de notaris-bewaarder van deze minuutakte de gerestitueerde overdrachtsbelasting aan de verkoper geheel of gedeeltelijk uit te betalen.
 4. Partijen machtigen elkaar onherroepelijk om tot de notaris-bewaarder van deze minuutakte het verzoek te richten om vast te stellen of:
 - a. de koopprijs al of niet is betaald,
 - b. de ontbindende voorwaarden al of niet in vervulling zijn gegaan, conform het bepaalde in artikel 19 Wet Belastingen van Rechtsverkeer;om zijn bevindingen bij notariële akte te constateren en om een afschrift van laatstbedoelde akte ten voormelde kantore van de Openbare Registers te Amsterdam te doen inschrijven. Bedoelde vaststelling door de notaris-bewaarder van deze minuutakte, zal voor beide partijen bindend zijn, ook wanneer het verzoek slechts door één der partijen is gedaan.
Partijen machtigen notaris-bewaarder van deze minuutakte onherroepelijk om de hiervoor en hierna te melden rechtshandelingen te verrichten.
Met betrekking tot voormelde onherroepelijke volmacht geldt het volgende:
 - a. De onherroepelijke volmacht heeft externe werking, zodat herroeping geen enkel rechtsgevolg heeft.
 - b. De onherroepelijke volmacht zal voortduren in de volgende gevallen:
 1. Het overlijden of de ondercuratelestelling van verkoper-natuurlijk persoon en de ontbinding van verkoper-rechtspersoon;
 2. het faillissement van de gevolmachtigde, gedurende welk faillissement de aan de gevolmachtigde verleende vertegenwoordigingsbevoegdheid uitsluitend kan worden uitgeoefend door de curator in dat faillissement;
 3. de ontbinding van de gevolmachtigde rechtspersoon en het overlijden van de gevolmachtigde natuurlijk persoon, in welk laatste geval de aan de gevolmachtigde verleende vertegenwoordigingsbevoegdheid wordt uitgeoefend door diens rechtsverkrijgende(n) onder algemene titel.
 - c. De gevolmachtigde kan ook buiten de in artikel 3:64 van het Burgerlijk Wetboek genoemde gevallen de hem verleende onherroepelijke volmacht aan een ander verlenen.

NIET NAKOMING

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de overeenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige partij in verzuim is in de zin van het volgende lid.
2. Indien de nalatige partij, na bij deurwaardersexploit in gebreke te zijn gesteld, gedurende drie dagen tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen is de nalatige partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
 - a. uitvoering van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de nalatige partij na afloop van voormelde termijn van drie dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille van de koopprijs; of
 - b. de overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent van de koopprijs.
3. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.

4. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.

BETALING KOOPPRIJS/AFLOSSING HYPOTHEEKSCHULD

De totale koopprijs en de verrekening van de zakelijke lasten dienen door koper aan verkoper ineens en in zijn geheel te worden voldaan op uiterlijk een oktober tweeduizend zeven ter doorstorting conform de notariële afrekening, door storting op een rekening van Notariaat Elise Visser te Amsterdam.

Over de periode vanaf heden tot aan de datum van betaling van de koopprijs is de koper over de koopprijs geen rente verschuldigd.

Indien de koper aan voormelde verplichtingen voldoet is verkoper gehouden een zodanig deel van voormelde betaling aan te wenden voor volledige aflossing van voormelde hypothecaire schuld, zodat de voormelde hypothecaire inschrijving zal worden doorgehaald.

DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

VOLMACHT

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers van 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.

WOONPLAATS

Verkoper en koper kiezen voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan, alsmede voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting, woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken comparanten/partijen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

WAARVAN AKTE

in minuut is verleden te Amsterdam op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van deze akte is door mij, notaris, aan de comparanten opgegeven en toegelicht.

De comparanten hebben eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen, op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen en met de inhoud van deze akte in te stemmen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om vijftien uur en negenenveertig minuten.

(Volgt ondertekening door comparanten en notaris)

Ondergetekende, Mr. Willem Merijn de Vries, kandidaat-notaris, als waarnemer van Mr. Elise Geertje Visser notaris gevestigd 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 8a van die wet.

Ondergetekende, Mr. Willem Merijn de Vries, kandidaat-notaris, als plaatsvervanger van Mr. Elise Geertje Visser 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 08-08-2007 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 52857 nummer 38. Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer x00952B59BBF433F327F79FF7628880F5FD toebehoort aan Vries de Willem Merijn.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.