

118408.01/HE/YK/SF/1

LEVERING

Heden, negentwintig december tweeduizendzeventien, verschenen voor mij, mr. Hermanus Jacobus Maria van den Eerenbeemt, notaris te Amsterdam:

1. mevrouw Saskia Caroline Flens, geboren te Zaanstad op veertien mei negentienhonderdvierennegentig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, aan het Westeinde 24 te 1017 ZP Amsterdam, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: de vereniging met volledige rechtsbevoegdheid: **Makelaarsvereniging Amsterdam afdeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM**, gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1071 RL Amsterdam, Frans van Mierisstraat 59, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 40530261; Makelaarsvereniging Amsterdam afdeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, voornoemd, hierna genoemd: "verkoper";
2. mevrouw Yvonne Klein Egelink, geboren te Amsterdam op tweeëntwintig december negentienhonderddrieënzestig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, aan het Westeinde 24 te 1017 ZP Amsterdam, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **MVA Vastgoed B.V.**, gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1071 RL Amsterdam, Frans van Mierisstraat 59, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 70358915; MVA Vastgoed B.V., voornoemd, hierna genoemd: "koper".

Verkoper en koper hebben verklaard:

**OVEREENKOMST VAN KOOP/LEVERING**

Verkoper en koper hebben, blijkens een op eenentwintig december tweeduizendzeventien ondertekend koopcontract, hierna aangeduid met "het koopcontract", een koopovereenkomst gesloten, waarvan blijkt uit een onderhandse akte, op grond waarvan verkoper bij deze levert aan koper, die bij deze aanvaardt:

**OMSCHRIJVING REGISTERGOED**

het kantoorgebouw met ondergrond, tuin en erf, staande en gelegen aan de **Frans van Mierisstraat 59 te 1071 RL te Amsterdam**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie U nummer 5417, groot twee are en drieënveertig centiare (2 a 43 ca),

hierna ook aangeduid met "het verkochte".

**KOOPPRIJS**

De koopprijs van het verkochte bedraagt **drie miljoen driehonderdtwintigduizend euro (€ 3.320.000,00)**.

## **KWIJTING**

Met betrekking tot de verbintenis tot betaling van de koopsom komen de verkoper en de koper overeen dat deze door afstand teniet gaat, welke afstanddoening door partijen wordt aanvaard en voorts onder de voorwaarde dat de onderlinge afspraken omtrent de schuldigerkenning nader tussen partijen bij separate overeenkomst(en) worden vastgelegd.

De verkoper en de koper stellen vast dat de verbintenis tot betaling van de gehele koopsom is teniet gegaan. De verkoper verleent de koper kwijting voor de betaling van de koopsom.

## **VOORGAANDE TITEL**

Het verkochte is door verkoper, destijds genaamd Makelaarsvereniging te Amsterdam, in eigendom verkregen door destijds de overschrijving ten hypotheekkantore te Amsterdam (thans ingeschreven in register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers) op vijftien september negentienhonderdzeventig in deel 4511 nummer 57 van het afschrift van een akte van transport, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom en afstanddoening van de bevoegdheid om ontbinding te mogen vorderen, op veertien september daaraan voorafgaande voor mr. A.G. Lubbers, destijds notaris te Amsterdam, verleden. 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 van de overdracht, waaronder de notariële kosten, de overdrachtsbelasting alsmede het kadastrale recht zijn voor rekening van koper.

#### Vrijstelling overdrachtsbelasting

Op basis van een door de Belastingdienst Grote Ondernemingen Kantoor Amsterdam afgegeven schriftelijk stuk, gedateerd drieëntwintig juni tweeduizendzeventien, welk schriftelijk stuk aan deze akte zal worden gehecht, wordt door koper, ter berekening van de verschuldigde overdrachtsbelasting, een beroep gedaan op het bepaalde in artikel 15 lid 1 sub h van de Wet op belastingen van rechtsverkeer zodat terzake van de verkrijging van het verkochte geen overdrachtsbelasting is verschuldigd.

### Artikel 2

#### Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
  - a. onvoorwaardelijk is;
  - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan;
  - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen, anders dan hierna vermeld;
  - d. niet bezwaard is met andere beperkte rechten en/of erfdiensbaarheden.
2. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte vindt heden plaats, in de feitelijke staat waarin het verkochte zich 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.

#### Artikel 3

##### Baten en lasten, risico

Vanaf de aflevering 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 9 Boek 7 van het 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 bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers gaan over op koper. Voor zover 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 garantiecificaten, 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.

#### **GARANTIES**

De door partijen verstrekte garanties alsmede het koopcontract blijven onverkort van kracht voor zover 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 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.

#### **LASTEN EN BEPERKINGEN**

Koper heeft bij het koopcontract de navolgende lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 2 uitdrukkelijk aanvaard, waarbij ten deze wordt verwezen naar gemelde titel van eigendomsverkrijging, waarin het navolgende woordelijk staat vermeld:

*"c. dat de verkoper geen andere erfdienstbaarheden en/of persoonlijke verplichtingen bekend zijn dan die welke zijn vermeld in:*

*a een akte van verkoop en koop op zeventien juli negentienhonderd vierenzestig*

voor notaris F. van der Veen te Amsterdam verleden, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekantore te Amsterdam, op diezelfde dag, in deel 4171, nummer 120, luidende:

"Ten opzichte van dezen verkoop en koop zijn nog van toepassing speciaal de bepalingen der akte van transport, den tienden September negentienhonderd negen voor notaris A. Scheltema Beduin alhier verleden, bij afschrift overgeschreven ten Hypotheekantore te Amsterdam, dienzelfden dag in deel 1924 nummer 1, luidende:

"Artikel 2

De koopers doen voor zich en hunne rechtverkrijgenden in den eigendom afstand van de eventueele rechten, die zij tegenover de Binnendijkschen en Buitenveldertschen polder mochten kunnen doen gelden en verbinden zich overigens voor zich en hunne rechtverkrijgenden in den eigendom, medewerking te verleenen tot onttrekking van de terreinen aan het polderverband.

Artikel 3.

De koopers zullen verplicht zijn alvorens bestrating en riolering te kunnen eischen, te zorgen, dat de voor voetpaden bestemde gedeelten der wegen voor de terreinen door hen met zand op de hoogte te zijn gebracht van vijf en zestig, centimeter boven Amsterdamsch peil,

Artikel 4.

Op de terreinen zullen niet anders dan woon- en winkelhuizen, elk ingericht voor hoogstens twee gezinnen, mogen worden gebouwd.

Artikel 5.

Op de terreinen en in de daarop te stichten huizen is het verboden inrichtingen te vestigen of te hebben als bedoeld in de Hinderwet, tenzij daartoe door de verkoopster buiten en behalve de vereischte vergunning volgens de gemelde wet nog uitdrukkelijk schriftelijk toestemming is verleend.  
enzovoorts

Artikel 7.

Alle hierboven gestelde bepalingen zullen ook geldende zijn voor alle opvolgende eigenaren van de terreinen."

- b. akte van verkoop en koop op vijftien januari negentienhonderd vijf en zestig door genoemde notaris Van der Veen gepasseerd, bij afschrift overgeschreven ten voormelde hypotheekantore op diezelfde dag in deel 4194 nummer 45, luidende:  
"Verkoper garandeert de koopster of diens rechtsopvolgers in de eigendom van voormeld onroerend goed zowel onder algemene als onder bijzondere titel dat het verkochte nu of te eniger tijd geheel als kantoorpand door wie dan ook mag worden gebruikt.

Indien een en/of ander niet het geval mocht zijn tengevolge van de omstandigheid dat niet wordt voldaan aan de door de Gemeente Amsterdam ten deze geëiste vervangende woonruimten dan en/of verbeurt de verkoper of zijn rechtsvoorganger in de eigendom van voormeld onroerend goed, zijnde de Heer Otto Schoemaker, wonende te Lage Vuursche aan de Vijverhof ten behoeve van koopster of haar

*rechtsoptvolgers in de eigendom van voormeld onroerend goed zowel onder algemene of bijzondere titel een boete van vijfhonderd duizend gulden, onmiddellijk opeisbaar, zonder dat daartoe rechterlijke tussenkomst, enige formaliteit of ingebrekestelling in acht behoeft te worden genomen en door het enkele feit dat het pand niet als kantooruimte mag worden gebruikt, onverminderd het recht om meerdere schadevergoeding te vorderen;*

*of heeft de koopster of haar rechtsoptvolgers in de eigendom van voormeld onroerend goed zowel onder algemene of bijzondere titel het recht te vorderen dat verkoper of de heer Otto Schoemaker voornoemd voormeld onroerend goed terugkopen en wederom aanvaarden onder teruggave van al hetgeen krachtens deze akte door koopster werd opgeofferd en onder vergoeding van de door koopster gemaakte kosten, welke aan en terzake voormeld pand werden besteed, terwijl de registratierechten en de notariële kosten van de akte van vorenbedoelde terugoverdracht door comparant Brandenburg casu quo de heer Otto Schoemaker voornoemd moeten worden gedragen en betaald.*

*Koopster is er mede bekend dat blijkens akte zeventien Juli negentienhonderd vier en zestig verleden voor mij, notaris, voormeld onroerend goed door de heer Otto Schoemaker voornoemd aan comparant Brandenburg werd verkocht on in eigendom overgedragen en dat koopster speciaal bekend is met de garanties welke door de heer O. Schoemaker aan comparant Brandenburg en zijn rechtsoptvolgers zijn verstrekt, welke zijn neergelegd in artikel 3 van voormelde akte. Voor het geval koopster acties en rechten kan ontlenen en uitoefenen op grond van artikel 3 van voormelde akte van zeventien juli negentienhonderd vier en zestig verplicht koopster zich om zich op de eerste plaats te verhalen op de heer Otto Schoemaker voornoemd en voorzover dit niet mogelijk mocht zijn op comparant Brandenburg voornoemd."*

Voorzover 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.

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

#### **VOLMAGT DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN**

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers van mij, notaris, zo aan hen tezamen als aan ieder van hen afzonderlijk, met de macht van substitutie, om zonedig 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 ten deze noodzakelijk mocht zijn.

#### **SLOTVERKLARINGEN**

Koper verklaarde de aanwezige huurcontracten te hebben ontvangen.

#### **VOLMAGT**

Van de sub 1 en sub 2 gemelde volmachtverleningen blijkt uit twee (2) onderhandse akten van volmacht welke aan deze akte zullen worden gehecht.

#### **WOONPLAATSKEUZE**

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

**SLOT**

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

WAARVAN AKTE, in minuut is verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

Na zakelijke opgave en toelichting van de inhoud van deze akte aan de comparanten hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud van deze akte tijdig tevoren te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte, na beperkte voorlezing, door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om tien uur vijfenveertig minuten.

(Waarna ondertekening volgt)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend:) mr. H.J.M. van den Eerenbeemt.

De ondergetekende, mr. Hermanus Jacobus Maria van den Eerenbeemt, notaris te Amsterdam, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

(getekend:) mr. H.J.M. van den Eerenbeemt.

De ondergetekende, mr. Hermanus Jacobus Maria van den Eerenbeemt, 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 29-12-2017 om 14:30 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 72328 nummer 142.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer 15A0577881344AC996621CBAFB78CE91 toebehoort aan Hermanus Jacobus Maria van den Eerenbeemt.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.