

Kantoor:

Tijdstip van aanbidding:

De bewaarder van het kadaster
en de openbare registers

Amsterdam OZ4 19234/48

28-06-2005 13:10

Stein mr. H.B.J. / 05061378

W. Brummel

met 3
xonder vervolgblad(en)



20050628004129

3 volgbladen

Kadaster

Ref. 05061378

AKTE VAN LEVERING

Heden, **zevenentwintig juni tweeduizend vijf**, verschenen voor mij, mr. Henricus Bernardus Johannes Stein, notaris te Amsterdam:

1. de heer **Ivo Emiel de Leur**, geboren te Tegelen op drieëntwintig juli negentienhonderd tachtig, wonende te 1016 TS Amsterdam, Elandsgracht 93-III, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, houder van rijbewijs met nummer 3185244628, afgegeven te Amsterdam op vier augustus tweeduizend, geldig tot zevenentwintig april tweeduizend negen,
hierna te noemen: **verkoper**;
2. mevrouw **Jennifer Nketia**, geboren te Kumasi (Ghana) op zevenentwintig augustus negentienhonderd zesenzeventig, wonende te 1102 LA Amsterdam Zuidoost, Hakfort 429, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, houdster van paspoort met nummer NJ2864561, afgegeven te Amsterdam op zesentwintig mei tweeduizend vijf, geldig tot zesentwintig mei tweeduizend tien,
hierna te noemen: **koper**.

De comparanten verklaarden:

OVEREENKOMST VAN KOOP/LEVERING

Verkoper en koper hebben, blijkens een op twaalf mei tweeduizend vijf ondertekend koopcontract, hierna aangeduid met: **het koopcontract**, een koopovereenkomst gesloten op grond waarvan verkoper bij deze levert aan koper, die bij deze aanvaardt:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met een afzonderlijke meterkast op de vierde verdieping en met een afzonderlijke berging gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend te **1102 ZJ Amsterdam Zuidoost als Daniël Defoelaan 46a**, kadastraal bekend gemeente Weesperkarspel, sectie A, nummer 1880 A-172, uitmakende een tweeëndertig/vijftienduizend vierhonderd negende aandeel in de gemeenschap, omvattende het voortdurend recht van erfpacht van een terrein, gelegen te Amsterdam aan de Daniël Defoelaan, Dalsteindreef, Chestertonlaan en Charlotte Brontëstraat, eigendom van de gemeente Amsterdam, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Weesperkarspel, sectie A, nummer 1776, groot drieëntachtig are zesenzestig centiare, met de rechten op de daarop gestichte opstallen, bestaande uit een gebouw, bevattende tweehonderd negen woningen en twee bedrijfsruimten,

hierna ook aangeduid met: **het verkochte**.

KOOPPRIJS

De koopprijs van het verkochte bedraagt: **negenenzeventigduizend euro (€ 79.000,00)**.

KWIJTING

Koper heeft de koopprijs voldaan door storting op een rekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het Notarisambt van Notariskantoor Brummelhuis & Stein. Verkoper verleent koper daarvoor kwijting.

TITEL VAN AANKOMST

Verkoper heeft het verkochte verkregen:
door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare

Hyp. 4

Registers te Amsterdam op zes juni tweeduizend vijf in register 4 in deel 19220 nummer 27 van een afschrift van de akte van levering houdende kwijting voor de koopprijs, op drie juni tweeduizend vijf verleden voor mr. P.J.F.M. Le Cat, notaris te Amsterdam.

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

De notariële kosten terzake van de koopovereenkomst en de kosten en rechten wegens levering en overdracht van het verkochte, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van koper.

Artikel 2

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

1. Verkoper is verplicht aan koper onvoorwaardelijk het registergoed te leveren dat:
 - a. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheke of met inschrijvingen daarvan;
 - b. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen anders dan hierna vermeld;
 - c. niet belast is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden door verjaring anders dan hierna vermeld;
 - d. niet belast is met andere (bijzondere) lasten en/of verplichtingen/beperkingen anders dan hierna vermeld.
2. Het verkochte is verkocht en wordt geleverd in onverhuurde staat.
3. 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 7:9 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, onder wie 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 6:251 van het Burgerlijk Wetboek draagt verkoper deze aanspraken, alsmede de rechten uit premiereregelingen, garantieregelingen en garantiecificaten, alles voor zover 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

KadasterRef. **05061378**

bewerkstelliging door mededeling te doen aan de personen jegens wie de rechten kunnen worden uitgeoefend.

GARANTIES

De door partijen verstrekte garanties blijven onverkort van kracht voor zover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voor zover deze nog van kracht kunnen zijn.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en/of 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, wordende te dezen verwezen naar een akte vestiging tijdelijke erfpacht op tien oktober negentienhonderd zesennegentig verleden voor genoemde notaris Wiersema, bij afschrift ingeschreven in voormelde Openbare Registers op diezelfde dag in register 4 in deel 13771 nummer 48, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

- " 1. enzovoorts.
- " 3. Het onbebouwde terreingedeelte dient ten genoegen van Burgemeester en Wethouders, indien het naar hun oordeel daarvoor geschikt is, van een groenaanleg te worden voorzien, functionele verhardingen daaronder begrepen, welk terreingedeelte toegankelijk dient te zijn voor de bewoners van het woonblok waarin het terrein is gelegen.
- " 4. De aanleg, het beheer en het gebruik van de onder 3. bedoelde grond, dient door de erfpachtster in overleg met de huurders van de woningen op de terreinen te worden geregeld.
- " 5. Burgemeester en Wethouders hebben de bevoegdheid over de als gemeenschappelijke tuin aangelegde grond, of overeen gedeelte daarvan, te allen tijde te beschikken voor het aanleggen van openbare speelgelegenheden en het treffen van voorzieningen voor andere dan recreatiegelegenheden, zonder dat de erfpachtster uit dien hoofde aanspraak kan maken op vermindering van de canon/
- " 6. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd over de onder 5. genoemde grond, of over een gedeelte daarvan, te allen tijde te beschikken voor het leggen, plaatsen, houden en onderhouden van rioleringen, kabels, buizen, lantaarnpalen, schakelkasten en dergelijke, zonder dat de erfpachtster uit dien hoofde aanspraak kan maken op vermindering van de canon.
- " 7. Indien de gemeente over de onder 3. bedoelde grond beschikt, als onder 5. en 6. omschreven, zal hij de schade aan de tuinaanleg, welke een gevolg is van de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden, op zijn kosten herstellen.
- " 8. De erfpachtster is verplicht de in bebouwing aanwezige poorten in goede staat te onderhouden, een en ander ten genoegen van Burgemeester en Wethouders.
- " 9. De erfpachtster dient te gedogen, dat de in de bebouwing aanwezige onderdoorgangen, op bijgaande tekening aangeduid met lichtgrijs een openbare bestemming zal hebben en dat de gemeente boven de grond aan het bebouwde zoveel lichtpunten aanbrengt en onderhoudt als zij nodig oordeelt, en voorts dat zij de wegbedekking in deze doorgang zal

- " aanleggen en onderhouden.
- " 10. Voorts moet de erfpachtster gedogen dat de gemeente op, in of onder de
 " grond ter plaatse van de onderdoorgang buizen, leidingen of andere
 " voorwerpen legt, heeft en onderhoudt en in die grond werken uitvoert,
 " welke zij nodig of wenselijk acht.
- " 11. Voorts moet de erfpachtster gedogen dat de gemeente op, in of onder de
 " met arcering en lichtgrijs aangeduide grond buizen, leidingen of andere
 " voorwerpen legt, heeft en onderhoudt en in die grond werken uitvoert,
 " welke zij nodig of wenselijk acht."

Voormelde tijdelijke erfpacht is bij akte op drieëntwintig augustus tweeduizend twee verleden voor notaris mr. L.A. Galman te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten gemelde kantore van gemelde Dienst op vierentwintig augustus daaropvolgend in register 4 in deel 18600 nummer 138, geconverteerd naar een voortdurende erfpacht, zulks met toepasselijk verklaring van de bij die akte gemelde algemene bepalingen en bijzondere bepalingen.

Bij akte van splitsing erfpacht en wijziging erfpachtbepalingen, op vijf mei tweeduizend vier verleden voor voornoemde notaris Wiersema, bij afschrift ingeschreven ten kantore van voormelde dienst op zes mei daarna in register 4 in deel 18943 nummer 64 de hiervoor gemelde voortdurende erfpacht gesplitst in tweehonderdelf (211) appartementsrechten, waaronder het voormelde registergoed, zulks onder de navolgende voorwaarden, woordelijk luidende:

" **Tijdvak**

" *Als tijdstip waarop de splitsing ingaat wordt aangenomen één augustus tweeduizend drie.*

" *De einddatum van het eerste tijdvak is éénendertig januari tweeduizend vijfendertig*

" **Bouwblok**

" *De na splitsing ontstane appartementsrechten worden geacht een bouwblok te vormen*

" **Vervaldata**

" *De canon dient bij vooruitbetaling in halfjaarlijkse termijnen te worden voldaan op één februari en één augustus van elk jaar*

" **Vooruitbetaling canon**

" *De na te melden canonbedragen zijn voor alle appartementsrechten vooruitbetaald voor de periode van één augustus tweeduizend drie tot en met éénendertig januari tweeduizend vijfendertig*

" **Wijziging van toepassing zijnde Algemene Bepalingen**

" *Met ingang van één augustus tweeduizend drie worden van toepassing verklaard de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit van vijftien november tweeduizend nummer 689 en opgenomen in een notariële en met die akte ingeschreven in gemelde openbare registers op zevenentwintig december tweeduizend in deel 17109 nummer 37.*

" *De comparanten verklaarden met de Algemene bepalingen bekend te zijn en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen.*

" **Bestemming en bestemmingswijziging**

" *De woningen zijn bestemd als "sociale huurwoning", die als zodanig dienen te worden gebruikt, waarbij onder sociale huurwoning wordt verstaan een huurwoning in het bezit van een toegelaten instelling in de zin van artikel 70, eerste lid van de Woningwet of een toegelaten instelling die naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Amsterdam voldoende werkzaam is in het belang van de Amsterdamse Volkshuisvesting (artikel 2 onder h. Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam).*

Kadaster

Ref. 05061378

- " De bestemming "sociale huurwoning" wordt met ingang van het moment van
 " juridische levering gewijzigd in "koopwoning", na betaling van de jaarlijks door
 " Burgemeester en Wethouders vast te stellen éénmalige bijdrage.
 " De bestemmingswijziging zal niet meer plaatsvinden indien:
 " I. het in artikel 3 van het "Convenant splitsing en verkoop van sociale
 " huurwoningen 2002-2007" afgesproken aantal te verkopen woningen
 " binnen (een deel van) een stadsdeel is bereikt;
 " II. aan de positieve zienswijze conform artikel 12 van het Convenant met
 " betrekking tot de te leveren woning(en) niet is voldaan.
 " Mocht(en) de bestemming(en) van het terrein/de terreinen afwijken van de
 " bestemming(en) aangegeven in de akte van vestiging erfpacht danwel in de
 " laatstbekende akte zonder dat duidelijk is dat daarvoor door de erfpachter
 " Stichting YMERE (rechtsvoorganger Stichting Het Woningbedrijf Amsterdam) de
 " vereiste toestemming is verkregen, dan behoudt de Gemeente zich daaromtrent
 " alle rechten voor jegens Stichting YMERE en/of haar rechtsopvolger(s) onder
 " algemene titel
 " **Bruto vloeroppervlakte**
 " Het aantal vierkante meter bruto vloeroppervlak van de woningen (NEN norm
 " 2580) is gelijk aan de teller van het breukdeel van het appartementsrecht.
 " **Vervreemding**
 " Elk na de splitsing ontstane appartementsrecht voor zover het één of meerdere
 " woningen omvat, mag slechts worden vervreemd aan:
 " a. de huurder op het moment van splitsing van het erfpachtrecht of splitsing in
 " appartementsrechten, dan wel
 " b. een gegadigde voor een erfpachtrecht of een appartementsrecht die
 " daarop reflecteert na het eindigen van de huurovereenkomst met de
 " huurder, als bedoeld in het vorig lid, van het desbetreffende erfpachtrecht
 " of appartementsrecht.
 " **Afkoopsom**
 " De na te melden canonbedragen zijn voor alle appartementsrechten
 " vooruitbetaald door de periode van één augustus tweeduizend drie tot en met
 " éénendertig januari tweeduizend vijfendertig.
 " De canons en afkoopsommen zijn voor:
 " Appartementsrecht A-1
 " enzovoorts
 " Appartementsrecht A-172
 " Daniël Defoelaan 46a
 " canon: driehonderd vierentachtig euro en drieënvijftig eurocent (€ 384,53)
 " afkoopsom: acht duizend achthonderdnegentien euro en achtenveertig eurocent
 " (€ 8.819,48)
 " enzovoorts
 " **Einde tijdvak**
 " Als tijdstip waarop het tijdvak voor het erfpachtrecht zal zijn verlopen, wordt
 " aangenomen éénendertig januari tweeduizend vijfendertig, waarna het
 " erfpachtrecht zal worden herzien conform de procedure, zoals is vastgelegd in
 " artikel 11 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, zodat
 " op die datum een nieuw tijdvak aanvang zal nemen, met alle daaraan verbonden
 " rechtsgevolgen.
 " **Kwaliteitseisen**
 " Volgens verklaring van Stichting YMERE zullen de woningen op het moment van
 " verkoop of eerder, te weten op het moment dat Stichting YMERE de
 " meerderheid van de in de bij deze akte opgerichte Vereniging van Eigenaars

" *verliest, voldoen aan de kwaliteitseisen zoals vastgesteld door Burgemeester en Wethouders bij besluit van negenentwintig oktober tweeduizend twee nummer 2002/12133 ROIB en/of aan de eventuele besluiten die ter vervanging daarvan en/of aanvulling daarop worden vastgesteld.* "

Wordende te dezen verwezen naar de bepalingen, opgenomen in voormelde akte van splitsing, meer speciaal naar het bij die akte vastgestelde reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek, welk reglement - onverminderd de bij die akte vastgestelde wijzigingen en/of aanvullingen - gelijk is aan het modelreglement vastgelegd bij akte op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig verleden voor de plaatsvervanger van mr J.W. Klinkenberg, destijds notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in gemelde Openbare Registers op acht januari daarna in register 4 in deel 10777 nummer 49; de bepalingen van welk reglement, evenals de verdere inhoud van de akte van splitsing, zijn mede verbindend voor de koper.

Voor zover in bovengemelde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en een en ander wordt bij deze door koper nogmaals expliciet 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.

VERENIGING VAN EIGENAARS

Het bestuur van de Vereniging van Eigenaars "Venserpolder Blok 2" te Amsterdam is tijdig voor het verlijden van de onderhavige akte verzocht een schriftelijke verklaring af te geven, als bedoeld in artikel 5:122 leden 5 en 6 van het Burgerlijk Wetboek.

De door het bestuur de dato drieëntwintig mei tweeduizend vijf afgegeven verklaring is aan deze akte gehecht.

DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

VOLMACHT

Koper geeft bij deze aan ieder van de medewerkers van Notariskantoor Brummelhuis & Stein volmacht om zonodig namens koper 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.

DOMICILIEKEUZE

Comparanten verklaarden voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan bij afschrift ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam en voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting woonplaats te kiezen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

Ten slotte verklaarden de comparanten dat voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken blijft gelden hetgeen voor het passeren overigens tussen hen is overeengekomen.

WAARVAN AKTE, verleden te Amsterdam, op de in het hoofd vermelde datum.

Na mededeling van- en toelichting op de zakelijke inhoud van deze akte aan de verschenen personen en na hen gewezen te hebben op de gevolgen die voor partijen uit de inhoud van de akte voortvloeien, hebben zij verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen waarna deze akte beperkt is voorgelezen als door de wet is bepaald.

De comparanten zijn aan mij, notaris, bekend.

Identificatie van personen vond plaats conform de wet.

Onmiddellijk daarna is deze akte door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om

veertien uur en vijftien minuten.

Volgt ondertekening.

Aantekeningen:

derde
en laatste vervolgblad

Kadaster

Ref. **05061378**

VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) H.B.J. Stein

De ondergetekende:

mr. Henricus Bernardus Johannes Stein, 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.) H.B.J. Stein

De ondergetekende:

mr. Henricus Bernardus Johannes Stein, notaris te Amsterdam, verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.



Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Aantekeningen:

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op 28-06-2005 om 13:10 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 19234 nummer 48.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.