

Ondergetekende, mr. Leendert Cornelis Kok, kandidaat-notaris, hierna te noemen: 'notaris', als waarnemer van mr Barbara Jennifer van Ligten, notaris te Amsterdam, verklaart:

- dat dit afschrift inhoudelijk een volledig en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is;
- dat het stuk waarvan dit stuk een afschrift is om veertien uur twaalf minuten (14:12 uur) is ondertekend;
- dat op de onroerende za(a)k(en) waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

AKTE VAN LEVERING

Kenmerk: 2018B30766DB

Heden, zevententwintig september tweeduizend achttien, verschenen voor mij, mr. Leendert Cornelis Kok, kandidaat-notaris, hierna te noemen: 'notaris', als waarnemer van mr Barbara Jennifer van Ligten, notaris te Amsterdam:

1. mevrouw Dirkje Bloothoofd, geboren te Amsterdam op zestien februari negentienhonderdzevenenzestig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantoorhoudende te 1097 ED Amsterdam, Hugo de Vrieslaan 3, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de heer **Roald Rudolph Bernard Bruil**, geboren te Groningen op twee februari negentienhonderdeenzeventig, zich identificerende met zijn paspoort, met kenmerk NYLDJ8K42, uitgegeven te Den Haag, op een november tweeduizend zestien, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, wonende te 1032 HD Amsterdam, Kamperfoelieweg 5 H; hierna te noemen: "verkoper";

en

2. mevrouw **Kristel Annebelle van Zweden**, geboren te 's-Gravenhage op negentwintig februari negentienhonderdvierentachtig, zich identificerende met haar paspoort, met kenmerk NM7RBDCC9, uitgegeven te Amsterdam, op tweeëntwintig maart tweeduizend achttien, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, wonende te 1058 XW Amsterdam, Crynssenstraat 8 3; hierna te noemen: "koper".

De verschenen personen verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben op drieëntwintig augustus tweeduizend achttien een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot de hierna te vermelden registergoederen. Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die hierna wordt aangeduid met "de Koopovereenkomst".

LEVERING

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert verkoper hierbij aan koper, die hierbij aanvaardt:

OMSCHRIJVING REGISTERGOEDEREN

- a. **het recht van erfpacht met betrekking tot een perceel grond gelegen te 1032 HD Amsterdam, Kamperfoelieweg 5 1, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, nummer 6524, ter grootte van een are en achtendertig centiare (1 a 38**

- ca),
- b. **het recht van erfpacht met betrekking tot een perceel grond gelegen te Amsterdam, Kamperfoelieweg ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, nummer 9619, ter grootte van zestig centiare (60 ca),** hierna te noemen: "het Verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het Verkochte is: **zevenhonderdvijftienduizend euro (€ 715.000,00).**

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

EINDE KADASTERDEEL

VOLLEDIG OMSCHRIJVING REGISTERGOEDEREN

1. het recht van erfpacht met betrekking tot van een perceel grond, eigendom van de gemeente Amsterdam, met de daarop bevindende opstal **gelegen te 1032 HD AMSTERDAM, Kamperfoelieweg 5 H, kadastraal bekend gemeente AMSTERDAM K, sectie K, nummer 6524**, ter grootte van een are en achtendertig centiare (1 a 38 ca);
2. het voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van de gemeente Amsterdam en gelegen aldaar aan de Kamperfoelieweg (achter nummer 5), kadastraal bekend **gemeente Amsterdam, sectie K, nummer 9619**, groot zestig centiare, met de rechten van de erfpachter op dat perceel, in gebruik als en bestemd tot tuin ten behoeve van het perceel Kamperfoelieweg 5 te Amsterdam (kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, nummer 6524).

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

BAG

Het hiervoor vermelde adres van het verkochte is overeenkomstig de Basisregistratie voor adressen en gebouwen.

OMZETBELASTING

Over de koopprijs is geen omzetbelasting verschuldigd.

OVERDRACHTSBELASTING

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

Voor de berekening van de verschuldigde overdrachtsbelasting wordt voormelde koopprijs vermeerderd met de gekapitaliseerde waarde van de erfpachtcanon (zijnde: drie duizend twee en twintig euro en negen eurocent (€ 3.022,09)), de waarde van de canon is bepaald overeenkomstig artikel 2 van het Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer.

De grondslag voor de overdrachtsbelasting bedraagt derhalve zeven honderd achttien duizend euro (€ 718.000,00), mits dien is aan overdrachtsbelasting verschuldigd **veertien duizend drie honderd zestig euro (€ 14.360,00).**

KWIJTING

Koper heeft de koopprijs en het verder door hem blijktens het koopcontract en deze akte verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van mij, notaris, ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in het koopcontract.

Verkoper kwiteert koper voor die betaling.

VOORGAANDE VERKRIJGING

Verkoper verkreeg het:

1. verkochte sub 1 door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op twintig juni tweeduizend veertien in register Hypotheken 4, deel 64504, nummer 36 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op twintig juni tweeduizend veertien verleden voor mij, notaris.
2. verkochte sub 2 door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zeven september tweeduizend vijftien in register Hypotheken 4, deel 66811, nummer 62 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op zeven september tweeduizend vijftien verleden voor notaris mr. A. Buma, gevestigd te Amsterdam.

BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de koop en de levering van toepassing de bepalingen vermeld in het koopcontract, waaronder:

Artikel 1

Kosten

De kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte zijn voor rekening van koper.

Artikel 2

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.

1. Verkoper levert aan koper eigendom van het verkochte die:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;
 - b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheek of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, behoudens de in deze akte vermelde;
 - d. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de in deze akte vermelde.
2. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte dient heden plaats te vinden, vrij van huur en elk ander gebruiksrecht, geheel ontruimd, in de feitelijke staat waarin het verkochte zich op heden bevindt, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van koper en behoudens normale slijtage, niet minder mag zijn dan de staat waarin het verkochte zich bevond bij het tot stand komen van de koop.

Artikel 3

Baten en lasten, risico.

Met ingang van heden komen de baten aan 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, indien en voorzover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

Artikel 5

Aanspraken.

Voorzover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert verkoper bij deze aan koper, die aanvaardt, alle in het koopcontract bedoelde aanspraken die verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen architecten,

constructeurs, bouwers, aannemers, onderaannemers, installateurs en/of leveranciers van het verkochte of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiocertificaten, alles voorzover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat verkoper tot enige vrijwaring gehouden is. Koper is thans bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.

Artikel 6

Aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de 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.

GARANTIES

De bepalingen van het koopcontract en met name de in het koopcontract 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 eventueel 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.

Koper verklaart dat de bedenktijd van artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek is verstreken, zonder dat hij gebruik heeft gemaakt van zijn recht de koop te ontbinden.

ERFPACHT

1. Op het Verkochte zijn van toepassing de Algemene Bepalingen voor Voortdurende Erfpacht 1994, met uitzondering van artikel 8 lid 5 van deze bepalingen, zoals deze zijn vastgesteld door de Raad van de Gemeente Amsterdam bij zijn besluit van zes april negentienhonderd vier en negentig nummer 275 en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op negentien april negentienhonderd vier en negentig in register 4 deel 12082 nummer 47, met welke Algemene Bepalingen partijen verklaarden bekend te zijn en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen en deze uitdrukkelijk te aanvaarden.
2. De erfpacht is voortdurend.
3. Het recht van erfpacht kan voor het eerst worden herzien per een mei tweeduizend vijftig, terwijl de canon voor het eerst kan worden aangepast op een mei tweeduizend vijftig.
De canon zal vijfjaarlijks worden geïndexeerd en voor het eerst op dertig april tweeduizend twintig.
4. De in de erfpachtvoorwaarden toegestane bestemming is wonen.
Het verkochte is gebouwd/verbouwd in overeenstemming met de erfpachtvoorwaarden.
5. De canon dient bij vooruitbetaling in twee gelijke termijnen, vervallende **een mei** en **een november** van elk jaar, te worden voldaan, en bedraagt thans **een duizend twee en veertig euro en tien eurocent (€ 1.042,10)**.

Met betrekking tot de bijzonder bepalingen omtrent de erfpacht wordt te dezen wezen naar voormelde akte van levering, waarin het navolgende woordelijk staat vermeld:

“HERZIENING CANON

Ingevolge het bepaalde in artikel 5 van de algemene bepalingen die van toepassing zijn op het onderhavige erfpachtrecht (te weten de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht, vastgesteld bij besluit van de Gemeenteraad van Amsterdam van acht december negentien-honderdvijftien, nummer 1271, gewijzigd bij de besluiten van zesentwintig maart negentienhonderdvierentwintig, nummer 183, en een juni negentienhonderdzevententwintig, nummer 452, hierna te noemen de "Algemene Bepalingen"), zijn met ingang van een mei tweeduizend op het onderhavige erfpachtrecht van toepassing verklaard de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht, vastgesteld bij besluit van de Gemeenteraad van Amsterdam van zes april negentienhonderdvierennegentig, nummer 275, ingeschreven in de openbare registers te Amsterdam op negentien april negentienhonderdvierennegentig in deel 12082 nummer 47, hierna te noemen de "Algemene Bepalingen 1994".

Op grond van het bepaalde in artikel 6 lid 1 van de Algemene Bepalingen wordt de jaarlijkse canon voor de eerste mail herzien, zodra een termijn van vijfenzeventig jaar is verstreken, nadat het eerste terrein in een bouwblok in voortdurende erfpacht werd uitgegeven.

Krachtens het bepaalde in artikel 6 lid 2, juncto artikel 25 van de Algemene Bepalingen geschiedt de herziening door drie deskundigen.

Voor de onderhavige herziening zijn als zodanig benoemd:

a. enzovoorts.

Blijkens een aan deze minuut gehecht afschrift van het rapport van twee februari negentienhonderd negenennegentig hebben genoemde drie deskundigen de grondwaarde van de beide percelen tezamen getaxeerd op eenhonderdvijftigduizend gulden (f 150.000,00), zijnde achtenzestigduizend zevenenzestig euro (€ 68.067,00) en het canonpercentage vastgesteld op drie negen/tiende procent (3,9%). De jaarlijkse canon voor de erfpachtrechten tezamen werd door hen vastgesteld op vijfduizend achthonderd vijftig gulden (f 5.850,00), zijnde tweeduizend zeshonderd vierenvijftig euro en eenenzestig eurocent (€ 2.654,61), zulks met ingang van een mei tweeduizend, welke canon bij vooruitbetaling moet worden voldaan in gelijke halfjaarlijkse termijnen voor of op de eerste mei en de eerste november van elk jaar. Ingevolge artikel 8 van de Algemene Bepalingen 1994, zal de vijfjaarlijkse aanpassing van de canon voor het eerst plaats hebben op een mei tweeduizendvijf en daarna overeenkomstig het in dat artikel gestelde.

De betalingsverplichting van de aldus vastgestelde nieuwe canon is ingegaan op een mei tweeduizend.

Ten aanzien van de feitelijke betaling van de canon is een ingroeiregeling van toepassing, zulks ingevolge het besluit van Burgemeester en Wethouders van vijftien juni negentienhonderdnegenennegentig, nummer 1999/6152 ROIB inzake de ingroeiregeling, met de navolgende inhoud en strekking."

Enzovoorts.

c. voormelde akte van bestemmingswijziging en verticale splitsing, waarin het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

"C. BESTEMMINGSWIJZIGING

Blijkens het besluit gemeente heeft de gemeente toestemming verleend aan de erfpachter voor bestemmingswijziging van de erfpacht, zulks onder de volgende voorwaarden, welke blijkens de aan het besluit gemeente gehechte aanbieding tussen de gemeente en de erfpachter zijn overeengekomen:

1. Algemene bepalingen

De AB 1994 blijven op de erfpacht van toepassing.

2. **Nieuwe bestemming**

De nieuwe bestemming van de erfpacht luidt vanaf een november tweeduizend vijftien: twee (2) winkels en drie (3) woningen.

De erfpacht mag vanaf genoemde datum slechts conform deze bestemming worden gebruikt.

3. **Einde tijdvak**

De einddatum van het tijdvak van de erfpacht blijft na de splitsing in erfpachtrechten hetzelfde: dertig april tweeduizend vijftig. De canon is een afgeleide van de grondwaarde onder de opstallen. Wanneer het tijdvak van een erfpachtrecht afloopt, wordt de canon opnieuw vastgesteld op basis van de huidige grondwaarde. Dit leidt vaak tot een verhoging, maar soms ook tot een verlaging van de canon. Per een mei wordt de canon van de erfpacht herzien.

4. **Splitsing van het erfpachtrecht**

Door het splitsen van de erfpacht aan de Kamerfoelieweg 9, 11, 13 en Ribesstraat 61 te Amsterdam ontstaan de volgende erfpachtrechten:

- **Erfpachtrecht 1:** plaatselijk bekend als Kamperfoelieweg 9 te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, nummers 39070 en 9617, groot (circa) 116 m² (66 m² en 50 m²), bestemming 'winkel op de begane grond (70m² BVO) en een (1) woning (80m² BV)';
- **Erfpachtrecht 2:** plaatselijk bekend als Kamperfoelieweg 11 en 13 en Ribesstraat 61 te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, nummers 9616 en 9618, groot (circa) 300 m² (245 m² en 55 m²), bestemming 'winkel met magazijn op de begane grond (200 m² BVO) en twee (2) woningen (samen 160 m² BVO);
- **Erfpachtrecht 3:** plaatselijk bekend als Kamperfoelieweg 5 (achter gelegen), kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie K, nummer 9619, groot (circa) 60 m², bestemming 'tuin ten behoeve van winkel', ten behoeve van het erfpachtperceel, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie K, nummer 6524, plaatselijk bekend als Kamperfoelieweg 5;
- **Erfpachtrecht 4:** plaatselijk bekend als Kamperfoelieweg 3 (achter gelegen) te Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie K, nummer 9620, groot (circa) 60 m², bestemming 'tuin ten behoeve van winkel' ten behoeve van het erfpachtperceel, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie K, nummer 6525, plaatselijk bekend als Kamperfoelieweg 3.

5. **Canonverdeling**

Per erfpachtrecht wordt de canon, afkoopsom, boekwaarde en basis schaduwgrondwaarde als volgt:”

Enzovoorts.

“ De schaduwgrondwaarde is de grondwaarde bij uitgifte, aangepast voor de inflatie min een procent (1%) sinds het moment van uitgifte.

1. **Vervaldata jaarlijkse canon**

De halfjaarlijkse data waarop de canon betaald moet worden, wijzigen niet na de verticale splitsing in erfpachtrechten. De halfjaarlijkse termijnen van de canon dienen te worden voldaan voor of op een mei en een november.

2. **Verplichting tot samenvoeging van erfpachtrecht 3 en erfpachtrecht 4**

De aanbieding door de gemeente is geschied onder de voorwaarde dat erfpachtrecht 3 en erfpachtrecht 4 worden samengevoegd met de erfpachtrechten, plaatselijk bekend

als respectievelijk Kamperfoelieweg 5 en Kamperfoelieweg 3. Als bijlagen bij de aan het besluit gemeente gehechte aanbieding zijn de verklaringen tussen de eigenaren van bovengenoemde erfpachtrechten en de eigenaren van het erfpachtrecht 3 en het erfpachtrecht 4 gevoegd.”

LASTEN EN BEPERKINGEN

- a. Er zijn geen erfdienstbaarheden;
- b. Er zijn geen kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek;
- c. Er behoeven aan koper geen kettingbedingen te worden opgelegd;
- d. Er zijn geen beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht.

AANVAARDING

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de verkoper verplicht is aan de koper op te leggen, doet hij dat bij dezen en wordt één en ander bij dezen door de koper aanvaard.

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

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Verkoper heeft een energieprestatiecertificaat danwel een gelijkwaardig document als bedoeld in de Regeling energieprestatie gebouwen aan koper overhandigd.

DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan 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.

VOLMAGT(EN)

Van voormelde volmacht(en) blijkt uit een (1) aan deze akte te hechten onderhandse akte(n).

RECTIFICATIEVOLMAGT

Voorts verklaarden de verschenen personen, handelend als gemeld, volmacht te verlenen aan ieder van de medewerkers van het kantoor van voornoemde notaris Van Ligten, diens plaatsvervanger, associé of ambtsopvolger, om ingeval rectificatie van deze akte noodzakelijk mocht blijken te zijn voor en namens partijen de akte van rectificatie te doen opmaken, te doen verlijden, te ondertekenen en in de daartoe bestemde openbare registers te doen inschrijven, alles met de macht van substitutie.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

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

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de comparanten en het geven van een toelichting hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

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

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 27-09-2018 om 14:51 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 74061 nummer 128.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt bijbehorend certificaat van KPN PKIoverheid Organisatie CA - G2 met nummer 4AF847C3410339FD toebehoort aan Leendert Cornelis Kok.

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