

**VERKOOP EN LEVERING*****Lange Leidsedwardsstraat 37 tot en met 45 te Amsterdam***

Op acht maart tweeduizend zes zijn voor mij, mr. Klaas Eelco Jan Dijk, notaris met plaats van vestiging Amsterdam, verschenen:

1. de heer Michael John van Bruggen, geboren te Amsterdam op vierentwintig december negentienhonderd tweeënzestig, wonende te (1272 RN) Huizen, Sparrenlaan 8, van Nederlandse nationaliteit en houder van een paspoort met nummer ND5244717, te dezen handelend als zelfstandig bevoegd bestuurder van:  
**B.V. Exploitatie Maatschappij Gersteland**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam, en kantoorhoudende te (1182 AA) Amstelveen, Nieuwe Kalfjeslaan 25, in geschreven in het handelsregister voor de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam onder nummer 33058711, hierna te noemen: **verkoper**;
2. de heer Alain **Rosenbaum**, geboren te Amsterdam op achtentwintig januari negentienhonderd tachtig, wonende te (1077 VX) Amsterdam, Diepenbrockstraat 7, van Nederlandse nationaliteit en houder van een paspoort/rijbewijs met nummer \_\_\_\_\_, ongehuwd;
3. mevrouw mr. Miranda van Es, geboren te Bergen op Zoom op zevenentwintig november negentienhonderd éénentachtig, met kantooradres (1076 ED) Amsterdam, Fred. Roeskestraat 100, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
  - a. de heer mr. David **Beesemer**, geboren te Amsterdam op dertig september negentienhonderd vijfeenzestig, wonende te (1077 BD) Amsterdam, Apollolaan 78, van Nederlandse nationaliteit en houder van paspoort met nummer ND9314861, afgegeven te Amsterdam op eenentwintig maart tweeduizend vier, gehuwd met mevrouw Loraine Rosenbaum, de heren Rosenbaum en Beesemer hierna, zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: **koper**;
  - b. **Loonstijn Holding B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam, en kantoorhoudende te (1083 GM) Amsterdam, Weerdestein 186, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam onder nummer 33162426, hierna te noemen: **Loonstijn**;
  - c. **Horeca Investors Holland B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam, en kantoorhoudende te (1071 AV) Amsterdam, Van Baerlestraat 103 1

hoog, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken onder nummer 34128200, hierna te noemen: **Horeca**.

Comparanten verklaren:

- dat verkoper het nader te noemen verkochte heeft verkocht aan A. Rosenbaum, voornoemd, voor de onverdeelde helft en Loonstijn en Horeca, tezamen voor de onverdeelde helft, voor één miljoen zeventienhonderd vijftigduizend euro (EUR 1.750.000,-);
- dat Loonstijn en Horeca tezamen hun recht op levering van de onverdeelde helft hebben verkocht aan D. Beesemer, voornoemd, voor tweehonderd vijftigduizend euro (EUR 250.000,-);
- dat mitsdien een koopovereenkomst tot stand is gekomen tussen koper en verkoper.

#### **Overeenkomst van koop. Levering**

Verkoper en koper leggen bij deze de koopovereenkomst vast, op grond waarvan verkoper bij deze levert aan koper, die bij deze aanvaardt, ieder voor de onverdeelde helft:

#### **Omschrijving registergoed(eren):**

De panden met ondergrond, erf en toebehoren, plaatselijk bekend Lange Leidsedwardsstraat 37 tot en met 45 Amsterdam, dat op aangehechte tekening (Bijlage) met streeparcering is aangegeven, zijnde de **gedeeltelijke** percelen kadastraal bekend **gemeente Amsterdam sectie I nummer 9792 en nummer 2902**,

hierna te noemen: het **verkochte**.

#### **Koopprijs**

De koopprijs van het verkochte bedraagt:

één miljoen zeventienhonderd vijftigduizend euro (€ 1.750.000,-).

Terzake van eventueel meeverkochte roerende zaken is geen koopsom overeengekomen.

#### **Omzetbelasting**

Verkoper verklaart voor wat betreft het verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken:

hij is ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en de levering van het verkochte vindt plaats na verloop van twee jaren sinds het tijdstip van eerste ingebruikneming;

terwijl verkoper en koper samen geen verzoek doen om de levering van het verkochte als een met omzetbelasting belaste aan te merken, zodat geen omzetbelasting verschuldigd is wegens de levering van het verkochte.

#### **Kwijting**

1. Koper heeft de koopprijs voor het verkochte voldaan door storting op de kwaliteitsrekening van Loyens & Loeff Amsterdam Derdengelden Notariaat.  
Verkoper verleent koper daarvoor kwijting.
2. D. Beesemer, voornoemd, heeft gemeld bedrag ad tweehonderd vijftigduizend euro (EUR 250.000,-) voldaan door storting op de kwaliteitsrekening van Loyens & Loeff Amsterdam Derdengelden Notariaat.

Loonstijn en Horeca verlenen D. Beesemer daarvoor kwijting.

#### **Voorgaande titel**

Verkoper verklaart dat het Verkochte door hem (destijds genaamd: N.V. Exploitatiemaatschappij "Gersteland") is verkregen door de overschrijving ten hypotheekantore te Amsterdam op één mei negentienhonderd achtenzestig in (thans Register Hypotheken 4) deel 4352 nummer 112 van een afschrift van een leveringsakte ten titel van koop, op negenentwintig april negentienhonderd acht en zestig verleden voor P.N. Pikaar, destijds notaris te Amsterdam, in welke akte was opgenomen kwijting voor de betaling van de koopprijs en afstand van het recht om ontbinding te vorderen.

Koper verklaart vorenbedoeld afschrift (en de verdere op het verkochte betrekking hebbende aanwezige titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek) van verkoper te hebben ontvangen.

#### **A. Verklaringen van verkoper**

Verkoper verklaart:

- a. Krachtens de Woningwet zijn tot op heden ten aanzien van het verkochte van overheidswege geen voorzieningen voorgeschreven of schriftelijk aangekondigd welke nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald, behoudens die welke in artikel 6 zijn vermeld.
- b. Het verkochte is deels verhuurd en staat deels leeg. Koper is bekend met de feitelijke situatie.
- c. Het verkochte is heden niet opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving:
  1. als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988;
  2. door de gemeente of provincie als beschermd monument.
- d. Met betrekking tot het verkochte is geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen.
- e. De zich in het verkochte bevindende technische installaties en aan- en afvoerleidingen en bedradingen functioneren heden naar behoren en het gebruik daarvan is door de daartoe bevoegde instantie niet op enigerlei wijze beperkt.
- f. Er bestaan heden geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten.
- g. Het verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken zijn thans ongevorderd en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden.
- h. Er zijn geen erfdienstbaarheden.
- i. Er zijn geen kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:251 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.
- j. Er behoeven aan koper geen kettingbedingen te worden opgelegd.
- k. Er zijn geen beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht.
- l. De lasten met betrekking tot het verkochte zullen tussen partijen worden verrekend per heden.
- m. De lasten over vervallen perioden zijn voldaan, voorzover de desbetreffende aanslagen zijn opgelegd.

- n. Met betrekking tot het verkochte en/of de eventueel meeverkochte roerende zaken is heden geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure of arbitrage aanhangig.
- o. De in artikel 2:204 c Burgerlijk Wetboek bedoelde procedure is door verkoper bij zijn verkrijging was bij de verkrijging door verkoper niet van toepassing.
- p. Op het verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken en de installaties als bedoeld onder e., rusten geen retentierechten.
- q. De in artikel 2:204 c Burgerlijk Wetboek bedoelde procedure was bij de verkrijging door verkoper niet van toepassing.
- r. Het verkochte is heden rechtstreeks aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool; het verkochte heeft aansluiting op het kabeltelevisienet en het verkochte heeft heden rechtmatige en onbeperkte uitgang op de openbare weg op de wijze als ter plaatse blijkt.
- s. Het verkochte is door verkoper uitsluitend gebruikt als voor verhuur van woningen/ bedrijven.

**B. Garanties van verkoper**

Verkoper garandeert de juistheid van zijn opgaven hiervoor gedaan terzake van de omzetbelasting, terzake van zijn verkrijging van het verkochte, alsmede die hiervoor gedaan onder A.

Verkoper staat er voor in, dat hij aan koper al die inlichtingen heeft verschaft, die ter kennis van koper behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voorzover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden, door verkoper niet behoeft te worden verstrekt.

**C. Verklaringen van verkoper inzake verontreiniging.**

Verkoper verklaart vervolgens:

- a. Het is hem niet bekend dat er feiten zijn, onder meer op grond van:
  - eigen deskundigheid;
  - publicaties in (locale) bladen;
  - een in het verleden uitgevoerd bodemonderzoek;
  - het gebezigde gebruik van het verkochte;waaruit blijkt dat het verkochte in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.
- b. Het is hem voorts niet bekend dat zich in het verkochte (ondergrondse) opslagtanks, zoals olie- en septictanks bevinden.
- c. Het is hem niet bekend dat zich in het verkochte asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

**D. Overige verklaringen van verkoper**

Verkoper verklaart tot slot:

- a. Het is hem niet bekend dat het huidig gebruik van het verkochte op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan of dat

- gebouwd/verbouwd is zonder de daartoe vereiste vergunningen.
- b. Het is hem niet bekend dat het verkochte heden aan de gemeente te koop moet worden aangeboden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten danwel dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing heeft vastgesteld, waarin het verkochte is begrepen, danwel dat het verkochte is opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving tot beschermd stads- of dorpsgezicht.
  - c. Het is hem niet bekend dat er heden beleidsvoornemens zijn terzake van het plan/de verordening als in het vorige punt bedoeld danwel tot onteigening.
  - d. Het is hem niet bekend dat met betrekking tot het verkochte een splitsingsvergunning, als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is aangevraagd.
  - e. Er is hem niets bekend dat de correcte nakoming door de huurders van hun verplichtingen in de toekomst in gevaar kan brengen.

#### **E. Verklaringen van koper**

Koper verklaart:

- a. Hij aanvaardt uitdrukkelijk de hiervoor vermelde lasten en beperkingen, alsmede die welke na onderzoek als bedoeld onder B. voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of hadden kunnen zijn.
- b. Hij garandeert dat de in artikel 2:204 c Burgerlijk Wetboek bedoelde procedure te zijnen aanzien niet van toepassing is.
- b. Hij is voornemens het verkochte te gebruiken zoals onder A letter s. vermeld.

#### **Bepalingen**

Verkoper en koper verklaren dat zij vorenbedoelde overeenkomst van koop en levering verder zijn aangegaan onder de volgende bepalingen.

#### **Kosten**

##### **Artikel 1**

1. De overdrachtsbelasting als bedoeld in de Wet op belastingen van rechtsverkeer is voor rekening van koper.
2. De notariële kosten terzake van de koopovereenkomst en de kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting als bedoeld in de Wet op de Omzetbelasting 1968, zijn voor rekening van koper.

#### **Omschrijving leveringsverplichtingen**

##### **Artikel 2**

1. Verkoper levert koper eigendom, die:
  - a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is; (echter onverminderd hetgeen in de erfpachtvoorwaarden en in de wet is bepaald;)
  - b. niet bezwaard is met beslagen of hypotheeken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten;
  - c. niet is bezwaard met erfdienstbaarheden voorzover het niet bestaan daarvan door verkoper is gegarandeerd;

- d. onder de verplichting voor koper tot gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en).
2. Indien de door verkoper opgegeven maat of grootte van het verkochte of de verdere omschrijving daarvan of de hiervoor onder C en D door hem gedane opgaven niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontlenen.
3. Het verkochte wordt overgedragen met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden, vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, behoudens die welke door koper uitdrukkelijk zijn aanvaard onder E.
4. De levering (feitelijke levering) van het verkochte vindt heden plaats, in de feitelijke staat waarin het verkochte zich heden bevindt.
5. Verkoper heeft bij deze overgedragen aan koper alle aanspraken, die verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van de bouwer(s), de aannemer(s), de onderaannemer(s), de installateur(s) en/of de leverancier(s) van het verkochte of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit premiereregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voorzover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder tot enige vrijwaring gehouden te zijn.  
Verkoper is verplicht de hem bekende desbetreffende gegevens aan koper te verstrekken.

**Risico****Artikel 3**

Het risico van het verkochte gaat over bij het ondertekenen van deze akte.

**Baten en lasten****Artikel 4**

De baten en lasten van het verkochte zijn vanaf het ondertekenen van deze akte voor rekening van koper.

De gemeentelijke onroerende zaak-belasting wegens het feitelijk gebruik wordt niet verrekend.

**Koopovereenkomst****Artikel 5**

Vorzover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen verkoper en koper gelden hetgeen overigens tussen hen is overeengekomen.

**Missives****Artikel 6**

De hiervoor onder A letter a bedoelde voorzieningen, welke nog niet zijn uitgevoerd, blijken uit de aanschrijvingen tot het treffen van voorzieningen de dato vier juni tweeduizend vier, met de kenmerken: BWT50-00-0032, BWT50-00-0040 en BWT50-00-0041, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht.

Deze zullen worden uitgevoerd voor rekening van koper.

**Uitsluiting ontbinding**

Verkoper en koper verklaren bij deze uitdrukkelijk dat zij geen recht (meer) hebben op volledige ontbinding van de koopovereenkomst, onverminderd het eventuele recht van koper op vermindering van de koopprijs en het eventuele recht op schadevergoeding.

**Ontbindende voorwaarden**

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen zijn thans uitgewerkt.

Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

#### **Doorhaling hypothecaire inschrijvingen**

Verkoper en koper verklaren hierbij voor zoveel nodig, zowel tezamen als ieder afzonderlijk, onherroepelijk volmacht te verlenen aan ieder van de ten kantore van Loyens & Loeff N.V. werkzame personen, ieder afzonderlijk en met het recht van substitutie, om mede namens ieder van hen medewerking te verlenen aan het doorhalen van de hypothecaire inschrijving(en) ten laste van verkoper en om daarvoor de afstanddoening door de hypotheekhouder(s) te aanvaarden en de Bewaarder van het Kadaster en de Openbare Registers te machtigen de doorhaling te bewerkstelligen.

#### **Slotverklaringen**

Koper verklaart:

1. de aanwezige huurcontracten te hebben ontvangen.

Verkoper en koper verklaren verder nog:

1. de huren en eventuele waarborgsommen zullen per heden tussen partijen worden verrekend;
2. de eventueel ten behoeve van huurders afgegeven bankgaranties, zullen zo spoedig mogelijk door verkoper aan koper worden overhandigd.

#### **Woonplaatskeuze**

Verkoper en koper verklaren uitdrukkelijk dat zij voor de uitvoering van deze akte en voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting woonplaats kiezen ten kantore van de bewaarder van de minuut van deze akte, thans aan het adres Fred. Roeskestraat 100, 1076 ED Amsterdam.

#### **Volmachten**

Van de volmachtverlening door de heer D. Beesemer, voornoemd, aan de comparant sub 3, blijkt uit een notariële akte van volmacht verleden op negentien januari tweeduizend, voor een waarnemer van jhr. mr. A.P. van Lidth de Jeude, destijds notaris te Amsterdam.

Van de volmachtverleningen door Loonstijn en Horeca aan de comparant sub 3, blijkt uit twee onderhandse akten van volmacht, waarvan een kopie aan deze akte zal worden gehecht (Bijlagen).

#### **Slot**

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

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

De zakelijke inhoud van deze akte is aan de comparanten opgegeven en toegelicht.

De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud daarvan te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte eerst door de comparanten en daarna door mij, notaris, ondertekend om twaalf uur vijf en veertig minuten. (Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) K.E.J. Dijk

Ondergetekende, mr. Klaas Eelco Jan Dijk, notaris met plaats van vestiging Amsterdam, verklaart dat de onroerende zaak, bij deze 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 artikelen 6 of 8a van die wet.

(w.g.) K.E.J. Dijk



10

Ondergetekende, mr. Klaas Eelco Jan Dijk, notaris met plaats van vestiging 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 te Amsterdam op 14-03-2006 om 14:56 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 19438 nummer 171.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijktens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer x00BE8219DCBE1E3F3CF44F19E89F83F074 toebehoort aan Dijk Klaas Eelco Jan.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.