

AKTE VAN LEVERING

Heden, één juni tweeduizend zeven, verschenen voor mij, mr Jacobus Cornelis Gerard ten Brink, notaris te Dieren (gemeente Rheden):

1. de heer Cornelis Johannes van Hesteren, kantooradres 6953 AM Dieren, Hoflaan 42, geboren te Breukelen-Nijenrode op vijf mei negentienhonderd zesenvestig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de heer **Josephus Hubertus van der Meer**, wonende te 2641 KP Pijnacker (gemeente Pijnacker-Nootdorp), Heulweg 9, geboren te Delft op vijf augustus negentienhonderd negenenveertig, zich legitimerende met zijn paspoort, nummer NF4269467, afgegeven te Pijnacker-Nootdorp op tien december tweeduizend drie en thans ongehuwd en evenmin geregistreerd partner, die bij het verlenen van de volmacht handelde:
 - a. voor zich in privé, als zodanig hierna aangeduid als: de heer Van der Meer;
 - b. als zelfstandig bevoegd bestuurder van - en als zodanig vertegenwoordigend - **B.V. Beleggingsmaatschappij Amstelmond II**, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende 2641 KP Pijnacker, Heulweg 9, deze rechtspersoon hierna aangeduid als: Amstelmond,de heer Van der Meer en Amstelmond hierna tezamen te noemen *verkoper*.
2. de heer Luite Bastiaan Pijlman, wonende 5306 GB Brakel, Burgemeester Posweg 51a, geboren te Zaandam op tien februari negentienhonderd zevenenzestig, zich legitimerende met zijn rijbewijs, nummer 3169237263, afgegeven te Rotterdam op zeventien september negentienhonderd negenennegentig, gehuwd, te dezen handelend als enig bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **V.O.M. Delft B.V.**, statutair gevestigd te Delft en kantoorhoudende 2612 PB Delft, Oostblok 1, (correspondentieadres: Postbus 5079, 2600 GB Delft), en als zodanig die rechtspersoon - hierna ook aangeduid als: koper - vertegenwoordigend.

Verkoper en koper worden hierna in deze akte ook aangeduid als: partijen.

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

Levering. Omschrijving registergoed. Gebruik

Verkoper heeft blijkens een met koper aangegane koopovereenkomst, getekend op een juni tweeduizend zeven, aan koper verkocht en levert op grond daarvan bij deze aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en bij deze van verkoper aanvaardt, de eigendom, zowel in juridische als economische zin, van:

- a. de bedrijfsruimte met afzonderlijke bovenwoning, staande en gelegen te **DELFT** aan de **KROMSTRAAT 8 en 8a**, kadastraal bekend gemeente Delft sectie D nummer 2799, groot éénenvijftig centiare (0.51 are), hierna aangeduid als: het registergoed sub a.;
- b. het kantoor met magazijn, erf en grond, staande en gelegen te **DELFT** aan de **KROMSTRAAT 27 en 29**, kadastraal bekend gemeente Delft sectie D nummer 3457, groot twee are zeventig centiare (2.70 are), hierna aangeduid als: het registergoed sub b.;
- c. het pakhuis met afzonderlijke bovenwoning, staande en gelegen te **DELFT** aan de **KROMSTRAAT 35a**, kadastraal bekend gemeente Delft sectie D nummer 347, groot tweeënzestig centiare (0.62 are), hierna aangeduid als: het registergoed sub c.;
- d. het pakhuis met zolder, staande en gelegen te **DELFT** aan de **KROMSTRAAT 37**, kadastraal bekend gemeente Delft sectie D nummer 348, groot eenendertig centiare (0.31 are), hierna aangeduid als: het registergoed sub d.;
- e. de horecagelegenheid met afzonderlijke bovenwoning, staande en gelegen te **DELFT** aan de **KROMSTRAAT 19 en 21**, kadastraal bekend gemeente Delft sectie D nummer 3404, groot achtentachtig centiare (0.88 are), hierna aangeduid als: het registergoed sub e.;
- f. de bar-dancing "De Malle Molen", staande en gelegen te **DELFT** aan de **KROMSTRAAT 22 en 24**, omvattende een horecabedrijfsruimte met aanhorigheden, ondergrond en erf, kadastraal bekend gemeente Delft sectie D nummer 373, groot één are twaalf centiare (1.12 are); bij de gemeente Delft is bij het registergoed ook nog, als afzonderlijk adres, vermeld: Kromstraat 22a, betrekking hebbend op de kelderverdieping, hierna aangeduid als: het registergoed sub f.;

hierna ook aangeduid als: het registergoed, door koper te gebruiken als bedrijfsruimte respectievelijk kantoor respectievelijk pakhuis met afzonderlijke bovenwoning respectievelijk pakhuis respectievelijk horecagelegenheid met afzonderlijke bovenwoning respectievelijk bar-

dancing.

Aan verkoper is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

Voorafgaande verkrijging registergoed

Het registergoed sub a., het registergoed sub b., het registergoed sub c. en het registergoed sub d. zijn door de heer Van der Meer juridisch in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te ZOETERMEER (destijds Rijswijk) op dertien juli negentienhonderd negenenzeventig in register Hypotheken 4 deel 5304 nummer 2 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom en afstand van ontbindingsrechten, op twaalf juli negentienhonderd zevenennegentig verleden voor de heer C. Bahnmüller, destijds notaris te Rotterdam.

De heer Van der Meer was ten tijde van de verkrijging van de registergoederen in algehele gemeenschap van goederen gehuwd met mevrouw Anna Maria Johanna Pijnacker, welk huwelijksgoederenregime is gewijzigd naar huwelijkse voorwaarden, waarvan een aantekening is gesteld door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te ZOETERMEER (destijds 's-Gravenhage) op negenentwintig januari negentienhonderd tweeëntachtig in register Hypotheken 4 deel 5993 nummer 47 en economisch door Amstelmond bij akte van economische overdracht, houdende kwijting voor de koopsom en afstand van ontbindingsrechten, op negen februari negentienhonderd zevenentachtig voor de heer A.A. Schulting, destijds notaris te Amsterdam verleden.

Het registergoed sub e. is door Amstelmond in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te ZOETERMEER op één september negentienhonderd zevenentachtig in register Hypotheken 4 deel 7979 nummer 59 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom en afstand van ontbindingsrechten, op eenendertig augustus negentienhonderd zevenentachtig verleden voor de heer mr M.J. Küppers, destijds notaris te Delft.

Het registergoed sub f. is door Amstelmond in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te ZOETERMEER (destijds 's-Gravenhage) op negen april negentienhonderd negentig in register Hypotheken 4 deel 9048 nummer 65 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom en afstand van ontbindingsrechten, op diezelfde dag verleden voor de heer mr M.B.J. Kramers, destijds notaris te Pijnacker.

Koopprijs registergoed. Verrekening zakelijke belastingen

De koopprijs van het registergoed bedraagt **DRIE MILJOEN EURO (€3.000.000,00)**, welk bedrag door koper is voldaan door storting op een rekening derdengelden van Notarispraktijk Dieren te Dieren.

De zakelijke belastingen voor het huidige kalenderjaar zijn door verkoper en koper verrekend. Het betreft daarbij de volgende belastingen: onroerende zaakbelasting, rioolrechten en waterschapslasten.

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van de koopprijs van het registergoed en - gemelde zakelijke belastingen.

Voormelde koopovereenkomst is, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende:

BEPALINGEN

Kosten en belastingen

Artikel 1

Alle kosten van de overdracht van het registergoed, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastraal tarief voor de inschrijving van een afschrift van de onderhavige akte van levering, zijn voor rekening van koper.

Wegens de levering van het registergoed is geen omzetbelasting verschuldigd.

Leveringsverplichting. Juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan eventueel hierna vermeld.
2. Indien de door verkoper opgegeven maat of grootte of de verdere omschrijving van het

registergoed niet juist of niet volledig is, zal geen van partijen daaraan enig recht ontleen.

Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de vermelde grootte en/of omschrijving door de wederpartij is gegarandeerd, dan wel niet te goeder trouw is geschied.

3. Het registergoed wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, niet ontruimd, verhuurd zoals in de koopovereenkomst omschreven.

Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht, behoudens normale slijtage, geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het registergoed.

Tijdstip feitelijke levering. Baten en lasten. Risico

Artikel 3

De feitelijke levering (aflevering) van het registergoed vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.

Vanaf dat tijdstip komen de baten koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het registergoed.

Titelbewijzen en bescheiden. Aanspraken

Artikel 4

De op het registergoed betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven. Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het registergoed kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op koper.

Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken.

Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het registergoed mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

Garanties van verkoper

Artikel 5

Verkoper garandeert het volgende aan koper:

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het registergoed;
2. het registergoed wordt geheel overgedragen, verhuurd zoals in de koopovereenkomst omschreven; het registergoed is niet zonder recht of titel in gebruik bij derden;
3. voor verkoper bestaan'er ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht of recht van wederinkoop;
4. op het registergoed rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst ondermeer nog gegarandeerd:

5. aan verkoper zijn per dat tijdstip van overheidswege of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen betreffende het registergoed voorgeschreven of aangekondigd die toen nog niet waren uitgevoerd;
6. aan verkoper op dat tijdstip betreffende het registergoed dan wel het gebied waarin het registergoed is gelegen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend was:
 - a. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 - b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
 - c. tot door de gemeente of provincie als beschermd verklaard monument of stads- of dorpsgezicht;
7. aan verkoper per dat tijdstip niet bekend was dat het registergoed was opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8, dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of artikel 8a van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Verkoper verklaart dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het sub 5 tot en met 7 gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.

Bodemgesteldheid. Ondergrondse tank(s). Asbest

Artikel 6

1. Aan verkoper is, onder meer op grond van eigen deskundigheid, publicaties in (lokale) bladen en het gebezigde gebruik van het registergoed, niet bekend, dat er feiten zijn

waaruit blijkt dat het registergoed 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 milieu-rechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.

2. Aan verkoper is niet bekend dat zich in het registergoed (ondergrondse) opslag tanks, zoals olie- en septictanks bevinden.
3. Het risico dat zich in één of meer panden asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden is voor koper.

Omschrijving erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen

In gemelde titels van aankomst zijn geen erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen opgenomen.

Geen ontbindende voorwaarden

In de koopovereenkomst en in eventuele nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn geen ontbindende voorwaarden opgenomen.

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

Mitsdien kunnen verkoper noch koper zich terzake van de verkoop en koop van het registergoed beroepen op een ontbindende voorwaarde.

Koopovereenkomst

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in de koopovereenkomst (en ook overigens) tussen hen is overeengekomen.

Volmacht hypothecaire inschrijving(en)

Verkoper en koper verlenen bij deze volmacht aan de ten kantore van Notarispraktijk Dieren te Dieren werkzame personen om zondig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het registergoed.

Woonplaatskeuze

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

Overdrachtsbelasting

Ter zake van de levering van het registergoed bij deze akte is aan overdrachtsbelasting verschuldigd een bedrag groot ÉENHONDERDTACHTIG DUIZEND EURO (€ 180.000,00); voor de eventueel in de overdracht begrepen roerende zaken is niets betaald.

Volmachten

Van de in de aanhef van deze akte vermelde volmachten is mij, notaris, genoegzaam gebleken. De volmachten zijn verleend bij onderhandse akte; het betrokken geschrift zal aan deze akte worden gehecht.

SLOT AKTE

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken verschenen personen/partijen is, voor zover wettelijk vereist, door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde documenten vastgesteld.

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

De inhoud van deze akte is door mij, notaris, aan de verschenen personen zakelijk opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben eenparig verklaard tijdig van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen, met deze inhoud in te stemmen en op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om zestien uur en vijftwintig minuten.

Volgt ondertekening.

VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) J.C.G. ten Brink

De ondergetekende:

mr Jacobus Cornelis Gerard ten Brink, notaris te Dieren, 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