

2009.003328.01 lev

LEVERING 2009.003328/SAB@

Heden, **negenentwintig december tweeduizend negen**, verschenen voor mij, **mr. FRANCISCUS WILHELMUS WOUTER MARY GOVERS**, notaris te Capelle aan den IJssel, als waarnemer van **mr. ROBERTUS HENRICUS NUSTELING**, notaris te Rotterdam:

1. de heer **Jeetendra Hanoeman**, wonende te 2224 DD Katwijk, Parnassia 94, geboren te Paramaribo (Suriname) op vijftien februari negentienhonderd drieënzeventig, houder van het paspoort nummer NYB882CK0, ten deze handelend als zelfstandig bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid HANOEMAN HOLDING B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 3029 AR Rotterdam, Gustoweg 57, ingeschreven in het handelsregister van de kamers van koophandel (welke inschrijving valt onder het beheer van de kamer van koophandel voor Rotterdam) onder nummer 20084406, en als zodanig gemelde vennootschap vertegenwoordigende, welke vennootschap zelfstandig bevoegd bestuurder is van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **A.J.H. WONEN B.V.**, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 3072 EP, Rotterdam, Pretorialaan 44a, ingeschreven in het handelsregister van de kamers van koophandel en fabrieken (welke inschrijving valt onder het beheer van de kamer van koophandel te Rotterdam) onder nummer 24384375, en als zodanig laatstgemelde vennootschap vertegenwoordigende;
laatst gemelde vennootschap hierna genoemd: verkoper;
2. de heer **DANNY BRANDS**, wonende te 1107 CS Amsterdam, Wethouder Ramstraat 146 (toekomstig adres: Flakkeesestraat 73 A, 3083 CC Rotterdam), geboren te Amsterdam op één oktober negentienhonderd tachtig, houder van paspoort nummer NYD8325K8 (afgegeven te Amsterdam op één april tweeduizend negen), ongehuwd en niet geregistreerd als partner;
hierna genoemd: koper.

De verschenen personen verklaarden het navolgende:

LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK

Verkoper heeft blijkens een met koper op **éénentwintig november tweeduizend negen** aangegane koopovereenkomst aan koper verkocht en levert op grond daarvan aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en bij deze in levering aanvaardt:

- = het appartementsrecht kadastraal bekend als gemeente Charlois sectie H complexaanduiding 2696-A appartementsindex 2, uitmakende:
 - a. het vijf negentigste (5/90) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het flatgebouw met ondergrond en erf te Rotterdam, plaatselijk bekend Flakkeesestraat 65 tot en met 75 (oneven nummers) en Amelandsestraat 7 te Rotterdam, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Charlois sectie H nummer 2686, groot zes are zeven en zestig centiare;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond met tuin en berging in de kelder, plaatselijk bekend als **Flakkeesestraat 73a te 3083 CC Rotterdam**;

hierna ook te noemen het verkochte, door koper te gebruiken als woning.

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper meegedeeld dat hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte is door verkoper als rechthebbende op het appartementsrecht verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op heden in Register 4, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de kooppenningen op heden voor mij, notaris, verleden,

KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

De koopprijs bedraagt **éénhonderd vijftien duizend euro (€ 115.000,00)**, welk bedrag door koper is voldaan door storting op één van de bankrekeningen ten name van Derdengeldenrekening Van Heukelem Govers Nusteling notarissen.

Tussen verkoper en koper is overeengekomen dat de koopprijs, die is betaald op de derdengeldenrekening van de notaris, zal worden aangewend ter voldoening van de hypotheek en (executoriale) beslagen waarmee het verkochte na inschrijving van de akte van levering is belast en dat de verkoper alleen aanspraak kan maken op het gedeelte van de koopprijs dat na die voldoening resteert.

De zakelijke belastingen zijn verrekend voor wat betreft de lopende termijnen.

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs en vorenbedoelde lasten.

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

BEPALINGEN

Kosten en belastingen

Artikel 1

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper.
2. Wegens de levering van het verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd.
3. Koper heeft aan verkoper uitgekeerd het verschil tussen het bedrag dat aan overdrachtsbelasting zou zijn verschuldigd zonder vermindering van de heffingsgrondslag in verband met artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer, en het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag.
Bedoeld bedrag is door koper voldaan door storting op een rekening van mij, notaris. Verkoper verleent koper bij deze kwitantie.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper een appartementsrecht te leveren dat:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheek en/of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden van welke de aan verkoper bekende hierna zullen worden vermeld;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan hierna vermeld.
2. Indien de omschrijving van het hiervoor vermelde appartementsrecht afwijkt van de omschrijving in de hierna te melden akte van splitsing in appartementsrechten of niet juist of niet volledig is, ontleent geen van de partijen daaraan rechten.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken, vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht.

Verkoper heeft het verkochte in de voorbije weken na haar eigendomsverkrijging ingrijpend gerenoveerd en verbouwd. Daarvan blijkt onder de aan deze akte gehechte kopie factuur. De werkzaamheden hadden betrekking op de verbouwing van de keuken en het plaatsen van een nieuw keukenblok, het opknappen van de

badkamer, het plaatsen van een nieuwe douche en toilet, het aanbrengen van nieuw tegelwerk in de badkamer, het aanleggen van een laminaatvloer door de gehele woning, en het plaatsen van een nieuwe centrale verwarmingsinstallatie en radiatoren. Tevens is de woning totaal geïsoleerd. Van deze verbouwing is mij, notaris een fotoreportage ter hand gesteld, waarvan zeven afdrucken aan deze akte zijn gehecht.

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 verkochte.

4. In gemelde koopovereenkomst staat onder meer woordelijk vermeld:

“Artikel 21

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over de eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden. Om dit risico te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundig inspectie uit te doen voeren.”

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3

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

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

Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

Artikel 4

De op het verkochte 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 verkochte 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 verkochte 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 navolgende:

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. het verkochte wordt overgedragen geheel vrij van huur en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
3. het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand noch van vordering van het registergoed krachtens de Huisvestingswet;
4. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;

5. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

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

6. aan hem per dat tijdstip van overheidswege, krachtens de Woningwet of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte waren voorgeschreven of aangekondigd, welke toen nog niet waren uitgevoerd;
7. aan hem op dat tijdstip betreffende het verkochte dan wel het gebied waarin het verkochte is gelegen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel 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. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
8. aan hem per dat tijdstip niet bekend was dat het verkochte was opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 noch een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.

Verkoper verklaart dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het sub 6 tot en met 8 gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.

Bodemonderzoek/ondergrondse tanks/asbest

Artikel 6

In gemelde koopovereenkomst staat onder meer woordelijk vermeld:

“Verklaringen van verkoper

Artikel 10

Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 5 en 6, het navolgende:

(...)

- b. voor zover aan verkoper bekend zijn er geen feiten die er op wijzen dat het verkochte en/of het gebouw met erf en grond waarvan het verkochte deel uitmaakt, enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het gebruik als woning of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering, dan wel tot het nemen van andere maatregelen;*
- c. voor zover aan verkoper bekend, zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks voor opslaan van vloeistoffen aanwezig;*

(...)

- i. aan verkoper is niet bekend dat in het verkochte asbest is verwerkt;*
- j. aan verkoper is niet bekend dat ten aanzien van de onroerende zaak beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.”*

Energieprestatiecertificaat

Artikel 7

Verkoper beschikt niet over een energieprestatiecertificaat danwel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. Koper is hiermee akkoord gegaan.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar een akte van levering op éénendertig mei negentienhonderd vijftig verleden voor A. van der Leeden, destijds notaris te Rotterdam, bij afschrift overgeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare

Registers te Rotterdam in Register 4 op diezelfde dag in deel 2912 nummer 69, waarin woordelijk staat vermeld:

“Ten vierde: a. dat enzovoorts.

b. dat de koopster van de in deze bedoelde percelen – tenzij zulks ten tijde, dat zij tot bebouwing overgaat, reeds door de kopers van de aangrenzende percelen krachtens aan deze toekomstende bevoegdheid mocht zijn geschied of tenzij deze bij de bebouwing van die bevoegdheid geen gebruik mochten hebben gemaakt het recht heeft langs enzovoorts, en de westelijke en noordelijke grenzen van het kadastrale perceel gemeente Charlois, sectie H, nummer 2156, (thans nummer 2686) op erfscheiding te bouwen, zulks echter onder voorwaarde, dat de Gemeente of haar rechtverkrijgenden het recht hebben de helft van de langs die zijden komende muren, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk, tegen de kostenden prijs aan te kopen; voor het geval de erfscheidsmuren door de kopers van aangrenzende percelen, ten tijde dat de koopster van de in deze bedoelde percelen tot bebouwing overgaat, reeds op erfscheiding mochten zijn geplaatst, wordt door de Gemeente aan laatstbedoelde of haar rechtverkrijgenden overgedragen de aan haar toekomstende bevoegdheid om tegen betaling van de kostende prijs van de betrokken eigenaren, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk, de helft van die muren aan te kopen.

Ten vijfde: *Dat bij overtreding of niet – nakoming der sub ten vierde gestelde bepalingen de koopster voor iedere maand, dat de verboden toestand duurt, een boete verbeurt van EENDUIZEND GULDEN ten bate van de gemeentekas en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenaar ten minste een maand tevoren per aangetekende brief op den verbonden toestand is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven, indien de verboden toestand in die tijd ten genoegen van Burgemeester en Wethouders is opgeheven.*

Ten zesde: *Dat onverschillig of het sub ten zevende bepaalde al dan niet is nagekomen de sub ten vierde a. en b. op de koopster gelegde verplichtingen op alle volgende kopers toepasselijk is en wel zodanig, dat elke koper door wie deze bepaling is overtreden of niet is nagekomen, ingeval er termen zijn tot toepassing der sub ten vijfde bepaalde boete hoofdelijk met zijn opvolgers in de eigendom tot betaling dier boete aansprakelijk is.*

Ten zevende: *Dat bij elke verdere overdracht van het verkochte in elke akte van overdracht de sub ten vierde a, vijfde en zesde gestelde voorwaarden en bepalingen moeten worden opgenomen op straffe ener boete van TIEN DUIZEND GULDEN door de overdragende partij, die dit verzuimt en ingeval meerdere personen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd ten bate van de gemeentekas en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden, dan nadat die overdragende partij tenminste een maand tevoren per aangetekende brief op dit verzuim opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven, indien het verzuim in die tijd ten genoegen van Burgemeester en Wethouders is opgeheven. Ook de sub ten zevende gestelde bepaling zal op straffe eenzelfde boete van TIEN DUIZEND GULDEN ten bate van de gemeentekas, bij de toepassing waarvan eveneens het zoeven bepaalde zal gelden, in elke latere akte van overdracht van het verkochte moeten worden opgenomen.”*
Voor zover 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.

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.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

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 levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

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.

APPARTEMENTENSPLITSING

Op het verkochte is van toepassing het reglement van splitsing zoals dat is vastgesteld bij akte van splitsing in appartementsrechten, op vijftwintig september negentienhonderd vijfenzeventig verleden voor mr. E.B. Bennink Bolt, destijds notaris te Amsterdam, bij afschrift overgeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam in Register 4 op negenentwintig september negentienhonderd vijfenzeventig in deel 4884 nummer 13, bij welke akte van toepassing is verklaard het model-reglement van splitsing van eigendom, zoals vastgesteld bij akte op tweeëntwintig februari negentienhonderd drieënzeventig verleden voor mr. J. Schrijner, notaris te Rotterdam, bij afschrift overgeschreven ten kantore van laatstgemelde Dienst in Register 4 op één maart negentienhonderd drieënzeventig in deel 4397 nummer 82.

VERENIGING VAN EIGENAREN

1. Verkoper verklaart dat na te noemen Vereniging van Eigenaren niet functioneert.
2. De na te noemen Vereniging van Eigenaren heeft geen reservefonds.
3. Het is aan koper bekend dat hij als appartementseigenaar van rechtswege lid is van de te Rotterdam gevestigde vereniging: "*Vereniging van Eigenaars van het gebouw Flakkeesestraat/Amelandsestraat*". Hij verbindt zich tot prompte voldoening aan- en naleving van de verplichtingen, welke voor hem als lid van gemelde vereniging van eigenaars uit de wet, de statuten en eventuele huishoudelijke reglementen der vereniging, alsmede uit het reglement van splitsing voortvloeien, van de inhoud van welke statuten en reglementen hij heeft kennisgenomen.
4. Door het ontbreken van een opgave van het bestuur van de Vereniging van Eigenaren, kan een verklaring als bedoeld in artikel 5:122 van het Burgerlijk Wetboek niet aan deze akte worden gehecht.

VOLMACHT HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING(EN)

Verkoper en koper geven volmacht aan de ten kantore van mij, notaris, danwel mijn plaatsvervanger(s) of ambtsopvolger(s), werkzame personen om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

WOONPLAATSKEUZE

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

SLOT AKTE

De verschenen personen zijn mij, notaris bekend.

De identiteit van de bij deze akte betrokken verschenen personen/partijen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

Deze akte is verleden te Rotterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De inhoud van de akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben eenparig verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

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

(Volgt ondertekening)

(Getekend:) mr. F.W.W.M. Govers

Ondergetekende, mr. Franciscus Wilhelmus Wouter Mary Govers, notaris, als waarnemer van mr. Robertus Henricus Nusteling, notaris te Rotterdam, verklaart dat het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, hetzij niet is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9 a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 dan wel voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of artikel 9 a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6, hetzij vervreemding niet in strijd is met het bepaalde in de artikelen 10 tot en met 23 van deze wet.

(Getekend:) mr. F.W.W.M. Govers

Ondergetekende, mr. Franciscus Wilhelmus Wouter Mary Govers, notaris, als waarnemer van mr. Robertus Henricus Nusteling notaris te Rotterdam, 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 30-12-2009 om 14:05 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 57709 nummer 37.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 28671EFBC215943D2661E93A9368430E toebehoort aan Govers Franciscus Wilhelmus Wouter Mary.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.