

Heden, één augustus tweeduizend twaalf, verschenen voor mij, mr. JAN FRANCISCUS PAULUS DE BEER, notaris gevestigd te Haarlem:

1. mevrouw **Merel Joanne Lammers**, wonende te 2033 KA Haarlem, Keizer Karelstraat 17, geboren te Haarlem op één maart negentienhonderd achtenzeventig, zich legitimerende met haar paspoort, nummer NNCR9P210, uitgegeven te Haarlem op twaalf januari tweeduizend elf, ongehuwd en geen geregistreerd partner en niet eerder gehuwd of geregistreerd partner geweest; hierna te noemen "verkoper"; en
2. mevrouw **Annemarie Louise Josephine Klein**, wonende te 2011 MG Haarlem, Baljuwslaan 24 zwart (toekomstig adres: 2011 WC Haarlem, Gedempte Voldersgracht 63), geboren te Goirle op twaalf september negentienhonderd zevenenzestig, zich legitimerende met haar paspoort, nummer NWJL480H4, uitgegeven te Haarlem op dertien april tweeduizend elf, ongehuwd en geen geregistreerd partner en niet eerder gehuwd of geregistreerd partner geweest; hierna te noemen "koper".

De verschenen personen verklaarden:

### **KOOP**

Verkoper heeft blijkens een met koper aangegane overeenkomst van koop en verkoop, gedateerd negenentwintig mei tweeduizend twaalf (hierna tevens te noemen: "het koopcontract") aan koper verkocht, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht, na te melden registergoed.

### **LEVERING**

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper bij deze aan koper, die bij deze aanvaardt:

het woonhuis met ondergrond, erf, tuin en mogelijk verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend **Gedempte Voldersgracht 63, 2011 WC Haarlem**, kadastraal bekend gemeente HAARLEM, sectie C, nummer 4622, groot vierentwintig centiare (24 ca);

*welk registergoed is aangewezen als beschermd stadsgezicht als bedoeld in artikel 35 van de monumentenwet,*

hierna aangeduid met "het verkochte".

### **INSCHRIJVING KOOP**

De koop is op verzoek van partijen ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op drie juli tweeduizend twaalf in Register 4, deel 61707 nummer 16. Tengevolge van inschrijving van een afschrift van de onderhavige akte zal deze inschrijving waardeloos worden. Partijen machtigen dan ook hypotheekbewaarder tot de algehele doorhaling van de inschrijving.

### **ROERENDE ZAKEN**

Voor de in de koop begrepen roerende zaken zijn verkoper en koper geen vergoeding overeengekomen.

### **KOOPPRIJS**

De koopprijs van het verkochte (inclusief eventueel meeverkochte roerende zaken) bedraagt: **éénhonderd negenendertig duizend vijfhonderd euro (€ 139.500,00).**

### **OMZETBELASTING**

Over de koopprijs is geen omzetbelasting verschuldigd.

### **OVERDRACHTSBELASTING**

Wegens de levering van het verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting, ten bedrage van tweeduizend zevenhonderd negentig euro (€ 2.790,00), komt voor rekening van koper.

De overdrachtsbelasting is verschuldigd over de koopprijs, aangezien deze ten minste gelijk is aan de waarde van het verkochte.

### **KWIJTING**

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

Verkoper kwiteert koper voor die betaling.

#### **VOORAFGAANDE VERKRIJGING**

Het verkochte is door verkoper verkregen:

ten gevolge van de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op twaalf december tweeduizend zeven in Register 4, deel 53666 nummer 159 van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopprijs op diezelfde dag verleden voor Mr. E.P. Jager, notaris te Aerdenhout.

#### **BEPALINGEN KOOPVEREENKOMST/LEVERING**

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 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, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden, door verkoper niet behoeven te worden verstrekt.
2. De staat van het verkochte is recent door koper onderzocht en door deze akkoord bevonden.
3. 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 hypotheeken of inschrijvingen daarvan;
  - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
  - d. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen.
4. Verschil tussen de werkelijke en de uit het kadastrale uittreksel blijkende grootte van het grondperceel zal aan geen der partijen enig recht verlenen.
5. Het verkochte wordt bij deze overgedragen in de macht en het bezit van koper, in de staat waarin het zich heden bevindt, vrij van huur of andere gebruiksrechten, hoe ook genaamd.  
Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden.

##### 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.

Verkoper is bereid om aan koper, op diens kosten, een uittreksel uit zijn titelbewijzen als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek te verschaffen.

##### 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 (en de meeverkochte roerende zaken), of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit

eventuele premiereregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, 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.

#### Artikel 7

##### Aanhaling bepalingen uit koopcontract

In het koopcontract komen verder nog - voorzover te dezen van belang - de navolgende bepalingen voor:

- *"5.4.1. Aan verkoper is niet bekend of de onroerende zaak verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in lid 3 omschreven gebruik [te weten: woonhuis] of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, dan wel het nemen van andere maatregelen."*
- *"5.4.2. Voor zover aan verkoper bekend is in het verkochte geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistoffen) aanwezig."*
- *"5.4.3. Aan verkoper is niet bekend of in de onroerende zaak asbest is verwerkt."*
- *"artikel 19 Milieuclausule*  
*Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de bodem en/of grondwater en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit eventuele verontreiniging (van bodem, grondwater e.d.) kan voortvloeien. Koper is bekend met de inhoud van de milieuraapportage van de gemeente Haarlem d.d. 22 mei 2012."*
- *"artikel 20 Algemene asbestclausule*  
*In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien."*
- *"artikel 21 Algemene ouderdomsclausule*  
*De koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 106 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte cq. schimmels (zoals bijv. houtworm, boktor, zwam etc.)."*
- *"artikel 22 Waterhuishoudingsclausule*  
*Door gewijzigd duinwaterbeheer kunnen ook in de toekomst grondwaterstanden optreden afwijkend van de huidige situatie, voor de eventuele gevolgen waarvan de verkoper bij deze volledig wordt gevrijwaard."*
- *"artikel 24 Funderingsclausule*  
*Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit eventuele funderingsproblematiek kan voortvloeien."*
- *"artikel 25 EPA certificaat*  
*EPA Keuring*  
*Koper wenst geen Energie Prestatie Certificaat van de hierbij verkochte onroerende zaak en ontslaat verkoper derhalve van de verplichting om dit Certificaat op enig moment aan koper te leveren."*

#### 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.

#### **ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT**

Partijen verklaarden door de notaris te zijn gewezen op de verplichting tot het hebben casu quo doen opstellen van een energieprestatiecertificaat. Koper heeft desondanks de wens te kennen gegeven de overdracht te willen laten plaatsvinden. De kosten voor het eventueel doen opstellen van bedoeld certificaat komen voor rekening van koper en kunnen niet op verkoper worden verhaald. Koper kan verkoper niet aanspreken indien uit een na heden opgesteld energieprestatiecertificaat zou blijken dat het (te verwachten) energieverbruik van de voorzieningen in/aan/op het verkochte afwijkt van de (door wie dan ook gewekte) verwachtingen van koper.

#### **MEDEDELING INZAKE PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN**

De gemeente waarin het kadastrale perceel is gelegen heeft zijn gemeentelijke beperkingenregister gekoppeld aan het kadaster. Blijkens inzage bij het kadaster zijn met betrekking tot het verkochte geen beperkingen bekend in de bij het kadaster gepubliceerde gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

#### **BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN**

Ten aanzien van met betrekking tot het verkochte bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard is partijen niets bekend.

#### **AANVAARDING DOOR KOPER**

Vorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die bepalingen bij deze door koper aanvaard.

Vorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

#### **DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN**

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van Notaris Maatschap Batenburg, 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.

#### **WOONPLAATS**

Verkoper en koper kiezen voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting, woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

#### **SLOT AKTE**

WAARVAN AKTE is verleden te Haarlem, op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld. De comparanten zijn mij, notaris, bekend en de identiteit is conform de wettelijke bepalingen vastgesteld.

De inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht.

De comparanten hebben 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 na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om negen uur en vijfendertig minuten.  
(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

Ondergetekende, mr. Jan Franciscus Paulus de Beer notaris te Haarlem, verklaart 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.

Ondergetekende, mr. Jan Franciscus Paulus de Beer, notaris gevestigd te Haarlem, 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 01-08-2012 om 13:51 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 61802 nummer 146.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van Getronics CSP Organisatie CA - G2 met nummer 9C1C24B192CD5ADDB5EC3286C69DF0A toebehoort aan Jan F.P. de Beer.  
Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.