

**AKTE VAN LEVERING@**

Vandaag, een juli tweeduizend zestien, verschenen voor mij, Mr. Thomas Willem van Grafhorst, notaris te Haarlem:

1. mevrouw Ilse Apolonia Bertha Maria Westerhoff, hierbij woonplaats kiezend op mijn kantoor aan de Julianastraat 1, 2012 ER Haarlem, geboren in Maassluis op vijf april negentienhonderd een en zeventig, te dezen handelend onder de verantwoordelijkheid van mij, notaris, en als schriftelijk gevolmachtigde van:  
de heer João José Cebola Batista, geboren te Nisa, Portugal op negentien september negentienhonderdeenenzestig, zich identificerende met zijn paspoort, met kenmerk L972257, uitgegeven te Marseille, op negentwintig december tweeduizend elf, gehuwd, wonende te 2102 LC Heemstede, Waterhof 23;  
hierna te noemen: "**verkoper**"; en
2. mevrouw Geertje Belia Flach, geboren te Westerschouwen op vijf oktober negentienhonderdachtig, zich identificerende met haar paspoort, met kenmerk NR52840H0, uitgegeven te Amsterdam, op dertien september tweeduizend twaalf, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, wonende te 1083 JB Amsterdam, Krooswijkhof 33;  
hierna te noemen: "**koper**".

De verschenen personen verklaarden:

**KOOP**

Verkoper en koper hebben op dertien juni tweeduizend zestien een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed.

Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die aan deze akte wordt gehecht en hierna wordt aangeduid met "de Koopovereenkomst".

**LEVERING**

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

**OMSCHRIJVING REGISTERGOED**

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning gelegen op de derde verdieping met berging in de parkeerkelder gelegen te 2102 LC Heemstede, Waterhof 23, **kadastraal bekend** gemeente Heemstede, sectie A, complexaanduiding 10084, appartementsindex 77,  
hierna aangeduid met: "**het Verkochte**".

**KOOPPRIJS**

De koopprijs van het Verkochte is: tweehonderdzeventigduizend euro (€ 270.000,00).

**WOONPLAATSKEUZE**

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

**BREUKDEEL**

Voormeld appartementsrecht maakt uit het (duizend dertig vijf en dertigduizend zeshonderd twee en negentigste) 1.030/35.692 onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het woongebouw, genaamd "Wig" omvattende (vijf en dertig) 35 woningen op de begane grond en de eerste, tweede, derde en vierde verdieping, met bijbehorende bergingen en parkeerplaatsen in de parkeerkelder staande en gelegen aan de Waterhof te Heemstede, ten tijde van de ondersplitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Heemstede sectie A nummer 10084 A6, welk appartementsrecht uitmaakt het (negen en dertigduizend vijf honderd een en vijftigduizend

zeshonderd veertiende) 39.005/151.614 aandeel in de gemeenschap bestaande uit het appartementencomplex genaamd: "Waterhof" te Heemstede (omvattende een parkeerkelder, drie woongebouwen genaamd "Wig", "Dreef" en "Haven" en één kantoorgebouw) met erf, grond en alle verdere aanhorigheden, omvattende de navolgende registergoederen:

- a. de eigendom van de kadastrale percelen gemeente Heemstede sectie A nummers:
  - 9636, groot negen centiare;
  - 10064, groot zes en vijftig centiare;
  - 10065, groot vijf en dertig are vijftig centiare;
  - 10066, groot twee en dertig centiare;
  - 10068, groot twaalf are één centiare;
  - 10076, groot zestig centiare;
  - 10077, groot acht are dertig centiare;
- b. het voortdurend zakelijk recht van opstal van de kadastrale percelen gemeente Heemstede sectie A nummers:
  - 10052, groot zes en vijftig centiare;
  - 10053, groot twee en zestig centiare;
  - 10054, groot zeven en zeventig centiare;
  - 10055, groot één en dertig centiare;
  - 10058, groot drie en twintig centiare;
  - 10061, groot zeven en dertig centiare;
  - 10063, groot drie centiare;
  - 10069, groot één are vier en dertig centiare;
  - 10071, groot acht centiare;
  - 10074, groot negen en veertig centiare

### **ROERENDE ZAKEN**

Voor de in de koopovereenkomst omschreven roerende zaken zijn verkoper en koper een koopprijs overeengekomen groot NIHIL.

### **KWIJTING**

Koper heeft de koopprijs en het verder door hem blijkt de koopovereenkomst en deze akte verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van Smith Boeser van Grafhorst notarissen, ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in de koopovereenkomst.

Verkoper kwiteert koper voor die betaling.

### **RESERVEFONDS**

In de koopprijs is begrepen het aandeel van verkoper groot (duizend twee en zestig euro en zeven en vijftig eurocent) € 1.062,57 in het reservefonds van de vereniging van eigenaars, waarvan blijkt uit een aan deze akte te hechten opgave van/namens het bestuur van die vereniging. Uit de opgave blijkt ook het bedrag dat verkoper vandaag aan de vereniging van eigenaars schuldig is.

### **VOORGAANDE VERKRIJGING**

Het verkochte werd door de verkoper verkregen door de inschrijving in de daartoe bestemde Openbare Registers op acht maart tweeduizend twaalf, in deel 61217 nummer 155, van een afschrift van de akte van levering krachtens een koopovereenkomst, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom, op diezelfde dag verleden voor mr R. Einarson, notaris te Heemstede.

### **BEPALINGEN KOOPVEREENKOMST**

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de koop en de levering van toepassing de bepalingen vermeld in de koopovereenkomst, 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 een appartementsrecht dat:
  - 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, 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, met uitzondering van voormelde roerende zaken, 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.

Hetzelfde geldt voor de aflevering van voormelde roerende zaken.

## 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.

Vorzover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert verkoper bij deze aan koper, die aanvaardt, alle in de koopovereenkomst 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 premieregelingen, garantieregelingen en garantiecificaten, 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 hierna in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen, alsmede die 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 de koopovereenkomst en met name de in de koopovereenkomst 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 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.

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.

### **BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN**

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar gemelde akte van eigendomsverkrijging, waarin woordelijk staat vermeld:

#### **"VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN**

##### Overeenkomst

*Partijen hebben een overeenkomst gesloten tot het vestiging van kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek. De vestiging, de inhoud en de wijze van uitoefening van deze kwalitatieve verplichting worden bij deze akte geregeld.*

##### Vestiging kwalitatieve verplichtingen

*Openbare toegankelijkheid: inhoudende de verplichting voor de eigenaren van de bij deze akte in de ruil betrokken registergoederen (hierna ook aan de duiden als: het "Gebouw") om te dulden dat derden toegang hebben, als ware het een openbare weg, tot de buiten op de begane grond gelegen voetpaden, behorende tot het Gebouw, waarbij de kosten voor onderhoud en verbruik elektra van de ten behoeve van die voetpaden aangebrachte straatverlichting voor rekening van de Gemeente zijn.*

*Nutsvoorzieningen: inhoudende de verplichting voor de eigenaren van het Gebouw om te dulden dat de nutsbedrijven voorzieningen, zoals transformatorstation, kabels en leidingen, ten behoeve van de leverantie van energie aanbrengen, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen, en dat het nutsbedrijf in dat verband vrij toegang heeft tot deze voorzieningen.*

##### Reikwijdte

*De in dit artikel opgenomen verplichtingen blijven rusten op het Gebouw en worden bij deze gevestigd als kwalitatieve verplichting, als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen van rechtswege overgaan op degene(n) die het Gebouw of een gedeelte daarvan onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen; hierbij wordt tevens bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen, die van de rechthebbende een recht tot gebruik van bedoelde onroerende zaken zullen verkrijgen.*

##### Geen vergoeding

*De partijen zijn overeengekomen voor het overeenkomen van genoemde verplichtingen geen vergoeding verschuldigd is."*

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die bepalingen 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.

### **AANVAARDING DOOR KOPER**

Voorzover 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.

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

### **MODELREGLEMENT/AKTE VAN SPLITSING**

Te dezen wordt verwezen naar de bepalingen die zijn opgenomen in de akte van (hoofd)splitsing in appartementsrechten op dertig december tweeduizend negen verleden voor mr R. Einarson voornoemd, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de daartoe bestemde Openbare Registers op dertig december tweeduizend negen in register Hypotheken 4, deel 57582, nummer 188 in welke akte tevens het voormelde zakelijk recht van opstal werd gevestigd.

Voormelde akte werd gewijzigd bij akte een maart tweeduizend tien verleden voor mr R. Einarson voornoemd, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de daartoe bestemde Openbare Registers op twee maart tweeduizend tien in register Hypotheken 4, deel 57870, nummer 186,

in de akte van (onder)splitsing in appartementsrechten op tien maart tweeduizend tien verleden voor genoemde notaris Einarson, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de daartoe bestemde Openbare Registers op elf maart daarna in deel 57994 nummer 29, en het daarin van toepassing verklaarde modelreglement, welke bepalingen, evenals de verdere inhoud van de akte van splitsing en een eventueel huishoudelijk reglement, mede verbindend zijn voor koper.

#### **ENERGIELABEL**

Verkoper heeft een definitief energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen aan koper overhandigd. Koper verklaart het definitieve energielabel van verkoper te hebben ontvangen.

#### **DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN**

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om zondig 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.

#### **BELASTINGEN**

##### omzetbelasting

Over de koop prijs is geen omzetbelasting verschuldigd.

##### overdrachtsbelasting

Wegens de levering van het verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd, die ten laste komt van koper.

Zoals reeds in deze akte gemeld bedraagt het aandeel in de omvang van de reserve- en/of onderhoudsfondsen (duizend twee en zestig euro en zeven en vijftig eurocent) € 1.062,57.

De op deze verkrijging verschuldigde overdrachtsbelasting bedraagt derhalve (vijfduizend driehonderd acht en zeventig euro) € 5.378.

#### **VOLMACHT**

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

##### **slot van de akte**

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden in Haarlem op de datum die in het begin van deze akte is vermeld.

Nadat ik de inhoud van deze akte met de verschenen personen heb besproken en heb toegelicht en hen heb gewezen op de gevolgen die uit de inhoud van de akte voortvloeien, hebben zij verklaard tijdig van de inhoud en strekking van deze akte te hebben kennisgenomen zodat volledige voorlezing achterwege kan blijven. Daarna is deze akte na gedeeltelijke voorlezing door de verschenen personen en mij ondertekend om vijftien uur en veertig minuten.

*(Volgt ondertekening)*

**VOOR AFSCHRIFT**  
w.g. Mr. T.W. van Grafhorst

Ondergetekende, Mr. Thomas Willem van Grafhorst 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.

w.g. Mr. T.W. van Grafhorst

Ondergetekende, Mr. Thomas Willem van Grafhorst notaris 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 04-07-2016 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 68582 nummer 138.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijktens bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer 4586CF202D1D9625DBC017FA13D172E0 toebehoort aan Thomas Willem van Grafhorst.

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