

Amsterdam OZ4 18663/148

07-01-2003 09:00

WIJTS-VAN NIMWEGEN MR J.J. NOT / 20444



20030107001183

3 volgbladen

Kadaster

met 3
Xonder 3 D
Dervolgblad(en)

Ref. 20444

Heden, zes januari tweeduizend drie
verschenen voor mij, mr. Jacoba Johanna Wijts- van Nimwegen, notaris te
Haarlem:

1. de heer **TEUNIS GERARDUS JONKER**, wonende Hoorne 25, 1911 BD Uitgeest,
geboren te Haarlem op zeven april negentienhonderd éénenvoertig, gehuwd
in voor beiden eerste echt met mevrouw Marcella Theresia Maria Lucia
Koevoets,
zich legitimerende met zijn paspoort,
nummer N85658624,
uitgegeven te Uitgeest op achtentwintig mei negentienhonderd
negenennegentig,
hierna genoemd: **verkoper**;
2. a. de heer **RICHARD FRISART**, geboren te Haarlem op drieëntwintig
december negentienhonderd vijfenzestig, ongehuwd en geen
geregistreerd partner,
zich legitimerende met zijn rijbewijs,
nummer 3033705453,
uitgegeven te Velsen op twintig maart negentienhonderd
vijfennegentig,
b. mevrouw **ESTHER SMEENK**, geboren te Haarlem op drie september
negentienhonderd zesenzestig, ongehuwd en geen geregistreerd
partner,
zich legitimerende met haar rijbewijs,
nummer 3030051374,
uitgegeven te Velsen op dertig december negentienhonderd
drieënnegentig,
beiden wonende Rijsstraatweg 149, 2024 DD Haarlem (toekomstig adres:
Zinneveltlaan 37, 2082 GR Santpoort-Zuid),
hierna tezamen genoemd: **koper**.

De comparanten verklaarden het navolgende:

LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK

Verkoper heeft blijkens een met koper aangegane overeenkomst van verkoop en
koop, gedateerd twaalf november tweeduizend twee, aan koper verkocht en
levert op grond daarvan aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst van
verkoper heeft gekocht en bij deze aanvaardt, ieder voor de onverdeelde helft:
*het woonhuis met erf, tuin en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend
Zinneveltlaan 37, 2082 GR Santpoort-Zuid, kadastraal bekend gemeente Velsen,
sectie F nummer 4711, groot één are zeventig centiare,*
hierna ook te noemen het verkochte, door koper te gebruiken als woonhuis.
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

Gemeld registergoed is door de comparant sub 1. genoemd, in eigendom
verkregen door de overschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en
de Openbare Registers te Amsterdam op drie december negentienhonderd
éénennegentig in deel 10716 nummer 15 van een afschrift van een akte van
levering, houdende kwijting voor de koopsom en de bepaling dat partijen geen
ontbinding van de koopovereenkomst en de in deze akte bedoelde overeenkomst
kunnen vorderen op twee december daaraan voorafgaande voor Mr Marinus
Wilhelmus Elisabeth van Esch, destijds notaris ter standplaats Haarlemmermeer,

Hyp. 4

verleden.

KOOPPRIJS, KWIJTING

De koopprijs bedraagt driehonderdzestig duizend euro (€ 360.000,00), welk bedrag door koper is voldaan door storting op een derdengeldenrekening staande ten name van notaris Wijts-van Nimwegen te Haarlem.

Verkoper is ermee bekend, dat eerst wordt uitbetaald als zeker is dat het verkochte is geleverd vrij van hypotheken en beslagen.

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs en hierna in artikel 1 na te noemen zakelijke lasten.

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende:

BEDINGEN

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. De zakelijke lasten (derhalve uitgezonderd de gebruikerslasten) zijn per heden tussen partijen verrekend op basis van de door de betreffende instanties respectievelijk door verkoper opgegeven bedragen. Een verdere verrekening van deze lasten wordt uitgesloten. Verkoper voldoet de lasten over het lopende jaar en voorafgaande jaren, voor zover deze nog niet zijn voldaan.

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, met beperkte rechten of met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan hierna eventueel vermeld.
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper 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 zaken), vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht.
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.

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 hun rekening en dragen zij het risico van het verkochte.

Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

Artikel 4

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als

Kadaster

Ref. 20444

bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het 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 bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers gaan over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het 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**

1. Verkoper garandeert het navolgende:
 - a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
 - b. het verkochte wordt geheel vrij van huur/pacht overgedragen, vrij van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd (behoudens de eventueel meeverkochte zaken) en ongevorderd. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
 - c. 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;
 - d. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.
2. Voorts verklaart verkoper nog het navolgende:
 - a. de zich in het verkochte bevindende technische installaties en leidingen functioneren en het gebruik daarvan is door de daartoe bevoegde instanties niet op enigerlei wijze beperkt;
 - b. aan hem is niet bekend dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de Stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen heeft vastgesteld, waarin het registergoed is begrepen;
 - c. het verkochte is heden rechtstreeks aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool en het verkochte heeft rechtmatige en onbeperkte uitgang op de openbare weg op de wijze als ter plaatse blijkt;
 - d. met betrekking tot het verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig.
3. Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst ondermeer nog gegarandeerd dat:
 - a. aan hem per dat tijdstip van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte waren voorgeschreven of aangekondigd, welke toen nog niet waren uitgevoerd;
 - b. aan hem op dat tijdstip betreffende het verkochte dan wel het gebied waarin het registergoed is gelegen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend was:
 1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;

3. door de gemeente of provincie als beschermd monument;
- c. aan hem per dat tijdstip niet bekend was of het verkochte was opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 danwel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of artikel 8a van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.

Verkoper verklaart dat hem niet bekend is of zich ten aanzien van het in dit lid gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.

Ouderdom/fundering

Artikel 5A

In afwijking van respectievelijk in aanvulling op het hiervoor in artikel 5 bepaalde zijn partijen in voormelde koopovereenkomst de dato twaalf november tweeduizend twee nog het navolgende overeengekomen, woordelijk luidend:

- " Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning circa 64 jaar oud is,
" hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen
" worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet
" in voor de vloeren, het dak, gevels, de fundering, installaties, leidingen, de
" riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht.
" Bouwkundige kwaliteitsgebreken kunnen belemmerend werken op het in
" artikel 5.3 van de koopakte omschreven woongebruik. Tevens kunnen in de
" woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper verklaart ermee
" bekend te zijn dat voor verwijdering van asbesthoudende materialen
" aanvullende milieumaatregelen vereist zijn."

Bodem(onderzoek)/verontreiniging

Artikel 6

1. Aan verkoper is niet bekend of het registergoed enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het voormelde gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het verkochte, dan wel tot het nemen van andere maatregelen.
Verkoper verklaart dat betreffende eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging niets anders bekend is dan de mededelingen op het aan voormelde koopovereenkomst gehechte kopie-faxbericht van de Milieudienst IJmond, de dato negentien juli tweeduizend twee.
Van gemeld faxbericht is een kopie aan deze akte gehecht.
2. Voorzover aan verkoper bekend is in het verkochte geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei-)stoffen aanwezig. Voor zover verkoper bekend is met de aanwezigheid van een ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei)stoffen, verklaart verkoper dat het opslaan van deze stoffen in de tank, wel is beëindigd. In het geval de tank niet meer als zodanig in gebruik is, verklaart de verkoper dat deze tank wel volgens de daarvoor geldende wettelijke voorschriften onklaar gemaakt is.
Verkoper verklaart dat, in tegenstelling tot hetgeen in het voormeld milieubericht is vermeld, de tank is verwijderd.
3. Aan verkoper is niet bekend of in het verkochte asbest is verwerkt.

Omschrijving erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen

Artikel 7

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar een akte van overdracht, op twintig november negentienhonderd achtenveertig verleden voor J.H. Holties, destijds notaris te Delfzijl, overgeschreven in de openbare registers van het hypotheekkantoor te Haarlem (thans bewaring Amsterdam) op vierentwintig november daarna in deel 1943 nummer 7, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

Kadaster

Ref. 20444

Speciaal wordt ten deze verwezen naar de in gemelde koopacte van twintig april negentienhonderd zevenendertig gemaakte speciale bedingen, luidende:

- " 7. dat geen gebouwen op het gekochte zullen mogen worden gesticht waarvan de plannen, tekeningen en de bestemming niet vooraf schriftelijk door de verkoopster zijn goedgekeurd, noch ook de inwendige vorm of de bestemming der gestichte gebouwen zal mogen worden veranderd, dan met dezelfde schriftelijke goedkeuring; zullende bij niet-nakoming van dit beding door de koopster een boete worden verbeurd ten bate van de verkoopster ten bedrage van vijftig duizend gulden voor elke overtreding. Het voormelde beding zal ook gelden ten aanzien van elke opvolgende eigenaar, aan wie hetzelfde door diens rechtsvoorganger moet worden opgelegd, ten behoeve van de Naamloze Vennootschap Kennemer Exploitatie Maatschappij van Onroerende Goederen, op straffe van gelijke boete van vijftig duizend gulden aan de Maatschappij te betalen door dengene, die verzuimt het beding aan zijn rechtsopvolgers op te leggen, zullende in dit artikel genoemde boeten ingeval van overtreding dadelijk opeisbaar en zonder uitdrukkelijke toestemming van de verkoopster niet voor vermindering vatbaar zijn; en
- " 9. De koopster verbindt zich te zullen zorgdragen, dat de beplantingen en de erfafscheidingen in de voortuinen de hoogte van één Meter niet zullen overschrijden, teneinde het uitzicht der belendende percelen niet te belemmeren.
- " De koopster zal gehouden zijn bij vervreemding van het geheel of een gedeelte van het bij deze verkochte, dit beding aan de nieuwe verkrijger op te leggen onder verplichting van deze, om dit beding met zijn opvolgers in de eigendom te maken en in iedere acte van eigendomsoverdracht te doen opnemen.
- " Bij overtreding van het bepaalde in dit beding zal door de overtreder ten behoeve van de verkoopster ten deze, voor iedere overtreding een boete verbeurd zijn van tien gulden voor elke dag waarop de overtreder in gebreke is, welke boete dadelijk opeisbaar en zonder uitdrukkelijke toestemming van de verkoopster niet voor vermindering vatbaar zal zijn. Ook deze boete-bepaling moet in iedere acte van eigendomsovergang worden opgenomen.
- " 10. dat, wanneer tot aansluiting van de huisrioleringen der op de grond gebouwde percelen op de alsdan reeds gemaakte huisaansluitingen wordt overgegaan (waarbij de contrôle-putjes in de achterkant van de voetpaden moeten worden geplaatst), van elke te maken aansluiting tenminste tweemaal vier en twintig uur van te voren schriftelijk moet worden kennis gegeven aan de Directeur van Openbare Werken der gemeente Velsen, op verbeurte van een boete van vijftig gulden voor elke maal, dat een huisriolering zonder voorafgaande schriftelijke kennisgeving op het riool wordt aangesloten.
- " De koopster is verplicht op verbeurte van een gelijke boete voor elke overtreding in iedere koopacte vast te stellen of te doen vastleggen, dat deze verplichting op de koper of diens opvolgers overgaat.
- " De verkoopster staat er echter niet voor in dat alle aansluitingen tot de achterkant der voetpaden zijn doorgelegd.
- " De in dit beding vastgestelde boete wordt verbeurd ten behoeve van de verkoopster ten deze."

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.

Slotbepalingen

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.

Toestemming

Voorts verscheen voor mij, notaris, mevrouw **MARCELLA THERESIA MARIA LUCIA KOEVOETS**, wonende Hoorne 25, 1911 BD Uitgeest, geboren te Haarlem op éénentwintig april negentienhonderd zesenvestig, gehuwd in voor beiden eerste echt met de heer Teunis Gerardus Jonker, zich legitimerende met haar paspoort, nummer N85658163, uitgegeven te Uitgeest op achttien mei negentienhonderd negenennegentig, die verklaarde:

- a. dat zij haar echtgenoot de krachtens artikel 88 Boek 1 Burgerlijk Wetboek vereiste toestemming verleent tot het verrichten van voormelde rechtshandelingen;
- b. dat de in deze akte gemelde zaken onder bestuur van haar echtgenoot staan;
- c. dat de in deze akte gemelde zaken niet dienstbaar zijn aan een door haar uitgeoefend beroep of bedrijf.

Volmacht doorhaling hypothecaire inschrijving(en)

Vervolgens verklaart koper reeds nu voor alsdan de afstand van het recht van hypotheek, waarmee het verkochte eventueel ten laste van verkoper of zijn rechtsvoorgangers is bezwaard, door de betrokken hypotheekhouder(s) aan te nemen en machtigt hij, ieder van de medewerkers van notariskantoor Wijts-van Nimwegen te Haarlem, of diens waarnemer(s) of opvolger(s), met het recht van substitutie, namens hem, als gerechtigde tot het verkochte, de voor doorhaling van de betreffende hypothecaire inschrijving(en) benodigde akte(n) te doen opmaken, te doen verlijden en te tekenen.

Koopovereenkomst

De comparanten verklaren dat hetgeen overigens bij voormelde koopovereenkomst is overeengekomen van volle kracht en waarde blijft. Voorzover enige bepaling in de onderhavige akte van levering afwijkt van hetgeen tussen partijen is overeengekomen in de koopovereenkomst, zullen de bepalingen in de onderhavige akte prevaleren boven die in de - aan de onderhavige levering ten grondslag liggende - koopovereenkomst.

Woonplaatskeuze

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

Overdrachtsbelasting

Vornoemde notaris, redacteur van vorenstaande akte, verklaart namens partijen bij onderhavige akte, dat op deze akte aan overdrachtsbelasting is verschuldigd een bedrag van éénentwintig duizend zeshonderd euro (€ 21.600,00).

SLOT AKTE

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken comparanten is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor

Kadaster

Ref. 20444

gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

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

Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte en een toelichting daarop aan de comparanten hebben dezen verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en daarmede in te stemmen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om twaalf uur vijftig minuten Volgt ondertekening.

VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) J.J. Wijts-van Nimwegen

De ondergetekende:

Mr JACOBA JOHANNA WIJTS-VAN NIMWEGEN, notaris gevestigd te Haarlem, 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 van die wet.

(w.g.) J.J. Wijts-van Nimwegen

De ondergetekende:

Mr JACOBA JOHANNA WIJTS-VAN NIMWEGEN, notaris gevestigd te Haarlem, verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.

Aantekeningen:

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op 07-01-2003 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 18663 nummer 148.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.