

2009.000759.01

AKTE TOT LEVERING
Wasserij Annalaan 65 te Heemstede

Heden, de vijftiengste januari tweeduizend tien,
verschenen voor mij, Mr. Jacob Willem Stuijt, notaris gevestigd te Aerdenhout,
gemeente Bloemendaal:

1. mevrouw Barones **Inge van der Feltz**, geboren te Haarlem op tien mei negentienhonderd éénenzeventig, wonende te 2105 VH Heemstede, Reggelaan 16, ongehuwd en nimmer gehuwd geweest, niet geregistreerd (geweest) als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, houdster van paspoort nummer: NV8PJ0839;
hierna mevrouw Barones **I. van der Feltz** ook te noemen: “**verkoper**”;
2. mevrouw **Marieke Catharina Kleij**, geboren te Heemskerk op acht juni negentienhonderd zesenzestig, wonende te 2105 TV Heemstede, Lorentzlaan 38, ongehuwd en nimmer gehuwd geweest, niet geregistreerd (geweest) als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, houdster van paspoort nummer: NSHDLL3F3 (en voornemens zich te vestigen 2101 PB Heemstede, Wasserij Annalaan 65);
hierna mevrouw **M.C. Kleij** ook te noemen: “**koper**”.

De comparanten verklaarden het navolgende:

-----**LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK**

Verkoper heeft blijkens een met koper aangegane overeenkomst van koop en verkoop - gedateerd vierentwintig november tweeduizend negen- aan koper verkocht en levert op grond daarvan aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en bij deze in eigendom aanvaardt:

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de driekamerwoning op de eerste verdieping en bijbehorende berging op de begane grond, plaatselijk bekend 2101 PB Heemstede, Wasserij Annalaan 65, kadastraal bekend **gemeente Heemstede sectie B nummer 9137 A-29**, uitmakende het vijfenzeventig / drieduizend éénhonderdtweëndertigste onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de grond met opstallen aan de Wasserij Annalaan te Heemstede, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Heemstede sectie B nummer 9130, groot vierentwintig are negenenvijftig centiare;

hierna ook te noemen: “het verkochte”, door koper te gebruiken als woonruimte en berging.

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper het volgende meegedeeld:

- hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.
- hem is niet bekend dat het verkochte gebouwd of verbouwd is zonder de daartoe vereiste vergunning(en) of met vergunning(en) in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen.

-----**VOORAFGAANDE VERKRIJGING**

Het verkochte is door verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam, register hypotheek 4, op zeven april tweeduizend vijf in deel 19176 nummer 171, van een afschrift van een akte van levering - inhoudende kwijting voor de koopsom en afstand van de rechten tot ontbinding dier overeenkomst - op dertig maart daaraanvoorafgaande verleden voor Mr. E.H. Huisman, notaris gevestigd te Heemstede.

-----**KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN**

De koopprijs voor het verkochte bedraagt TWEE HONDERD ÉÉNENTWINTIG DUIZEND EURO (€ 221.000,00), in welk bedrag is begrepen een bedrag groot twee duizend acht honderd zevenenzeventig euro en éénendertig eurocent (€ 2.877,31) wegens aandeel in het reservefonds van de Vereniging van Eigenaars, welk bedrag ad twee honderd éénentwintig duizend euro (€ 221.000,00) door koper is voldaan door storting op een kwaliteitsrekening van genoemde notaris Mr. J.W. Stuijt. De zakelijke belastingen zijn verrekend voor wat betreft de lopende termijnen. Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs en voormschreven 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 over de koopprijs 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 anders dan hierna vermeld;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten anders dan hierna vermeld;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan hierna 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, vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht en thans geheel ontruimd, behoudens de krachtens voormelde koopovereenkomst (eventueel) meeverkochte roerende zaken. Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

----- **tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico**

Artikel 3.

De feitelijke levering 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 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 6:251 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.

Verkoper garandeert het navolgende:

- A. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- B. het verkochte is thans geheel vrij van huur en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ongevorderd en ontruimd, behoudens de krachtens voormelde koopovereenkomst (eventueel) meeverkochte roerende zaken. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden. Het verkochte is na het tot stand komen van de koopovereenkomst niet geheel of gedeeltelijk verhuurd, in huurkoop gegeven of op andere wijze in gebruik afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van koper;
- C. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van vordering van het verkochte krachtens de Huisvestingswet;
- D. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
- E. 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:

- F. 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.

Voorts heeft verkoper bij het aangaan van de koopovereenkomst ondermeer nog verklaard dat:

- a. aan hem op dat tijdstip betreffende het verkochte 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 stads- of dorpsgezicht;
- b. aan hem per dat tijdstip niet bekend was dat 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;
- c. aan hem per dat tijdstip niet bekend was of het verkochte enige verontreiniging bevatte, ten nadele van het in de koopovereenkomst in artikel 5 lid 3 omschreven gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het verkochte, dan wel het nemen van andere maatregelen;
- d. voorzover aan hem per dat tijdstip bekend was, in het verkochte geen ondergrondse olietanks voor het opslaan van (vloei-)stoffen aanwezig waren.
- e. hem per dat tijdstip niet bekend was, of in het verkochte asbest is verwerkt;
- f. hem per dat tijdstip niet bekend was, of ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.

Verkoper verklaart:

dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het onder F, a, b, c, d, e en f gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.

-----**NADERE VERKLARINGEN**

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 en dergelijke) kan voortvloeien. Koper is bekend met de inhoud van

het faxbericht van de milieudienst IJmond, Bouwen en Wonen de dato zes maart tweeduizend negen.

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.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan éénentwintig jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij 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 casu quo schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etcetera).

Waterhuishoudingsclausule

Door gewijzigd duinwaterbeheer kunnen ook in de toekomst grondwater-standen optreden afwijkend van de huidige situatie. Voor de eventuele gevolgen wordt verkoper bij deze gevrijwaard.

Funderingsclausule

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit eventuele funderings-problematiek kan voortvloeien.

Energieprestatiecertificaatclausule

Koper wenst geen energieprestatiecertificaat van de hierbij verkochte onroerende zaak en ontslaat verkoper derhalve van de verplichting om dit certificaat op enig moment aan koper te leveren.

----- **OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE** **BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar de akte van levering op dertig maart tweeduizend vijf verleden voor genoemde notaris Mr. E.H. Huisman, ingeschreven ten voormelde kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam, register 4, op zeven april daaropvolgende in deel 19176 nummer 171, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

“Met betrekking tot het verkochte verklaart verkoper dat hem geen (andere) erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen of bijzondere verplichtingen bekend zijn dan hetgeen voorkomt in een vorige titel van aankomst, zijnde een akte van transport op twee en twintig februari negentienhonderd acht en tachtig verleden voor een plaatsvervanger van Mr M.J.V.Kloeck, destijds notaris te Heemstede, ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers te Amsterdam op drie en twintig februari daarna in deel 9030 nummer 26, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld

a. *enzovoorts*

b. *De verkrijger van een premiekoop-woning is verplicht de te stichten woning zelf te bewonen.*

Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het College van burgemeester en wethouders mag het verkochte niet worden vervreemd, in eigendom of gebruik worden afgestaan of met zakelijke rechten, uitgezonderd het recht van hypotheek worden bezwaard, binnen de termijn van vijf jaren, te rekenen vanaf de datum van transport, waarbij de eerste verkrijger het onroerend goed voor eigen bewoning heeft verkregen.

c. *Het college van Burgemeester en Wethouders zal de in punt b bedoelde toestemming voor het vervreemden of het in eigendom afstaan van het gekochte met de daarop gestichte woning verlenen indien de betrokkene het onroerend goed gedurende vijf maanden te koop heeft aangeboden aan ingezetenen van de gemeente, danwel aan hen die een economische of sociale band met de*

gemeente hebben, zulks ter beoordeling van het College van burgemeester en wethouders, tegen een prijs vastgesteld als hierna in punt d bepaald.

De aanbidding dient gedurende deze periode tenminste tweemaal bekend te worden gemaakt in een in de gemeente verschijnend dag- of nieuwsblad en door het aanbrengen van een vanaf de openbare weg leesbaar bord of affiche. De aanbiddingstermijn wordt geacht te zijn ingegaan op de datum waarop de eerste advertentie wordt gepubliceerd. Het college van burgemeester en wethouders kan bedingen, dat aspirant-kopers zich gedurende deze termijn bij de gemeente dienen te melden.

- d. *De vaststelling van de prijs, zoals in punt c bedoeld, zal geschieden bij waardering door deskundigen en ter keuze van de eigenaar als volgt: -door een deskundige door de eigenaar te benoemen uit drie door het College van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundigen; -door drie deskundigen, waarvan de eerste wordt benoemd door het College van burgemeester en wethouders, de tweede door de eigenaar en de derde door de twee alsdan benoemden. Bij gebreke van overeenstemming wordt de derde deskundige benoemd door de kantonrechter te Haarlem.*

De kosten van schatting komen voor rekening van de eigenaar die gerechtigd is de geschatte waarde met die kosten ver verhogen. De genoemde deskundige casu quo deskundigen, zal/zullen zich bij de waardering behalve door de marktomstandigheden laten leiden door de indertijd betaalde koopsom inclusief een redelijke afschrijving daarop, sedertdien opgetreden stijging van de bouwkosten, de door de eigenaar aangebrachte verbeteringen, alsmede de staat van onderhoud waarin het onroerend goed zich alsdan bevindt.

- e. *Indien binnen de termijn van vijf maanden, bedoeld in punt c geen koop tot stand is gekomen, is de eigenaar gedurende een termijn van zes maanden, ingaande na het verstrijken van de vorenbedoelde termijn van vijf maanden, vrij het onroerend goed aan derden in eigendom over te dragen.*

Het bepaalde in punt b tot en met d is gedurende die termijn niet van toepassing. Na afloop van die periode van zes maanden herleven de voormelde verplichtingen van punt b tot en met d.

- f. *Bij elke overtreding of niet-nakoming van een der hiervoor in punt b tot en met e genoemde bepalingen, zal de ingebreke zijnde partij ten behoeve van de gemeente een terstond opeisbare boete van vijf en zeventig duizend gulden verbeuren.*

Op straffe van een terstond opeisbare boete van eveneens vijf en zeventig duizend gulden zal dit beding als zogenaamd kettingbeding bij verkoop binnen de termijn van vijf jaren voor de resterende periode aan de rechtsopvolger worden opgelegd.

- g. *Het college van burgemeester en wethouders kan ontheffing verlenen van het in punt a tot en met f bepaalde op grond van gebleken hardheid, welke buiten verhouding staat tot het algemeen belang dat met toepassing van de bepaling zou zijn gediend.*

De voormelde bepalingen sub b tot en met g zijn vervallen door het verstrijken van de vijf jaren termijn”.

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 deze

ontbindende voorwaarden beroepen.

Partijen verklaren afstand te doen van het recht om op welke grond dan ook ontbinding van deze overeenkomst te vorderen.

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

1. Op het verkochte is van toepassing het reglement van splitsing zoals dat is vastgesteld bij akte van splitsing in appartementsrechten, op elf december negentienhonderd zevenentachtig verleden voor Mr. M.J.V. Kloeck, destijds notaris te Heemstede, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Register hypotheek 4 op diezelfde datum in deel 8951 nummer 34, bij welke akte van toepassing is verklaard het modelreglement van splitsing van eigendom, zoals vastgesteld bij akte op tweeëntwintig november negentienhonderd drieëntachtig verleden voor Mr. H.M. Sasse, destijds notaris te Arnhem, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam, register 4, op dertig december negentienhonderd drieëntachtig in deel 7478 nummer.

Het is aan koper bekend dat hij als appartementseigenaar van rechtswege lid is van de te Heemstede gevestigde vereniging: "Vereniging van Eigenaars Wasseriej Annalaan 11 tot en met 97 (oneven) te Heemstede".

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.

2. Aan deze akte is gehecht de wettelijk vereiste verklaring van het bestuur van voormelde Vereniging van Eigenaars als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek
3. In de onderhavige levering is mede begrepen het aandeel van verkoper in de eventueel aanwezige reserve- en/of onderhoudsfondsen van de hiervoor genoemde vereniging van eigenaars.

Koper verklaart van de opgave van de Vereniging van Eigenaars omtrent de omvang van het reservefonds kennis te hebben genomen en deze opgave te aanvaarden.

VOLMACHT

Partijen geven bij deze volmacht aan alle medewerkers werkzaam ten kantore van mij, notaris, zowel tezamen als ieder afzonderlijk, om voor zoodoig namens hen afstand te doen van alle hypotheekrechten, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

OVERDRACHTSBELASTING

Voorts verklaart koper dat blijkens deze akte:

- a. geen roerende zaken zijn overgedragen;
- b. een aandeel twee duizend acht honderd zevenenzeventig euro en éénendertig eurocent (€ 2.877,31) in het reservefonds van de Vereniging van Eigenaars is inbegrepen in de koopsom,

zodat mitsdien op deze akte aan overdrachtsbelasting is verschuldigd zes procent (6%) over twee honderd achttien duizend één honderd euro (€ 218.100,00)), ofwel dertien duizend zesentachtig euro (€ 13.086,00).

WOONPLAATSKEUZE

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

BEKENDHEID COMPARANTEN

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

SLOT

WAARVAN AKTE,

in minuut is verleden te Aerdenhout, gemeente Bloemendaal, op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is aan de comparanten opgegeven en toegelicht. De comparanten hebben eenparig verklaard op volledige voorlezing van deze akte geen prijs te stellen en tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen en van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen, daarmee in te stemmen en te zijn gewezen op de gevolgen, die voor partijen uit de akte voortvloeien.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de comparanten en vervolgens door mij, notaris, om tien uur en tien minuten.

(Volgt ondertekening door comparanten en notaris)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g. Mr. Jacob Willem Stuijt

Ondergetekende, Mr. Jacob Willem Stuijt notaris te Aerdenhout, gemeente Bloemendaal, verklaart dat het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex 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 die wet.

w.g. Mr. Jacob Willem Stuijt

Ondergetekende, Mr. Jacob Willem Stuijt, notaris te Aerdenhout, gemeente Bloemendaal, 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 25-01-2010 om 11:33 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 57810 nummer 133.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijktens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer D86C39B85CF40FAF3D4B4BA774F95B8B toebehoort aan Stuijt Jacob Willem.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.