



LEVERING

Kenmerk: 2023.001648.01/LG

Vandaag, vijftien december tweeduizend drieëntwintig, verschenen voor mij, Mr. Jan Barend Boeser, notaris te Haarlem:

1. mevrouw Marieke Aarts, geboren te Haarlem op elf februari negentienhonderd-negentig, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, wonende te 2013 ZB Haarlem, Jan Nieuwenhuijzenstraat 23 ZW; _____
hierna te noemen: "**verkoper**"; en _____
2. a. de heer Harry James Hudson, geboren te Sheffield, Verenigd Koninkrijk op twintig augustus negentienhonderdzevenennegentig; _____
b. mevrouw Molly Grace Young, geboren te Sheffield, Verenigd Koninkrijk op twee juni negentienhonderdzevenennegentig; _____
beiden ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, tezamen wonende te 2011 AS Haarlem, Scheepmakersdijk 41; _____
hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "**koper**". _____

De verschenen personen verklaarden: _____

KOOP

Verkoper en koper hebben op vierentwintig augustus tweeduizend drieëntwintig een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed. Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die hierna wordt aangeduid met "de Koopovereenkomst". _____

LEVERING

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert verkoper hierbij aan koper, die hierbij aanvaardt, ieder voor de onverdeelde helft: _____

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de benedenwoning met tuin, schuur, erf en alles wat daar verder bij hoort gelegen te 2021 EE Haarlem, Kennemerstraat 52 ZW, **kadastraal bekend** gemeente Haarlem, sectie G,



complexaanduiding 3505, appartementsindex 1, _____
hierna aangeduid met: "**het Verkochte**". _____

INSCHRIJVING KOOP

De koop, zoals bedoeld in de Koopovereenkomst is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op twaalf september tweeduizend drieëntwintig in register Hypotheken 4 Onroerende Zaken in deel 87222 en nummer 101 welke inschrijving door de inschrijving van een afschrift van deze akte waardeloos zal worden. _____

KOOPPRIJS

De koopprijs van het Verkochte is: driehonderdzesenzeventigduizend euro (€ 376.000,00). _____

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. _____

EINDE KADASTERDEEL _____

ROERENDE ZAKEN

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

BREUKDEEL

Voormeld appartementsrecht maakt uit het uitmakende het 30/109^e (dertig/honderd negende) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het woonhuis met erf, schuur, tuin, afzonderlijk opgang hebbende bovenwoning en alles wat daar verder bij hoort, staande en gelegen aan de Kennemerstraat 52 zwart en rood te Haarlem, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie G nummer 1936, groot een are negen centiare (1 a 9 ca); _____

RESERVEFONDS

In de koopprijs is begrepen het aandeel van verkoper groot € 93,97 (drie en negentig euro en zeven en negentig eurocent) 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. _____

KWIJTING

Koper heeft de koopprijs en het verder door hem blijkens de Koopovereenkomst en



deze akte verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van Nu notarissen, ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in de Koopovereenkomst. Verkoper kwiteert koper voor die betaling. _____

VOORGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte werd door de verkoper verkregen door de inschrijving in de daartoe bestemde Openbare Registers op dertig januari tweeduizend zeventien, in deel 69973 nummer 114, van een afschrift van de akte van levering krachtens een koopovereenkomst, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom, op diezelfde dag verleenden voor mr. S.P.L. Sturm-Peper, destijds toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. J.L. Mulder, destijds notaris te Haarlem. _____

BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST

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; _____
 - 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.

Voorzover 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 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 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

Ten aanzien van met betrekking tot het verkochte bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar gemelde akte waarbij verkoper het verkochte in eigendom verkreeg waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar een akte houdende vestiging erfdienstbaarheid op zestien augustus tweeduizend dertien verleden voor een waarnemer van mr. J.B. Boeser, notaris te Haarlem, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in het landelijk register Hypotheken 4 op zestien augustus tweeduizend dertien in deel 63211 nummer 67, waarin de verkopers worden aangeduid met "partij 2" en waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

"1. Partij 1 is eigenaar van het volgende registergoed:
het appartementsrecht dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van de bovenwoning met alles wat daar verder bij hoort, plaatselijk bekend Kennemerstraat 52 RD 2021 EE Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem sectie G complexaanduiding 3505 A, appartementsindex 2, uitmakende het 3/5de (drie/vijfde) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het woonhuis met erf, schuur, afzonderlijk opgang hebbende bovenwoning en alles wat daar verder bij hoort, gelegen te Haarlem aan de Kennemerstraat 52 zwart en rood, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Haarlem sectie G nummer 1936, groot één are en negen centiare;
hierna te noemen: "het heersend erf";"

enzovoorts

- "2. Partij 2 is eigenaar van het volgende registergoed: _____
het appartementsrecht dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van de benedenwoning met alles wat daar verder bij hoort, plaatselijk bekend Kennermerstraat 52 ZW 2021 EE Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem sectie **G** complexaanduiding **3505 A**, appartementsindex 1, uitmakende het 2/5de (twee/vijfde) onverdeelde aandeel in de hiervoor genoemde gemeenschap; _____
hierna te noemen: "het dienend erf"; _____

enzovoorts

"B. OVEREENKOMST

Partijen hebben een overeenkomst gesloten tot het vestigen, om niet, van een erfdienstbaarheid tot het hebben en houden van een balkon boven het dienende erf en ten behoeve van het heersende erf. Deze overeenkomst wordt hierna genoemd: "de overeenkomst". _____
De vestiging, de inhoud en de wijze van uitoefening van de erfdienstbaarheid worden bij deze akte geregeld. _____

C. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID TOT HET HEBBEN EN HOUDEN VAN EEN BALKON

Ter uitvoering van de overeenkomst vestigt partij 1 ten laste van het dienende erf de hierna te omschrijven erfdienstbaarheid. Partij 2 aanvaardt de vestiging van deze erfdienstbaarheid ten behoeve van het heersende erf. _____
De rechtsverhouding tussen de eigenaren van het dienende en het heersende erf wordt hierbij vastgelegd als volgt: _____
Ten behoeve van het heersend erf wordt gevestigd, om niet, het recht tot het hebben en houden van een balkon aan de achterzijde van het heersend erf ter hoogte van de eerste verdieping, onder de navolgende bepalingen. _____
a. De kosten van vanwege gemeld balkon eventueel veroorzaakte (water)schade aan het dienend erf, en de kosten voor onderhoud, reparatie, herstel en eventuele vervanging van gemeld balkon - alsmede van balken en andere bouwkundige materialen en constructies die in en op het dienend erf zijn aangebracht teneinde gemeld balkon veilig te kunnen bevestigen - komen uitsluitend voor rekening van de eigenaar van het heersend erf; _____



- b. *het is de eigenaar van het heersend erf niet toegestaan tussen des avonds drieëntwintig uur en des ochtends acht uur gebruik van het balkon te maken op een wijze die (geluids)overlast veroorzaakt voor het dienend erf."*

enzovoorts

"G. GEDOGEN UITBOUW BEGANE GROND

Partijen verklaren voorts dat op de begane grond van het aan Partij 2 in eigendom toebehorende appartementsrecht A-1 (Kennemerstraat 52 zwart), een uitbouw is geplaatst welke evenmin als het gemelde balkon, onderdeel uitmaakt van de splitsing. Partij 1 verklaart hiervan kennis te hebben en hiermee akkoord te gaan."

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 splitsing in appartementsrechten op vijftwintig oktober negentienhonderdnegenenzeventig verleden voor mr. H.D. de Vries Robbé, destijds notaris te Haarlem, van welke akte een afschrift is overgeschreven ten kantore van de daartoe bestemde Openbare Registers te Amsterdam op zesentwintig oktober negentienhonderdnegenenzeventig in register Hypotheken 4, deel 6293, nummer 43, gewijzigd bij akte een november tweeduizend drieëntwintig verleden voor een waarnemer van Mr. T.W. van Grafhorst, notaris te Haarlem, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de daartoe bestemde Openbare Registers op twee november tweeduizend drieëntwintig in register Hypotheken 4, deel 87521, nummer 157 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 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.

VOLMACHT PARTIJEN

Partijen geven hierbij volmacht aan alle medewerkers van Nu notarissen om namens hen mee te werken aan een akte van rectificatie met betrekking tot deze akte.

Van het voornemen tot gebruikmaking van de afgegeven volmacht zullen partijen door Nu notarissen schriftelijk of per e-mail aan hen moeten worden kennisgegeven onder mededeling van hetgeen zal geschieden.

Deze volmacht eindigt één jaar na vandaag.

OMZETBELASTING

Over de koopprijs is geen omzetbelasting verschuldigd.

OVERDRACHTSBELASTING

Wegens de levering van het Verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt voor rekening van koper.

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

Koper verklaart de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf te gaan gebruiken en de startersvrijstelling niet eerder te hebben toegepast.

Koper doet voor de overdrachtsbelasting een beroep op de startersvrijstelling van artikel 15 lid 1 onderdeel p van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer.

De overdrachtsbelasting is daardoor NIHIL.

TOLK

Mede verscheen voor mij, notaris:

de heer **Robert Rudolf Getrouw**, geboren te Paramaribo (Suriname) op drie en twintig september negentienhonderd twee en zestig, hierbij woonplaats kiezend op mijn kantoor aan de Oudeweg 115, 2031 CC Haarlem, die bij deze verklaart bijstand te hebben verleend als bedoeld in artikel 42 lid 1 van de Wet op het Notarisambt en de door mij, notaris gegeven informatie, tijdens het passeren te hebben vertaald in het Engels ten behoeve van de comparanten sub 2, die de Nederlandse taal niet voldoende verstaan.



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 veertien uur vierentwintig minuten (14:24 uur).
(Volgt ondertekening)

VOOR AFSCHRIFT

Mr. J.B. Boeser, notaris



