

Repertoriumnummer: LH-9924

Referentienummer : 2014.0864.01\LH\ LH\1

## LEVERING

### **ZIJLSINGEL TE HAARLEM**

Heden, zeven oktober tweeduizend veertien verschenen voor mij, mr. Alexander Gezinus Hartman, notaris gevestigd te Amsterdam:

1. mevrouw mr. Marinde Boissevain, werkzaam op mijn kantoor aan de Strawinskyiaan 10 te Amsterdam, geboren te Soest op veertien juni negentienhonderdachtenzeventig, zich legitimerende met haar rijbewijs, nummer 4879429007, uitgegeven te Leiden op vijftien maart tweeduizend zeven,  
te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde - blijkens een onderhandse akte van volmacht, welke aan deze akte wordt gehecht - van de statutair te Heemstede (feitelijk adres: 2102 LK Heemstede, Nijverheidsweg 39, postadres: 2100 AA Heemstede, Postbus 3) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **HBB Ontwikkeling B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34322007,  
HBB Ontwikkeling B.V. hierna te noemen: '**verkoper**'; en
2. mevrouw mr. Astrid Louise Marcella Temmerman, werkzaam op mijn kantoor aan de Strawinskyiaan 10 te Amsterdam, geboren te Breda op veertien juni negentienhonderddrieënzeventig, zich legitimerende met haar rijbewijs, nummer 4239371013, uitgegeven te Delft op elf mei tweeduizend twaalf,  
te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde - blijkens een onderhandse akte van volmacht, welke aan deze akte wordt gehecht - van  
de statutair te Amsterdam (feitelijk adres: 3068 JN Rotterdam, Marshallweg 39, postadres: 3009 GA Rotterdam, Postbus 81004) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **MMZ Properties Haarlem B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 61569542;  
MMZ Properties Haarlem B.V. hierna te noemen: '**koper**'.

De verschenen personen, handelend als vermeld, verklaarden:

OVEREENKOMST VAN KOOP/LEVERING

Verkoper en koper hebben, blijkens een op heden ondertekende turnkey koopovereenkomst - die aan deze akte wordt gehecht en hierna wordt aangeduid met: de '**koopovereenkomst**' -, een overeenkomst van koop gesloten, op grond waarvan verkoper bij deze levert aan koper, die bij deze aanvaardt:

OMSCHRIJVING REGISTERGOEDEREN

het kantoorgebouw alsmede het achterliggende terrein met parkeerplaatsen en toebehoren, plaatselijk bekend **Zijsingel 1 te 2013 DN te Haarlem**, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie A, nummers:

- 5056, groot één are zesentwintig centiare (14 a 26 ca);
- 5057, groot één are elf centiare (1 a 11 ca);
- 6044, groot (ongeveer) veertien are negenenzeventig centiare (14 a 79 ca) aan welk kadastrale perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend op één augustus tweeduizend veertien;

hierna tezamen aangeduid met: het '**verkochte**'.

KOOPPRIJS

De koopprijs van het verkochte bedraagt **acht miljoen zeventienhonderdduizend euro (€ 8.700.000,00)**.

KWIJTING

Koper heeft de koopprijs voldaan door storting op een rekening van notariskantoor Hartman LMH N.V. inzake derdengelden, ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in de koopovereenkomst.

Verkoper kwiteert koper voor die betaling.

Koper heeft voldaan door overboeking op rekening van notariskantoor Hartman LMH N.V. inzake derdengelden, ter uitbetaling aan verkoper, de helft van het verschil tussen het bedrag dat aan overdrachtsbelasting zou zijn verschuldigd zonder vermindering van de grondslagwaarde ingevolge het bepaalde in artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer en het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag, zijnde zesenzeventigduizend achthonderdvierentwintig euro (€ 76.824,00). Verkoper kwiteert koper

voor die betaling.

#### KADASTRAAL TARIEF/VOORLOPIGE KADASTRALE GRENS

De verificatiekosten terzake de voorlopige kadastrale grens en oppervlakte van voormeld perceel kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie A, nummer 6044, zijn reeds getarifeerd.

#### VOORGAANDE VERKRIJGING

Verkoper verkreeg het verkochte door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op negenentwintig november tweeduizend dertien in register 4, deel 63607, nummer 116, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op negenentwintig november tweeduizend dertien verleden voor mr. A. Stuijt, notaris gevestigd te Haarlem.

#### BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST

De koop en de op grond daarvan hiervoor plaats gevonden levering zijn geschied onder de bepalingen vermeld in de koopovereenkomst, waaronder:

##### Artikel 1

##### Kosten en belastingen

De notariële kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte, de over die kosten verschuldigde omzetbelasting en de terzake de verkrijging door koper van het verkochte verschuldigde overdrachtsbelasting zijn voor rekening van koper.

##### Artikel 2

##### Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

1. 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 hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten, behoudens de in deze akte vermelde;
  - 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. Het bezit van het verkochte wordt bij deze door verkoper overgedragen aan koper, die dat bezit aanvaardt en op wie dat bezit overgaat onder bezwaar van huur als vermeld in

de koopovereenkomst.

### 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 uit hoofde van overeenkomsten, onrechtmatige daad of anderszins kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen, maar niet beperkt tot, verkopers rechtvoorganger(s), de architect(en), de constructeur(s), de bouwer(s), de aannemer(s), de onderaannemer(s), de installateur(s) en/of de leverancier(s) van het verkochte 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 EN VERKLARINGEN

De bepalingen van de koopovereenkomst en met name de in de koopovereenkomst door partijen verstrekte garanties en gedane verklaringen 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.

#### BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Met betrekking tot het verkochte bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar voormelde akte van levering op negentwintig november tweeduizend dertien verleden voor mr. A. Stuijt, notaris gevestigd te Haarlem, bij afschrift ingeschreven in voormelde Openbare Registers op negentwintig november tweeduizend dertien in register 4, deel 63607, nummer 116, waarin onder meer het navolgende voorkomt, woordelijk luidende:

#### **"H. ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN VAN DE GEMEENTE HAARLEM**

*Vervolgens verklaren de comparanten, handelend als gemeld, ter verdere uitvoering van hetgeen in voormelde koopovereenkomst werd overeengekomen bij deze vast te leggen als volgt:*

*Op deze koopovereenkomst zijn van toepassing de hoofdstukken 1, 2 en 3 van de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem, vastgesteld bij raadsbesluit van acht januari negentienhonderd zeven en negentig (08-01-1997), nummer 4-1997, voor het laatst gewijzigd op zes juli tweeduizend vier (06-07-2004) en vormen met voormelde koopovereenkomst een onlosmakelijke geheel, voor zover hiervan in voormelde koopovereenkomst niet nadrukkelijk is afgeweken, behoudens de hierna volgende artikelen die zijn gewijzigd of niet van toepassing zijn verklaard.*

*Hoofdstuk 2 van Algemene Verkoopvoorwaarden:*

*Niet van toepassing zijn de artikelen 2.3 leden 2 t/m 5, 2.5, 2.6, 2.8, 2.10, 2.11, 2.13, 2.18.*

*Daarnaast gelden de volgende wijzigingen:"*

*enzovoorts*

*"Van hoofdstuk 3 van de Algemene Verkoopvoorwaarden:*

*Niet van toepassing zijn de artikelen 3.2, 3.3, 3.4., 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.13, 3.14 en 3.15.*

*Artikel 3.12 wordt gewijzigd in:*

*"Artikel 3.12 Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen*

- 1. Ten behoeve en ten laste van het (de) in de koopovereenkomst vermelde uit te geven gebouw(en) en ten behoeve en ten laste van het (de) in de koopovereenkomst vermelde naastgelegen gebouw(en), worden gevestigd en aangenomen, als zodanige erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft.*
- 2. Onder ander geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels, leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen, alsmede de aanwezigheid van de zich rondom de gevel van het Verkochte bevindende luifel, zoals is aangegeven met de letter D op de aan deze akte gehechte Uitgiftetekening de dato zeven en twintig november tweeduizend dertien (27-11-2013) met nummer 13933. Hieronder kan echter nooit een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan"*

*De relevante van toepassing zijnde artikelen van hoofdstuk 3 van de Algemene Verkoopvoorwaarden luiden woordelijk:*

*"Artikel 3.11 Gedoogplicht*

- 1. De koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond is aangebracht, wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond zal worden aangebracht en onderhouden.*
- 2. De koper is verplicht al hetgeen ingevolge lid 1 van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.*
- 3. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in lid 1 van dit artikel bedoelde zaken, zal door de verkoper op haar kosten worden hersteld of, indien koper wenst aan de koper worden vergoed.*
- 4. De koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te treffen ter voorkoming van schade aan de aanwezige*

*zaken, omschreven in lid 1 van dit artikel, welke verkoper of de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.*

- 5. De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid 1, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.*

#### *Artikel 3.13 Overdracht van rechten*

*Het is partijen verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden; partijen zijn bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.*

#### *Artikel 3.16 Kettingbeding*

- 1. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de verkoper, die dit voor zich aanvaardt, de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in de akte van overdracht of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen.*
- 2. Bij niet-nakoming van deze verplichting verbeurt de koper een direct opeisbare boete van vijf en twintig duizend euro (€ 25.000,00) ten behoeve van de verkoper, met de bevoegdheid voor de verkoper om daarnaast nakoming en eventueel meer geleden schade te vorderen.*
- 3. Op gelijke wijze als hiervoor bepaald, verbindt de koper zich jegens de verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de lid 1 bedoelde artikelen en in het onderhavige lid opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de verkoper het beding aan.*

#### *Artikel 3.17 Kwalitatieve verplichting*

*De in de koopovereenkomst aangewezen artikelen blijven rusten op het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn diegenen die van*

*de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen. Aangezien van deze overeenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 BW.*

#### **Artikel 3.18 Kwaliteit bebouwing**

*De koper verklaart ermee bekend te zijn dat de kwaliteit van de toekomstige bebouwing door de welstandscommissie zal worden getoetst."*

#### **Kettingbeding**

*Het bepaalde in artikel 3.16 van voormelde Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op artikel 4.1 van de koopovereenkomst en op artikel 3.11 van de Algemene Verkoopvoorwaarden, zodanig dat de verplichtingen voortvloeiend uit deze artikelen als kettingbedingen zijn opgenomen en daardoor moeten worden opgelegd aan elke opvolgende verkrijger van het gekochte.*

*Voormeld artikel 4.1 luidt woordelijk (artikel 3.11 is hiervoor al opgenomen);*

#### *"Artikel 4 Bestemmingsbeding*

*4.1 Het verkochte zal door Koper voor eigen rekening en risico worden verbouwd en de in het Verkochte aanwezige asbest zal worden verwijderd. Voor het overige deel van het Verkochte wil Koper de bestemming mogelijk wijzigen naar 'wonen, hotel en/of werken'. Het gestelde in het vigerende bestemmingsplan Garenkokerskwartier ten aanzien van het verkochte moet bij het bovenstaande in acht worden genomen. Verkoper is op de hoogte dat koper, nadat een gedeelte van het verkochte is verbouwd casu quo herontwikkeld tot kantoorruimte inclusief parkeerruimte op het achterliggende buitenterrein ten behoeve van het UWV ('het UWV-gedeelte'), hetwelk als zodanig bekend is bij partijen, het UWV-gedeelte zal casu quo kan verkopen aan een belegger."*

#### **Kwalitatieve verplichting**

*Het bepaalde in artikel 3.17 van voormelde Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op artikel 3.12 van de Algemene Verkoopvoorwaarden, zodanig dat de aangewezen artikelen blijven rusten op het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal verkrijgen.*

*Voormelde artikelen luiden woordelijk:*



*"Artikel 3.12 Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen*

- 1. Ten behoeve en ten laste van het (de) in de koopovereenkomst vermelde uit te geven gebouw(en) en ten behoeve en ten laste van het (de) in de koopovereenkomst vermelde naastgelegen gebouw(en), worden gevestigd en aangenomen, al zodanige erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft.*
- 2. Onder ander geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels, leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen, alsmede de aanwezigheid van de zich rondom de gevel van het Verkochte bevindende luifel, zoals is aangegeven met de letter D op de aan deze akte gehechte Uitgifte tekening de dato zeven en twintig november tweeduizend dertien (27-11-2013) met nummer 13933. Hieronder kan echter nooit een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan."*

***Vesting erfdienstbaarheden***

*Ter uitvoering van het bepaalde onder artikel 3.12 van voormelde Algemene*

*Verkoopvoorwaarden vestigen verkoper en koper ten laste van openbare gemeente grond (kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie A, nummer 4844 (Ruychaverstraat), nummer 5637 (Zijlweg), het aan verkoper verblijvende gedeelte van het nummer 5058 en ten laste van het aan verkoper in eigendom zijnde naastgelegen perceel (Zijlsingel 2), zijnde het kadastrale nummer 4967, hierna te noemen: "dienend erf" en ten behoeve van het bij deze akte verkochte (de kadastrale percelen gemeente Haarlem, sectie A, nummers 5056, 5057 en gedeeltelijk 5058 (voorzover betreffende het aan koper verkochte), hierna tezamen te noemen: "heersend erf", de erfdienstbaarheid van de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels, leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, in-ankeringen, inbalkingen en overbouwingen alsmede de aanwezigheid van de zich rondom de gevel van het Verkochte bevindende luifel en steunpunten (indien en voorzover de luifel steunpunten in de grond heeft) alsmede bebouwingen. Hieronder wordt echter nooit een verbod tot bouwen of verbouwen verstaan."*

**VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEDEN**

Verkoper en koper zijn nader overeengekomen dat erfdienstbaarheden zullen worden

gevestigd zoals hierna omschreven. Ter uitvoering daarvan worden bij deze gevestigd en door partijen aanvaard de navolgende erfdienstbaarheden:

**I. In verband met de naburige ligging van percelen**

De erfdienstbaarheid ten behoeve en ten laste van het verkochte en ten behoeve en ten laste van het aan verkoper verblijvende kadastrale perceel gemeente Haarlem, sectie A, nummer 6043, groot (ongeveer) twaalf are en drieëntwintig centiare (aan welk kadastrale perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend); derhalve over en weer:

**a. De erfdienstbaarheid van deuren, ramen, licht- en luchtopeningen**

inhoudende het recht tot het hebben, houden en vervangen van deuren, ramen, licht- en luchtopeningen in de op het heersend erf gestichte opstallen, eventueel aanwezig op kortere afstand van de grens van het dienend erf dan in de wet is toegestaan, zonder dat hiervoor één van de in de wet genoemde beperkingen geldt, mede inhoudende het recht om zo nodig het dienend erf te betreden voor onderhoud en reparatie aan bedoelde werken.

**b. De erfdienstbaarheid van leidingen, kabels**

inhoudende het recht tot het hebben, houden en vervangen van ondergrondse en bovengrondse leidingen en kabels ten behoeve van gas, water, elektriciteit, telefoon, radio en/of televisie aansluitingen, in de op het heersend erf gestichte opstallen, eventueel aanwezig op kortere afstand van de grens van het dienend erf dan in de wet is toegestaan, zonder dat hiervoor één van de in de wet genoemde beperkingen geldt, mede inhoudende het recht om zo nodig het dienend erf te betreden voor onderhoud en reparatie aan bedoelde werken

**c. De erfdienstbaarheid van overbouw/inbouw**

inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de op het heersend erf gebouwde of te bouwen opstallen, inclusief een eventuele (nog te realiseren) uitbouw, alsmede de aanwezigheid van de zich rondom de gevel van het verkochte bevindende luifel, zoals is aangegeven met de letter D op de aan deze akte gehechte Uitgiftetekening de dato zeven en twintig november tweeduizend dertien met nummer 13933, gedeeltelijk op het dienend erf zijn of worden gebouwd,

hierboven uitsteken of de versnijdingen van de funderingen in het dienend erf zijn gelegen of de bij de opstallen behorende leidingen in het dienend erf zijn aangebracht.

Het recht van overbouw en inbouw omvat mede de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de gerechtigde zo nodig het dienend erf betreedt voor onderhoud en reparatie van bedoelde werken.

**d. De erfdienstbaarheid van inbouw en inankering**

inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat voor de dakconstructie van de op het heersend erf gebouwde opstallen eventuele ankers en waterkerende materialen aangebracht zijn in de aangrenzende buitenmuur van de op het dienend erf gebouwde opstal. Deze erfdienstbaarheid omvat mede het recht om zo nodig het dienend erf te betreden voor onderhoud en reparatie aan bedoelde werken.

**e. De erfdienstbaarheid van afvoer van huishoudwater en fecaliën**

inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat vanaf het heersend erf huishoudwater en fecaliën via het dienend erf naar het gemeenteriool wordt afgevoerd, door de aangebrachte putten en leidingen.

**f. De erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater**

inhoudende het recht van afvoer van regenwater, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om het over- of aflopende water van de op het heersend erf gestichte opstallen door middel van daken, goten, putten, afvoerpijpen en dergelijke te ontvangen. Het onderhouden en schoonhouden van goten, putten, afvoerpijpen en dergelijke komt, voor zover deze gemeenschappelijk gebruikt worden, voor gezamenlijke rekening van de eigenaren van de heersende en dienende erven.

**g. De erfdienstbaarheid van vluchtweg**

inhoudende het recht voor het heersend erf om in gevallen van calamiteiten, zoals brand en dergelijke, zodanig dat het voor het heersend erf niet meer mogelijk is om gebruik te maken van een eigen trappenhuis om diens gebouw via de begane grond te kunnen verlaten, om zich alsdan (een gedeelte van) het gebouw het dienend erf

behorende dak(en), brandtrappen en eventuele trappenhuis te gebruiken als vluchtweg op de wijze als bouwkundig na oplevering zal zijn aangebracht, naar de openbare weg. Het dienend erf zal zorgdragen dat de vluchtweg te allen tijde toegankelijk en begaanbaar is voor het heersend erf.

## **II. de erfdienstbaarheid van weg**

De erfdienstbaarheid ten laste van het verkochte hierna te noemen: "dienend erf" en ten behoeve van het aan verkoper verblijvende gedeelte van het aan verkoper verblijvende kadastrale perceel gemeente Haarlem, sectie A, nummer 6043, groot (ongeveer) twaalf are en drieëntwintig centiare (aan welk kadastrale perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend), hierna te noemen: "heersend erf",

De erfdienstbaarheid van weg houdt in de plicht van het dienend erf te dulden dat het heersend erf de strook grond bestemd als toegangsweg van en naar het parkeerterrein van het dienend erf en de openbare weg, zijnde de Ruychaverstraat te Haarlem (welke toegangsweg deel uitmaakt van het dienend erf), gebruikt om te komen van én te gaan naar het (parkeerterrein van het) heersend erf en de openbare weg (Ruychaverstraat te Haarlem).

Deze strook grond is met kruisarcering aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening en wordt hierna 'de weg' genoemd.

Met betrekking tot deze erfdienstbaarheid geldt het navolgende:

### **1. Gebruikswijze**

De weg zal uitsluitend mogen worden gebruikt als voetpad voor mens (zo nodig met kinder- of wandelwagens, rollators en andere hulpmiddelen) en dier en als rijweg voor (motorische) vervoermiddelen, en ook voor bedrijfsdoeleinden. Bedrijfsmatig gebruik houdt in: het aanleveren van goederen bestemd voor heersend erf, waaronder begrepen het laten uitstappen van mensen uit een (motorische) vervoermiddel om zich te kunnen begeven naar de gebouwen die gesitueerd zijn op het heersend erf.

### **2. Bestrating/verharding en onderhoud van de weg**

Het dienend erf is verplicht tot bestrating/verharding van de weg.

Het onderhoud van de weg en de eventuele afsluiting(en) komen voor rekening van het

heersend en dienend erf gezamenlijk.

### **3. Blokkeringsverbod**

De doorgang over de weg mag niet worden beperkt door bijvoorbeeld overhangende takken of uitdijende hagen.

Het is verboden om de weg met obstakels te blokkeren, met uitzondering van gebruik als parkeerplaats zoals op de tekening aangeduid. De parkeerplaats mag niet worden gebruikt voor het parkeren van aanhangers, campers, caravans of vrachtwagens tenzij hiervoor toestemming is verkregen van de eigenaar van het heersend erf.

### **4. Afsluiting**

Het dienend erf is bevoegd tot het aanbrengen van een afsluiting van de weg, op de plek zoals aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening. De afsluiting moet steeds door beide partijen kunnen worden geopend.

### **5. Verplaatsing**

Het dienend erf kan voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid een ander gedeelte van het erf aanwijzen dan waarop de erfdienstbaarheid op grond van deze akte moet worden uitgeoefend, mits deze verplaatsing zonder vermindering van genot voor het heersend erf mogelijk is.

Kosten, noodzakelijk voor zodanige verandering komen ten laste van het dienend erf.

Het heersend erf kan het dienend erf verzoeken om verplaatsing van de weg op kosten van het heersend erf. Kosten, noodzakelijk voor zodanige verandering, komen ten laste van het heersend erf.

### 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.

### VOLMACHT

Koper geeft een volmacht aan de medewerkers van het kantoor van Hartman LMH N.V., ieder afzonderlijk, zulks met de macht van substitutie, tot het eventueel nog nader vestigen of doen

vestigen respectievelijk overeen te komen van al zodanige erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van het verkochte, als logischerwijs voor de legalisering van de feitelijke situatie vereist is door de gemeente, casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven.

#### DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan voormeld Notariskantoor om zonedig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voorzover 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.

#### ONAANTASTBAARHEID RECHTSHANDELINGEN

Verkoper garandeert dat zijn hiervoor vermelde verkrijging en koper garandeert dat de onderhavige verkrijging van het verkochte niet is een rechtshandeling, die ingevolge het bepaalde in het voormalige artikel 2:204 c van het Burgerlijk Wetboek, dan wel een statutaire bepaling waarin gemeld artikel casu quo de daarin vermelde procedure van toepassing wordt verklaard, kan worden vernietigd.

#### ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Verkoper heeft een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen aan koper overhandigd.

#### OMZETBELASTING/OVERDRACHTSBELASTING

Verkoper garandeert koper, dat hij ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968. Verkoper garandeert dat de levering plaats vindt na verloop van twee (2) jaren sinds het tijdstip van eerste ingebruikneming. Verkoper en Koper zullen samen geen verzoek doen om de levering als een met omzetbelasting belaste aan te merken, zodat geen omzetbelasting verschuldigd is wegens de levering van het Verkochte. Terzake van de verkrijging als vermeld in deze akte is overdrachtsbelasting verschuldigd.

Partijen verklaren dat de waarde van de bij deze akte gevestigde erfdienstbaarheden nihil bedraagt, zodat terzake geen overdrachtsbelasting is verschuldigd.

#### 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

De comparanten, wier identiteit door mij, notaris, is vastgesteld aan de hand van de in deze akte vermelde documenten, zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE,

is verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld om elf uur twintig minuten.

Ik, notaris, heb de comparanten mededeling gedaan van de zakelijke inhoud van deze akte en heb hen daarop een toelichting gegeven. Ik heb de comparanten tevens gewezen op de gevolgen die voor de partijen bij de akte, uit de akte voortvloeien. Daarna hebben de comparanten eenparig verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de comparanten en onmiddellijk daarna door mij, notaris, ondertekend.

(Volgt ondertekening)

**VOOR AFSCRIFT:**

Amsterdam, 7 oktober 2014

mr. Marinde Boissevain, kandidaat-notaris

als waarnemer voor

mr. Alexander Gezinus Hartman, notaris te Amsterdam

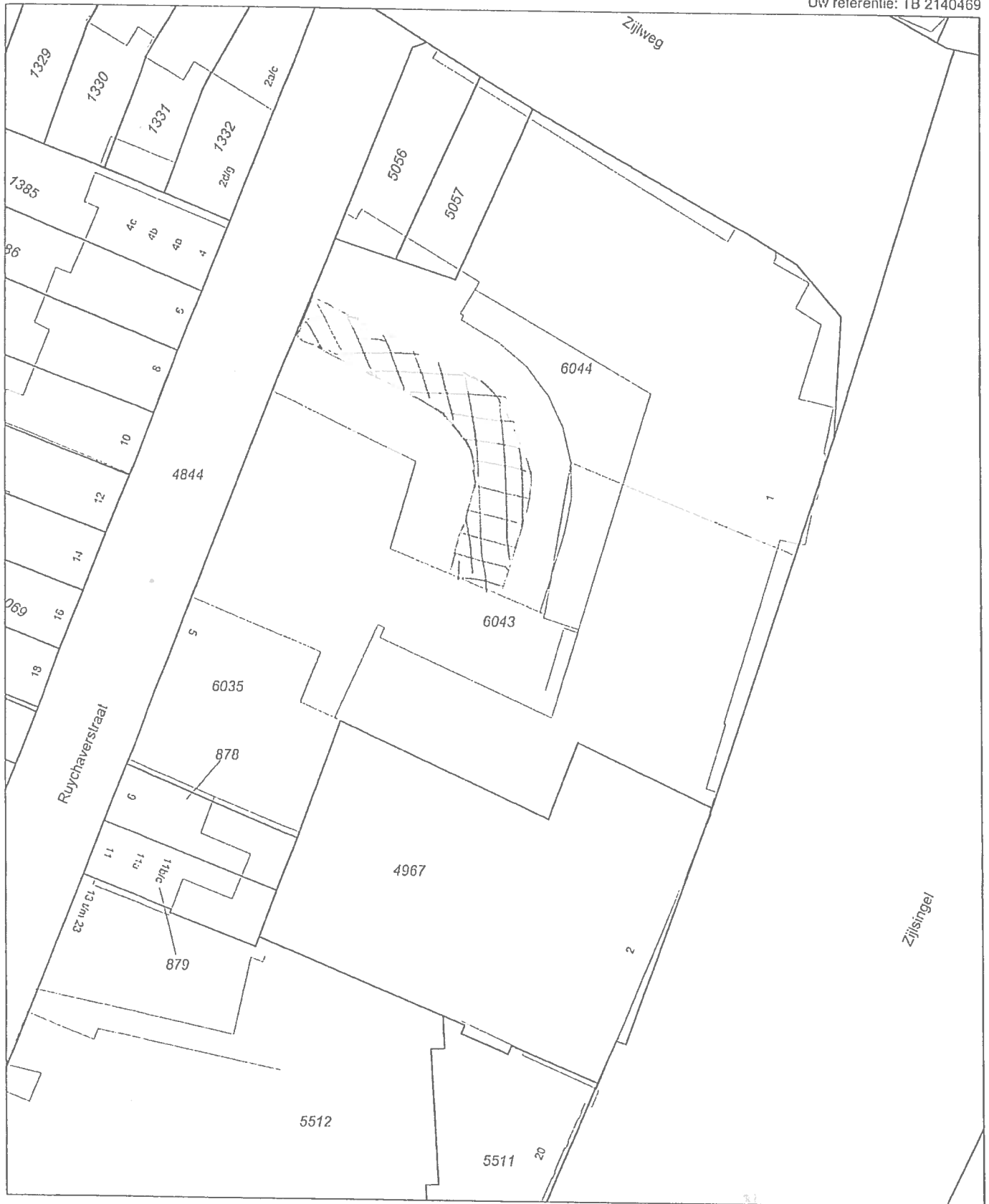
(w.g.) mr. M. Boissevain

Ondergetekende, mr. Marinde Boissevain, als waarnemer van mr. Alexander Gezinus Hartman, notaris te Amsterdam, verklaart, dat op de onroerende zaak 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. M. Boissevain

Ondergetekende, mr. Marinde Boissevain, als waarnemer van mr. Alexander Gezinus Hartman, notaris te Amsterdam, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.





<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>--- Voorlopige kadastrale grens</p> <p>· · · · · Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebauwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 18 augustus 2014 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente HAARLEM</p> <p>Seclie A</p> <p>Perceel 6043</p>	
---	--	--

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het dalabankenrecht.

VOOR AFSCHRIFT van de tekening, gehecht aan de desbetreffende  
minuutakte de dato 7 oktober 2014.

w.g. mr. Alexander Gezinus Hartman

Ondergetekende, mr. Alexander Gezinus Hartman, notaris te Amsterdam verklaart dat deze  
tekening een volledige en juiste weergave is van de tekening waarvan het een afschrift is.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 07-10-2014 om 14:50 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 65006 nummer 154.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van Getronics CSP Organisatie CA - G2 met nummer 7EF1435295B94974CBFB2CA66349B9B1 toebehoort aan Marinde Boissevain.

Naam bewaarder: Mr. W.F.L. van der Bruggen.