

Heden, veertien september tweeduizendzes, verschenen voor mij, mr. JAN FRANCISCUS PAULUS DE BEER, als waarnemer van mr. HENRI FEIJEN, notaris gevestigd te Haarlem:

1. mevrouw Linda Christina Hoebe, kantooradres 2012 ED Haarlem, Tempeliersstraat 20a, geboren te Heemskerk op zeven juni negentienhonderdzevenenzeventig, te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van: de heer mr. Roger Julien KAAS, kantoorhoudende te 2011 NC Haarlem, Nieuwe Gracht 37, geboren te Amsterdam op zeven juli negentienhonderd vijfenvijftig, legitimatie: rijbewijs, nummer 3331799627, die bij het verlenen van gemelde volmacht handelde als curator in het faillissement van: de statutair te Haarlem (feitelijk adres: 2011 NC Haarlem, Nieuwe Gracht 37) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **TOTAL SOUND NEDERLAND HOLDING B.V.**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34073577; als zodanig benoemd bij vonnis van de Rechtbank te Haarlem de dato twaalf juli tweeduizendzes, waarvan een kopie aan deze akte zal worden **gehecht**; hierna te noemen "verkoper"; en
2. de heer **Anthonius Cornelis VERBRUGGEN**, wonende te 2011 JE Haarlem, Koudenhorn 82 rood, geboren te Den Helder op dertien oktober negentienhonderdvijfenzestig, zich legitimerende met zijn rijbewijs, nummer 3188741343, uitgegeven te Haarlem op veertien februari tweeduizendéén, ongehuwd en geen geregistreerd partner; hierna te noemen "koper".

De verschenen personen verklaarden:

KOOP

Verkoper heeft blijkens een met koper mondeling aangegane overeenkomst van koop en verkoop (hierna tevens te noemen: "het koopcontract"), welke overeenkomst hierbij voorzoveel nodig door partijen nog wordt bevestigd, aan koper verkocht, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht, na te melden registergoed.

LEVERING

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper bij deze aan koper, die bij deze aanvaardt:

het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte met toebehoren, plaatselijk bekend te **2011 JE Haarlem, Koudenhorn 82 zwart**, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie D, complexaanduiding 10019 A, appartementsindex 3, uitmakende het onverdeeld drieënveertig/éénhonderdste (43/100) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een gebouw met toebehoren en erf te 2011 JE Haarlem, Koudenhorn 82 rood en zwart, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie D, nummer 6663, groot één are vijfenzestig centiare; *blijkens opgave van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is gemeld perceel aangewezen als beschermd stadsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet;*

hierna aangeduid met "het verkochte".

ROERENDE ZAKEN

Voor de in de koop begrepen roerende zaken zijn verkoper en koper geen vergoeding overeengekomen.

KOOPPRIJS

De koopprijs van het verkochte (inclusief eventueel meeverkochte roerende zaken) bedraagt: **éénhonderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00)**.

OMZETBELASTING

Over de koopprijs is geen omzetbelasting verschuldigd.

OVERDRACHTSBELASTING

Wegens de levering van het verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting, ten bedrage van **zesduizend euro (€ 6.000,00)**, komt voor rekening van koper.

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

KWIJTING

Koper heeft de koopprijs en het verder door hem blijkens het koopcontract en deze akte verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van Notaris Maatschap Batenburg, ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in het koopcontract. Verkoper kwiteert koper voor die betaling.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte is door Total Sound Nederland Holding B.V. verkregen: ten gevolge van de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Amsterdam) op drieëntwintig juni tweeduizendvijf in Register 4, deel 19231 nummer 31 van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopprijs, op tweeëntwintig juni daarvoor verleden voor mr. L.H.M. van Noordwijk, notaris te Haarlem.

BEPALINGEN KOOPVEREENKOMST/LEVERING

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 staat er voor in, dat hij aan koper al die inlichtingen heeft verschaft, die ter kennis van koper behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden, door verkoper niet behoeven te worden verstrekt.
2. 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;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
 - d. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen.
3. Verschil tussen de werkelijke en de uit de splitsingsakte blijkende grootte van het appartementsrecht zal aan geen der partijen enig recht verlenen.
4. Het verkochte wordt bij deze overgedragen in de macht en het bezit van koper, in de staat waarin het zich heden bevindt, vrij van huur of andere gebruiksrechten, hoe ook genaamd.

Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden.

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.

Verkoper is bereid om aan koper, op diens kosten, een uittreksel uit zijn titelbewijzen als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek te verschaffen.

Artikel 5

Aanspraken.

Voorzover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert verkoper bij deze aan koper, die aanvaardt, alle 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 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.

Artikel 7

Overige bepalingen

1. Koper aanvaardt het verkochte in de staat waarin het zich heden bevindt. Koper is reeds eigenaar/bewoner van het pand aan de Koudenhorn 82 rood te Haarlem en is derhalve genoegzaam bekend met de staat van het verkochte.
2. Verkoper kan niet wegens toerekenbare tekortkoming en/of onrechtmatige daad worden aangesproken tot sanering of vervanging of het nemen van maatregelen ten aanzien van het registergoed of naburige percelen, dan wel tot vergoeding van enige schade. Koper kan deze overeenkomst niet ontbinden of wegens dwaling vernietigen of doen wijzigen, indien blijkt van verontreiniging van het registergoed en deze verontreiniging niet aan verkoper bekend is bij het tot stand komen van deze overeenkomst en niet op dat moment op grond van hem bekende feiten bekend had behoeven te zijn.

GARANTIES

Verkoper geeft geen enkele garantie omtrent de staat van het verkochte.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen in het koopcontract 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

Ten aanzien van met betrekking tot het verkochte bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard is partijen niets bekend.

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 twee november negentienhonderddrieënnegentig verleden voor mr. H.P.M. Krans, destijds notaris te Haarlem, van welke akte een afschrift is ingeschreven in voormelde openbare registers op drie november daarna in Register 4, deel 11791, nummer 24, gewijzigd bij akte op tien september tweeduizenddrie verleden voor mr. A. Helmig, notaris te Haarlem, van welke akte een afschrift is ingeschreven in voormelde openbare registers op elf september daarna in Register 4, deel 18785, nummer 190 en het daarin van toepassing verklaarde modelreglement, welke bepalingen, evenals de verdere inhoud van de akten van splitsing en een eventueel huishoudelijk reglement, mede verbindend zijn voor koper.

VERKLARING IN VERBAND MET ARTIKEL 5:122 LID 5 EN 6 BURGERLIJK WETBOEK

Ondanks voldoende inspanning van de notaris is door of namens het bestuur van de Vereniging van Eigenaars geen verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 en 6 afgegeven.

Verkoper en koper verklaren dat de Vereniging van Eigenaars een zogenaamde 'slapende vereniging' is. De vereniging houdt tot op dit moment géén reservefonds aan, zodat ook geen sprake is van verschuldigde onderhoudsbijdragen.

DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van Notaris Maatschap Batenburg, 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

Van voormelde volmacht blijkt uit één aan deze akte te hechten onderhandse akte.

TOESTEMMING RECHTER-COMMISSARIS

Van de toestemming van de rechter-commissaris voor de onderhavige verkoop en levering blijkt uit een aan deze akte **gehecht** stuk.

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

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

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

De inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht.

De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

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

om zestien uur en twintig minuten.

VOOR AFSCHRIFT

De ondergetekende:

mr. JAN FRANCISCUS PAULUS DE BEER, waarnemende het kantoor van mr. HENRI FEIJEN, 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.

De ondergetekende:

mr. JAN FRANCISCUS PAULUS DE BEER, waarnemende het kantoor van mr. HENRI FEIJEN, notaris gevestigd 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 te Apeldoorn op 15-09-2006 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 50652 nummer 7.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer x3962FDD41790F85425717BAFFC95F4E8 toebehoort aan Beer de Jan Franciscus Paulus.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.