

15-11-2005
AKTE VAN LEVERING

Heden, vijftien november tweeduizend vijf, verschenen voor mij, mr. Raoul Marie Joseph van Gent, notaris te Heerlen: -----

(toekomstig adres: 8926 LX Leeuwarden, Taniaburg 42);-----
hierna tezamen te noemen koper. -----

De comparanten, handelend als gemeld, verklaren het navolgende: -----

KOOPOVEREENKOMST, LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK -----

Verkoper heeft blijkens een met koper op veertien oktober tweeduizend vijf aangegane koopovereenkomst aan koper verkocht, die van verkoper heeft gekocht na te melden registergoed(eren).-----

Koper verklaart dat gemelde koopovereenkomst hem op veertien oktober tweeduizend vijf ter hand is gesteld. -----

Koper verklaart dat hij van de bedenktijd als bedoeld in artikel 7:2 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek geen gebruik heeft gemaakt.-----

HYPOTHEKEN 4

927745 / AB

Ter uitvoering van voormelde koopovereenkomst levert verkoper aan koper, die van verkoper bij deze in eigendom aanvaardt, ieder voor de onverdeelde helft: -----

KADASTRALE GEMEENTE LEEUWARDEN -----

het woonhuis met ondergrond, erf en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend als Taniaburg 42, 8926 LX Leeuwarden, kadastraal bekend als gemeente Leeuwarden, sectie K, nummer 5421, groot twee are en zestig centiare; ----- hierna ook te noemen het verkochte, door koper te gebruiken als woning. -----

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 Leeuwarden op zeventien november tweeduizend vier in register 4 in deel 11102 nummer 34 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op zestien november tweeduizend vier verleden voor mr. R.M.J. van Gent, notaris te Heerlen. -----

KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN -----

De koopprijs bedraag

welk bedrag door koper is voldaan door storting op een rekening derdengelden van Van Gent|Wolfs|Knops notarissen. -----

De zakelijke belastingen zijn verrekend voor wat betreft de lopende termijnen. -----

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs en vorenbedoelde lasten. -----

Voormelde koopovereenkomst is, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende: -----

BEPALINGEN -----

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. -----

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 hypotheek of met inschrijvingen daarvan; -----
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen anders dan hierna vermeld; -----
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden van welke de aan verkoper bekende hierna zullen worden vermeld; -----
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan hierna vermeld. -----
2. Indien de door verkoper opgegeven maat of grootte of de verdere omschrijving van het verkochte niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontlennen. Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de vermelde grootte en/of omschrijving door de wederpartij is gegarandeerd, danwel niet te goeder trouw is geschied. -----
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 roerende zaken, vrij van huur 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 zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.-----

TITELBEWIJZEN EN BESCHIEDEN, AANSPRAKEN-----

ARTIKEL 4-----

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 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.-----

BODEMONDERZOEK/ONDERGRONDSE TANKS/ASBEST-----

ARTIKEL 5-----

In voormelde koopovereenkomst heeft koper verklaard:-----

- a. dat voor zover in het verkochte sprake is van bodem- of grondwaterverontreiniging, ondergrondse tanks casu quo asbesthoudende materialen, koper deswege tegenover verkoper geen rechten zal kunnen doen gelden. De rechtsvoorganger van verkoper heeft met betrekking tot het verkochte door Haskoning Nederland BV een historisch onderzoek laten verrichten met betrekking tot de bodemgesteldheid. Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van het rapport;-----
- b. ermee bekend te zijn dat het ten tijde van de bouw casu quo renovatie van het verkochte normale praktijk was asbesthoudende materialen te verwerken. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van die materialen in het verkochte. De rechtsvoorganger van verkoper heeft met betrekking tot het verkochte door Haskoning Nederland BV een asbestonderzoek laten verrichten. Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van het rapport.-----

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

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:-----

- A. een akte van levering op drieëntwintig mei tweeduizend drie verleden voor mr. E.M.W. de Lange, notaris te Leeuwarden, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare Registers te Leeuwarden op drieëntwintig mei tweeduizend drie in deel 10907 nummer 131, woordelijk luidende als volgt:-----

"KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN"-----

Het bij deze door de verkoper ("Stichting Bedrijfspensioenfonds voor de Bouwnijverheid" te Amsterdam) verkochte registergoed behoort tot een complex huurwoningen waarop voor rekening van verkoper vierentwintig (24) woningen zijn gebouwd, welke woningen met garages allen zijn gelegen aan de Taniaburg te Leeuwarden, plaatselijk bekend als nummers 20 tot en met 66 (alle even nummers). De verkoper wenst al deze woningen met garages in eigendom te vervreemden en is derhalve reeds gestart met verkoop en levering van deze woningen en garages. In verband met deze eigendomsoverdrachten dienen tussen de woningen en garages onderling diverse rechten en verplichtingen te worden vastgelegd.-----

I. Kwalitatieve verplichtingen (ter handhaving van de bestaande situatie) -----
Onverminderd hetgeen in de wet is bepaald ten aanzien van het burenenrecht, verklaren de comparanten, in hun gemelde hoedanigheid, voorzover nodig en met betrekking tot de aan elkaar grenzende percelen welke behoren tot voormeld complex woningen en garages, en waarvan het thans verkochte registergoed deel uitmaakt, over en weer, zonder vergoeding op te leggen en bij deze uitdrukkelijk te vestigen een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek om: -----

- a. te dulden het uitzicht van- en het hebben van vensters, ramen en openingen op kortere afstand dan overeenkomstig de bepalingen in de wet is toegestaan, zonder dat hiervoor één van de in de wet genoemde beperkingen geldt; -----
- b. tot het dulden van het hebben en houden van inbalking, inankering, eventuele inbouw en overbouw; -----
- c. te dulden de afvoer van regenwater, overeenkomstig de aangebrachte goten, leidingen en putten, mede inhoudende de verplichting van de eigenaren van de dienende erven om het overlopende water van de daken van de op de heersende erven gebouwde opstallen te ontvangen; -----
- d. te dulden dat de bij een perceel behorende leidingen, gemeentelijke rioleringen, afvoerbuizen en dergelijke gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht, mede inhoudende de verplichting van de eigenaren van de dienende erven tot de afvoer hierdoor; -----

alles (dus het sub a. tot en met d. gemelde) op de thans bestaande wijze. -----
Het onderhoud en schoonhouden van de tot de sub d gemelde verplichtingen dienende werken is ten laste van de daarvan genot hebbende percelen, ieder voor en gelijk deel. Voormelde kwalitatieve verplichtingen zullen overgaan op alle rechtverkrijgenden; mede gebonden zijn al diegenen die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het registergoed krijgen. -----
De gemeenschappelijke binnenmuren in de aan elkaar gebouwde woningen met toebehoren, alsmede de in het verlengde daarvan gelegen gemeenschappelijke erfafscheidingen zullen tussen de naastlegers massaal in eigendom en onderhoud zijn. De overige afscheidingen behoren bij het perceel waartoe zij dienen." -----

- B. een akte van levering houdende kwijting voor de koopsom en afstanddoening van alle ontbindingsrechten, op zeventien april negentienhonderd tachtig verleden voor mr. W.J. Adema, notaris te Leeuwarden welke akte bij afschrift werd ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare Registers te Leeuwarden op achttien april negentienhonderd tachtig in deel 4816 nummer 37, waarin woordelijk staat vermeld: -----

"8. De koopster is verplicht op haar kosten en ten genoegen van de directeur Openbare Werken van de Dienst Stadsontwikkeling der gemeente Leeuwarden te zorgen voor de aanleg van de op de bij bedoeld raadsbesluit behorende tekening aangegeven parkeerplaatsen op de gekochte grond en te zorgen voor de instandhouding van die parkeerplaatsen; nadat uitvoering is gegeven aan het hiervoren gestelde ontvangt de koopster van de gemeente Leeuwarden voor elke aangelegde parkeerplaats een bedrag van tweehonderd gulden (f. 200,00) (exclusief B.T.W.), zulks als tegemoetkoming in de gemaakte aanlegkosten; -----

9. bij vervreemding van het gekochte of van een gedeelte van het gekochte is de overdragende partij verplicht de voorwaarden onder 8, 9 en 11 vermeld tegenover de verkrijger(s) ten behoeve van de gemeente Leeuwarden te bedingen en namens deze gemeente aan te nemen en deze verkrijger(s) te verplichten bij opvolgende vervreemding dezelfde bedingen op te nemen en aan te nemen. -----

10. bij enzovoort;-----
11. bij niet naleving van één der verplichtingen of verboden, vermeld onder 5, 6, 7, 8, 9 en 10 (5, 6, 7 en 10 niet meer van toepassing) verbeurt de nalatige, casu quo overtreder aan de gemeente Leeuwarden voor iedere niet-naleving of overtreding een boete van vijftigduizend gulden (f. 50.000,00); deze boete is verschuldigd door het enkele feit der niet-naleving of overtreding, zonder dat enige uitdrukkelijke ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst behoeft plaats te vinden."-----

TE VESTIGEN KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN-----

Comparanten, als gemeld, zijn bij voornoemde koopovereenkomst overeengekomen dat bij deze voormelde kwalitatieve verplichtingen nog gevestigd wordt met betrekking tot het verkochte (Taniaburg 42) en de naastgelegen woningen kadastraal bekend als gemeente Leeuwarden sectie K nummers 5420 en 5422 (Taniaburg 40 en 44).-----

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. -----

Van het bestaan van mondelinge volmacht(en) terzake is mij, notaris, genoegzaam gebleken. -----

VERDERE BIJZONDERE BEPALINGEN-----

1. Het is koper niet toegestaan onderhavig registergoed binnen een (1) jaar na ondertekening van deze overeenkomst te verkopen, voor zover verkoper hiervoor niet uitdrukkelijk schriftelijk toestemming heeft verleend. Verkoper zal deze toestemming niet op onredelijke gronden weigeren. -----
Bij overtreding of niet-nakoming van het vorenbepaalde verbeurt koper ten behoeven van verkoper een onmiddellijk opeisbare niet voor rechterlijke matiging vatbare boete ten bedrage van tweeëntwintigduizend vijfhonderd euro (€ 22.500,00) zonder dat enige ingebrekestelling vereist zal zijn. -----
Het hiervoor bepaalde is echter niet van toepassing in geval van verkoop bij wege van parate executie als bedoeld in artikel 268 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek. -----
2. Indien en voor zover de van het verkochte deel uitmakende tuin zich feitelijk mede uitstrekt over de gemeentegrond of andere grond van derden kan koper daaraan jegens verkoper, de gemeente of die derden geen rechten ontlene. Koper kan jegens verkoper geen enkel recht ontlene terzake van een eventueel bestaande uitweg over percelen van verkoper of derden naar het daarvoor bestemde voetpad of openbaar gebied. Indien de ligging van eventuele erfafscheidingen van het verkochte mocht afwijken van de ligging van de overeengekomen grenzen, ontleent koper daaraan geen enkel recht jegens verkoper.-----

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. -----

GARANTIES-----

De bepalingen van het koopcontract en met name de in het koopcontract door partijen verstrekte garanties blijven onverkort van kracht voorzover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voorzover deze nog van kracht kunnen zijn. -----

VOLMACHT-----

Van de volmacht van de verkoper blijkt uit een onderhandse akte, welke onderhandse akte is gehecht aan een akte van levering op twintig februari tweeduizend vier verleden voor mr. A.P.C.G. Wolfs, notaris te Heerlen. -----

Van de volmacht van de koper blijkt uit een onderhandse akte, welke onderhandse akte aan deze akte zal worden gehecht. -----

VOLMAGT HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING(EN)-----

Verkoper en koper geven volmacht aan de ten kantore van de notarissen mr. R.M.J. van Gent, mr. A.P.C.G. Wolfs en mr. H.A.G.G. Knops te Heerlen werkzame personen om zonedig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte. -----

WOONPLAATSKEUZE-----

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

VERKLARING ARTIKEL 2:204C BURGERLIJK WETBOEK-----

Ten aanzien van het bepaalde in artikel 2:204c van het Burgerlijk wordt te dezen verwezen naar voormelde akte van levering, op zestien november tweeduizend vier verleden voor mij, notaris, waarin daaromtrent woordelijk staat vermeld:-----

"VERKLARING ARTIKEL 2:204C BURGERLIJK WETBOEK-----

Artikel 2:204C van het Burgerlijk Wetboek is op onderhavige akte niet van toepassing."-----

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

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. De inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben eenparig 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 beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om vijftien uur en dertig minuten. -----

VOOR AFSCHRIFT

w.g. mr. Raoul Marie Joseph van Gent.

Ondergetekende, mr. Raoul Marie Joseph van Gent, notaris te Heerlen, 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. mr. Raoul Marie Joseph van Gent.

Ondergetekende, mr. Raoul Marie Joseph van Gent, notaris te Heerlen, verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Leeuwarden op 16-11-2005 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 11199 nummer 159.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.