

Zaaknummer: 2011V22004GB

AKTE VAN LEVERING

Heden, één februari tweeduizend twaalf, verschenen voor mij, meester Gerard Vellinga, notaris te Sneek:

1.

2.

Koper is voornemens het verkochte te gaan bewonen.

De comparanten verklaarden het navolgende:

LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK

Verkoper heeft blijkens een onderhandse akte van koop en verkoop, tot stand gekomen op eenendertig oktober tweeduizend elf, aan koper verkocht en levert op grond daarvan aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en bij deze aanvaardt:

het woonhuis met ondergrond, erf en verder toebehoren, plaatselijk bekend Molenkrite 137 te 8608 XJ Sneek, kadastraal bekend gemeente Sneek sectie C nummer 5099, groot één are negenenzestig centiare,

hierna ook te noemen het verkochte, door koper te gebruiken als woonhuis voor permanente bewoning.

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper meegedeeld dat het hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte is door verkoper verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Leeuwarden in register hypotheek 4 op negenentwintig maart negentienhonderd vijfentachtig in deel 5556 nummer 7 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom en afstanddoening van de rechten voortvloeiende uit de artikelen 1302 en 1303 van het Oud Burgerlijk Wetboek, op negenentwintig maart negentienhonderd vijfentachtig verleden voor mr. J.F. Rademakers, notaris te Leeuwarden.

KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

De koopprijs bedraagt

welk bedrag door koper is voldaan door storting op een kwaliteitsrekening van De Wit & Dijkstra Notarissen te Sneek.

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

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

Uitbetaling van de koopprijs door mij, notaris, zal eerst plaatsvinden, nadat mij uit onderzoek bij voormelde openbare registers is gebleken, dat de overdracht en levering van het onderhavige registergoed is geschied zonder inschrijvingen die bij de laatste recherche vóór het verlijden van deze akte van levering niet bekend waren.

De notaris is bevoegd uit de koopsom rechtstreeks datgene aan ingeschreven schuldeisers te voldoen, dat ertoe zal leiden dat de ingeschreven zekerheidsrechten komen te vervallen.

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 hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve bedingen anders dan hierna vermeld;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdiensbaarheden 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 ontleen. 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 pacht 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 bescheiden, aanspraken

Artikel 4

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 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 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.

Garanties van verkoper

Artikel 5

Verkoper garandeert het navolgende:

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. het verkochte wordt geheel overgedragen vrij van huur en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
3. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand noch van vordering van het registergoed krachtens de Huisvestingswet;
4. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
5. 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:

6. aan hem per dat tijdstip van overheidswege krachtens de Woningwet of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte waren voorgeschreven of aangekondigd, welke toen nog niet waren uitgevoerd;
7. aan hem op dat tijdstip betreffende het verkochte dan wel het gebied waarin het verkochte is gelegen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend was:
 - a. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 - b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
 - c. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
8. 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;
9. aan hem niet bekend is dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen heeft vastgesteld, waarin het verkochte is begrepen;
10. met betrekking tot het verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig.

Verkoper verklaart:

dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het sub 6 tot en met 10 gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.

bodemonderzoek/ondergrondse tanks/asbest

Artikel 6

1. Aan verkoper is niet bekend dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het gebruik als woning of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering, danwel tot het nemen van andere maatregelen. Aan verkoper is niet bekend dat ten aanzien van het registergoed beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.
2. Voor zover aan verkoper bekend zijn in het registergoed geen ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.

3. Aan verkoper is niet bekend of in de onroerende zaak asbest is verwerkt. In het registergoed kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd, dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

energielabel afwezig

Artikel 7

Partijen zijn onderling overeengekomen dat er bij het hierbij verkochte geen energielabel casu quo EPA certificaat wordt meegeleverd.

huur grond

Artikel 8

Door verkoper wordt gehuurd van de gemeente Súdwest Fryslân een perceel grond grenzend aan het verkochte ter grootte van ongeveer zestig vierkante meter (60 m²). De jaarlijkse huursom bedraagt achtentwintig euro en dertien eurocent (€ 28,13).

Koper verklaarde hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit het vorenstaande kan voortvloeien.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

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

- a. gemelde akte waarbij verkoper het verkochte in eigendom verkreeg, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in het register hypotheken 4, deel 5556 nummer 7, waarin woordelijk staat vermeld:

"ERFDIENSTBAARHEDEN EN MASSALITEITEN:

Op de kadastrale percelen gemeente Sneek sectie C nummers 5097, 5098, 5099, 5100, 5101 en 5102, zijn gesticht zes woningen met toe- en aanbehoren, ten aanzien van welke percelen de navolgende erfdienstbaarheden zijn of worden gevestigd:

De gemeenschappelijke binnenmuren van de op gemelde percelen inmiddels gestichte woningen met bergingen en de gemeenschappelijke erfafscheidingen, zijn, voorzover zij aan elkaar grenzen, tussen deze percelen massaal.

Ten behoeve en ten laste van de voormelde percelen zijn of worden hierbij over en weer gevestigd en aangenomen zodanige erfdienstbaarheden dat de toestand waarin de percelen met de reeds aanwezige opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden blijft gehandhaafd, zulks voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse- en bovengrondse leidingen, alsmede kabels ten behoeve van telefoonaansluitingen, de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door de rioleringswerken als anderszins, eventuele inbalking, inankering en overbouw, een verbod om in de voortuinen beplantingen te hebben hoger dan een meter vijfentwintig centimeter, op een dusdanige wijze dat hierdoor het uitzicht wordt belemmerd, toevoer van licht en lucht, terwijl de liggende erven moeten dulden dat op de heersende erven wordt gebouwd overeenkomstig de met de eigenaren en toekomstige eigenaren van de heersende erven gesloten en nog te sluiten overeenkomsten van aanneming van werk, zullende de daarna ontstane toestand gehandhaafd blijven krachtens de onderhavige erfdienstbaarheden, met dien verstande dat dit laatste niet inhoudt een verbod tot verdere bouw of verbouw, terwijl verandering in aard of bestemming van één der erven geacht zal worden geen verzwaring van de erfdienstbaarheden in te houden."

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.

- b. een koopakte op eenentwintig juli negentienhonderd eenentachtig verleden voor een waarnemer van L.R. van der Kooi, destijds notaris te Sneek, overgeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Leeuwarden op tweeëntwintig juli negentienhonderd eenentachtig, in het register hypotheek 4, deel 5019 nummer 53, waarin het volgende staat vermeld:

"2. Op deze verkoop zullen van toepassing zijn de algemene bepalingen en bedingen, vervat in de "Algemene voorwaarden voor de verkoop en de overdracht onder beding van grondrente van bouwterrein der gemeente Sneek", vastgesteld door Burgemeester en Wethouders van Sneek bij hun besluit van zestien januari negentienhonderd tweeënvijftig.

De genoemde algemene bepalingen en bedingen werden door de gemeente Sneek vastgelegd bij akte verleden voor de destijds te Sneek gevestigde notaris J. Zijlstra op een en twintig juli negentienhonderd twee en vijftig, overgeschreven ten hypotheekkantore te Sneek op acht en twintig juli daarna in deel 940 nummer 144.

De hiervoor aangehaalde en verbindend verklaarde bepalingen en bedingen worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen, terwijl partijen geacht worden hiermede volledig bekend te zijn.

In afwijking van de in deze Algemene Voorwaarden bepaalde is tussen partijen overeengekomene:

I. dat artikel 1 wordt gewijzigd als volgt:

De betaling van de koopsom en de daarover te heffen belasting toegevoegde waarde (B.T.W.) moet geschieden op de dag van aanvaarding van de grond. Bij latere betaling is over het tijdvak vanaf de aanvaardingsdatum tot de datum van betaling over de koopsom en de B.T.W. een rentevergoeding verschuldigd van negen en een half procent per jaar.

II. dat in de plaats van de in de artikelen 15 en 16 genoemde boeten van "ten hoogste Eén duizend gulden" zal worden gelezen "ten hoogste Vijf duizend gulden" per te bouwen woning;

III. dat de in gemelde Algemene Voorwaarden vermelde bepalingen en bedingen betreffende uitgifte van bouwterrein onder beding van grondrente komen te vervallen;

IV. dat de gemeente niet aansprakelijk is voor een eventuele afwijking bij de bouw van de oorspronkelijke verkaveling;

V. dat geen verrekening van de grondprijs wegens onder- of bovenmaat zal plaatsvinden."

De comparant sub 2 genoemd verklaarde een exemplaar van voormelde algemene voorwaarden te hebben ontvangen en de bepalingen voorkomende in voormelde algemene voorwaarden aan zijn opvolgers in de eigendom op te leggen zodanig en onder dezelfde boetebepalingen als daarbij vermeld, zodat iedere opvolgende eigenaar daaraan wordt gebonden.

De comparant sub 1 genoemd verklaarde als mondeling gevolmachtigde van de gemeente Súdwest Fryslân (als rechtsopvolgster onder algemene titel van de gemeente Sneek) de te hare behoefte gemaakte bepalingen aan te nemen.

Van het bestaan van deze (stilzwijgende) volmacht(en) is mij, notaris, genoegzaam gebleken.

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.

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.

VOLMACHT HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING(EN)

Verkoper en koper geven volmacht aan de ten kantore van De Wit & Dijkstra Notarissen te Sneek werkzame personen om zonodig 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.

TOESTEMMING

Voorts verscheen voor mij, notaris, mevrouw voornoemd, die verklaarde de krachtens artikel 1:88 Burgerlijk Wetboek vereiste toestemming tot verkoop te hebben verleend en niet het (mede)bestuur te hebben over het verkochte.

OVERDRACHTSBELASTING

Ter berekening van de overdrachtsbelasting verklaren partijen dat in verband met de verkrijging van voormeld registergoed geen roerende zaken zijn verkregen.

WOONPLAATSKEUZE

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

SLOT AKTE

De comparanten/partijen 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.

Waarvan akte is verleden te Sneek op de datum in het hoofd dezer akte gemeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen personen en toelichting daarop hebben dezen éénparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte, na beperkte voorlezing door de comparanten en onmiddellijk daarna door mij, notaris, ondertekend om dertien uur en vijftig minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(Getekend) G. Vellinga

Ondergetekende meester Gerard Vellinga, notaris te Sneek, 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.

(Getekend) G. Vellinga

Ondergetekende, meester Gerard Vellinga, notaris te Sneek, 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 01-02-2012 om 14:23 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 61077 nummer 118.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van Getronics CSP Organisatie CA - G2 met nummer 79532F4708B563CB3FBD14C6484B83E0 toebehoort aan Gerard Vellinga.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.