

Leeuwarden OZ4 11032/59

15-04-2004 14:55

Gast mr. G. / 2003.005400.01 N.J. DE JONG

De bewaarder van het kadaster
en de one

met vervolgblad(en)



20040415003714

3 volbladen

Kadaster

2003.005400.01

Heden, vijftien april tweeduizend vier, om elf uur twintig minuten, verschenen voor mij, mr Mirjam Naomi Bos, kandidaat-notaris, wonende te Grou, hierna te noemen "notaris", tijdelijk waarnemende het kantoor van mr Geert Gast, notaris te Leeuwarden:

HYP.4

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaren het navolgende:

TOEKOMSTIG WOONADRES

De koper gaat binnenkort wonen in na te melden registergoed.

VERKOOP EN LEVERING, ERFPACHTRECHT, GEBRUIK

De verkoper heeft een overeenkomst gesloten met de koper, waarbij de verkoper heeft verkocht aan de koper en de koper heeft gekocht van de verkoper het hierna te omschrijven erfpachtrecht.

Deze overeenkomst is vastgelegd in een door partijen ondertekende koopakte, opgemaakt door Het Noorden Makelaars te Harlingen.

Op grond van het vorenstaande levert de verkoper aan de koper, die hierbij als zodanig in eigendom aanvaardt, ieder voor de onverdeelde helft:

de boerderij te Menaldum, plaatselijk bekend Rypsterdyk 8 (postcode 9036 JG), met het RECHT VAN ERFPACHT tot één januari tweeduizend zeven van de

Aantekeningen:

grond waarop het gebouwde staat en van het bijbehorende erf met verder alle aan- en bijbehoren, kadastraal bekend gemeente Beetgum sectie C nummer 2047, groot veertien are en vijftwintig centiare (14 a en 25 ca);

hierna ook te noemen: "*het gekochte*" en/of "*het verkochte*".

De koper is voornemens het erfpachtrecht te gebruiken als woonhuis.

Met betrekking tot dit gebruik heeft de verkoper meegedeeld dat het hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

ERFPACHT

Jaarlijks in de maand november is verschuldigd aan de Hervormde Gemeente te Menaldum aan erfpachtscanon een bedrag groot

VOORAFGAANDE VERKRIJGING DOOR VERKOPER

KOOPSOM, VERREKENING LASTEN, KWIJTING

De koopsom van het gekochte bedraagt 1

, welk bedrag door de koper is voldaan door storting op een rekening ten name van "Derdengelden Adema Gast Wierda Notarissen".

Alle zakelijke belastingen, voor wat betreft de lopende termijnen, zijn verrekend.

Kadaster

De verkoper verleent de koper kwitantie voor de betaling van de koopsom en voormelde lasten.

UITBETALING KOOPSOM

Uitbetaling van de koopsom door mij, notaris, zal eerst plaatsvinden, nadat mij uit onderzoek bij voormelde openbare registers is gebleken, dat de overdracht en levering van het onderhavige erfpachtrecht 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.

BEPALINGEN EN BEDINGEN

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn, voorzover hierbij nog van belang, gesloten onder de navolgende bepalingen en bedingen:

Kosten en belastingen

Artikel 1.

1. Alle kosten van deze levering, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en de kadastrale rechten, zijn voor rekening van de koper.
2. Met betrekking tot de levering van het gekochte is geen omzetbelasting over de koopsom verschuldigd.

Leveringsverplichting, juridische- en feitelijke staat

Artikel 2.

1. De verkoper is verplicht aan de koper eigendom te leveren, welke:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan welke vernietiging dan ook;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypothecaire inschrijvingen, anders dan die waarvoor toestemming tot doorhaling is verleend.

De verkoper verklaart voorts dat het hem niet bekend is dat het erfpachtrecht bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, bezwaard is met beperkte rechten, bezwaard is met andere lasten en beperkingen uit wet of overeenkomst.

2. Indien de hiervoor vermelde oppervlakte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, vrij van huur of andere gebruiksrechten, ongevorderd en thans geheel ontruimd.
4. Het voortgezet gebruik van de verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering (heden) wordt geacht, behoudens normale slijtage, geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

Tijdstip feitelijke aflevering, baten en lasten, risico

Artikel 3.

1. De aflevering (feitelijke bezitsverschaffing) van het gekochte zal plaatshebben op heden, terstond na de ondertekening van deze akte.

2. Vanaf heden komen alle baten van het gekochte geheel ten goede aan de koper.
3. Vanaf heden komen alle zakelijke lasten en belastingen, (waaronder begrepen de erfpachtcanon), aanslagen en contributies van het gekochte geheel voor rekening en ten laste van de koper.
4. Vanaf heden draagt de koper het risico van het gekochte en komt het onderhoud geheel voor zijn rekening.

Eigendomsbewijzen en bescheiden, aanspraken

Artikel 4.

De op het gekochte betrekking hebbende eigendomsbewijzen en overige bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek zijn, voorzover verkoper deze in zijn bezit had, aan de koper afgegeven.

De koper heeft, voorzover hierbij nog van belang, kennisgenomen van de inhoud van de in deze akte vermelde eigendomstitel(s) en overige stukken en aanvaardt hierbij uitdrukkelijk alle bijzondere lasten en beperkingen, die uit deze stukken blijken of voortvloeien.

Alle aanspraken die de verkoper met betrekking tot het gekochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers, gaan over op de koper.

Voorzover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is de verkoper verplicht op eerste verzoek van de koper aan een overdracht mee te werken.

De verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen, welke met betrekking tot het gekochte mochten bestaan, aan de koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze op naam van de koper te doen stellen.

Garanties van verkoper

Artikel 5.

De verkoper garandeert het navolgende:

1. hij is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. het verkochte is niet zonder recht of titel in gebruik bij derden;
3. het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand noch van vordering van het erfpachtrecht krachtens de Huisvestingswet en de uit die wet voortvloeiende regelingen;
4. voor de verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of leasing;
5. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen volledig zijn of op eerste verzoek zullen worden voldaan;
6. van overheidswege zijn krachtens de Woningwet of door de nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd;
7. betreffende het verkochte is geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend;

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 Monumentenwet 1988;
- tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 Monumentenwet 1988;
- door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;

8. het is hem niet bekend dat het verkochte is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 (of artikel 8.a) van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
9. het is hem niet bekend dat met betrekking tot het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.

Bodemgesteldheid, ondergrondse tank, asbest

Artikel 6.

1. Voorzover aan de verkoper bekend, zijn er geen feiten die erop wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat, die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik door de koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het verkochte, dan wel tot het nemen van andere maatregelen.
2. De verkoper verklaart dat, voorzover hem bekend, in het verkochte geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei-)stoffen aanwezig is.
3. De verkoper verklaart dat er voor zover bekend in of aan het object **wel** asbest of asbesthoudende stoffen aanwezig zijn.

Geldigheid koopovereenkomst

Artikel 7.

Voorzover daarvan bij deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in de koopovereenkomst (en ook overigens) tussen hen is overeengekomen.

In gemelde koopovereenkomst staat onder meer nog vermeld woordelijk luidend:

"Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het onderhavige geen nieuw gebouwde woning is en dat de onderhoudstoestand hem/haar nagenoeg bekend is. Hij/zij aanvaardt alle in verband daarmee voorzienbare of te verwachten tekortkomingen van het object, in het bijzonder wat betreft de leidingen, lozingen, daken, vloeren en eventuele installaties, ook voor zover die een belemmering zouden kunnen zijn voor het normale gebruik."

Erfpachtvoorwaarden

De koper verklaart volledig bekend te zijn met de voorwaarden en bepalingen, waaronder de grond van het gekochte oorspronkelijk door de Nederduitsch Hervormde Gemeente te Menaldum in erfpacht is uitgegeven en verklaart de daaruit voortvloeiende verplichtingen strikt te zullen nakomen.

VOLMACHT AFSTANDDOENING HYPOTHEEKRECHTEN

De verschenen personen verklaren hierbij onherroepelijk volmacht te geven aan ieder van de medewerkers verbonden aan het notariskantoor **Adema Gast Wierda Notarissen**, zowel aan hen tezamen als aan ieder afzonderlijk, om namens partijen de afstanddoening

van gevestigde hypotheekrechten op het onderhavige erfpachtrecht aan te nemen, voorzover deze thans nog ten laste van anderen dan de koper mochten zijn ingeschreven op voormeld erfpachtrecht, de ter voorschreven zake nodige akten en stukken op te maken, te doen verlijden en te (doen) tekenen en verder al datgene te verrichten wat de gevolmachtigde raadzaam zal oordelen.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN (uit onderliggende overeenkomsten)

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op deze koop en levering betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt, zodat geen van partijen zich meer op deze ontbindende voorwaarden kan beroepen.

VOLMACHT

Van de hiervoor sub 1 vermelde volmacht blijkt uit één onderhandse volmacht welke aan deze akte is gehecht.

OVERDRACHTSBELASTING

De koper verklaart dat terzake van de verkrijging van gemeld erfpachtrecht de waarde van de erfpachtcanon kan worden gesteld op _____, zodat aan overdrachtsbelasting is verschuldigd een bedrag ter grootte van _____

De koper verklaart dat hij terzake de onderhavige levering geen roerende zaken heeft verkregen.

WOONPLAATS

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor de fiscale gevolgen, wordt _____ woonplaats gekozen ten kantore waar het protocol waartoe deze akte behoort, zich bevindt, alsmede, voorzover nodig, ten kantore van voormelde Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

SLOTBEPALINGEN

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken verschenen personen, voorzover door de wet voorgeschreven, is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

WAARVAN AKTE,

is verleden te Leeuwarden op de datum en het tijdstip in het hoofd van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en een toelichting daarop door mij, notaris, aan de verschenen personen hebben zij verklaard tijdig voor het verlijden een concept te hebben ontvangen, van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing van de akte is deze eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, ondertekend.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

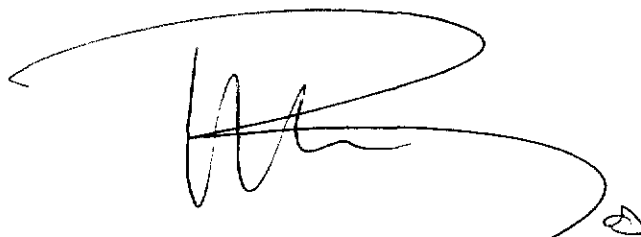
Kadaster

w.g. mr M.N. Bos

Ondergetekende, mr Mirjam Naomi Bos, kandidaat-notaris, tijdelijk waarnemende het kantoor van de met verlof afwezige mr Geert Gast notaris te Leeuwarden, 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 8a van die wet.

w.g. mr M.N. Bos

Ondergetekende, mr Mirjam Naomi Bos, kandidaat-notaris, tijdelijk waarnemende het kantoor van de met verlof afwezige mr Geert Gast notaris te Leeuwarden, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het hierbij ter inschrijving aangeboden stuk.



Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Aantekeningen:

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Leeuwarden op 15-04-2004 om 14:55 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 11032 nummer 59.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.