

14:40
158
108

Kantoor:	Tijdstip van aanbidding:	De bewaarder van het Kadaster en de Openbare Registers,	9314	
LEEWARDEN	06-OKT-1998 14:40	<i>[Handwritten Signature]</i> MR. I. SCHERREKENS	4	14
			met 3 vervolbladen <i>h</i>	

Aantekeningen:

Kadaster

D: 00004082 S: 4604190414

Heden, v i j f o k t o b e r
negentienhonderd achtennegentig, verschenen voor
mij, mr. Ane Peter van Dijk, notaris ter standplaats
Leeuwarden:

Hyp. 4

De comparanten verklaarden het navolgende:

-----LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK

De comparanten verklaarden dat verkoper en koper,
blijkens een koop-/aannemingsovereenkomst, getekend
tweeëntwintig april negentienhonderd achtennegentig,
hebben gesloten:

1. een koopovereenkomst, waarbij verkoper aan koper
heeft verkocht en op grond daarvan bij deze le-
vert aan koper, die van verkoper heeft gekocht en
bij deze aanvaardt:

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van:

- a. de woning op de derde verdieping met verder toe- en aanbehoren, plaatselijk bekend als P.C. Hooftstraat 70 te Leeuwarden;
- b. de carport, genummerd 70, gelegen op de begane grond aldaar;
- c. de berging, genummerd 70, gelegen op de begane grond aldaar;

kadastraal bekend gemeente Leeuwarden sectie D nummer 8988 A 19, tezamen uitmakende het eenhonderd zevenendertig/vierduizendvijfhonderdtweeënvijftigste aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een appartementencomplex, bevattende een bedrijfsruimte cum annexis, tweeëntwintig woningen, acht garages, veertien carports, veertien bergingen, erf, grond en verder toe- en aanbehoren, staande en gelegen aan de Heliconweg 55 en de P.C. Hooftstraat nummers 44 tot en met 86 (even nummers) te Leeuwarden, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Leeuwarden sectie D nummer 8987, groot negenentwintig are vijfendertig centiare (29.35 are);

hierna tezamen te noemen "het verkochte", door koper overeenkomstig de aangegeven bestemming te gebruiken, voor eigen gebruik.

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

2. een overeenkomst van aanneming van werk, waarbij verkoper zich heeft verbonden tegenover koper, die verklaarde deze verbintenis te hebben aangenomen, om conform de desbetreffende technische omschrijving(en) en tekeningen het verkochte naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven af te bouwen.

-----VERKRIJGING DOOR VERKOPER

Voormeld registergoed werd door de verkoper in eigendom verkregen bij akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de tegenprestatie, op dertig juni negentienhonderd zevenennegentig verleden voor mr. J.K. Rademakers, notaris ter standplaats Leeuwarden, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Leeuwarden in register Hypotheken 4, op diezelfde dag, in deel 8786 nummer 12.

-----TEGENPRESTATIE/KWIJTING

Gemelde koop-/aannemingsovereenkomst is gesloten voor een totale tegenprestatie van inclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting, berekend naar

Kadaster

zeventien en een half procent (17,5%), welke tegenprestatie door koper moet worden voldaan overeenkomstig het in de gemelde koop-/aannemingsovereenkomst opgenomen schema.

Volgens dit schema is tot op heden een gedeelte ad

(inclusief omzetbelasting) van de gemelde totale tegenprestatie op grond van de verschenen termijnen verschuldigd.

De comparante sub 1 verklaarde namens verkoper dit bedrag ten volle van koper in mindering op de totale tegenprestatie te hebben ontvangen, waarvoor verkoper aan koper, zonder enig voorbehoud, kwijting verleent.

-----ALGEMENE BEDINGEN

Voormelde overeenkomst van koop en deze overeenkomst van levering zijn, voorzover hier van belang, aangegaan onder de volgende bedingen:

kosten en belastingen

Artikel 1:

De overdrachtsbelasting - indien verschuldigd - is voor rekening van **verkoper**.

De verschuldigde omzetbelasting, berekend naar zeventien en vijf/tiende procent (17,5 %), is in de koopprijs begrepen.

De kosten van overdracht, waaronder begrepen het kadastraal recht, zijn voor rekening van **verkoper**.

leveringsverplichting

Artikel 2:

Verkoper is verplicht koper een appartementsrecht te leveren dat:

- a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan welke vernietiging dan ook;
- b. niet bezwaard is met hypotheken of beslagen of met inschrijvingen daarvan;
- c. voorzover deze in de onderhavige akte niet zijn opgenomen, niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
- d. voorzover hem bekend en voorzover deze in de onderhavige akte niet zijn opgenomen of aangehaald, niet bezwaard is met beperkte rechten, behoudens erfdiensbaarheden, van welke de aan verkoper bekende hierna zullen worden vermeld;
- e. voorzover hem bekend en voorzover deze in de onderhavige akte niet zijn aangehaald of opgenomen, niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst.

perceelsgrootte/-omschrijving

Artikel 3:

Indien de hiervoor vermelde grootte van de bij het gebouw behorende grond en/of de verdere omschrijving van het verkochte niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten.

juridische en feitelijke staatArtikel 4:

Het verkochte wordt hierbij in eigendom overgedragen en aanvaard in de staat en toestand, waarin het zich thans bevindt, vrij van huur op pacht of enig ander gebruiksrecht, vrij van hypotheek en/of beslag en met alle lusten, lasten, rechten, verplichtingen, erfdiensbaarheden en gerechtigdheden, alles zonder enig verhaal op de verkoper, die tot geen andere vrijwaring zal zijn gehouden dan alleen tot die wegens uitwinning.

tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 5:

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats onmiddellijk na het gereedkomen van voormeld flatgebouw, mits koper overigens aan alle verplichtingen van de aan deze overdracht ten grondslag liggende koop-/ aannemingsovereenkomst heeft voldaan.

Vanaf dat tijdstip draagt koper het risico van het verkochte.

Artikel 6:

De zakelijke lasten en belastingen van het verkochte geheven wordende, komen vanaf heden voor rekening van koper.

Artikel 7:

Tot op de dag der ingebruikneming als hiervoor onder 5. bedoeld mag door de koper, of in opdracht van deze door derden, geen werkzaamheden aan het verkochte worden verricht, tenzij met schriftelijke toestemming van de verkoper.

aansprakenArtikel 8:

Voorzover deze overdraagbaar zijn, gaan alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers, over op de koper.

Voorzover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten, als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek, is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper geeft hierbij onherroepelijk volmacht aan de koper om namens hem vorenbedoelde derden in kennis te stellen van deze overdracht van aanspraken en rechten.

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 de verkoperArtikel 9:

Verkoper garandeert het navolgende:

Kadaster

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
- c. hem zijn geen feiten bekend die er op wijzen dat het registergoed enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het vooromschreven gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het registergoed, danwel tot het nemen van andere maatregelen;
- d. het verkochte, is bij de feitelijke levering (aflevering) vrij van huren, pachten en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huur- of pachtbescherming, ontruimd en ongevorderd; het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden.

Aanvullende bepalingenArtikel 10:**KETTINGBEDING:**

1. Het is koper niet toegestaan, voordat de bouw is voltooid en aan koper is opgeleverd, het appartementsrecht aan (een) derde(n) te koop aan te bieden en in eigendom over te dragen, tenzij met toestemming van de verkoper.
Eveneens is het koper niet toegestaan het appartementsrecht binnen een periode van zeven maanden na de oplevering in eigendom over te dragen aan (een) derde(n).
2. Koper mag het appartementsrecht slechts gebruiken voor eigen bewoning. Onder koper wordt hierbij tevens verstaan hij die op het appartementsrecht een recht van gebruik en bewoning, een vruchtgebruik of een in de toekomst daarvoor in de plaats komend recht heeft.
3. De bedingen hiervoor sub 1 en 2 genoemd, alsmede dit beding 3, zullen bij elke vervreemding in eigendom of zakelijk genotsrecht, verdeling daaronder begrepen, van het geheel of een gedeelte van het verkochte en de daarop te stichten opstallen, gedurende de hiervoor omschreven periode(n) aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht moeten worden opgelegd en ten behoeve van de Vereniging van Eigenaren moeten worden bedongen en aangenomen en in elke akte van vervreemding, verdeling mede daaronder begrepen, gedurende voormelde periode, woordelijk moeten worden opgenomen, zulks op verbeurte voor de koper en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht die verzuimt te bedingen, op te nemen, aan te nemen of te doen aannemen, van een boete van vijftig duizend gul-

den (f.50.000,00) ten behoeve van de Vereniging van Eigenaren. Deze boete is verschuldigd indien de nalatige of overtreder, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig of in overtreding is of blijft, welke ingebrekestelling schriftelijk moet geschieden, met inachtneming van een termijn van acht dagen.

--- AKTE VAN SPLITSING EN VERENIGING VAN EIGENAREN

Voormeld appartementsrecht werd gevormd bij de akte van splitsing in appartementsrechten op vijftien september negentienhonderd achtennegentig verleden voor de genoemde notaris mr. J.K. Rademakers, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Leeuwarden in register Hypotheken 4, op zeventien september daarna, in deel 9289 nummer 36, bij welke akte tevens werd opgericht de vereniging van eigenaars, genaamd: "Vereniging van Eigenaars Appartementencomplex "De Stelp", Heli-conweg 55 en P.C. Hoofdstraat 44 tot en met 86 (even nummers) te Leeuwarden" en waarbij werd vastgesteld het reglement op het gebruik van de appartementen in gemeld flatgebouw.

Koper is als appartementseigenaar van rechtswege lid van de vereniging van eigenaars en verbindt zich tot de prompte voldoening aan de verplichtingen, die voor hem, als lid van die vereniging, uit de wet, de statuten, reglement(en) en eventueel huishoudelijk reglement voortvloeien.

Voorzover toestemming nodig is van de vereniging van eigenaars tot ingebruikneming van de gebruikseenheid met inbegrip van het mede-gebruik van de gemeenschappelijke zaken, verklaren partijen dat deze toestemming werd verleend.

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 tenietgegaan.

Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

----- SLOTVERKLARINGEN

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

- Voorzover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen voor het passeren van deze akte tussen hen is overeengekomen.

- Van voormelde volmacht, waarvan mij, notaris, genoegzaam is gebleken, blijkt uit een onderhandse akte, welke aan deze akte is gehecht.

- Koper doet hierbij een beroep op vrijstelling van overdrachtsbelasting, op grond van artikel 15 lid 1

Kadaster

letter a van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer.

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

-----Waarvan akte, in minuut opgemaakt is verleden te Leeuwarden op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen personen, hebben deze eenparig 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, ondertekend door de comparanten en daarna door mij, notaris, ondertekend om veertien uur en vijfenvijftig minuten.

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend:)A.P. van Dijk

De ondergetekende, Mr Ane Peter van Dijk, notaris ter standplaats Leeuwarden, verklaart, dat het registergoed bij bovenstaande 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.

(getekend:)A.P. van Dijk

De ondergetekende, Mr Ane Peter van Dijk, notaris ter standplaats Leeuwarden, verklaart, dat dit afschrift eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden afschrift.



Aantekeningen