

14:04

Kantoor:

Tijdstip van aanbidding:

De bewaarder van het kadaster  
en de openbare registers,

Leeuwarden OZ4 11062/189

16-08-2004 14:04

Dijk mr. A.P. van / VENEMA



3 volgbladen

\*20040816004371\*

met 3 vervolgbad(en)

Kadaster

Hyp. 4

Heden, zestien augustus tweeduizend vier, verschenen voor mij, mr. Ane Peter van Dijk, notaris gevestigd te Leeuwarden: -----

**LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK -----**

De comparanten verklaarden dat zij met elkander een koop- en -----  
aannemingsovereenkomst hebben gesloten, getekend op zeven juli -----  
tweeduizend vier, op grond waarvan verkoper aan koper heeft verkocht en bij --  
deze levert aan koper, die van verkoper heeft gekocht en bij deze aanvaardt, --  
ieder voor de onverdeelde helft: -----

- **het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van --  
de woning op de derde verdieping met bijbehorende berging op de --**

Hypotheeken 4

**begane grond in het nieuwbouwcomplex "Het Emplacement" aan de Wijnhornsterstraat te Leeuwarden, kadastraal bekend gemeente Leeuwarden, sectie G, nummer 17730 - A - 33;**-----  
 uitmakende het acht/driehonderddrieëndertigste aandeel in de -----  
 gemeenschap, bestaande uit het appartementengebouw "Het -----  
 Emplacement" met parkeerterrein en verder aan- en behoren aan de ----  
 Wijnhornsterstraat te Leeuwarden, ten tijde van de splitsing in -----  
 appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Leeuwarden, sectie G,  
 nummers: -----

- 17712, groot dertig centiare en -----
- 17727, groot dertig are en twee centiare; -----

- **het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van --  
 de parkeerplaats op het parkeerterrein van het nieuwbouwcomplex ---  
 "Het Emplacement" aan de Wijnhornsterstraat te Leeuwarden, -----  
 kadastraal bekend gemeente Leeuwarden, sectie G, nummer 17730 - -  
 A - 75;**-----

uitmakende het één/driehonderddrieëndertigste aandeel in de -----  
 gemeenschap, bestaande uit het appartementengebouw "Het -----  
 Emplacement" met parkeerterrein en verder aan- en behoren aan de ----  
 Wijnhornsterstraat te Leeuwarden, ten tijde van de splitsing in -----  
 appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Leeuwarden, sectie G,  
 nummers: -----

- 17712, groot dertig centiare en -----
- 17727, groot dertig are en twee centiare. -----

#### **VERKRIJGING DOOR VERKOPER**-----

De grond waarop gemeld appartementengebouw is gesticht werd--als -----  
 onderdeel van een groter geheel- door Novi-state v.o.f. voornoemd in eigendom  
 verkregen:-----

- deels (kadasternummer 17727) door de inschrijving ten kantore van de ----  
 Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Leeuwarden, register  
 4, op twintig december tweeduizend twee in deel 10855 nummer 170 van -  
 een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling  
 van de koopsom, op diezelfde dag verleden voor mr. P.A.van Dijk, notaris -  
 gevestigd te Leeuwarden; -----  
 de in deze aankomsttitel in artikel 11 opgenomen ontbindende -----  
 voorwaarden zijn vervallen aangezien binnen het verstrijken van de in die -  
 voorwaarden opgenomen tijdsbepaling door de betreffende partij geen ----  
 beroep is gedaan op die ontbindende voorwaarden;-----
- deels (kadasternummer 17712) door de inschrijving ten kantore van de ----  
 Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Leeuwarden, register  
 4, op zevenentwintig juli tweeduizend vier in deel 11058 nummer 47 van ---  
 een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling  
 van de koopsom, op die dag verleden voor een waarnemer van mr. A.P. ---  
 van Dijk, notaris gevestigd te Leeuwarden. -----

#### **SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN**-----

Het hiervoor gemelde appartementsrecht werd gevormd bij een akte van -----  
 splitsing op zes augustus tweeduizend vier verleden voor notaris mr. A.P. van -  
 Dijk te Leeuwarden, van welke akte een afschrift is ingeschreven op het -----  
 kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te -----

**Kadaster**

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Leeuwarden op negen augustus tweeduizend vier in Register 4 deel 11061, ---  
nummer 132. -----

Bij gemelde akte van splitsing werd opgericht de vereniging van eigenaars -----  
genaamd: "**Vereniging van Eigenaars "Het Emplacement"**", gevestigd te -----  
Leeuwarden en voorts werd vastgesteld het reglement als bedoeld in artikel -----  
5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek. -----

Koper is van rechtswege lid van genoemde vereniging van eigenaars en -----  
verbindt zich bij deze 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. -----

**KOOP EN AANNEEMSOM EN KWIJTING** -----

Gemelde koop- en aannemingsovereenkomst is gesloten voor een koop- en ---  
aanneemsom van

inclusief negentien procent (19%) omzetbelasting, welke koop-  
en aanneemsom door koper moet worden voldaan overeenkomstig het in -----  
artikel 4 van gemelde koop- en aannemingsovereenkomst opgenomen schema.  
Volgens dit schema is tot op heden een gedeelte groot -----

aan ---

omzetbelasting) van gemelde koop- en aanneemsom verschuldigd. -----

De comparante sub 1 verklaarde namens verkoper dit tot op heden -----  
verschuldigde bedrag volledig van koper, zulks in mindering op de totale koop-  
en aanneemsom, te hebben ontvangen, waarvoor verkoper koper bij deze -----  
volledige kwijting verleent, zonder enig voorbehoud. -----

**ALGEMENE BEDINGEN** -----

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

**kosten en belastingen** -----

Artikel 1: -----

De kosten van de splitsing met bijbehorende stukken en alle kosten en rechten  
aan deze verkoop en levering verbonden zijn begrepen in de totale koop- en ---  
aanneemsom. -----

**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; -----
- 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** -----

Artikel 3: -----

Indien de hiervoor vermelde grootte van de bij het appartementengebouw -----  
behorende grond niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper  
daaraan rechten. -----

#### **juridische en feitelijke staat -----**

##### **Artikel 4: -----**

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

#### **tijdstip feitelijke levering, risico -----**

##### **Artikel 5: -----**

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats onmiddellijk na -  
de oplevering van het flatgebouw waartoe gemeld appartementsrecht behoort -  
overeenkomstig de in gemelde koop- en aannemingsovereenkomst nader -----  
aangeduide en op die koop- en aannemingsovereenkomst van toepassing -----  
verklaarde algemene voorwaarden, mits koper overigens aan alle -----  
verplichtingen van de aan deze overdracht ten grondslag liggende koop- en ----  
aannemingsovereenkomst heeft voldaan. -----

Vanaf dat tijdstip draagt koper het risico van het verkochte. -----

#### **zakelijke lasten -----**

##### **Artikel 6: -----**

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

#### **aanspraken -----**

##### **Artikel 7: -----**

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(s), (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 --  
bij deze 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 verkoper -----**

##### **Artikel 8: -----**

De verkoper garandeert het navolgende:-----

- a. de verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;-----
- b. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo -----  
herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; -----
- c. voor de verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit -  
hoofde van een voorkeursrecht of optierecht; -----
- d. verkoper zijn geen feiten bekend die er op wijzen dat het registergoed -----  
enige verontreiniging bevat welke de realisering van de beoogde -----  
bestemming (woningbouw) in de weg staat; -----

## Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

in gemelde akte van splitsing staat nog het volgende gemeld: -----  
*"Terzake van gemeld registergoed bestaan een tweetal besluiten zoals -----  
 bedoeld in artikel 55 van de Wet Bodembescherming. Vermoedelijk zullen -  
 de daarop betrekking hebbende inschrijvingen ten aanzien van gemeld -----  
 registergoed spoedig bij het kadaster worden doorgehaald."*-----

- e. voorzover verkoper bekend is in de grond waarop het -----  
 appartementengebouw is gesticht en in de daarbij behorende grond geen -  
 ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeï-)stoffen aanwezig; -----  
 f. het verkochte is bij de feitelijke levering (aflevering) vrij van huren, pachten  
 en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huur- of -----  
 pachtbescherming en ongevorderd;-----  
 het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden; -----  
 g. aan verkoper op dat tijdstip betreffende het verkochte geen (lopende -----  
 adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel -----  
 registerinschrijving bekend was: -----

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

In gemelde akte van splitsing staat nog vermeld: -----  
*"Gemeld registergoed is gedeeltelijk aangewezen tot beschermd -----  
 monument zoals bedoeld in de Monumentenwet, doch volgens de -----  
 aankomstitel van voormeld registergoed heeft dit **niet** betrekking op het --  
 onderhavige registergoed."*-----

**BIJZONDERE BEPALINGEN UIT DE AANKOMSTITTEL**-----

In de sub a. genoemde aankomstitel staat vermeld, woordelijk luidende: -----

"Bodem -----

Artikel 7. -----

1. Koper aanvaardt enzovoorts.-----

5. Aan de koper wordt de verplichting opgelegd dat hij niet de verkoper of diens  
 rechtsopvolger(s) onder algemene titel, of enige aan NS Vastgoed B.V. -----  
 gelieerde onderneming zal aanspreken wegens enige tekortkoming en/of -----  
 onrechtmatige daad tot sanering van, vervanging van of het treffen van -----  
 maatregelen aan het verkochte, het verrichten van verder onderzoek naar -----  
 eventuele verontreiniging of het verstrekken van verdere informatie daarover, --  
 danwel tot vergoeding van enige schade. -----

Bijzondere bepalingen-----

Artikel 8 -----

Koper is ermee bekend dat het verkochte is belast met en aan koper wordt -----  
 overgedragen onder de last van een kwalitatieve verplichting, houdende de -----  
 verplichting van koper te dulden dat Railinfratrust als goederenrechtelijke -----  
 gerechtigde tot de railverkeers- en vervoersinfrastructuur, voorzieningen heeft -  
 als bedoeld in en onder toepassing van met name artikel 13 van de Algemene -  
 Voorwaarden Vastgoed van tien oktober negentienhonderd zevenennegentig, -  
 op, boven en/of in het verkochte. -----

Overige bepalingen -----

Artikel 9 -----

1. Koper is verplicht het gekochte van de spoorbaan af te scheiden en deze -----  
 afscheiding bij voortdurend in goede staat te houden. -----

2. Koper zal voor zijn rekening de eventueel noodzakelijke verplaatsing van kabel- en leidingen alsmede de olieafscheider ten behoeve van drainage emplacement verzorgen.

3. Verkoper zal in verband de aanwezigheid van funderingsresten in het verkochte aan koper een bedrag ad vijftienduizend vijfhonderdvijftig euro - (€ 25.550,00) vergoeden dat separaat in rekening kan worden gebracht na uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden na overlegging van de factuur van de aannemer.

Kwalitatieve verplichting

#### Artikel 10

1. De in artikel 7 lid 5 en artikel 9 lid 1 genoemde verplichtingen worden bij deze door partijen gevestigd als kwalitatieve verbintenis als bedoeld in artikel 6:252 - Burgerlijk Wetboek, rustend op het verkochte en ten behoeve van de verkoper - en diens rechtsopvolger(s) onder algemene en bijzondere titel. Deze verbintenis is zodanig gevestigd dat hij bij overgang van de eigendom van het verkochte daarop blijft rusten en zal overgaan op degene(n) die het verkrijgt/verkrijgen hetzij onder algemene titel hetzij onder bijzondere titel en dat medegebonden zullen zijn degenen die een recht tot gebruik ervan zullen verkrijgen.

2. Voorzover genoemde verplichtingen niet van rechtswege overgaan bij overgang of overdracht van het verkochte geldt dat de koper verplicht is deze aan zijn opvolgers in eigendom op te leggen en te doen aannemen, evenals de verplichting in deze zin vervat, op verbeurte van een boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van verkoper of zijn rechtsopvolgers bij verzuim, ongeacht het recht van verkoper om alsnog nakoming te vragen en/of vergoeding van verdere schade. De koper heeft deze verplichting bij voerdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte alsmede bij de vestiging van een beperkt recht daarop.

3. Degenen die gehouden zijn de uit deze voorwaarden voortvloeiende verplichtingen na te komen zullen in verzuim zijn door het enkele feit van toerekenbaar tekortschieten zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat zowel de bedongen boete als de vergoeding der eventueel meer geleden schade terstond zullen kunnen worden gevorderd. enzovoorts

#### "ALGEMENE VOORWAARDEN "VASTGOED N.S. JOI"

Op deze levering zullen voorts van toepassing zijn en worden de koper voor zoveel mogelijk en nodig opgelegd de bepalingen en bedingen vervat in de "Algemene Voorwaarden Vastgoed NS JOI", vastgelegd bij akte op tien oktober negentienhonderd zevenennegentig verleden voor mr. H.M.I.T. Breedveld, notaris te Rotterdam, overgeschreven in voormelde openbare registers op vijftien oktober daarna in Register Hypotheken 4 deel 8905 nummer 2. De koper verklaart vóór het passeren van deze akte een exemplaar van gemelde Algemene Voorwaarden te hebben ontvangen, met de inhoud ervan volledig bekend te zijn en de daaruit voortvloeiende verplichtingen na te zullen komen.

Gemelde bepalingen en bedingen zullen voor de koper met betrekking tot de onderhavige overeenkomst even verbindend zijn, alsof deze bepalingen en bedingen woordelijk in deze akte waren opgenomen.

## Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Voorzover in bovengemelde 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. -----

Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, ----  
 worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden -----  
 aangenomen. -----

De voor koper uit het vorenstaande voortvloeiende lasten en beperkingen zijn --  
 of worden hierbij door hem uitdrukkelijk aanvaard. -----

### **ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE ----- OVEREENKOMSTEN -----**

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de hiervoor -----  
 genoemde koop- en aannemingsovereenkomst 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. -----

### **KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMST -----**

De hiervoor genoemde koop- en aannemingsovereenkomst blijft, voorzover ----  
 daarvan bij deze akte niet is afgeweken, van volle kracht en waarde, hetgeen --  
 partijen bij deze uitdrukkelijk bevestigen. -----

### **VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING -----**

Koper doet bij deze een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting ----  
 zoals bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van -----  
 rechtsverkeer. -----

### **VOLMACHT RECTIFICATIES -----**

De comparanten verklaren bij deze volmacht te geven aan alle medewerkers --  
 ten kantore van mr. A.P. van Dijk en mr. J.K. Rademakers, notarissen te -----  
 Leeuwarden en handelende onder verantwoordelijkheid van diens kantoor, ----  
 zowel aan ieder afzonderlijk als gezamenlijk en met de macht van substitutie, --  
 speciaal om, indien en voorzover als nodig volgens de gevolmachtigde(n), voor  
 en namens partijen onderhandse verklaringen af te leggen en/of te compareren  
 bij notariële akten, te verlijden voor één der genoemde notarissen, diens -----  
 plaatsvervanger(s) of opvolger(s) ter effectuering van de door partijen beoogde  
 rechtsgevolgen. -----

Deze volmacht strekt tot wijzigen en/of aanvullen van deze akte en/of het -----  
 voorzien in "vervolgakte(n)" voorzover gemelde beoogde rechtsgevolgen zulks  
 vorderen en in de notariële praktijk niet ongebruikelijk zijn, derhalve onder ----  
 vermelding van de aanleiding tot een en ander en derhalve een en ander voor -  
 en namens partijen met betrekking tot onjuistheden en hypothecaire -----  
 inschrijvingen, rectificaties, vervallenverklaringen, afstand van rechten, alsmede  
 het aannemen daarvan en het verlenen van opzeggingsbevoegdheden -----  
 voormeld registergoed of een gedeelte daarvan betreffende, ten behoeve van --  
 partijen of een hunner en/of een wederpartij te regelen en terzake als bedoeld -  
 al datgene meer te doen wat gevolmachtigde(n) overeenkomstig de bedoeling -  
 van het voorschrevene nodig, nuttig of wenselijk mocht(en) achten. -----

### **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 de volmacht van de verkoper blijkt uit een onderhandse akte, welke is ----  
gehecht aan gemelde akte van splitsing in appartementsrechten. -----  
De comparanten en partijen zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij -  
deze akte betrokken comparanten en partijen is door mij, notaris, voorzover ----  
nodig, aan de hand van de 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  
en de gegeven toelichting daarop, waarbij partijen zijn gewezen op de gevolgen  
van de akte, 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 elf uur en vijf -----  
minuten. -----

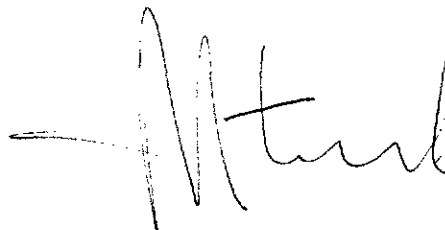
Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT, (w.g.) mr. A.P. van Dijk

Ondergetekende, mr. Ane Peter van Dijk, notaris gevestigd te Leeuwarden,  
verklaart dat het registergoed, bij deze 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 artikelen 6 of 8a van die wet.

(w.g.) mr. A.P. van Dijk

Ondergetekende, mr. Ane Peter van Dijk, notaris gevestigd te Leeuwarden,  
verklaart dat dit stuk 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 16-08-2004 om 14:04 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 11062 nummer 189.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.