

Groningen OZ4 10228/113**07-03-2005 09:00**

Met 2 vervolgbladen

Aantekeningen:

Laan D.B.H. van der / soppe/van leeuwen***20050307003287*****2 volgbladen****Kadaster**

Heden, vier maart tweeduizendvijf, verschenen voor mij, Mr Derk Brend Hesse van der Laan, notaris met vestigingsplaats Groningen:

1. a. de heer **ABRAHAM GERHARD MARTIJN DE BOER**, geboren te Amsterdam op vijftientwintig september negentienhonderdeenzeventig, houder van een Nederlands paspoort met nummer [REDACTED];
 - b. mevrouw **JACQUELINE DOROTHEA OTTENS**, geboren te Assen op negentien september negentienhonderddrieënzeventig, houdster van een Nederlands paspoort met nummer [REDACTED];
- beiden ongehuwd en niet geregistreerd als partner en beiden wonende te 9717 KE Groningen, Koolstraat 34a; hierna tezamen genoemd: verkoper;
2. a. de heer **WALTER JASPER SOPPE**, geboren te Leidschendam op zesentwintig september negentienhonderdvierenzeventig, houder van een Nederlands paspoort met nummer [REDACTED];
 - b. mevrouw **HENRIETTE IGNATIA SYLVIA MARIA VAN LEEUWEN**, geboren te Leiden op zeven maart negentienhonderdnegenenzeventig, houdster van een Nederlands paspoort met nummer [REDACTED];
- beiden ongehuwd en niet geregistreerd als partner en beiden wonende te 8917 AG Leeuwarden, Camstraburen 69; hierna tezamen genoemd: koper.

De comparanten verklaarden het navolgende:

KOOPOVEREENKOMST, LEVERING, REGISTERGOED, ROERENDE ZAKEN, GEBRUIK.

Verkoper heeft blijkens een met koper aangegane overeenkomst van koop en verkoop, getekend op zes januari tweeduizendvijf aan koper verkocht en levert op grond daarvan aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en bij deze aanvaardt, ieder voor de onverdeelde helft:

het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bovenwoning op de eerste en tweede verdieping met afzonderlijke trapopgang en verder toebehoren, plaatselijk bekend 9717 KE Groningen, Koolstraat 34a, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A complexaanduiding 10500 A, appartementsindex 2, uitmakende het twee/derde aandeel in de gemeenschap bestaande uit de behuizing met afzonderlijke bovenwoning, erf, tuin en verder toebehoren, aldaar gelegen, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A nummer 2830, groot zesennegentig centiare;

hierna te noemen: **het registergoed**;

alsmede de zich in voormeld registergoed bevindende roerende zaken gespecificeerd op een aan deze akte gehechte en door partijen ondertekende staat. Het registergoed -en de roerende zaken tezamen- hierna ook te noemen: **het verkochte**.

Het registergoed door koper te gebruiken als: woonhuis.

Ten aanzien van dit gebruik van het registergoed heeft verkoper het volgende meegedeeld:

- hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan;
- hem is niet bekend dat er overigens feiten of omstandigheden bestaan die het voorgenomen gebruik door koper in de weg staan.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING.

Het verkochte is door verkoper verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de openbare registers te Groningen op negen november negentienhonderdnegenennegentig in deel 7204 nummer 11 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op acht

november negentienhonderdnegenennegentig verleden voor Mr A.J. Nielsen, notaris met vestigingsplaats Groningen.

Splitsing in appartementsrechten

De koper is er mee bekend dat aan het hiervoor omschreven appartementsrecht zijn verbonden alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit het reglement opgenomen in de akte van splitsing in appartementsrechten op twaalf april negentienhonderdvijfennegentig verleden voor Mr K.R. Dijkhuizing, destijd notaris met vestigingsplaats Groningen en ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Groningen op dertien april daarna in deel 5642 nummer 29.

KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN.

De koopprijs bedraagt **EENHONDERTWEËËNVEERTIGDUIZEND EURO (€ 142.000,00)**, welk bedrag door koper is voldaan door storting op een rekening van de notaris en/of in handen van de notaris.

Tussen verkoper en koper wordt de waarde van vorenbedoelde roerende zaken gesteld op nihil.

In voormelde koopprijs is begrepen het aandeel van de verkoper in de aanwezige reserve- en/of onderhoudsfondsen van de vereniging van eigenaars van voormeld appartementsgebouw.

De zakelijke belastingen, waaronder onder meer begrepen het eigenaarsgedeelte van de onroerende-zaakbelasting, de rioolrechten en de waterschapslasten zijn verrekend voor wat betreft de lopende termijnen.

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

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende:

BEDINGEN

Kosten en belastingen

Artikel 1

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van de koper.
2. Wegens de levering van het verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd.

Leveringsverplichting.

juridische en feitelijke staat.

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan de koper eigendom te leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
 - 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.
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten.
3. Het registergoed wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, met:
 - a. de feitelijke eigenschappen, die voor een normaal gebruik, als door koper opgegeven nodig zijn, geheel ontruimd, behoudens de meeverkochte roerende zaken, vrij van huur en van aanspraken krachtens huurbescherming, of andere gebruiksrechten.
 - b. alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten.



Kadaster

4. Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor normaal gebruik, als door koper opgegeven, nodig zijn, noch voor gebreken die dat normale gebruik voor koper belemmeren en die voor koper kenbaar waren ten tijde van het tot standkomen van de koopovereenkomst.

Tijdstip feitelijke (af)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. Onder lasten wordt mede begrepen de jaarlijkse omslag van de gezamenlijke kosten en lasten van het gebouw waartoe voormeld appartementsrecht behoort.

Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken.

Artikel 4

De op het registergoed betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het registergoed kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers gaan over op koper. Voorzover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het 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 registergoed mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

Garanties/Verklaringen van verkoper.

Artikel 5

Verkoper garandeert het navolgende:

1.
 - a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
 - b. het registergoed is vrij van huur en/of van andere aanspraken tot gebruik, onbewoond en ongevorderd. Het registergoed is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden.
2. Verkoper verklaart terzake van de onderhavige levering het navolgende:
 - a. het registergoed 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;
 - b. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van voorkeursrecht, optierecht of recht van wederinkoop, huurkoop of leasing;
 - c. op het registergoed rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

Alle (financiële) verplichtingen aan de Vereniging van Eigenaars van het appartementencomplex waarvan het onderhavige registergoed deel uitmaakt zijn door verkoper voldaan.

3. De Vereniging van Eigenaars heeft geen andere schulden dan die uit hoofde van de normale lasten en belastingen ter zake van het gebouw met de daarbij behorende grond.

De Vereniging heeft geen besluiten genomen waaruit voor de appartementseigenaars een aanmerkelijke verzwaring van bestaande financiële verplichtingen van aanmerkelijk belang voortvloeit.

Artikel 6

Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst onder meer nog

- gegarandeerd, dat aan hem per dat tijdstip van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het registergoed waren voorgeschreven of aangekondigd, welke toen nog niet waren uitgevoerd;
- verklaard:
 - a. dat aan hem op dat tijdstip betreffende het registergoed geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend was:
 - 1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 - 2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
 - 3. tot door de gemeente of provincie verklaard beschermd stads- of dorpsgezicht;
 - b. dat aan hem per dat tijdstip niet bekend was dat het registergoed 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;
 - c. dat aan hem op dat tijdstip geen beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming bekend waren.

Verkoper verklaart dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het hiervoor gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.

Bodemonderzoek/ondergrondse tanks/asbest

Artikel 7

1. Voorzover aan verkoper bekend, zijn in het registergoed waarvan het verkochte deel uitmaakt **geen** ondergrondse tanks voor het opslaan van (vloei)stoffen aanwezig.
2. Verkoper heeft verklaard, dat hem niet bekend is dat het registergoed waarvan het verkochte deel uitmaakt enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het door koper, blijktens hiervoor door hem, koper, opgegeven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het verkochte, dan wel tot nemen van andere maatregelen.
3. Verkoper verklaart voorts nog, dat hem bekend is dat in het registergoed waarvan het verkochte deel uitmaakt asbest is verwerkt.
Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het registergoed kan voortvloeien.

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.

VOLMACHT.

Partijen geven volmacht aan de ten kantore van de notaris werkzame medewerkers om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen voorzover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het registergoed.

KOOPOVEREENKOMST

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

WOONPLAATSKEUZE.



Kadaster

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.
De comparanten zijn mij, notaris, bekend.
De identiteit van de comparanten is vastgesteld aan de hand van de in de aanhef vermelde identiteitsbewijzen.
DEZE AKTE is verleden te Groningen op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.
Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en een toelichting aan de comparanten hebben deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing geen prijs te stellen.
Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om elf uur vijfendertig minuten (11:35).
Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT
(getekend:)
D.B.H. van der Laan

De ondergetekende, Mr Derk Brend Hesse van der Laan, notaris met vestigingsplaats Groningen, 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:)
D.B.H. van der Laan

De ondergetekende, Mr Derk Brend Hesse van der Laan, notaris met vestigingsplaats Groningen, verklaart, dat hij bijbehorend afschrift heeft ondertekend en dat dit stuk eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden afschrift.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Groningen op 07-03-2005 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 10228 nummer 113.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.