

Ondergetekende, mr. Maria Carolina Joanna van Lieshout, notaris te Leeuwarden, verklaart:

- dat dit afschrift inhoudelijk een volledig en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is;
- dat het stuk waarvan dit stuk een afschrift is om vijftien uur acht minuten (15:08 uur) is ondertekend;
- dat op de onroerende za(a)k(en) waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

LEVERING

Heden, eenendertig maart tweeduizend zeventien, verschenen voor mij, mr. Maria Carolina Joanna van Lieshout, notaris te Leeuwarden:

1.

hierna te noemen: "verko er"; en

2.

i

en voornemens het hierna te vermelden registergoed te gaan bewonen, hierna te noemen: "koper".

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben op vijftien maart tweeduizend zeventien een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot de hierna te vermelden registergoederen.

Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die hierna wordt aangeduid met "de Koopovereenkomst".

LEVERING

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert verkoper hierbij aan koper, die hierbij aanvaardt:

OMSCHRIJVING REGISTERGOEDEREN

- a. **het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van DE WONING OP DE ACHTSTE VERDIEPING MET VERDER AAN- EN TOEBEHOREN gelegen te 8916 HH LEEUWARDEN, EUROPAPLEIN 34 G, kadastraal bekend gemeente Leeuwarden, sectie D, complexaanduiding 8729, appartementsindex 88,**
- b. **het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van DE BERGING IN DE KELDERVERDIEPING MET VERDER AAN- EN TOEBEHOREN gelegen te LEEUWARDEN, EUROPAPLEIN, kadastraal bekend gemeente Leeuwarden, sectie D, complexaanduiding 8729, appartementsindex 46,**

hierna aangeduid met: "het Verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het Verkochte is:

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, alsmede voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

EINDE KADASTERDEEL

OMZETBELASTING

Over de koopprijs is geen omzetbelasting verschuldigd.

OVERDRACHTSBELASTING

Wegens de levering van het verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd.

De overdrachtsbelasting komt voor rekening van koper.

In de koopprijs is begrepen het aandeel van verkoper in het reservefonds van de vereniging van eigenaars, waarvan blijkt uit een aan deze akte te hechten opgave van/namens het bestuur van die vereniging. Uit de opgave blijkt voorts het bedrag dat verkoper op heden aan de vereniging van eigenaars verschuldigd is.

De waarde van het verkochte is niet gelijk aan de netto koopprijs.

Onder netto koopprijs wordt verstaan de koopprijs verminderd met de waarde van het aandeel van verkoper in het reservefonds van de vereniging van eigenaars, zijnde

en vermeerderd met de waarde van

de gekapitaliseerde erfpachtcanon.

De grondslag voor de overdrachtsbelasting bedraagt

De jaarlijks aan de gemeente Leeuwarden, als eigenares van de in erfpacht uitgegeven grond, verschuldigde erfpachtcanon bedraagt driehonderd euro (€ 300,00).

De waarde van de canon is bepaald overeenkomstig artikel 2 van het Uitvoeringsbesluit Belastingen van Rechtsverkeer.

KWIJTING

Koper heeft de koopprijs en het verder door haar blijkens de koopovereenkomst en deze akte verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van Notariskantoor mr. M.C.J. van Lieshout te Leeuwarden, inzake derdengelden, ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in de koopovereenkomst.

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

Verkoper kwiteert koper voor die betaling.

VOORGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte (het appartementsrecht nummer A-88 is afkomstig uit het thans vervallen kadastrale perceel nummer 8729-A32) werd door de verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland in Register Hypotheken 4 op vijftien juli tweeduizend elf in deel 60085 nummer 160, van een afschrift van een akte van levering krachtens koop, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom, op diezelfde dag voor mr. J.W. Stuijt, notaris in de gemeente Bloemendaal, verleden.

BEPALINGEN KOOPVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de koop en de levering van toepassing de bepalingen vermeld in de koopovereenkomst, waaronder:

Artikel 1

Kosten

De kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte zijn voor rekening van koper.

Artikel 2

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.

1. Verkoper levert aan koper een appartementsrecht dat:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;

- b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheeken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten, behoudens de in deze akte vermelde;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, behoudens de in deze akte vermelde;
 - d. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de in deze akte vermelde.
2. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte dient heden plaats te vinden, vrij van huur en elk ander gebruiksrecht (uitgezonderd het huurcontract van de boiler), geheel ontruimd, in de feitelijke staat waarin het verkochte zich op heden bevindt, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van koper en behoudens normale slijtage, niet minder mag zijn dan de staat waarin het verkochte zich bevond bij het tot stand komen van de koop.

Artikel 3

Baten en lasten, risico.

Met ingang van heden komen de baten aan koper ten goede, zijn de lasten voor haar rekening en draagt zij het risico van het verkochte.

Artikel 4

Titelbewijzen en bescheiden.

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zijn, indien en voorzover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

Artikel 5

Aanspraken.

Vorzover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert verkoper bij deze aan koper, die aanvaardt, alle in de koopovereenkomst bedoelde aanspraken die verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen architecten, constructeurs, bouwers, aannemers, onderaannemers, installateurs en/of leveranciers van het verkochte, of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiocertificaten, alles voorzover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat verkoper tot enige vrijwaring gehouden is. Koper is thans bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.

Artikel 6

Aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de hierna in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen, alsmede die bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan haar bekend zijn of aan haar bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voorzover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van haar verlangd mag worden.

GARANTIES

De bepalingen van de koopovereenkomst en met name de in de koopovereenkomst door partijen verstrekte garanties blijven onverkort van kracht, voorzover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voorzover deze nog van kracht kunnen zijn.

Nota:

In de koopovereenkomst staat nog het navolgende woordelijk vermeld:

"Artikel 24. Mogelijk Asbest

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn.

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 de onroerende zaak kan voortvloeien."

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die eventueel 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.

Koper verklaart dat de bedenktijd van artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek is verstreken, zonder dat zij gebruik heeft gemaakt van haar recht de koop te ontbinden.

BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Ten aanzien van met betrekking tot het verkochte bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar gemelde akte waarbij verkoper het verkochte in eigendom verkreeg, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

"voor wat betreft de sub B. gemelde onroerende zaken:

naar voormelde titel van aankomst (Leeuwarden deel 9580 nummer 17) waarin woordelijk voorkomt:

"Erfpacht. Artikel 13

Op de erfpacht zijn van toepassing:

- 1. De Algemene Bepalingen, zoals deze van toepassing zijn verklaard in de akte houdende uitgifte in erfpacht door de gemeente Leeuwarden op tien september negentienhonderd zestig verleden voor Mr. A.N. Duijntjer, toen notaris te Leeuwarden, waarvan een afschrift werd overgeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Leeuwarden op twaalf september daaraanvolgende in deel 2712 nummer 150, welk erfpachtsrecht op grond van artikel 779 van het oud Burgerlijk Wetboek, thans artikel 98 boek 5, en het besluit van de raad der gemeente Leeuwarden de dato vijftien juni negentienhonderd negenentachtig, nummer 8151, thans voortduurt, met welk besluit partijen verklaarden bekend te zijn;*
- 2. de jaarlijkse erfpachtcanon ten behoeve van de gemeente Leeuwarden bedraagt zevenentwintigduizend éénhonderd twintig gulden (f 27.120,00) per jaar en kan voor het eerst worden herzien op éénendertig december tweeduizend twintig. De canon moet worden voldaan in jaarlijkse termijnen vóór of op éénendertig december van ieder jaar."*

Etcetera."

AANVAARDING DOOR KOPER

Voorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die bepalingen 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.

MODELREGLEMENT/AKTE VAN SPLITSING

Het verkochte perceel nummer 8729-A88, uitmakende het een/tweede aandeel in het appartementsrecht aan het Europaplein 34F/34G te 8916 HH Leeuwarden, kadastraal bekend gemeente Leeuwarden sectie D nummer 8729 A-32, welk laatstgemeld appartementsrecht uitmaakt het eenhonderd zesenvijftig/drieduizend achthonderd vijfenveertigste (156/3845) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het flatgebouw met het zakelijk recht van erfpacht tot eenendertig december tweeduizend dertig van een perceel grond gelegen aan het Europaplein te Leeuwarden, eigendom van de gemeente Leeuwarden, met de rechten van de erfpachter op het op gemelde erfpachtgrond aanwezige flatgebouw met verder aan- en toebehoren, was ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Leeuwarden sectie D nummer 5392, groot zeventien are vijftien centiare (17.15 are).

Het verkochte perceel nummer 8729-A46, uitmakende het vijf/drieduizend achthonderd vijfenveertigste (156/3845) aandeel in de hiervoor omschreven gemeenschap, was ten tijde van de splitsing in appartementsrechten eveneens kadastraal bekend gemeente Leeuwarden sectie D nummer 5392, groot zeventien are vijftien centiare (17.15 are).

1. Ten aanzien van het appartementsrecht A-88 wordt verwezen naar de bepalingen die zijn opgenomen in de akte van ondersplitsing op een november tweeduizend zes verleden voor mr. E.M.W. de Lange, destijds notaris te Leeuwarden, ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst te Leeuwarden op twee november daaraanvolgende in Register Hypotheken 4 deel 50891 nummer 132, bij welke akte van ondersplitsing van toepassing is verklaard het modelreglement van splitsing van eigendom, zoals vastgesteld bij akte op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig verleden voor een waarnemer van mr. J.W. Klinkenberg, destijds notaris te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst te Leeuwarden op tien januari daaraanvolgende in Register Hypotheken 4 deel 6893 nummer 1.

Ten aanzien van het appartementsrecht A-46 wordt verwezen naar de bepalingen die zijn opgenomen in de akte van splitsing in appartementsrechten op achtentwintig september negentienhonderd vijfennegentig verleden voor mr. P.A. van Dijk, notaris te Leeuwarden, bij afschrift ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst te Leeuwarden op diezelfde dag in Register Hypotheken 4 deel 8077 nummer 25, bij welke akte van splitsing werd:

- opgericht de vereniging van eigenaars genaamd: "Vereniging van Eigenaars Europaplein 29-34 te Leeuwarden (KATS-flat)", gevestigd te Leeuwarden, hierna te noemen: "vereniging"; en
 - vastgesteld het reglement van splitsing omtrent het gebruik en de exploitatie van de appartementsrechten (ook die met eventueel een exclusief gebruikskarakter), het gebouw en de gemeenschappelijke ruimten daarvan.
2. Het is aan koper bekend dat zij als appartementseigenaar van rechtswege lid is van de hiervoor gemelde Vereniging van Eigenaars.
 3. Koper verplicht zich deel te nemen in de lopende opstalverzekering.
 4. De maandelijks bijdrage aan gemelde Vereniging van Eigenaars bedraagt thans **tweehonderd vijfendertig euro en veertig cent (€ 235,40)** (inclusief voorschot verwarming en servicekosten), bij vooruitbetaling te voldoen.

De koper verklaart zich te verbinden tot prompte voldoening van de verplichtingen die voor appartementseigenaars als lid van deze vereniging, uit de wet, uit de statuten, uit het huishoudelijk reglement van de vereniging en/of uit de reglementen van splitsing mochten voortvloeien. De bepalingen vermeld in de statuten, het huishoudelijk reglement van de vereniging en het reglement van splitsing worden geacht in de onderhavige akte woordelijk te zijn opgenomen en daarvan een onverbreekelijk deel uit te maken. Van de inhoud van gemelde statuten, het reglement en de akte van splitsing heeft de koper kennisgenomen en welke bepalingen, evenals de verdere inhoud van de akte van splitsing en eventueel het huishoudelijk reglement, mede verbindend zijn voor koper. Koper verklaart bij deze dat zij een kopie van deze akten heeft ontvangen.

VERENIGING VAN EIGENAARS

1. De vereniging van eigenaars had ten tijde van het aangaan van deze koopovereenkomst geen andere schulden dan die uit hoofde van de normale lasten en belastingen terzake van het gebouw met daarbij behorende grond en de exploitatie, verzekering en administratie daarvan. De verkoper staat er voor in dat de vereniging ten tijde van het aangaan van deze koopovereenkomst geen besluiten heeft genomen waaruit voor de appartementseigenaars een aanmerkelijke verzwarende van reeds bestaande financiële verplichtingen en/of nieuwe financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien. Omtrent concrete voornemens om tot dergelijke besluitvorming over te gaan is de verkoper niets bekend.
2. Aan het bij deze akte verkochte is niet mee verbonden het lidmaatschap van een andere vereniging op de wijze zoals omschreven in artikel 5:112 lid 3 Burgerlijk Wetboek.
3. Voorzover de koper hoofdelijk aansprakelijk is ingevolge artikel 5:122 lid 3 Burgerlijk Wetboek voor de voor rekening van verkoper komende bijdragen terzake van het verkochte, die in het lopend en/of voorafgaande kalenderjaar opeisbaar zijn geworden of zullen worden, verplicht verkoper zich hierbij uitdrukkelijk al die bijdragen te voldoen.

4. De door de vereniging van eigenaars casu quo de administrateur van deze vereniging in rekening te brengen kosten wegens uittreding als lid respectievelijk toetreding als lid komen voor rekening van de verkoper respectievelijk koper.
5. De administrateur van de hiervoor genoemde vereniging van eigenaars heeft opgave gedaan van hetgeen de verkoper (eventueel) nog verschuldigd is aan de hiervoor bedoelde vereniging van eigenaars en van de omvang van het vermogen van de (eventueel) aanwezige reservefondsen.

De rechten en verplichtingen die voortvloeien uit besluiten die door of namens de vereniging van eigenaars zijn genomen ná het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst en vóór het verlijden van de onderhavige akte van levering, komen, tenzij de aard van het besluit zich daartegen verzet, ten voordele respectievelijk ten laste van de koper. De koper verklaart in dat geval de uitvoering van het besluit van de verkoper over te nemen. De verkoper is verplicht om de koper zo spoedig mogelijk op de hoogte te stellen van (voornemens om over te gaan tot) besluitvorming van de vereniging van eigenaars en om eventuele schriftelijke stukken daaromtrent aan de koper ter hand te stellen.

ERFPACHT

Op de erfpacht zijn van toepassing en voor de koper bindend en als zodanig door haar aanvaard, de "Algemene Erfpachtsbepalingen Leeuwarden 1917", zoals deze zijn vastgesteld door de gemeente Leeuwarden bij raadsbesluit de dato zesentwintig juni negentienhonderd zeventien (nummer 258R/138), goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Friesland bij besluit de dato twaalf juli negentienhonderd zeventien (nummer 16).

De jaarlijks aan de gemeente Leeuwarden verschuldigde erfpachtcanon van het verkochte bedraagt thans **driehonderd euro (€ 300,00)**.

De canon moet worden voldaan in jaarlijkse termijnen vóór of op eenendertig december van ieder jaar.

De erfpachtcanon zal in het jaar tweeduizend twintig worden herzien.

De koper verklaart volledig bekend te zijn met de voorwaarden en bepalingen, waaronder de grond van het verkochte door de gemeente Leeuwarden in erfpacht is uitgegeven en verklaart de daaruit voortvloeiende verplichtingen strikt te zullen nakomen.

De erfpachtcanon over het jaar tweeduizend zeventien is tussen verkoper en koper verrekend.

ENERGIELABEL

Verkoper heeft een definitief energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen aan koper overhandigd. Koper verklaart het definitieve energielabel van verkoper te hebben ontvangen.

VOLMACHT

Van voormelde volmacht bli kt uit een aan deze akte gehechte onderhandse akte.

AANHECHTING STUKKEN

Aan deze akte zijn vastgehecht:

- opgave Vereniging van Eigenaars;
- een volmacht tot levering.

SLOT AKTE

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

De comparanten/partijen zijn mij, notaris, bekend. De inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht.

De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en te zijn gewezen op de gevolgen die voor partijen uit de akte voortvloeien.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna, eerst door de comparanten en vervolgens door mij, notaris, ondertekend om vijftien uur acht minuten (15:08 uur).

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 03-04-2017 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 70383 nummer 147.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijktens bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer

6ECC142D44128C2F6BDD16003360AA89 toebehoort aan Maria Carolina Joanna van Lieshout.

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