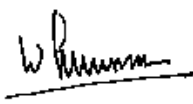


Leeuwarden OZ4 11119/154

17-01-2005 09:00

Pieffers mr. W.A.B. / 2005.000047.01 ten brinke

De bewaarder van het kadaster  
... registers.



met 4 vervolblad(en)



\*20050117003312\*

4 volbladen

Kadaster

2005.000047.01

14383

Heden, veertien januari tweeduizend vijf,  
om veertien uur en veertig minuten,  
verschenen voor mij, mr Wouter Albertus Bernhard Pieffers, notaris in de gemeente  
Leeuwarderadeel:

1. de heer Mechiel Lemmert Albeda (geboortenummer: NC2327221) afgevoerd in de

de volmachtgever sub 1 hierna te noemen: "*verkoper*";

de verschenen persoon sub 2 hierna te noemen: "*koper*".

#### **VOLMACHT**

Van voormelde volmacht blijkt uit één onderhandse akte, welke aan deze akte zal worden  
gehecht.

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

#### **TOEKOMSTIGE WOONADRESSEN**

De koper gaat binnenkort wonen in na te melden registergoed.

#### **VERKOOP EN LEVERING, REGISTERGOED, 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 registergoed.

Deze overeenkomst is vastgelegd in een door partijen ondertekende koopakte, opgemaakt  
door "Van Amerongen & Varwijk Woningmakelaars" te Leeuwarden.

Op grond van het vorenstaande levert de verkoper aan de koper, die hierbij als zodanig in

HYP.4

eigendom aanvaardt:

**het woonhuis met houten berging, ondergrond, erf en verder alle aan- en  
bijbehoren, staande en gelegen aan de Kastanjestraat 5 te 8924 GM  
Leeuwarden,  
kadastraal bekend gemeente Leeuwarden sectie F nummer 7489, groot één are  
en vijf centiare (1 a en 5 ca),**

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

De koper is voornemens het registergoed te gebruiken als woonhuis voor eigen bewoning. 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.

#### **VOORAFGAANDE VERKRIJGING DOOR VERKOPER**

Het verkochte registergoed werd door de verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Leeuwarden op achtentwintig augustus tweeduizend, in register Hypotheken 4 deel 10111 nummer 34, van het afschrift van een akte van levering op vijftwintig augustus tweeduizend verleden voor mr J.K. Rademakers, notaris te Leeuwarden, houdende deze akte kwijting voor de betaling van de koopsom.

#### **KOOPSOM, VERREKENING LASTEN, KWIJTING**

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

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, notaris, uit onderzoek bij voormelde openbare registers is gebleken, dat de overdracht en levering van het onderhavige registergoed 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 I.

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**

**Kadaster**

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

**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 registergoed bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, bezwaard is met beperkte rechten, bezwaard is met andere lasten en beperkingen uit wet of overeenkomst, behoudens die bij de verkoper bekend en zoals in deze akte nader omschreven.

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, behoudens de meeverkochte roerende zaken.
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, 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 registergoed 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:
  - 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 het hem niet bekend is dat in het registergoed asbest is

## Kadaster

verwerkt.

### **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.

### **OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of bijzondere rechten en verplichtingen wordt -voorzover nog van toepassing- uitdrukkelijk verwezen naar voormelde aankomsttitel (10111/34), waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

#### **"OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE - EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

*Voorts verklaarden de comparanten:*

I. *De koper en zijn rechtsopvolger(s) dienen te gedogen, dat de zich eventueel op en in de verkochte grond bevindende lichtmasten, kabels en leidingen, kolken en dergelijke, van Overheidsdiensten en/of Nutsbedrijven daarop of daarin worden gehouden. Hij dient te allen tijde toe te staan, dat daaraan de nodige onderhoudswerkzaamheden worden verricht.*

*Indien en voorzover het verkochte is gelegen casu quo komt te liggen binnen de geografische begrenzing van een lokaal stadsnet voor de centrale ontvangst van radio en televisie, zulks krachtens een aan de gemeente Leeuwarden verleende machtiging, dient de koper, casu quo diens rechtsopvolger(s), te gedogen dat in of op de grond van het verkochte kabels en/of installaties ten behoeve van genoemde voorziening worden gelegd, aangebracht, gehouden en onderhouden, één en ander in overleg met de koper casu quo diens rechtsopvolger(s).*

II. *Het verkochte maakt deel van een complex van acht woningen met bergingen aan de Kastanjestraat te Leeuwarden, plaatselijk bekend als Kastanjestraat nummers 1 tot en met 15 (oneven) te Leeuwarden, kadastraal bekend gemeente Leeuwarden sectie F, nummers 7491, 7490, 7489, 7488, 7487, 7486, 7485 en 7484.*

*Tussen het verkochte en de overige tot bedoeld complex behorende percelen zijn casu quo worden bij deze over en weer gevestigd de navolgende erfdienstbaarheden:*

- a. *tot het hebben en houden van vensters, ramen en openingen, welke zich mochten bevinden binnen de bij de wet toegelaten afstand van de grens van een naastgelegen perceel;*
  - b. *tot het hebben en houden van inbalking, inankering, eventuele overbouw en inbouw; en*
  - c. *tot het hebben en houden van rioleringen, regenpijpen, afvoerbuizen, goten, kolken en dergelijke en afvoer hierdoor;*
- alles (dus het sub a, b en c gemelde) op de bestaande uit de bouw voortvloeiende*

wijze.

*Het onderhoud van de tot de sub c gemelde erfdienstbaarheden dienende werken is ten laste van de daarvan genot hebbende percelen, ieder voor een gelijk deel.*

III. *Voorts is casu quo wordt bij de over en weer tussen het verkochte en de overige tot bedoeld complex behorende percelen nog gevestigd een erfdienstbaarheid van instandhouding kleurenschema, inhoudende het verbod voor de eigenaar van het dienend erf om de buitengevels, de berging, het hekwerk langs het achtererf en het privacy-scherm aan de voorgevel van het verkochte in een ander kleurenschema te schilderen dan is casu quo wordt vastgesteld door genoemde stichting: Stichting Nieuw Wonen Friesland, tenzij de eigenaren van de heersende en dienende erven gezamenlijk een nieuw kleurenschema vaststellen.*

IV. *Ten slotte is casu quo wordt tussen de percelen aan de Kastanjestraat nummers 1 tot en met 15 (oneven) te Leeuwarden, kadastraal bekend gemeente Leeuwarden sectie F, nummers 7491, 7490, 7489, 7488, 7487, 7486, 7485 en 7484, gevestigd de erfdienstbaarheid van voet- en kruipad, om via het pad liggende op de achtererven van die percelen te komen en te gaan van en naar de openbare straat en wel te voet, met aan de hand gevoerde rijwielen, motorrijwielen met uitgeschakelde motor en andere dergelijke kleine vervoermiddelen.*

*Het is verboden om op het voetpad voorwerpen te plaatsen of te houden (zelfs niet tijdelijk) opdat te allen tijde van het pad vrij en onbelemmerd gebruik kan worden gemaakt.*

*Het onderhoud van bedoeld pad komt voor rekening van de daarover rechthebbende percelen, ieder voor een gelijk deel. De kosten van vervanging moeten op dezelfde wijze worden verdeeld.*

*Voormeld pad mag niet in een ander toestand worden gebracht dan waarin zij werd aangelegd.*

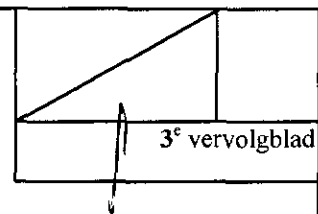
*Alle hiervoor vermelde rechten en verplichtingen zullen tussen de percelen onderling erfdienstbaarheden vormen en zijn of worden bij deze als zodanig verleend, gevestigd en aangenomen.*

*Voorzover in bovengemelde bepalingen en 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.*

*Als kwalitatieve verplichting, zoals bedoeld in artikel 252 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, bedingt verkoper bij deze dat het koper is verboden, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verkoper of zijn rechtsopvolger, het thans bestaande hekwerk langs de zuidwestzijde van het achtererf van het verkochte te verwijderen en onder de tijdsbepaling, dat deze kwalitatieve verplichting komt te vervallen, zodra*



## Kadaster

verkoper of zijn rechtsopvolger geen eigenaar meer zal zijn van een woning van voormeld complex.

De hiervoor omschreven kwalitatieve verplichting zal overgaan op degenen, die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen, terwijl mede gebonden zullen zijn degenen, die van de rechthebbende daarop een recht van gebruik zullen verkrijgen.”; en voorts:

### “EIGEN BEWONING EN VERBOD VERHUUR

1. De koper is verplicht het verkochte als hoofdbewoner/eigenaar daadwerkelijk te bewonen.  
Het is koper verboden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de stichting: “Stichting Nieuw Wonen Friesland”, gevestigd te Leeuwarden of haar rechtsopvolger het verkochte of een gedeelte daarvan te verhuren, te verpachten of op enige andere wijze onder welke titel ook, aan derden in gebruik te geven, zulks op verbeurte van een boete van tweehonderdvijftig gulden (f 250,00) voor elke dag waarop een niet-naleving of overtreding van deze bepaling plaats heeft of voortduurt, ten behoeve van genoemde stichting: “Stichting Nieuw Wonen Friesland” of haar rechtsopvolger, welke boete verschuldigd zal zijn door het enkele feit van de niet-naleving of overtreding van deze bepaling, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist.
2. De koper is verplicht en verbindt zich, voor zichzelf en voor zijn rechtverkrijgenden, jegens genoemde stichting: “Stichting Nieuw Wonen Friesland” of haar rechtsopvolger, die hierbij aanvaard, de hiervoor in artikel 1 genoemde bepalingen, alsmede deze bepaling, bij elke overdracht in eigendom, bij vestiging van enig zakelijk of beperkt genotsrecht en de latere overdracht daarvan, van het geheel of een gedeelte van het verkochte, aan de nieuwe eigenaar, of zakelijk of beperkt gerechtigde op te leggen en ten behoeve van genoemde stichting: “Stichting Nieuw Wonen Friesland” of haar rechtsopvolger te bedingen en aan te nemen en in elke akte van overdracht in eigendom of verlening of overdracht van het zakelijk of beperkt genotsrecht, woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte door de koper en iedere opvolgende eigenaar of zakelijk of beperkt gerechtigde, die verzuimt op te leggen, te bedingen, op te nemen, aan te nemen of te doen aannemen van een terstond opeisbare boete groot vijftigduizend gulden (f 50.000,00) ten behoeve van genoemde stichting: “Stichting Nieuw Wonen Friesland” of haar rechtsopvolger, welke boete verschuldigd zal zijn door het enkele feit van de niet-naleving of overtreding van deze bepaling, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist.”

De koper verklaart met het hiervoor aangehaalde volledig bekend te zijn en de daaruit voortvloeiende verplichtingen te zullen nakomen.

Voorzover in de hiervoor omschreven bepalingen verplichtingen voorkomen welke de verkoper verplicht is aan de koper op te leggen, doet de verkoper dat hierbij (zulks ten behoeve van de insteller en/of diens rechtverkrijgenden), en wordt één en ander hierbij

door de koper uitdrukkelijk aanvaard.

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

#### **VOLMAGT 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 registergoed aan te nemen, voorzover deze thans nog ten laste van anderen dan de koper mochten zijn ingeschreven op voormeld registergoed, 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.

#### **OVERDRACHTSBELASTING**

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

#### **WOONPLAATS**

Ter zake 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, voor zover 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 Stiens 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.



# Kadaster

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g. mr W.A.B. Pieffers

Ondergetekende, mr Wouter Albertus Bernhard Pieffers notaris te Leeuwarderadeel, 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 W.A.B. Pieffers

Ondergetekende, mr Wouter Albertus Bernhard Pieffers notaris te Leeuwarderadeel, 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 17-01-2005 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 11119 nummer 154.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.