

Ondergetekende, mr. Albert Berend Volders, 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 elf uur (11:00 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, twee december tweeduizend negentien, verschenen voor mij, mr. Albert Berend Volders, notaris te Leeuwarden:

De verschenen personen verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben op drieëntwintig augustus tweeduizend negentien een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed. 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, ieder voor de onverdeelde helft:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

het recht van eigendom met betrekking tot DE WONING MET AAN- EN TOEBEHOREN, ONDERGROND, ERF EN TUIN gelegen te 8911 KP LEEUWARDEN, KRUISSTRAAT 25, kadastraal bekend gemeente Leeuwarden, sectie B, nummer 5142 ter grootte van een are en achtentwintig centiare (1 a 28 ca), 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.

De overdrachtsbelasting is verschuldigd over de koopprijs, aangezien deze ten minste gelijk is aan de waarde van het verkochte.

KWIJTING

Koper heeft de koopprijs en het verder door hem blijkens de koopovereenkomst en deze akte verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van Notariaat Volders inzake derdengelden, ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in de koopovereenkomst.

Verkoper kwiteert koper voor die betaling.

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

VOORGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte, afkomstig uit het thans vervallen kadastrale perceel nummer 1392-deels, werd door de verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Leeuwarden in Register Hypotheken 4 op twaalf augustus negentienhonderd vierennegentig in deel 7698 nummer 3, van een afschrift van een akte van levering krachtens koop, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom, op elf augustus negentienhonderd vierennegentig verleden voor een waarnemer van mr. D.P. Postma, destijds notaris te Leeuwarden.

BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST

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 eigendom van het verkochte die:
 - 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 hypotheek 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, 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 zijn rekening en draagt hij 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.

Voorzover 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 garantiecificaten, 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 hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voorzover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem 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:

"6.3.1. Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 400 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper."

"6.4.3. Aan verkoper is niet bekend of in de onroerende zaak asbest is verwerkt."

6.4.3.1. In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien."
alsmede

"6.7.1. Aan koper is bekend dat de onroerende zaak is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing:

- a. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;*
- b. als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.*

6.7.2. Aan koper is bekend dat de onroerende zaak is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:

- a. als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet;*
- b. als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan."*

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 hij gebruik heeft gemaakt van zijn 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:

- "15. de koper is verplicht er voor te zorgen dat er voor de noodzakelijke restauratie/verbouw van de tot het verkochte behorende opstallen tot woonhuis, een bouwplan wordt opgesteld door een in het architectenregister opgenomen- en restauratie-ervaring bezittende architect, en dat vervolgens de restauratie/verbouwwerkzaamheden aan deze opstallen, onder begeleiding van gemelde architect, overeenkomstig dit bouwplan (dat daarenboven nog de voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders van Leeuwarden behoeft) worden verwezenlijkt door een restauratie-ervaring bezittende aannemer;
het opstellen en uitvoeren van dit bouwplan dient voor het overige plaats te vinden in overleg met de bij de gemeente Leeuwarden met monumentenzorg belaste ambtenaren;
deze restauratie/verbouw, waarmede binnen een termijn van 6 maanden na de dag van het verlijden van de voor de overdracht vereiste akte van levering een aanvang moet zijn genomen, moet binnen een termijn van 2 jaren na de dag van het verlijden van bedoelde akte ten genoegen van burgemeester en wethouders, voornoemd, zijn voltooid; burgemeester en wethouders voornoemd, kunnen in bijzondere gevallen deze termijnen verlengen;*
- 16. bij niet-nakoming van het gestelde in artikel 15, zulks ter beoordeling van de raad der gemeente Leeuwarden, is de koper nadat de verkoper hem bij deurwaardersexploot of aangetekende brief van de nietnakoming kennis heeft gegeven, verplicht tot terugoverdracht van het verkochte aan de verkoper en wel binnen 2 maanden na de bedoelde kennisgeving en voor de oorspronkelijke prijs verminderd met 10%; de kosten van deze terugoverdracht (inclusief de eventueel verschuldigde omzetbelasting) komen voor rekening van de overdragende partij;*
- 17. gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte - onder welke vervreemding mede is begrepen een scheiding, de inbreng in een vennootschap of andere rechtspersoon, de bezwaring met een zakelijk genotsrecht, de bezwaring met een persoonlijk recht, de verhuring van het verkochte en een ingebruikgeving hiervan op welke andere wijze dan ook - mag, behoudens daartoe vooraf (al dan niet onder voorwaarden) verkregen schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders van Leeuwarden, niet plaats hebben voordat aan het gestelde in artikel 15 is voldaan; het in dit artikel gestelde is niet van toepassing ingeval van executoriale verkoop van het verkochte;*
- 18. bij vervreemding van het verkochte of van een gedeelte daarvan (onder welke vervreemding mede zijn begrepen al de in artikel 17 gemelde rechtshandelingen) voordat aan het bepaalde onder 15 (voltooiing der restauratie/verbouw) is voldaan, is de overdragende partij uiteraard met inachtneming van het gestelde in artikel 17, verplicht de voorwaarden vermeld in de artikelen 15, 16, 17, 18 en 19 tegenover de verkrijger(s) ten behoeve van de verkoper, te bedingen en namens deze aan te nemen en deze verkrijger(s) te verplichten bij opvolgende vervreemding dezelfde artikelen op te nemen en aan te nemen;*
- 19. bij niet naleving van enige verplichting of enig verbod, vermeld in de artikelen 16, 17 en 18, verbeurt de nalatige danwel overtreder aan de verkoper voor iedere niet-naleving of overtreding een boete van f. 100.000,-; deze boete is verschuldigd door het enkele feit der niet-naleving of overtreding, zonder dat enige uitdrukkelijke ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst behoeft plaats te vinden."*

AANVAARDING DOOR KOPER

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de hiervoor vermelde bijzondere lasten en beperkingen.

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.

ENERGIELABEL

Aangezien het verkochte een beschermd (rijks)monument betreft is het overhandigen van een definitief energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen aan koper niet vereist.

DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte en voorts terzake alles meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn.

TOESTEMMING

Voorts verscheen voor mij, notaris: de heer **Broer Douwe de Witte**, wonende te 8911 KP Leeuwarden, Kruisstraat 25, geboren te Hengelo op vier oktober negentienhonderd vijfenvijftig, zich legitimerende met een paspoort met kenmerk NPCF99D97, afgegeven in de gemeente Leeuwarden op zeven november tweeduizend veertien, echtgenoot van verkoper, die hierbij verklaarde aan zijn echtgenote de krachtens artikel 1:88 Burgerlijk Wetboek vereiste toestemming te hebben verleend en niet het (mede)bestuur te hebben over het verkochte.

VERKLARING OVERDRACHTSBELASTING

Koper verklaart dat terzake de hiervoor omschreven verkrijging aan overdrachtsbelasting is verschuldigd: twee procent (2%) van

SLOT AKTE

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

De comparanten 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 elf uur (11:00 uur).

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 02-12-2019 om 13:32 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 76910 nummer 86.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt te behoren bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 88556B6571DE6AEA9E8DA69 toebehoort aan Albert Berend Volders.

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