

Verklaring:

Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op
10-06-2024 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in
deel 88877 nummer 112.

De bewaarder.

LEVERING

Kenmerk: 202408811201/WS

Heden, zeven juni tweeduizend vierentwintig, verschenen voor mij, mr. Matthijs Hovius, notaris in de gemeente Smallingerland kantoorhoudende te Drachten:

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben op negentien maart tweeduizend vierentwintig een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed. Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die aan deze akte wordt gehecht en hierna wordt aangeduid met "de koopovereenkomst".

LEVERING

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

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

het woonhuis met ondergrond, erf, tuin en verder aan- en toebehoren gelegen te **9001 NK Grou, De Tichtset 29**, kadastraal bekend gemeente **Grou, sectie A, nummer 6069** ter grootte van zes are en eenendertig centiare (6 a 31 ca), hierna te noemen: "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

GEBRUIK

Het verkochte is door koper te gebruiken als woonhuis.

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft de comparante sub 1 genoemd, handelend als gemeld, verklaard dat het verkoper niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

VOORGAANDE VERKRIJGING

- deels door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Leeuwarden op vijf juni negentienhonderdzevenennegentig in register Hypotheken 4, deel 8758 nummer 13, van een afschrift van een akte van levering waarbij kwijting werd verleend voor de koopprijs, op vier juni tevoren verleden voor mr. A.S. de Boer, toen notaris te Akkrum; en
- deels door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Nederland op tweeëntwintig juni tweeduizend zes, in register Hypotheken 4, deel 50081 nummer 51, van een afschrift van een akte van verdeling, inhoudende kwijting voor de koopsom en afstand van het recht om ontbinding te vorderen, op eenentwintig juni tweeduizend zes verleden voor een plaatsvervanger van mr. J. de Jong, toen notaris te Franeker.

Op grond van het vorenstaande is verkoper bevoegd tot het verrichten van de onderhavige rechtshandelingen.

VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

De koopprijs is door koper voldaan door storting op een derdengelden-rekening van de notaris.

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

De comparante sub 1 genoemd, handelend als gemeld, verklaart namens verkoper aan koper kwitantie te verlenen voor de betaling van de vorengemelde koopprijs en vorenbedoelde verrekenende zakelijke belastingen.

Partijen verklaren te zijn overeengekomen, dat de koopprijs onder berusting blijft van de notaris, bewaarder van deze akte, tot het tijdstip waarop aan de laatstgenoemde gebleken is, dat het verkochte niet is bezwaard met beslagen, hypotheke of andere niet in deze akte genoemde zakelijke rechten, andere dan erfdienstbaarheden.

Na genoemd tijdstip wordt het aan verkoper toekomende terstond uitgekeerd.

BEDINGEN

kosten en belastingen

Artikel 1

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper.

leveringsverplichting

juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:

- a. onvoorwaardelijk is;
- b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheke of met inschrijvingen daarvan, terwijl onder het verkochte begrepen hulpzaken of andere roerende zaken niet

- bezwaard zijn met pandrecht;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan hierna vermeld;
 - 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 opgegeven grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten. Dit lijdt uitzondering, indien en voorzover de opgegeven grootte en/of de verdere omschrijving door de wederpartij is gegarandeerd, danwel niet te goeder trouw is geschied.
 3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd, vrij van huur-, pacht- of enig ander gebruiksrecht en aanspraken wegens huurbescherming.

tijdstip feitelijke levering

baten en lasten, risico

Artikel 3

De feitelijke bezitsverschaffing van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.

Vanaf dat tijdstip komen de baten koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

Artikel 4

De op het verkochte 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 verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers gaan over op koper.

Voor zover 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 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 verkoper

Artikel 5

De comparante sub 1 genoemd, handelend als gemeld, verklaart dat verkoper, voor zover van toepassing, het navolgende garandeert:

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. het verkochte is thans geheel vrij van huur-, pacht- en/of van andere aanspraken tot gebruik, aanspraken wegens huurbescherming, leeg, ontruimd en ongevorderd; het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
- c. het verkochte is niet betrokken in een landinrichtings- casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand in de zin van de Leegstandwet noch van vordering van het registergoed krachtens de Huisvestingswet;
- d. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
- e. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
- f. met betrekking tot het verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig.

De comparante sub 1 genoemd, handelend als gemeld, verklaart dat verkoper bij het aangaan van de koopovereenkomst ondermeer nog gegarandeerd heeft dat:

- g. aan haar per dat tijdstip van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte waren voorgeschreven of aangekondigd, welke toen nog niet waren uitgevoerd;
- h. 1. aan haar per dat tijdstip niet bekend was dat het verkochte was aangewezen of is

- betrokken in een procedure tot aanwijzing:
- als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
 - als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan;
2. aan haar per dat tijdstip niet bekend was dat het verkochte was gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:
- als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet;
 - als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan;
- i. aan haar per dat tijdstip niet bekend was dat het verkochte was opgenomen in een aanwijzing ex artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 noch in een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten, respectievelijk op grond van Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet;
- j. aan haar per dat tijdstip niet bekend was dat ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegde gezag.

De comparante sub 1 genoemd, handelend als gemeld, verklaart dat het verkoper niet bekend is dat zich ten aanzien van het onder g. tot en met j. gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.

ondergrondse tanks; (bodem)vervuiling

Artikel 6

De comparante sub 1 genoemd, handelend als gemeld, verklaart nog dat, voorzover het verkoper bekend was op het moment van het aangaan van gemelde koopovereenkomst, er geen feiten waren wijzend op enige verontreiniging ten nadele strekkend van het gebruik door koper als woonhuis, of die zouden kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het registergoed dan wel tot het nemen van andere maatregelen en dat, voorzover aan verkoper per voornoemd moment bekend was, in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig waren.

asbest

Artikel 7

De comparante sub 1 genoemd, handelend als gemeld, verklaart dat het verkoper niet bekend is dat in het verkochte asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn.

omschrijving erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen

Artikel 8

Ten aanzien van bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar de hiervoor onder "Voorafgaande Verkrijging" genoemde aankomsttitel, waarin woordelijk staat vermeld:

"1. Op voormelde koopovereenkomst en deze akte van levering zijn, voorzoveel daarvan bij deze akte niet wordt afgeweken, van toepassing de bepalingen van de algemene voorwaarden voor de verkoop van bouwterreinen in exploitatie bij het Grondbedrijf der gemeente Boarnsterhim, vastgesteld door de gemeente Boarnsterhim bij raadsbesluit van zeven en twintig april negentienhonderd drie en negentig.

De artikelen 7 tot en met 15 dier algemene voorwaarden luiden als volgt:

"ARTIKEL 7.

1. De bestemming van het bouwterrein is die, vastgesteld krachtens bestemmingsplan en bebouwingsvoorschriften.

2. De koper is verplicht ervoor zorg te dragen, dat het bouwwerk hetwelk nodig is om de grond zijn bestemming te doen bereiken, voltooid is, binnen één jaar na de dagtekening van de transportakte.

3. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de in het tweede lid genoemde termijn in bijzondere gevallen te verlengen.

4. Zolang niet is voldaan aan de in het tweede lid van dit artikel gemelde verplichting, mag de koper het gekochte niet vervreemden dan onder door burgemeester en wethouders goedgekeurde voorwaarden, bepalingen en bedingen.

ARTIKEL 8.

Indien de koper binnen de in het tweede lid van artikel 7 genoemde termijn eventueel de krachtens het derde lid van dat artikel verlengde termijn niet aan de bouwplicht voldoet, behoudt de gemeente zich gedurende een termijn van één jaar na het tijdstip, waarop de koper aan zijn verplichtingen had moeten voldoen, doch uiterlijk van vijf jaren na het tijdstip, waarop de overdracht is geschied, het recht voor om de grond terug te nemen tegen betaling van de oorspronkelijke koopsom.

ARTIKEL 9.

Voor de duur, dat een bouwterrein nog niet is bebouwd, dient de koper ervoor zorg te dragen, dat het terrein netjes wordt onderhouden en vrij wordt gehouden van vuilnis en dergelijke, een en ander ten genoegen van Burgemeester en Wethouders.

ARTIKEL 10.

De koper is verplicht het gekochte behoorlijk af te scheiden en afgescheiden te houden ten genoegen van Burgemeester en Wethouders; de kosten van het maken van erfafscheidingen komen geheel voor rekening van de koper.

ARTIKEL 11.

De koper moet het onbebouwd blijvende gedeelte van het gekochte ophogen tot een hoogte, tenminste gelijk aan die van het trottoirvlak.

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing van deze bepaling verlenen, doch slechts voor dat gedeelte van het gekochte, hetwelk bestemd is tot achtertuin.

ARTIKEL 12.

De koper is verplicht de woning(en) vóór de bewoning op de electriciteitsleiding te doen aansluiten, terwijl, indien geen elektrische kookleiding wordt aangelegd, de woning(en) bovendien op de gasleiding moet(en) worden aangesloten, indien deze aanwezig is.

ARTIKEL 12a.

1. De koper is verplicht te gedogen, dat de openbare nutsbedrijven en de gemeente in het gekochte respectievelijk kabels en/of leidingen met toebehoren en rioleringsbuizen met inspectieputten hebben of leggen, medebrengende het recht deze kabels en/of leidingen met toebehoren (onder andere brandkranen en afsluiters) en rioleringsbuizen met inspectieputten te onderhouden en eventueel te verwijderen, alsmede het recht van vrije toegang tot die werken.

2. Het bepaalde in het eerste lid is alleen van toepassing, wanneer het ter plaatse niet mogelijk is de kabels en/of leidingen in openbare gemeentegrond te hebben of te leggen, zulks ter beoordeling van Burgemeester en Wethouders.

3. Wanneer bij toepassing van het eerste lid aan de eigenaar of gebruiker van de grond schade wordt berokkend, dient deze door het betrokken nutsbedrijf te worden vergoed.

ARTIKEL 13.

1. Burgemeester en Wethouders kunnen bij niet nakoming of overtreding van het bepaalde in artikel 7 lid 2, of een der artikelen 9 tot en met 12, aan degene die in gebreke is, een boete opleggen van eenhonderd gulden (f.100,) bij overtreding of niet nakoming en tien gulden (f.10,) voor elke dag of gedeelte van een dag, dat de niet nakoming of overtreding voortduurt of de betaling of verrekening achterwege blijft.

2. Bij niet nakoming of overtreding van het bepaalde in artikel 7, lid 4, en bij weigering tot medewerking van de overdracht aan de gemeente in het geval, bedoeld in artikel 8, kunnen Burgemeester en Wethouders aan degene, die in gebreke is, een boete opleggen van een door hen voor elk geval te bepalen bedrag, doch ten hoogste voor een bedrag gelijk aan het tweevoud van de koopsom van het verkochte, onverminderd hetgeen eventueel als boete is verschuldigd op grond

van het bepaalde in het eerste lid van dit artikel.

3. De boete moet worden voldaan binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist.

4. De aanmaning wordt niet gedaan dan nadat de koper bij schriftelijke kennisgeving op zijn verzuim opmerkzaam is gemaakt en blijft achterwege, indien het verzuim binnen veertien dagen na evenbedoelde kennisgeving ten genoegen van Burgemeester en Wethouders is hersteld.

ARTIKEL 14.

Deze verkoopvoorwaarden blijven onverminderd van toepassing bij herbouw of herstel op het verkochte na het tenietgaan van de bestaande bebouwing.

ARTIKEL 15.

Tenzij Burgemeester en Wethouders hebben toegestaan, dat van het bepaalde in dit artikel wordt afgeweken, moeten bij elke vervreemding van het verkochte of vestiging van zakelijke rechten daarop, waardoor het gebruik van het verkochte door anderen wordt verkregen, de voorwaarden in de artikelen 7 tot en met 14 en die in dit artikel aan elke opvolgende eigenaar worden opgelegd, ten behoeve van de gemeente Boarnsterhim worden bedongen en aangenomen. Bij niet nakoming hiervan is degene, die verzuimt op te leggen, te bedingen en aan te nemen, hoofdelijk een boete verschuldigd ten bate van de gemeente Boarnsterhim van een door Burgemeester en Wethouders voor elk geval te bepalen bedrag, doch ten hoogste van een bedrag gelijk aan het tweevoud van de koopsom van het verkochte. Bedoelde boete zal moeten worden betaald binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande, dat nimmer enige ingebrekestelling zal zijn vereist."

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper dient op te leggen, doet hij dat bij deze en worden deze verplichtingen door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

ENERGIELABEL

Verkoper heeft een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in de Regeling energieprestatie gebouwen aan koper overhandigd. Het verkochte is ingeschaald in energieklasse B en is geldig tot twintig februari tweeduizend vierendertig.

WET KENBAARHEID PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is vandaag geen beperking bekend in de gemeente beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.

Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van koper, onverminderd de hierboven omschreven mededelingsplicht van verkoper.

HETGEEN VOORTS WERD OVEREENGEKOMEN

De comparanten verklaren voorts nog dat hetgeen tussen hen is overeengekomen in de eerdergemelde (aan deze akte gehechte) koopovereenkomst, onverkort van kracht en toepassing blijft, voorzover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voorzover deze nog van kracht kunnen zijn.

In het bijzonder wordt hierbij nog verwezen naar het bepaalde in de artikelen 6.3.1., 6.4.3.1. en 19 van genoemde koopovereenkomst, woordelijk luidende als volgt:

6.3.1. Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 27 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliiteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwe woningen.

In afwijking van artikel 6.3. van deze koopovereenkomst komt het geheel of te 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.

6.4.3.1. 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 en/of verwijdering van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

"Artikel 19 Clausule niet zelf bewoond

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt.

In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden”.

VERKLARING LAAG TARIEF OVERDRACHTSBELASTING

Koper verklaart de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf te gaan gebruiken.

VOLMACHT TOT AANNEMING AFSTAND VAN HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

Verkoper en koper geven bij deze volmacht aan ieder van de medewerkers van mij, notaris, dan wel mijn plaatsvervanger/-waarnemer, een en ander met het recht van substitutie, om – voorzover nodig – namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voorzover deze nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het in deze akte verkochte.

KADASTERMANDAAT

Voorts verklaren partijen, in deze akte genoemd, bij deze last en volmacht te geven aan één van de medewerkers van Yvon Notariaat, om voor en namens partijen alle formaliteiten te (doen) verrichten, welke hij in de zin van de Notariswet en de Kadasterwet nuttig of nodig mocht achten, teneinde te bevorderen dat een afschrift van deze akte wordt ingeschreven in het voor deze rechtshandelingen relevante openbare register. Onder deze lastgeving is derhalve eveneens begrepen de eventuele nodige rectificerende handelingen, eventueel noodzakelijk geacht op basis van beide voormelde wetten.

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 EN VERKLARING VAN ERFRECHT/EXECUTELE Van de sub 1 gemelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte, die aan deze akte zal worden gehecht.

Van de hiervoor genoemde verklaring van erfrecht/executele is mij, notaris, genoegzaam gebleken.

SLOT AKTE

De comparanten zijn mij, notaris, genoegzaam bekend.

Waarvan akte verleden te Drachten, gemeente Smallingerland, op de datum aan het begin van deze akte vermeld.

Nadat ik, notaris, de zakelijke inhoud van de akte heb meegedeeld en toegelicht aan de comparanten en hen - zo nodig - heb gewezen op de gevolgen daarvan, hebben zij eenparig verklaard op volledige voorlezing van deze akte geen prijs te stellen, van de inhoud van deze akte tijdig te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen.

Daarna is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om veertien uur en drieëndertig minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend:) mr. M. Hovius.

De ondergetekende, mr. Matthijs Hovius, notaris in de gemeente Smallingerland, verklaart overeenkomstig artikel 9.21 Omgevingswet dat op de onroerende za(a)k(en) geen voorkeursrecht is gevestigd.

(getekend:) mr. M. Hovius.

De ondergetekende, mr. Matthijs Hovius, notaris in de gemeente Smallingerland, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is. |