

Verklaring:

Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de  
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op  
06-05-2025 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in  
deel 91144 nummer 43.

De bewaarder.

## **AKTE VAN LEVERING**

Betreft: **Noordersingel 88 a te Leeuwarden**

Heden, twee mei tweeduizend vijfentwintig, verschenen voor mij, mr. Maria Helena Johanna Boskamp, kandidaat-notaris, hierna ook te noemen: "notaris", als waarnemer van mr. Gilian Renkema, kandidaat-notaris, waarnemer van het vacante protocol van mr. Kanter Arjen Breuker, voorheen notaris te Leeuwarden:

### **VERKOPER**

### **KOPER | ERFLATER | VERKRIJGERS**

2. de heer mr. Gerrit Cornelis Pieter van Driel, geboren te Dordrecht op twintig januari negentienhonderdvierentachtig, kantoorhoudende te 8939 AA Leeuwarden, Wiardaplantage 9, te dezen handelend als enig bestuurder (algemeen directeur) van Trip Bewindvoeringen en Financieel Beheer B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair

gevestigd te Leeuwarden, kantoorhoudende te 8939 AA Leeuwarden,  
Wiardaplantage 9, ingeschreven in het handelsregister onder nummer  
01103465, te dezen handelend als executeur en afwikkelingsbewindvoerder in

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

**I. DEFINITIES**

1. Tenzij anders blijkt en naast de elders in de Akte opgenomen definities, hebben de volgende vetgedrukte en met een hoofdletter geschreven woorden de daaronder vermelde betekenis:

**Akte:**

deze notariële akte waarin de levering van het Verkochte wordt vastgelegd;

**Akte van Splitsing:**

de akte van splitsing op eenendertig augustus negentienhonderdnegentig verleden voor mr. D.W. van Terwisga, destijds notaris te Leeuwarden, waarvan een afschrift is ingeschreven bij het Kadaster (voormalige bewaring te Leeuwarden) op drie september daarna in het register Hypotheken 4 deel 6612 nummer 69, waarbij de Gemeenschap is gesplitst in appartementsrechten, welke akte van splitsing is gewijzigd bij akte op zesentwintig april negentienhonderdvijfennegentig verleden voor genoemde mr. D.W. van Terwisga, waarvan een afschrift is ingeschreven bij het Kadaster (voormalige bewaring te Leeuwarden) op zevenentwintig april daarna in het register Hypotheken 4 deel 7932 nummer 24;

**Bijlage:**

een bijlage waarnaar in de Akte wordt verwezen en die integraal deel uitmaakt van de Akte;

**BW:**

het Nederlands Burgerlijk Wetboek;

**Erflater:****Gemeenschap:**

de gemeenschap bestaande uit een gebouw van acht woonheden, met eigen grond, erf en verder toebehoren, gelegen aan de Noordersingel te Leeuwarden, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Leeuwarden, sectie E, nummers 5907 en 5909, thans kadastraal bekend gemeente Leeuwarden, sectie E, nummer 8366, groot eenduizend driehonderdtweeënzestig vierkante meter (1.362 m<sup>2</sup>);

**Kadaster:**

de Dienst voor het kadaster en openbare registers als bedoeld in artikel 2 van de Organisatiewet Kadaster;

**Koopakte:**

de onderhandse akte waarin de Koopovereenkomst is vastgelegd en die door of namens Partijen is ondertekend. Deze onderhandse akte wordt als **BIJLAGE 1** aan de Akte gehecht;

**Koopovereenkomst:**

de tussen de Verkoper en Erflater gesloten overeenkomst van koop als bedoeld in artikel 7:1 lid 1 BW zoals die blijkt uit de Koopakte en waarbij:

- (i). Verkoper zich jegens Erflater heeft verbonden om het Verkochte te leveren aan Erflater; en
- (ii). Erflater zich jegens Verkoper heeft verbonden om het Verschuldigde te betalen aan Verkoper;

**Koopprijs:**

de tussen Partijen overeengekomen koopprijs voor het Verkochte zoals omschreven in artikel 1 van de Akte;

**Kwaliteitsrekening:**

een kwaliteitsrekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt die door de notarissen van TRIP Advocaten Notarissen wordt gehouden;

**Leveringsdatum:**

de datum en het moment waarop ingevolge de Koopovereenkomst de Akte door of namens Partijen ondertekend zal worden dan wel de datum die Partijen in afwijking van het gestelde in de Koopovereenkomst zijn overeengekomen, zijnde heden;

**Notaris:**

mr. Gilian Renkema, kandidaat-notaris, waarnemer van het vacante protocol van mr. Kanter Arjen Breuker, voorheen notaris te Leeuwarden;

**Openbare Registers:**

de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in artikel 3:16 BW;

**Partijen:**

Verkoper en Verkrijgers tezamen;

**Roerende Zaken:**

de roerende zaken die met de Woning zijn meeverkocht en zoals gespecificeerd op een lijst die aan de Koopakte is gehecht;

**Vereniging van Eigenaars:**

de vereniging: Vereniging van Eigenaars flatgebouw "Diakonessenhuis" aan de Noordersingel te Leeuwarden, opgericht bij de Akte van Splitsing en welke vereniging is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 50665774;

**Verklaring:**

een onderhandse verklaring van het bestuur van de Vereniging van Eigenaars de dato vijftwintig april tweeduizend vijftwintig, waarvan een kopie als **BIJLAGE 2** aan de Akte wordt gehecht, inhoudende de opgave van de Vereniging van Eigenaars als bedoeld in artikel 5:122 BW;

**Verkochte:**

de Woning en de Roerende Zaken tezamen;

**Verkoper:**

**Verkrijgers:**

**Verschuldigde:**

al hetgeen Verkrijgers op en per de Leveringsdatum aan Verkoper verschuldigd zijn uit hoofde van de Koopovereenkomst en/of de Akte, waaronder begrepen de Koopprijs;

**Woning:**

het registergoed zoals nader omschreven in hoofdstuk III. van de Akte.

2. Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.
3. Nummering van hoofdstukken en/of artikelen in de Akte zijn uitsluitend bedoeld om verwijzing naar de betreffende hoofdstukken en/of artikelen te vergemakkelijken; zij zullen de interpretatie van de betreffende hoofdstukken en/of artikelen niet beïnvloeden.
4. Het gebruik van een lidwoord voorafgaand aan een met hoofdletter geformuleerde definitie heeft geen invloed op de betekenis van de desbetreffende met een hoofdletter geschreven definitie. Definities kunnen derhalve met en zonder een (voorafgaand) lidwoord gebruikt worden.

**II. INLEIDING | OVEREENKOMST | TITEL**

1. Verkoper en Erflater zijn de Koopovereenkomst aangegaan waarbij Erflater bij het aangaan van de Koopovereenkomst volgens opgave van de Verkrijgers, het oogmerk had om de Woning voor eigen woondoeleinden als eigen woning aan te gaan wenden.
2. Niet gebleken is dat Erflater de Koopovereenkomst heeft ontbonden op grond van het bepaalde in artikel 7:2 lid 2 BW (bedenktijd).
3. Na het aangaan van de Koopovereenkomst is Erflater overleden. Blijkens een verklaring van erfrecht op zestien april tweeduizend vijfentwintig verleden voor de Notaris, heeft Erflater

, beiden voornoemd, tezamen en voor gelijke delen als zijn enige erfgenamen achtergelaten. Genoemde erfgenamen van Erflater volgen op grond van het bepaalde in artikel 4:182 BW van rechtswege Erflater op in zijn voor overgang vatbare rechten en worden van rechtswege schuldenaar voor de schulden van Erflater die niet met zijn dood tenietgaan. Mitsdien volgen Verkrijgers Erflater op in de uit de Koopovereenkomst voortvloeiende rechtsverhoudingen.

4. Blijkens een verklaring van executele op eenendertig maart tweeduizend vijfentwintig verleden voor de Notaris, heeft Erflater Trip Bewindvoeringen en Financieel Beheer B.V., voornoemd, tot executeur en afwikkelingsbewindvoerder van zijn nalatenschap benoemd, welke benoeming Trip Bewindvoeringen en Financieel Beheer B.V., voornoemd, blijkens voormelde verklaring van executele heeft aanvaard, als gevolg van welke aanvaarding Trip Bewindvoeringen en Financieel Beheer B.V., voornoemd, bij uitsluiting bevoegd is de nalatenschap van Erflater te vertegenwoordigen (casu quo de Verkrijgers).
5. Partijen stellen hierbij vast:
  - a. dat alle eventuele ter zake van de Koopovereenkomst overeengekomen opschortende voorwaarden zijn vervuld;
  - b. dat alle eventuele ter zake van de Koopovereenkomst overeengekomen ontbindende voorwaarden niet zijn vervuld;
  - c. dat alle eventuele ter zake van de Koopovereenkomst overeengekomen ontbindingsrechten thans zijn vervallen; en
  - d. dat zowel Verkoper als Verkrijgers zich ter zake van de Koopovereenkomst en/of de levering van het Verkochte niet meer op een overeengekomen ontbindende voorwaarde en/of een overeengekomen ontbindingsrecht kan beroepen.
6. Partijen wensen de Koopovereenkomst uit te voeren bij de Akte, waarbij:
  - a. Verkoper jegens Verkrijgers diens verplichting tot de levering van het Verkochte zal nakomen; en
  - b. Verkrijgers jegens Verkoper diens verplichting tot de betaling van het Verschuldigde zullen nakomen.

**III. LEVERING VAN VERKOCHTE | OMSCHRIJVING WONING |**  
**OMSCHRIJVING BIJZONDERE BEPALINGEN EN BEDINGEN**  
**levering**

1. Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert Verkoper hierbij de Woning aan Verkrijgers, die hierbij de Woning van Verkoper in levering aanvaarden, ieder voor de onverdeelde helft.

De levering van de Woning vindt plaats door de inschrijving van een afschrift of uittreksel van de Akte in de Openbare Registers. Door de in de vorige volzin bedoelde inschrijving zal de overdracht van het Verkochte zijn voltooid.

2. De levering van de Roerende Zaken heeft plaatsgevonden of zal nog plaatsvinden op de wijze als omschreven in artikel 3:90 BW en wel door middel van bezitsverschaffing.

**omschrijving Woning**

3. De Woning waarop de Koopovereenkomst en de onderhavige levering betrekking heeft, betreft:

het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Leeuwarden sectie E complexaanduiding 5653-A appartementsindex 2**, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het woonappartement gelegen op de parterre alsmede in het souterrain/de parkeergarage een berging en parkeerplaats, met verder toebehoren, plaatselijk bekend Noordersingel 88 a te 8917 BC Leeuwarden, en uitmakende het één/achtste aandeel in de Gemeenschap.

4. Onder de Woning zijn begrepen, indien en voor zover van toepassing en rechtens mogelijk:

- a. alles wat duurzaam met de grond is verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met een of meer gebouwen of werken;
- b. de bestanddelen die volgens verkeersopvatting deel uitmaken van de grond en een of meer gebouwen of werken; en
- c. alle zaken die met een of meer gebouwen of werken (hoofdzaak) zodanig zijn verbonden dat zij daarvan niet kunnen worden afgescheiden zonder dat beschadiging van betekenis wordt toegebracht aan die gebouwen of werken dan wel die zaken.

**splitsing in appartementsrechten**

4. De Woning betreft een appartementsrecht als omschreven in titel 5.9 van het BW. De Gemeenschap is gesplitst bij de Akte van Splitsing.
5. Bij de Akte van Splitsing is het splitsingsreglement vastgesteld en is de Vereniging van Eigenaars opgericht.
6. Verkrijgers verklaren:
  - a. dat zij bekend zijn met de Akte van Splitsing, de bijbehorende splitsingstekeningen en het in de Akte van Splitsing van toepassing verklaarde splitsingsreglement;
  - b. dat zij er mee bekend zijn dat zij door de levering van het Verkochte van rechtswege lid worden van de Vereniging van Eigenaars; en
  - c. dat zij kopieën van de hiervoor onder a. vermelde stukken hebben ontvangen. Voor zover nodig of vereist verbinden Verkrijgers zich jegens de Vereniging van Eigenaars tot nakoming van de daarin opgenomen voor hem voortvloeiende verplichtingen.
7. Verkoper verklaart dat voor de ingebruikneming van het Verkochte wel toestemming van (een orgaan van) de Vereniging van Eigenaars is vereist.

**Verklaring bestuur Vereniging van Eigenaars**

8. Blijkens de Verklaring dan wel opgave van Verkoper:
  - a. is thans een voorschotbijdrage verschuldigd van vierhonderdvierendertig euro zesendertig cent (€ 434,36) per maand;
  - b. bedraagt het saldo van het reserve- en/of onderhoudsfonds per achttien april tweeduizend vijftientig een bedrag van zevenenzeventigduizend zevenhonderdachtennegentig euro zesennegentig cent (€ 77.798,96) en het aandeel van de Verkoper daarin negenduizend zevenhonderdvierentwintig euro zevenentachtig cent (€ 9.724,87);
  - c. is het meerjarenonderhoudsplan van de Vereniging van Eigenaars in overeenstemming met de normen die zijn vastgesteld bij de Wet verbetering functioneren verenigingen van eigenaars (34479) van negenentwintig mei tweeduizend zeventien (Stb. 2017, 241);
  - d. reserveert de Vereniging van Eigenaars ten behoeve van het reservefonds op jaarbasis een bedrag wat groter of gelijk is aan vijf/tiende procent (0,5%) van de herbouwwaarde van het gebouw;

- e. is de Vereniging van Eigenaars geen schuldenaar uit hoofde van een geldlening;
  - f. heeft Verkoper de voor het lopende boekjaar en voorafgaande boekjaar – voor zover deze bijdragen inmiddels opeisbaar zijn geworden - verschuldigde bijdragen geheel voldaan;
  - g. is door of namens de Vereniging van Eigenaars ter zake van de Gemeenschap wel een collectieve opstalverzekering afgesloten;
  - h. is er wel een huishoudelijk reglement opgesteld.
9. De voor het lopende boekjaar verschuldigde bijdrage aan de Vereniging van Eigenaars komt vanaf heden voor rekening van Verkrijgers en is – voor zover betrekking hebbend op de lopende betalingsperiode – tussen Verkoper en Verkrijger verrekend.

**financiële verplichtingen Vereniging van Eigenaars**

10. Blijkens de Verklaring heeft de Vereniging van Eigenaars voorts verklaard:
- a. dat de Vereniging van Eigenaars tot op de datum als vermeld in de Verklaring geen andere schulden en verplichtingen heeft dan die welke zijn te beschouwen als normale lasten ter zake van het gebouw waarvan het Verkochte deel uitmaakt; en
  - b. dat de Vereniging van Eigenaars tot op de datum als vermeld in de Verklaring geen besluiten heeft genomen of geagendeerd waaruit voor de appartementseigenaren een verzwaring van de bestaande financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeit.

Voor zover aan Verkoper bekend heeft de Vereniging van Eigenaars thans ook geen voornemen om een besluit als hiervoor onder b. bedoeld te nemen.

**privaatrechtelijke beperkingen**

11. Ten aanzien van aan Verkoper bekende bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 BW met betrekking tot de Woning wordt hierbij verwezen naar de voorgaande aankomsttitel (deel 8006 nummer 18) zoals nader omschreven in hoofdstuk IV van de Akte, waarin staat vermeld, woordelijk luidend:

(begin citaat)

*“6.1 Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere rechten en verplichtingen wordt uitdrukkelijk verwezen*

*naar een akte van overdracht in economische zin op één februari negentienhonderd achtentachtig voor mij, notaris, verleden, waarin woordelijk staat vermeld:*

*"F. Het is kopers niet toegestaan op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete – zonder dat enige ingebrekestelling is vereist – groot tienduizend gulden (f.10.000,--), voor iedere dag dat zij in overtreding zijn, het verkochte voor de exploitatie van een ziekenhuisvoorziening te gebruiken. Hierbij wordt tevens geacht het begrip medische dagbehandeling te zijn begrepen. Het begrip ziekenhuisvoorziening wordt hierbij beperkt tot de hoofdgroep ziekenhuizen, zoals bedoeld in het Besluit Aanwijzing Inrichtingen Wet Ziekenhuisvoorzieningen (besluit de dato een augustus negentienhonderd negenenzeventig, Staatsblad 465). Kopers zijn verplicht deze bepaling bij wijze van kettingbeding op verbeurte van bovenvermelde boete in elke akte van economische of juridische overdracht op te nemen of te doen opnemen en zijn verplicht hun rechtsopvolger die bepaling ook te laten doen opnemen in elke overdrachtsakte."*

(einde citaat)

12. Verkoper is met betrekking tot de Woning niet bekend met overige bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 BW.

**publiekrechtelijke beperkingen**

13. Op basis van uittreksels uit de Openbare Registers de dato heden is met betrekking tot de Woning en de Gemeenschap een aantekening gesteld, woordelijk luidend:

(begin citaat)

**"Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid**

**publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken** Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW

**Betrokken bestuursorgaan** De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)

**Vermeld in stuk** Hyp4 72869/136 Ingeschreven op 29-03-2018 om 09:00

**Naamswijziging** rechtspersoon

**Datum in werking** 06-11-2001

***Afkomstig uit stuk Hyp4 82681/93***

***Ingeschreven op 22-11-2021 om 09:00***

***Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)***

***Datum kenbaarheid: 06-11-2001***

***Overig stuk Hyp4 89752/140***

***Ingeschreven op 29-10-2024 om 13:17***

***Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)***

***Datum kenbaarheid: 29-10-2024"***

14. Verkrijgers verklaren op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier (4) dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de betreffende registers. Inschrijvingen in de Openbare Registers en verwerking daarvan in de Basisregistratie Kadaster (BRK) na de datum waarop de Akte is verleden, zijn voor risico van Verkrijgers, onverminderd de betreffende mededelingsplicht van Verkoper en met inachtneming van de instaansverplichting van Verkoper uit hoofde van artikel 7:15 lid 2 BW.
15. Verkoper verklaart niet bekend te zijn met overige ten laste van de Woning bestaande publiekrechtelijke beperkingen, als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 BW.

**IV. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID: VOORAFGAANDE  
EIGENDOMSVERKRIJGING**

De Woning is door

ieder voor de onverdeelde helft, in eigendom verkregen door de inschrijving bij het Kadaster (voormalige bewaring te Leeuwarden) op zeven juli negentienhonderdvijfennegentig in het register Hypotheken 4 deel 8006 nummer 18, van het afschrift van een daartoe bestemde akte, op zes juli negentienhonderdvijfennegentig verleden voor mr. D.W. van Terwisga, destijds notaris te Leeuwarden, welke akte bevat kwijting

voor de betaling van de koopprijs en afstand van het recht om op welke grond dan ook ontbinding van de overeenkomst te vorderen.

Bij akte van verdeling met betrekking tot de nalatenschap van genoemde  
op één maart tweeduizend eenentwintig verleden voor  
een waarnemer van mr. G. Mulder, destijds notaris te Leeuwarden, is de  
Woning aan genoemde toegedeeld en geleverd, welke akte  
bevat kwijting en afstand van de bevoegdheid tot ontbinding. Een uittreksel  
van de betreffende akte van verdeling is op twee maart daarna ingeschreven  
bij het Kadaster in het register Hypotheken 4 deel 80721 nummer 165.  
Blijkens een verklaring van erfrecht op zesentwintig september tweeduizend  
vierentwintig opgemaakt door een waarnemer van mr. G.C.P. van Driel, notaris  
te Leeuwarden, heeft genoemde als zijn enige erfgenamen  
achtergelaten

allen voornoemd,  
zijnde Verkoper. Mitsdien is Verkoper bevoegd om over het Verkochte te  
beschikken

## **V. VERKOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN**

Onverminderd hetgeen de Partijen blijkens de Koopakte zijn overeengekomen,  
zijn de Partijen in verband met de Koopovereenkomst en de levering van het  
Verkochte onder meer het volgende overeengekomen:

### **Artikel 1 Koopprijs**

- 1.1 Verkoper en Verkrijgers zijn een bedrag in geld als koopprijs voor het  
Verkochte overeengekomen van
- 1.2 Aangezien blijkens de Koopakte de Partijen geen afzonderlijke koopprijs voor  
de Roerende Zaken zijn overeengekomen, is de koopprijs voor de Roerende  
Zaken begrepen in de Koopprijs.

### **Artikel 2 (uit)betaling van het Verschuldigde | kwijting**

- 2.1 Betaling van het Verschuldigde en van de overige kosten, rechten en  
belastingen, alsmede betaling van tussen Partijen krachtens de  
Koopovereenkomst te verrekenen bedragen, vindt plaats via het kantoor van  
de Notaris.

- 2.2 Het ingevolge de Koopovereenkomst door Verkrijgers aan Verkoper per heden Verschuldigde is door Verkrijgers aan Verkoper voldaan door creditering van een Kwaliteitsrekening.
- 2.3 Uitbetaling van het Verschuldigde vindt plaats in overeenstemming met hetgeen daaromtrent heeft te gelden ingevolge de beroeps- en gedragsregels voor het notariaat, en overigens indien en zodra de Notaris heeft vastgesteld dat de levering van het Verkochte zal zijn geschied vrij van rechten van hypotheek en beslagen.
- 2.4 Partijen geven opdracht aan de Notaris zo spoedig als mogelijk na de inschrijving van een afschrift of uittreksel van de Akte bij het Kadaster te onderzoeken of de levering van het Verkochte zal zijn geschied vrij van rechten van hypotheek en beslagen. Verkoper is er mee bekend en stemt er mee in dat - in verband met het onderzoek van de Notaris - tussen de dag van het ondertekenen van de Akte en het uitbetalen van gelden één of meer werkdagen kunnen verstrijken.
- 2.5 Met inachtneming van het vorenstaande, verleent Verkoper aan Verkrijgers kwijting voor de betaling van het Verschuldigde.

### **Artikel 3     feitelijke levering (aflevering) | staat van de Woning**

- 3.1 De feitelijke levering (aflevering) van de Woning vindt plaats terstond na ondertekening van de Akte in de overeengekomen staat.
- 3.2 Het voortgezet gebruik van de Woning door de Verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de Koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht, behoudens normale slijtage en overeengekomen wijzigingen, geen wijziging te hebben gebracht in de staat van de Woning.
- 3.3 Partijen zijn als gevolg van het overlijden van Erflater en de uitgestelde levering in dat verband van één april tweeduizend vijftientig naar heden, twee mei tweeduizend vijftientig, nader overeengekomen dat door Verkrijgers aan Verkoper ter dekking van kosten als gevolg van het uitstel een bedrag wordt vergoed ten bedrage van tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00). Partijen zijn overeengekomen dat vergoeding hiervan plaatsvindt ter gelegenheid van de ondertekening van de Akte en wel via de nota van afrekening van de Notaris. In dat kader geven Partijen hierbij opdracht aan de

Notaris om de aanvullende betaling ter grootte van het bedrag van de vergoeding via de nota van afrekening van de Notaris te voldoen aan de Verkoper.

**Artikel 4 over- en ondermaat**

- 4.1 Verschil tussen de eventueel door Verkoper aan Verkrijgers opgegeven maat of oppervlakte van de Woning en de werkelijke maat of oppervlakte, verleent noch aan Verkrijgers, noch aan Verkoper enig recht.

**Artikel 5 juridische levering | aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen**

- 5.1 De Woning wordt door Verkoper aan Verkrijgers geleverd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten.
- 5.2 Verkrijgers zullen zelf zorg dragen voor mededeling aan de personen jegens wie de rechten als bedoeld in artikel 5.1 kunnen worden uitgeoefend.
- 5.3 De Woning wordt door Verkoper aan Verkrijgers geleverd vrij van hypotheekrecht(en) en/of beslag(en).
- 5.4 Verkoper heeft Verkrijgers kennis gegeven van de aan Verkoper bekende aan de Woning verbonden bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 BW, een en ander voor zover blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande notariële akten van levering en/of van vestiging van een beperkt recht op de Woning, dan wel blijkend en/of voortvloeiend uit een afzonderlijke notariële akte daaronder begrepen die welke zijn omschreven in hoofdstuk III. van de Akte dan wel de Akte van Splitsing, het reglement dan wel de statuten van de Vereniging van Eigenaars.
- 5.5
- a. Voor zover Verkrijgers de hiervoor in artikel 5.4 van de Akte bedoelde bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 BW niet reeds bijkennis de Koopovereenkomst uitdrukkelijk hebben aanvaard, aanvaarden Verkrijgers hierbij uitdrukkelijk bedoelde bijzondere lasten en beperkingen.
  - b. Voor zover in de hiervoor bedoelde bepalingen verplichtingen voorkomen welke Verkoper verplicht is aan Verkrijgers op te leggen, doet Verkoper dat hierbij en wordt een en ander hierbij door Verkrijgers uitdrukkelijk aanvaard.

- c. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij door Verkoper voor die derden aangenomen.

#### **Artikel 6      risico | baten en lasten**

- 6.1 De Woning komt voor risico van de Verkrijgers vanaf het tijdstip van ondertekening van de Akte, voor zover het risico niet reeds eerder op de Verkrijgers is overgegaan.
- 6.2 De baten ter zake van het Verkochte komen vanaf de aflevering ten gunste van Koper. Verkoper staat er voor in dat derden geen rechten hebben ten aanzien van bedoelde baten en dat daarop geen beslagen rusten.
- 6.3 De zakelijke lasten ter zake van het Verkochte komen vanaf de aflevering voor rekening van Verkrijgers en zijn voor wat betreft het lopende kalenderjaar tussen Partijen via de nota van afrekening van de Notaris verrekend. Onder zakelijke lasten worden verstaan die lasten die aan een persoon in zijn kwaliteit van eigenaar worden opgelegd.

#### **Artikel 7      titelbewijzen en bescheiden**

- 7.1 Verkoper heeft op heden de op de Woning betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 lid 1 tweede volzin BW aan Verkrijgers afgegeven, voor zover Verkoper deze in bezit heeft.

#### **Artikel 8      overgang van rechten**

- 8.1 Alle aanspraken die de Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zou kunnen doen gelden tegenover derden en die van respectievelijk door de rechtsvoorganger zijn overgegaan respectievelijk overgedragen, waaronder begrepen de bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het Verkochte toegebrachte schade, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten gaan per het tijdstip van overdracht van het Verkochte op de voet van artikel 6:251 BW over op de Verkrijgers en voor zover ze niet op grond van voormeld artikel van rechtswege overgaan op de Verkrijgers, worden zij op de voet van artikel 3:94 lid 3 BW geleverd.
- 8.2 De Akte dient (tevens) als 'authentieke akte' in de zin van artikel 3:94 lid 3 BW: met de Akte worden de aanspraken van de Verkoper ten aanzien van het

Verkochte tegenover derden aan Verkrijgers geleverd, zonder dat daarvoor een mededeling aan de desbetreffende derden nodig is.

Vanaf de ondertekening van de Akte zal Koper, zo hij dit wenst, de derden rechtstreeks kunnen aanspreken.

- 8.3 De Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan de Koper te verstrekken en machtigt de Koper voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van de Koper aan de desbetreffende derde(n) te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

#### **Artikel 9 kosten**

- 9.1 De kosten van de Akte en alle verdere kosten in verband met de levering komen voor rekening van Koper.
- 9.2 Kosten van (externe) adviseurs en overige advieskosten zijn voor rekening van de Partij op wiens verzoek (externe) advies is uitgebracht.

#### **Artikel 10 garanties van Verkoper**

- 10.1 Onverminderd de overige garanties en verklaringen zoals opgenomen in de Koopakte, staat Verkoper er voor in dat hij aan Koper levert een recht van eigendom dat:
- a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan welke vernietiging dan ook;
  - b. vrij is van bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 BW, met uitzondering van die welke Koper uitdrukkelijk heeft aanvaard dan wel zal aanvaarden; en
  - c. voor zover het de eigendom van de Roerende Zaken betreft, vrij is van pandrecht(en) en/of beslag(en) en/of aanspraken van derden.

#### **Artikel 11 energielabel**

- 11.1 Ter zake de verkoop en levering is Verkoper blijkens artikel 2.2 van het Besluit energieprestatie gebouwen niet verplicht een energielabel te overleggen aangezien de Woning kan worden aangemerkt als een rijksmonument als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

#### **Artikel 12 informatieplicht Verkoper | onderzoeksplicht Koper**

- 12.1 Verkoper staat er voor in aan Koper met betrekking tot het Verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van Koper behoort te worden gebracht.

- 12.2 Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen.

**Artikel 13 instandhouding andere afspraken**

- 13.1 De bepalingen van de Koopovereenkomst - en met name de blijkens de Koopakte door de Partijen verstrekte garanties - blijven onverkort van kracht, voor zover daarvan bij de Akte niet is afgeweken en voorzover die bepalingen nog van kracht kunnen zijn.
- 13.2 De Partijen verklaarden dat sinds het aangaan van de Koopovereenkomst zich geen voor de wederpartij van belang zijnde wijzigingen hebben voorgedaan met betrekking tot de door ieder van hen verstrekte garanties.

**VI. BELASTINGEN: OMZETBELASTING | OVERDRACHTSBELASTING**  
**omzetbelasting**

1. Verkoper verklaart dat wegens de levering van het Verkochte geen omzetbelasting verschuldigd is, aangezien Verkoper geen ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.

**overdrachtsbelasting**

2. De ter zake van de verkrijging van de Woning verschuldigde overdrachtsbelasting berekend over de als grondslag geldende waarde van het Verkochte, vermeerderd of verminderd als bepaald in de Wet op belastingen van rechtsverkeer, is voor rekening van Verkrijgers.
3. De maatstaf van heffing voor de overdrachtsbelasting is gelijk aan de Koopprijs verminderd met het daarin begrepen aandeel in het reservefonds van de Vereniging van Eigenaars ad

4. Aangezien Erflater is overleden na het sluiten van de Koopovereenkomst en Verkrijgers verplicht zijn de Woning op grond van de Koopovereenkomst in eigendom te verkrijgen, hebben Verkrijgers blijkens een door ieder van hen ingevulde en ondertekende verklaring als bedoeld in artikel 15a lid 4 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer (Verklaring overdrachtsbelasting onvoorziene omstandigheden) stellig en zonder voorbehoud verklaard dat

vanaf de datum van ondertekening van de Koopovereenkomst tot het moment van het overlijden van Erflater, het voornemen bestond dat Erflater de Woning na verkrijging anders dan tijdelijk als hoofdverblijf zou gaan gebruiken (zelfbewoning), zodat het bepaalde in artikel 14 lid 2 van de Wet op de belastingen van rechtsverkeer op Verkrijgers van toepassing is.

De betreffende ingevulde en ondertekende verklaringen worden als **BIJLAGE 3** aan de Akte gehecht.

5. De overdrachtsbelasting bedraagt mitsdien twee procent (2%) over voormelde maatstaf van heffing, mitsdien (afgerond) een bedrag van

**VII. OMGEVINGSWET**

Verkoper verklaart dat ten aanzien van het Verkochte geen aanwijzing heeft plaatsgevonden als bedoeld in artikel 9.1 van de Omgevingswet.

**VIII. WOONPLAATSKEUZE**

Ter zake van de levering van het Verkochte kiezen Partijen woonplaats op het kantoor van de bewaarder van de Akte, doch uitsluitend voor wat betreft:

1. de inschrijving en de verwerking van een afschrift of uittreksel van de Akte bij het Kadaster; en
2. de toepassing en de werking van de Wet op belastingen van rechtsverkeer en/of de Wet op de omzetbelasting 1968.

**IX. VOLMACHTEN**

**SLOT**

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE in minuut verleden te **Leeuwarden** op de datum in het hoofd van de Akte vermeld.

Na een zakelijke opgave van de inhoud van de Akte en een toelichting daarop aan de verschenen personen, hebben zij verklaard tijdig van de inhoud van de Akte te hebben kennisgenomen, te zijn gewezen op de gevolgen die daaruit voor Partijen voortvloeien en met beperkte voorlezing van de Akte in te stemmen. Vervolgens is de Akte – na beperkte voorlezing en na opneming van het tijdstip – door de verschenen personen en onmiddellijk daarna door mij, notaris, ondertekend om vijftien uur en achttien minuten. Volgt ondertekening.

**UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT**

(getekend:) mr. M.H.J. Boskamp

De ondergetekende, mr. Maria Helena Johanna Boskamp, kandidaat-notaris, als waarnemer van mr. Gilian Renkema, kandidaat-notaris, waarnemer van het vacante protocol van mr. Kanter Arjen Breuker, voorheen notaris te Leeuwarden, verklaart - gelet op het bepaalde in artikel 9.21 lid 1 van de Omgevingswet - dat op de in dit stuk vermelde onroerende zaak of onroerende zaken geen voorkeursrecht als bedoeld in de Omgevingswet is gevestigd.

(getekend:) mr. M.H.J. Boskamp

De ondergetekende, mr. Maria Helena Johanna Boskamp, kandidaat-notaris, als waarnemer van mr. Gilian Renkema, kandidaat-notaris, waarnemer van het vacante protocol van mr. Kanter Arjen Breuker, voorheen notaris te Leeuwarden, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is, op heden twee mei tweeduizend vijftientig.