

Zaaknummer: 27056/ul

Repertoriumnummer:

LEVERING REGISTERGOED

Op, dertig januari tweeduizend negen, verschenen voor mij, mr. Gerben Elsinga, notaris gevestigd in de gemeente Sneek:

1.

:

beiden wonende te 8925 LA Leeuwarden, Franckenastate 2,

hierna samen te noemen: de verkoper; en

2.

hierna samen te noemen: de koper.

De comparanten verklaarden als volgt.

DOEL VAN DEZE AKTE

Deze akte heeft ten doel de koper de eigendom te verschaffen van de hierna te omschrijven onroerende zaak door uitvoering te geven aan de tussen verkoper en koper gesloten koopovereenkomst.

DE KOOPOVEREENKOMST

Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte, die is overgelegd aan genoemde notaris.

De bepalingen van de koopovereenkomst blijven van kracht voor zover daarvan in deze akte niet wordt afgeweken.

LEVERING

Ter voldoening aan de uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen levert de verkoper aan de koper, gezamenlijk en ieder voor de onverdeelde helft:

- a. het woonhuis met verdere aanhorigheden, ondergrond en erf, plaatselijk bekend Franckenastate 2 te Leeuwarden, postcode 8925 LA, kadastraal bekend als gemeente Leeuwarden, sectie K, nummer 3401, groot vier are twee en twintig centiare, en

- b. een perceel grond gelegen nabij de Franckenastate te Leeuwarden, ter grootte van circa zestig centiare (geschat), kadastraal bekend gemeente Leeuwarden, sectie K, nummer 3400 gedeeltelijk;

verder ook te noemen: het gekochte.

Aanvaarding

De levering wordt door de koper aanvaard.

ONDERZOEK BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID

Het gekochte sub a., is door de comparant sub 1.a. in eigendom verkregen voor wat de grond betreft, door de inschrijving ten kantore te Leeuwarden van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op tien maart negentienhonderd vier en negentig in register Hypotheken 4, deel 7539 nummer 17, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op dezelfde dag voor mr. D.W. van Terwisga, destijds notaris gevestigd te Leeuwarden verleden en voor wat het gebouwde betreft door stichting voor eigen rekening.

Het gekochte sub b., is door de verkoper in eigendom verkregen, ieder voor de onverdeelde helft, door de inschrijving ten kantore van voormelde Dienst op twee en twintig december tweeduizend acht in register Hypotheken 4, deel 56006 nummer 86, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op dezelfde dag voor een waarnemer van mr. Y.R. Hoekstra, notaris gevestigd te Leeuwarden verleden.

DE KOOPPRIJS

De koopprijs bedraagt:

De koopprijs is door de koper voldaan door storting op een daartoe bestemde rekening van de notaris. Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving in de openbare registers en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag overeenkomstig deze akte zeker is.

Omzetbelasting

Verkoper staat er tegenover koper voor in dat de koopprijs niet behoeft te worden vermeerderd met omzetbelasting.

Kwitantie

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van het door koper aan hem verschuldigde.

KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

1. Feitelijke staat van het gekochte

De koper heeft het gekochte vóór de levering mogen bezichtigen. De koper aanvaardt het gekochte in de huidige staat. Deze komt overeen met de staat waarin het gekochte zich bevond ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst.

Gebruik van het gekochte

De koper gaat het gekochte gebruiken als woonhuis.

Verkoper zijn geen redenen bekend die zich tegen dit voorgenomen gebruik van koper verzetten. Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen die voor een normaal gebruik als voormeld nodig zijn.

2. Verontreiniging en bodemkwaliteit

Verkoper is - voor zover hierna niet anders vermeld - niet bekend met verontreiniging van het gekochte, zodanig dat het daardoor ongeschikt is voor het opgegeven voorgenomen gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het gekochte of het nemen van andere maatregelen.

Asbestverklaring

Verkoper is niet bekend met de aanwezigheid van asbest in het gekochte.

Geen ondergrondse tanks

Voor zover aan verkoper bekend is in het gekochte geen ondergrondse tank aanwezig voor het opslaan van vloeistoffen in de zin van het Besluit opslag ondergrondse tanks.

3. Onbezwaarde levering. Bijzondere lasten/beperkingen

Verkoper levert het gekochte:

- a. vrij van hypotheken en beslagen of inschrijvingen daarvan;
 - b. vrij van erfdienstbaarheden en andere beperkte rechten ten laste van het gekochte;
 - c. vrij van kwalitatieve verplichtingen bedoeld in artikel 6: 252 Burgerlijk Wetboek; en
 - d. vrij van andere lasten of beperkingen uit overeenkomst,
- een en ander voor zover in deze akte niet anders is vermeld, of betreffende het hiervoor onder b. en c. vermelde, overigens nog uit de Openbare Registers kenbaar is of uit de situatie ter plaatse valt af te leiden.

In verband met verkopers vrijwaringsverplichting voor hypotheken aanvaardt koper bij voorbaat de eventueel voor het verval daarvan benodigde afstand van hypotheken.

De notaris heeft de titel(s) waardoor de verkoper destijds de eigendom van het gekochte verkreeg ingezien en beoordeeld. De koper mag van de verkoper afgifte van de titelbewijzen vragen, voor zover deze in verkopers bezit zijn en deze daarbij geen belang meer heeft.

Twee of meer (ver)kopers

Ingeval twee of meer personen (ver)koper zijn, geldt het volgende:

- a. (ver)kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen;
- b. alle partijen zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Verwijzing naar eerdere akte(n)

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere bepalingen het gekochte betreffende wordt verwezen naar voormelde titels van aankomst, waarin woordelijk staat vermeld:

BEGIN CITAAT:

Hiervoor wordt verwezen naar het Besluit van de Raad van de gemeente Leeuwarden de dato vijf en twintig april negentienhonderd vier en negentig, waarin woordelijk staat vermeld:

1. *de begrenzing van het verkochte is ter plaatse aangegeven door de landmeetkundig ambtenaar van Stadsontwikkeling en Milieu van de gemeente Leeuwarden; waar het verkochte grenst aan een waterpartij is de uitgiftegrens zodanig getrokken, dat de aangebrachte betuining daarbinnen valt; de koper verkrijgt deze betuining derhalve in eigendom en onderhoud; over- of ondermaat tengevolge van de nog ambtshalve plaatsvindende kadastrale opmeting van het verkochte kan geen aanleiding geven tot verhoging of verlaging van de koopsom.*
- 2.a. *koper aanvaardt het verkochte vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan en vrij van huur en verder in de (bouwrijpe) toestand, waarin het zich op*

de dag van het verlijden van de voor de overdracht vereiste notariële akte van levering bevindt;

alle baten, lasten en belastingen van het verkochte zijn met ingang van die dag voor rekening van de koper;

- 2b. *de gemeente Leeuwarden zijn geen op het verkochte drukkende bijzondere lasten en beperkingen, onder meer als bedoeld in artikel 7:15 van het Burgerlijk Wetboek, bekend; indien dergelijke lasten en beperkingen toch aanwezig mochten blijken te zijn worden deze hierbij door de koper uitdrukkelijk aanvaard.*
- 2.c. *Op grond van de thans beschikbare gegevens is er geen sprake van bodemverontreiniging; indien echter in de toekomst mocht blijken, dat – voor de datum van het verlijden van de voor de overdracht vereiste notariële akte van levering – verontreiniging van de grond heeft plaatsgevonden en wel in zodanige concentratie, dat er uit een oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiëne beperkingen gesteld dienen te worden aan het gebruik van het verkochte, dan zullen de te nemen sanerings-c.q. beheersmaatregelen door en – voorzover niet subsidieabel – voor rekening van de gemeente Leeuwarden overeenkomstig de alsdan ter zake geldende regeling worden uitgevoerd;*
3. *alle op de verkoop en de levering vallende kosten, daaronder begrepen die van het verstrekken van een afschrift van de akte voor het gemeente-archief en die van de verrichtingen van de landmeetkundig ambtenaar, bedoeld onder punt 1, welke laatstbedoelde kosten f.403,-- (te vermeerderen met b.t.w.) bedragen, komen voor rekening van de koper;*
4. *De koper is verplicht er voor te zorgen, dat op het verkochte wordt gebouwd in overeenstemming met het bestemmingsplan "Camminghaburen"; deze bouw moet binnen twee jaren na de datum van het verlijden van de voor de overdracht vereiste notariële akte van levering ten genoegen van Burgemeester en Wethouders worden voltooid. Burgemeester en Wethouders van Leeuwarden kunnen in bijzondere gevallen deze termijn verlengen.*
5. *Bij niet-nakoming van het gestelde onder 4 (voltooing der bebouwing), zulks ter beoordeling van de Raad der gemeente Leeuwarden, is de koper, nadat de verkoper hem bij deurwaardersexploot van de niet-nakoming kennis heeft gegeven, verplicht tot terugoverdracht van het verkochte aan de verkoper en wel binnen twee maanden na de bedoelde kennisgeving en voor de prijs van f46.500,--; de kosten van deze terugoverdracht (inclusief de eventueel verschuldigde omzetbelasting) komen voor rekening van de overdragende partij.*
6. *De koper is verplicht de op het verkochte gestichte woning na gereedkomen gedurende een periode van ten minste 2 jaren als hoofdbewoner/eigenaar daadwerkelijk te bewonen;*
7. *Verkoop, vervreemding, verhuur, danwel het anderszins in gebruik afstaan van het verkochte of van een gedeelte van het verkochte met de daarop gestichte woning, danwel vestiging van een beperkt gebruiksrecht daarop, mag, behoudens daartoe vooraf (al dan niet onder voorwaarden) verkregen schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders van Leeuwarden, niet plaatsvinden voordat aan het bepaalde onder 4 (voltooing der bebouwing) en onder 6 (2 jaren eigen bewoning) is voldaan; de bedoelde toestemming zal slechts in bijzondere gevallen (zoals o.a. verandering van werkkring c.q. overplaatsing, overlijden, ontbinding van het*

huwelijk), één en ander ter beoordeling van Burgemeester en Wethouders van Leeuwarden, worden verleend;
 de bedoelde toestemming dient gemotiveerd en schriftelijk aan Burgemeester en Wethouders te worden gevraagd;
 Burgemeester en Wethouders delen de koper binnen 2 maanden na de ontvangst van het verzoek om de bedoelde toestemming hun beslissing mede; dit beding is niet van toepassing bij verkoop krachtens artikel 3: 286 Nieuw Burgerlijk Wetboek.

8. Bij vervreemding van het verkochte of van een gedeelte van het verkochte voordat aan het bepaalde onder 4 (voltooiing der bebouwing) is voldaan, is de verdragende partij, uiteraard met inachtneming van het bepaalde onder 7, verplicht de voorwaarden onder 4, 5, 6, 7, 8 en 9 vermeld tegenover de verkrijger(s) ten behoeve van de gemeente Leeuwarden te bedingen en namens deze gemeente aan te nemen en deze verkrijger(s) te verplichten bij opvolgende vervreemding dezelfde bedingen op te nemen en aan te nemen.
9. Bij niet-naleving van één der verplichtingen of verboden, vermeld onder 5, 6, 7 en 8, verbeurt de nalatige c.q. overtreder aan de gemeente Leeuwarden voor ieder niet-naleving of overtreding een boete van f 50.000,--;
 deze boete is verschuldigd, indien de nalatige c.q. overtreder, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig c.q. in overtreding is of blijft, welke ingebrekestelling schriftelijk moet geschieden met inachtneming van een termijn van 8 dagen;
10. Als kwalitatieve verplichtingen, zoals bedoeld in artikel 6:652 van het Burgerlijk Wetboek, wordt bedongen:
 - a. dat het de koper verboden is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders van Leeuwarden in de op het verkochte te stichten woning het beroep van huistarts, tandarts, fysiotherapeut of verloskundige hulp, vallende binnen de zogenaamde eerste lijns gezondheidszorg, uit te (laten) oefenen;
 - b. zodra het verkochte krachtens een aan de gemeente Leeuwarden verleende machtiging binnen de geografische begrenzing van een lokaal stadsnet voor centrale ontvangst van televisie en radio is komen te liggen, zal koper gedogen, dat in/op het verkochte kabels en/of installaties ten behoeve van genoemde voorzieningen aangelegd/aangebracht, een en ander in overleg met koper;

de hiervoor in a. en b. omschreven kwalitatieve verplichtingen zullen overgaan op degene(n) die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen;
 daarenboven zullen mede gebonden zijn degene(n) die van de rechthebbende een – beperkt of persoonlijk – recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen;
 bij overdracht in eigendom van het verkochte of van een gedeelte van het verkochte, alsmede bij verlening van een – beperkt of persoonlijk – recht tot gebruik van het verkochte of van een gedeelte van het verkochte, dient dit gehele beding 10 woordelijk in de desbetreffende obligatoire overeenkomst en/of notariële akte van levering te worden opgenomen;
 bij niet-naleving of overtreding van enig(e) in dit beding 10 neergelegde verbod of verplichting verbeurt de nalatige of overtreder aan de verkoper voor iedere niet-naleving of overtreding een boete van vijftigduizend gulden (f 50.000,--); deze boete is verschuldigd indien de nalatige of overtreder, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig

of in overtreding is of blijft, welke ingebrekestelling schriftelijk moet geschieden met inachtneming van een termijn van 8 dagen

EINDE CITAAT

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij dezen en wordt een en ander bij dezen door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij dezen tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

4. Juridische garanties van de verkoper; mededelingen van de verkoper die geen garanties zijn

De verkoper staat voor het volgende in:

- de verkoper is bevoegd tot verkoop en levering in eigendom;
- de levering is onvoorwaardelijk;
- er bestaat ten opzichte van derden geen verplichting tot levering of tot nakoming van een voorkeursrecht, koopoptie of recht van wederinkoop;
- door overheid of nutsbedrijven zijn geen aanschrijvingen tot herstel of verandering gedaan of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd;

De verkoper deelt het volgende mee:

- voor het gekochte geldt geen wettelijk voorkeursrecht tot koop van de gemeente; het is niet gelegen in een gebied waarin de bepalingen van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing zijn;
- het gekochte is niet aangewezen als beschermd monument of gelegen in een gebied dat is aangemerkt als beschermd stads- of dorpsgezicht;
- ten aanzien van het gekochte zijn door de overheid geen beschikkingen of bevelen gegeven in de zin van de Wet Bodembescherming.

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

5. Afwijkende oppervlakte

Als de werkelijke oppervlakte van het gekochte afwijkt van die welke uit de omschrijving in deze akte blijkt, geeft dit geen aanleiding tot enige rechtsvordering.

6. Aflevering. Overgang van het risico

De aflevering van het gekochte aan de koper heeft plaats direct na de ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip is het gekochte voor rekening en risico van de koper.

7. Verrekening van vaste lasten

De periodieke lasten die door publiekrechtelijke lichamen over de eigendom van het gekochte worden geheven zijn voor rekening van de koper vanaf vandaag. Het door de koper over het lopende jaar verschuldigde deel van die lasten heeft de koper via de afrekening van de notaris aan de verkoper vergoed, met dien verstande dat als de desbetreffende lasten nog niet definitief zijn vastgesteld, de verrekening heeft plaatsgevonden op basis van geschatte bedragen. De aanslagen van dit jaar moeten daarom geheel door verkoper worden betaald.

8. Aan het gekochte verbonden aanspraken

De aanspraken van de verkoper met betrekking tot het gekochte, waaronder die op bouwers, aannemers, installateurs en leveranciers, gaan als kwalitatieve rechten over op de koper, voor zover verkoper daarbij geen belang houdt. De verkoper zal de koper hierover naar vermogen informeren en de in zijn bezit zijnde tekeningen,

bouwbescheiden, gebruiksaanwijzingen, garantiebewijzen en andere stukken met betrekking tot het gekochte en daarin aanwezige installaties aan de koper afgeven. De verkoper zal datgene doen wat nodig mocht blijken om deze overgang te bewerkstelligen. De verkoper staat overigens niet in voor het bestaan en de inhoud van deze aanspraken.

9. Overdrachtsbelasting, kadastertarief en kosten

De overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief, notariskosten en overige aan de levering van het gekochte verbonden kosten, zijn voor rekening van de koper.

10. Energieprestatiecertificaat

Verkoper beschikt niet over een energieprestatiecertificaat danwel een gelijkwaardig document als bedoeld in de Regeling energieprestatie gebouwen. Koper is hiermee akkoord gegaan.

11. Toestemming Echtgenoten/Partners

De comparanten sub 1 hebben elkaar over en weer toestemming verleend tot de in deze akte genoemde rechtshandelingen.

12. Verval ontbindende voorwaarden

Alle eventueel ter zake van de koop overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn nu uitgewerkt dan wel tenietgegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor de verkoper als voor de koper vervallen.

13. Verval ontbinding na "drie dagen bedenktijd"

Het recht van de koper om gedurende drie dagen na de terhandstelling van de koopovereenkomst deze koop te ontbinden is vervallen door verloop van deze termijn.

VOLMACHT AANVAARDING AFSTAND HYPOTHEEKRECHT

Voorzoveel nodig verleent koper hierbij onherroepelijk volmacht aan alle medewerkers werkzaam ten kantore van mr. G. Elsinga, notaris te Sneek, of zijn plaatsvervanger of ambtsopvolger, om zonodig voor en namens hem bij notariële akte de afstanddoening aan te nemen van alle op het verkochte rustende hypotheek, voorzover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

VOLMACHT VOOR (EVENTUELE) RECTIFICATIE

Voorts verklaarden de comparanten bij dezen volmacht te geven aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, met het recht van substitutie, om desgewenst te verrichten alle handelingen voor het opmaken van en compareren bij een eventuele akte tot aanvulling van zowel de onderhavige akte van levering als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot voormelde onroerende zaak, enkel en alleen op grond van een verzuim of foutief nummer in de oorspronkelijke akte, echter niet voor het aanbrengen van wijzigingen en of toevoegingen voortvloeiende uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden.

WOONPLAATSKEUZE

Partijen kiezen voor de in deze akte geconstateerde rechtsverhouding en de eventuele heffing van overdrachtsbelasting woonplaats op het kantoor van de notaris, bewaarder van deze akte.

SLOT

De comparanten hebben tenslotte nog verklaard:

Zij hebben tijdig tevoren van de inhoud van de akte kennis genomen; zij hebben vooraf van de notaris vernomen wat de zakelijke inhoud van deze akte is en hebben daarop een toelichting gekregen; zij zijn door de notaris gewezen op de gevolgen die

voor partijen uit de akte voortvloeien. Zij hebben de inhoud, bedoeling en gevolgen van deze akte begrepen en stemmen ermee in. Voor zover zij daarover vragen hadden, zijn die vragen naar hun tevredenheid beantwoord. Zij zijn het ermee eens dat deze akte niet helemaal wordt voorgelezen.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en hun identiteit is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

WAARVAN AKTE is verleden te Sneek op de datum die aan het begin van deze akte is vermeld.

Onmiddellijk na voorlezing van de in de wet aangewezen gedeelten is deze akte overeenkomstig de wet ondertekend, eerst door de comparanten en vervolgens door mij, notaris, om negen uur vijfenveertig.

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT,

(w.g.) mr. G. Elsinga

Ondergetekende, mr. Gerben Elsinga, notaris gevestigd in de gemeente Sneek, verklaart dat het registergoed, bij deze akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is 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 die wet.

(w.g.) mr. G. Elsinga

Ondergetekende, mr. Gerben Elsinga, notaris gevestigd in de gemeente Sneek, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 30-01-2009 om 13:02 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 56185 nummer 129.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 58E3509278939F296251F28B1B52EA7B toebehoort aan Elsinga Gerben.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.