

Verklaring:

Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op
03-07-2024 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in
deel 89033 nummer 143.

De bewaarder.

Ondergetekende, mr. Hendrik Arnold Rijkels Mulder, notaris te Heerenveen, 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 tien uur zeventien minuten (10:17 uur) is ondertekend;
- dat, overeenkomstig artikel 9.21 Omgevingswet, op de onroerende zaak geen voorkeursrecht is gevestigd.

LEVERING

Kenmerk: /2024.0176.01

Heden, twee juli tweeduizend vierentwintig, verschenen voor mij, mr. Hendrik Arnold Rijkels Mulder, notaris te Heerenveen:

De verschenen personen verklaarden:

KOOP

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

LEVERING

Ter uitvoering van koopovereenkomst levert Verkoper hierbij aan Koper, die hierbij aanvaardt:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

het woonhuis met ondergrond en verder toebehoren gelegen te 8917 EA Leeuwarden, Lijsterstraat 30, kadastraal bekend gemeente Leeuwarden, sectie E, nummer 3159 ter grootte van honderdachtennegentig vierkante meter (198 m²),

hierna ook te noemen: "het Verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs is:

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

EINDE KADASTERDEEL MONUMENT

Het hiervoor omschreven registergoed is door de gemeente Leeuwarden aangewezen als beschermd monument, zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988.

KWIJTING

De koopprijs is door Koper voldaan door betaling op een daartoe bestemde rekening van de notaris in het hoofd van deze akte genoemd.

Verkoper verleent Koper kwijting voor de betaling van de hiervoor vermelde koopprijs.

Doorbetaling aan of ten behoeve van Verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers en de verkrijging vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan overeenkomstig deze akte zeker is.

Verder verlenen Verkoper en Koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige bedragen die als gevolg van de Koopovereenkomst en deze levering verschuldigd zijn.

BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER

Het Verkochte werd verkregen door Verkoper door levering krachtens koop.

Van deze levering blijkt uit een akte, op negenentwintig februari tweeduizend acht verleden voor mr. K.A. Breuker, notaris te Leeuwarden.

Een afschrift van deze akte werd ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op drie maart tweeduizend acht in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 54178 nummer 131.

BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST

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

OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

Met betrekking tot de koop en levering gelden verder de volgende bepalingen:

Artikel 1 - Kosten, belastingen en lasten

1. Over de levering van het Verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd.
2. De overdrachtsbelasting, de kadasterkosten, de notariskosten en de overige aan de eigendomsoverdracht van het Verkochte verbonden kosten zijn voor rekening van Koper.
3. De baten, lasten, belastingen en heffingen met betrekking tot het Verkochte zijn per vandaag tussen Verkoper en Koper verrekend over de lopende termijnen.

Artikel 2 - Feitelijke staat en gebruik van het Verkochte

1. Koper heeft het Verkochte vóór de levering van binnen en van buiten mogen inspecteren.
Koper aanvaardt het Verkochte in de staat waarin dit zich vandaag bevindt.
Deze komt overeen met de staat waarin het Verkochte zich bevond op het moment van het sluiten van de Koopovereenkomst, uitgezonderd normale slijtage.
2. Het Verkochte bezit de feitelijke eigenschappen die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis.
Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik als in de vorige zin vermeld nodig zijn.
Gebreken die het normale gebruik belemmeren en die aan Koper bekend of kenbaar waren op het moment van het sluiten van de Koopovereenkomst komen voor rekening van Koper.
Koper verklaart het Verkochte te gaan gebruiken voor hetzelfde doel als hiervoor vermeld.

3. Met betrekking tot de staat van het Verkochte en het door Koper voorgenomen gebruik staat in de Koopovereenkomst onder meer woordelijk nog vermeld:

"6.3.1. Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 100 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper. Zulks onverminderd de verplichting van verkoper om koper op de hoogte te stellen van gebreken waarvan hij behoort te weten dat ze voor koper van belang zijn en waarvan hij weet of vermoedt te weten dat koper ze niet kent. Anderzijds moet koper bij twijfel vragen stellen en/of zelf onderzoek (laten) verrichten."

Artikel 3 - Milieubepaling

1. Aan Verkoper is niet bekend of het Verkochte verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het Verkochte of het nemen van andere maatregelen.
2. Voor zover aan Verkoper bekend is in het Verkochte geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei)stoffen aanwezig.
3. Aan Verkoper is niet bekend of in het Verkochte asbest is verwerkt. In de koopovereenkomst is hierover nog het volgende opgenomen, woordelijk luidend:

"6.4.3.1. Asbest - mogelijk aanwezig

Gezien het bouwjaar van de woning kunnen in de onroerende zaak 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 van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien."

4. Aan Verkoper is niet bekend of ten aanzien van het Verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.

Artikel 4 - Onbezwaarde levering en bijzondere lasten en beperkingen

1. Verkoper levert het Verkochte vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan, maar met alle bij het Verkochte behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en met alle hierna vermelde erfdienstbaarheden en beperkingen die door Koper in de Koopovereenkomst zijn aanvaard. Ook heeft Koper in de Koopovereenkomst de op het Verkochte rustende publiekrechtelijke beperkingen aanvaard voor zover dat geen 'bijzondere lasten' zijn.
2. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is vandaag met betrekking tot het Verkochte geen publiekrechtelijke beperking bekend in de gemeentelijke 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 hiervoor omschreven mededelingsplicht van Verkoper.

Artikel 5 - Garanties en verklaringen door Verkoper

1. Verkoper heeft in de Koopovereenkomst gegarandeerd dat op de dag van het ondertekenen van de Koopovereenkomst door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen ten aanzien van het Verkochte zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren zijn uitgevoerd.
2. Verkoper heeft in de Koopovereenkomst verder verklaard:
 - a. Ten aanzien van het Verkochte bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit een voorkeursrecht, een optierecht of een recht van wederinkoop.
 - b. Aan Verkoper is niet bekend of het Verkochte is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing:
 1. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet, en/of
 2. als provinciaal of gemeentelijk monument op grond van een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.
 - c. Aan Verkoper is niet bekend of het Verkochte is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:
 1. als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a Erfgoedwet, en/of
 2. als beschermd stads- of dorpsgezicht op grond van een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.
 - d. Voor zover aan Verkoper bekend is het Verkochte niet opgenomen in een aanwijzing of voorlopige aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.
3. Verkoper verklaart verder:
 - a. Hem zijn geen feiten of omstandigheden bekend zodanig dat hij de in de Koopovereenkomst opgenomen garanties en verklaringen nu niet ongewijzigd zou hebben gegeven of afgelegd.
 - b. Zijn verklaring dat hij niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie of vrijwaring in voor Koper of Verkoper.
 - c. Het Verkochte is niet betrokken in een rechtszaak of arbitragezaak.

Artikel 6 - Afwijkende oppervlakte

Als de werkelijke oppervlakte van het Verkochte verschilt van de oppervlakte die uit de omschrijving in deze akte blijkt, verleent dit aan geen van partijen enig recht.

Artikel 7 - Aanvaarding van het Verkochte

Het Verkochte wordt vandaag geleverd en aanvaard vrij van huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten, vrij van aanspraken tot gebruik, ongevorderd, leeg en ontruimd, uitgezonderd de eventueel meeverkochte roerende zaken. De verplichting tot ontruimde aflevering omvat verkopers verplichting tot verwijdering van de niet meeverkochte roerende zaken.

Artikel 8 - Aflevering en overgang van het risico

De aflevering van het Verkochte aan Koper vindt plaats direct op het moment van ondertekening van deze akte.

Vanaf dat tijdstip is het Verkochte voor risico van Koper.

Artikel 9 - Overdracht van rechten

Alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals met betrekking tot verrichte werkzaamheden of met betrekking tot aan het Verkochte toegebrachte schade, gaan over op Koper, zonder dat Verkoper tot vrijwaring verplicht is, en worden zoveel nodig hierbij door Verkoper geleverd aan Koper, die deze levering aanvaardt.

Koper is bevoegd en wordt hierbij door Verkoper gemachtigd de overdracht van deze aanspraken aan bedoelde derden mee te delen.

Verkoper is verplicht de hem bekende gegevens daarover aan Koper te verstrekken en eventuele garantiebewijzen aan Koper te overhandigen.

Artikel 10 - Ontbindende voorwaarden uit onderliggende overeenkomsten

Geen van de ontbindende voorwaarden en/of rechten op ontbinding die zijn opgenomen in de Koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, kan nu nog worden ingeroepen.

Artikel 11 - Slotbepalingen

Bedenktime

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

ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Koper heeft in de Koopovereenkomst uitdrukkelijk aanvaard alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen die blijken en/of voortvloeien uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en/of vestiging van een beperkt recht op het Verkochte, dan wel blijkend en/of voortvloeiend uit een afzonderlijke notariële akte. In de Koopovereenkomst heeft Koper verklaard kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor vermelde stukken.

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het Verkochte wordt verwezen naar de hiervoor onder 'Beschikkingsbevoegdheid Verkoper' vermelde akte van levering.

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

"Bij een onderhandse akte, geregistreerd te Leeuwarden eenendertig mei negentienhonderd eenentwintig, overgeschreven ten hypotheekantore te Leeuwarden op een juni daaraanvolgende in deel 1738 nummer 128 is gevestigd een erfdienstbaarheid van voet- en kruipad over een pad ter breedte van een meter, ten laste van de percelen gemeente Leeuwarden, sectie E nummers 3164, als bouwterrein en straten in aanleg, groot vier hectare, twintig are twee en zeventig centiare en 3159 voormeld, ten behoeve van de percelen gemeente Leeuwarden, sectie E nummer 3156, 3157, 3158 en 3159, welk pad gelegen is aan- en achter of ten Oosten van de gemelde heersende erven en aan en over de zuidkant van gemeld nummer 3159 en aldus loopt van en naar de Lijsterstraat."

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die Verkoper aan Koper moet opleggen, doet hij dat hierbij en worden deze verplichtingen door

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

FISCALE VERKLARING

Overdrachtsbelasting

Namens Koper wordt opgave gedaan van het bedrag aan overdrachtsbelasting dat Koper moet betalen, een bedrag van

Dit bedrag is berekend naar het tarief van twee procent (2 %) van artikel 14 lid 2 Wet op belastingen van rechtsverkeer, over de hiervoor vermelde koopprijs.

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

Roerende zaken

Er zijn geen roerende zaken meeverkocht.

FORUMKEUZE

Voor de kennisneming van geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de Koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats waar het Verkochte geheel of grotendeels is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

DOORHALING

Verkoper en Koper verlenen hierbij, voor zoveel nodig, onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het gebruik van deze volmacht werkzaam zijn op een van de vestigingen van het kantoor van de notaris, bewaarder van deze akte. Deze volmacht geeft de gevolmachtigde de bevoegdheid om afstand van hypotheekrechten en andere beperkte rechten op het Verkochte ten laste van Verkoper en eventueel de rechtsvoorganger(s) van Verkoper te aanvaarden. Ook geeft de volmacht de bevoegdheid al die handelingen te verrichten die nuttig en nodig zijn voor de uitvoering van de afspraken tussen Verkoper en Koper met betrekking tot de op het Verkochte gevestigde beperkte rechten, gelegde beslagen en inschrijvingen daarvan. Daaronder valt ook het ondertekenen en inschrijven van een afschrift van de akte van vervallenverklaring van het hypotheekrecht bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

In verband met Verkopers vrijwaringverplichting voor hypotheeken aanvaardt Koper bij voorbaat de eventueel voor het verval daarvan benodigde afstand van hypotheeken.

RECTIFICATIE

Partijen verlenen hierbij een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van alle vestigingen van het kantoor van de notaris in het hoofd van deze akte genoemd of diens opvolger, om voor zover nodig in overeenstemming met dat wat tussen partijen is overeengekomen, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het Verkochte bij afzonderlijke akte aan te vullen, te wijzigen en zodoende te rectificeren in verband met een onjuistheid, onvolledigheid, verzuim of een foutieve (kadastrale) aanduiding, als dit door een van de partijen dan wel voor de inschrijving bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende Burgerlijk Wetboek of anderszins is of wordt verlangd dan wel geëist.

Deze volmacht heeft geen betrekking op wijzigingen en/of aanvullingen die voortvloeien uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden.

Deze volmacht vormt een onverbrekelijk bestanddeel van de tussen partijen gesloten overeenkomst en strekt uitsluitend in het belang van partijen. Uit dit belang volgt dat de volmacht niet zal eindigen door het overlijden of door de ondercuratelestelling van de volmachtgevers of de gevolmachtigde. Ook zal de volmacht niet eindigen door herroeping door de volmachtgevers.

BIJLAGEN

Er worden geen stukken aan deze akte gehecht.

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE is verleden te Heerenveen op de datum in het hoofd van de akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen personen meegedeeld en daarop is een toelichting gegeven.

De verschenen personen hebben verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met beperkte voorlezing in te stemmen.

De akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om tien uur zeventien minuten