

Op heden, twaalf december tweeduizend elf, verschenen voor mij, meester Jeroen van der Ploeg, hierna te noemen: "notaris", als waarnemer van meester Simon Kalfsbeek, — notaris met als laats van vesti in Slochteren: _____

1.

hierna te noemen: "de verko er", en _____

2.

hierna te noemen: "de koper". _____

De comparanten verklaarden, dat de verkoper blijkens een met de koper aangegane — overeenkomst van koop en verkoop, gedateerd drieëntwintig november tweeduizend — elf, aan de koper heeft verkocht en bij deze op grond daarvan levert aan de koper, die — blijkens voormelde overeenkomst van de verkoper heeft gekocht en bij deze _____ aanvaardt: _____

het woonhuis met ondergrond, erf en tuin, staande en gelegen aan de Joubertstraat 2, 8917 CC Leeuwarden, kadastraal bekend gemeente Leeuwarden, sectie E, _____ nummer 2411, groot achtentachtig centiare, _____

hierna ook te noemen: "het verkochte". _____

De koper verklaarde het verkochte te willen gebruiken als woonhuis. _____ hetgeen partijen zien als het normale gebruik. _____

De verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn. _____

De verkoper staat ook niet in voor de afwezigheid van gebreken die dat normale — gebruik belemmeren en die aan de koper kenbaar waren op het moment van het tot — stand komen van de aan de akte ten grondslag liggende koopovereenkomst. _____

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte verklaarde de verkoper dat hem niet — bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan. —

VOORAFGAANDE VERKRIJGING _____

Het verkochte is door de verkoper verkregen krachtens een akte van levering, _____ houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs en uitsluiting van iedere — ontbinding, op negen mei tweeduizend vijf verleden voor meester E.M.W. de Lange, — notaris te Leeuwarden, ingeschreven ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en — de Openbare Registers te Leeuwarden op diezelfde dag, in register hypotheek 4, in — deel 11148, nummer 118. _____

KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN _____

De comparanten verklaarden, dat deze overeenkomst van verkoop en koop is geschied voor de koopprijs van: _____

welk bedrag door de koper is voldaan door storting op een rekening ten name van _____

HYPOTHEKEN 4

20110673

notaris mr. S. Kalfsbeek te Slochteren.

De zakelijke belastingen zijn verrekend voor wat betreft de lopende termijnen, terwijl de verkoper verklaarde dat die belastingen over de voorgaande jaren zijn voldaan.

De verkoper verklaarde de koper kwitantie te verlenen voor de betaling van de koopprijs en vooromschreven lasten.

Voormelde overeenkomst van koop en levering is, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende bedingen:

KOSTEN EN BELASTINGEN

Artikel 1

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

2. Wegens de levering van het verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd.

LEVERINGSVERPLICHTING, JURIDISCHE EN FEITELIJKE STAAT

Artikel 2

1. De verkoper is verplicht aan de koper het recht van eigendom van het verkochte te leveren dat:

- a. onvoorwaardelijk is;
- b. niet bezwaard is met beslag en/of hypotheek;
- c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
- d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens eventuele erfdienstbaarheden, anders dan hierna vermeld;
- e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan hierna vermeld.

2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch de verkoper noch de koper daaraan rechten. Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de vermelde grootte en/of de omschrijving door de verkoper is gegarandeerd, dan wel niet te goeder trouw is geschied.

3. Het verkochte wordt door de koper aanvaard in de feitelijke staat waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst.

TIJDSTIP FEITELIJKE LEVERING, BATEN EN LASTEN, RISICO

Artikel 3

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip komen de baten aan de 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, dan wel de daar bedoelde afschriften of uittreksels moeten - voor zover de verkoper deze in zijn bezit heeft - aan de koper worden afgegeven.

Alle aanspraken die de 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 de koper.

Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, is de verkoper verplicht op eerste verzoek van de koper aan een daartoe vereiste overdracht mee te werken.

De verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan, aan de koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van de koper te doen stellen.

GARANTIES VAN DE VERKOPER

Artikel 5

De verkoper verklaart het navolgende:

- a. dat hij bevoegd is tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. dat, voor zover aan hem bekend, er geen feiten zijn die erop wijzen dat het verkochte verontreinigingen bevat die ten nadele strekken van het door de koper aangegeven voorgenomen gebruik of die hebben geleid of zouden kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het verkochte, dan wel tot het nemen van andere maatregelen;
- c. dat, voor zover aan hem bekend, in het verkochte geen ondergrondse olietanks voor het opslaan van (vloeistoffen) aanwezig zijn;
- d. dat het verkochte wordt overgedragen onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst, waarvan de daarop betrekking hebbende akten en stukken aan de koper worden afgegeven;
dat de huurpenningen voor de lopende maand december zijn verrekend;
dat de bij het totstandkomen van de koopovereenkomst bestaande huurovereenkomst nadien niet door toedoen van de verkoper is gewijzigd;
dat er door de huurders geen waarborgsommen zijn gestort; en
dat er geen actie tot huurvermindering is aangekondigd;
- e. dat het verkochte niet is betrokken in een ruilverkavelings-, casu quo landinrichtingsplan; dat het niet ter onteigening is aangewezen; en dat er geen sprake is van vordering van het registergoed krachtens enige wettelijke bepaling;
- f. dat er met betrekking tot het verkochte geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig is;
- g. dat er voor de verkoper ten opzichte van derden geen verplichtingen bestaan uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
- h. dat aan hem op het tijdstip van het aangaan van de koopovereenkomst van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte waren voorgeschreven of aangekondigd welke toen nog niet waren uitgevoerd;
- i. dat aan hem op het tijdstip van het aangaan van de koopovereenkomst betreffende het verkochte, dan wel het gebied waarin het verkochte is gelegen geen aanwijzingsbesluit, dan wel een lopende adviesaanvraag daarvoor, dan wel een registerinschrijving bekend was als beschermd monument in de zin van de artikelen 3, 4 of 6 van de Monumentenwet of als beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
- j. dat aan hem op het tijdstip van het aangaan van de koopovereenkomst niet bekend was dat het verkochte was opgenomen in een aanwijzing, dan wel voorlopige aanwijzing in de zin van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- k. dat aan hem op het tijdstip van het aangaan van de koopovereenkomst niet bekend was dat ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming genomen zijn door het bevoegd gezag;
- l. dat aan hem op het tijdstip van het aangaan van de koopovereenkomst niet bekend was dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening heeft vastgesteld in de zin van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing, dan wel een daaruit voortvloeiende regeling, waarin het verkochte is begrepen;
- m. dat aan hem niet bekend was dat op het verkochte publiekrechtelijke beperkingen rusten;
- n. dat het verkochte rechtstreeks is aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool en dat het verkochte rechtmatige en onbeperkte uitgang heeft op de openbare weg, op de wijze als ter plaatse blijkt.

De verkoper verklaarde voorts, dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het hiervoor gestelde sedert het aangaan van de koopovereenkomst een verandering heeft

voorgedaan.

BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 6

1. Asbest

Het is de verkoper niet bekend dat zich in het verkochte asbesthoudende materialen bevinden.

In het verkochte kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbest houdende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. De koper verklaarde hiermee bekend te zijn en vrijwaart de verkoper bij deze voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het verkochte kan voortvloeien.

2. Energieprestatiecertificaat

De verkoper beschikt niet over een energieprestatiecertificaat danwel een gelijkwaardig document als bedoeld in de Regeling energieprestatie gebouwen. De koper verklaarde hiermee akkoord te zijn gegaan.

3. Eindigen huurovereenkomst

De verkoper verklaart met de huurder te zijn overeengekomen, dat de tijdelijke huurovereenkomst eindigt op een februari tweeduizend twaalf.

De verkoper garandeert de koper dat de huurder het verkochte uiterlijk op een februari tweeduizend twaalf heeft verlaten.

ERFDIENSTBAARHEDEN

Ten deze wordt verwezen naar een akte van levering op zestien november negentienhonderd tweeëntwintig verleden voor de heer S. Molenaar, destijds notaris te Leeuwarden, overgeschreven ten Hypotheekkantore (thans genaamd: Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers) te Leeuwarden in register Hypotheken 4, op diezelfde dag, in deel 1785, nummer 10,

waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

"Het verkochte is belast met de erfdienstbaarheid van lossing van hemel- en menagewater ten behoeve van het ten noorden naastgelegen perceel door het riool liggende in de bleek achter dit verkochte en verder door de steeg naar het gemeentelijk riool.

Ieder der beide perceelen moet de daarin aanwezige rioleering onderhouden, doch kolk en riool, liggende in de steeg zijn in onderhoud massaal tusschen de beide perceelen.

De schuttingen om het achtererf zijn met de respectievelijke naastlegers massaal. Ook de noordmuur is massaal."

KOOPOVEREENKOMST

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt; noch de verkoper noch de koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen, voorzover de wet dit niet verhindert.

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft overigens tussen partijen gelden hetgeen in de koopovereenkomst (en ook overigens) tussen hen is overeengekomen.

MACHTIGING AANVAARDING AFSTAND HYPOTHEEKRECHT

De verkoper en de koper verlenen onherroepelijk volmacht aan de medewerkers van het kantoor van mij, notaris, om zo nodig namens hen het door de hypotheekhouder gedane onherroepelijke aanbod tot afstanddoening van diens op het verkochte rustende recht van hypotheek te aanvaarden, voor zover deze nog mocht zijn ingeschreven ten laste van (een) ander(en) dan de koper.

WOONPLAATSKEUZE

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte, Hoofdweg 66, 9621 AM Slochteren. —

Waarvan akte in minuut is verleden te Leeuwarden op de datum in het hoofd dezer akte vermeld. —

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen personen en het geven van een toelichting daarop door mij, notaris, hebben de comparanten eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. —

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om veertien uur en vijf minuten. —

Ondertekening volgt.

VOOR AFSCHRIFT

J. van der Ploeg.

De ondergetekende, meester Jeroen van der Ploeg, als waarnemer van meester Simon Kalfsbeek, notaris, met als plaats van vestiging Slochteren, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

J. v.d. Ploeg.

De ondergetekende, meester Jeroen van der Ploeg, als waarnemer van meester Simon Kalfsbeek, notaris, met als plaats van vestiging Slochteren, 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 12-12-2011 om 14:29 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 60844 nummer 120.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van Getronics CSP Organisatie CA - G2 met nummer 7B976620B8AF94A547CC4794F72B9EAB toebehoort aan Jeroen van der Ploeg.

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