

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 dertien uur veertig minuten (13:40 uur) is ondertekend;
- dat op de onroerende za(a)k(en) waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

## AKTE VAN LEVERING

Kenmerk: 2020H11403RW

Heden, een februari tweeduizend eenentwintig, verschenen voor mij, mr. Hendrik Arnold Rijkels Mulder, notaris te Heerenveen:

1.

i

i

hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "verkoper";

en

2. a.

i

hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "koper".

De verschenen personen verklaarden:

### **KOOP**

Verkoper en koper hebben op twee november tweeduizend twintig een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot de hierna te vermelden registergoederen. Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die hierna wordt aangeduid met "de

Koopovereenkomst".

### **LEVERING**

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert verkoper hierbij aan koper, die hierbij aanvaardt, ieder voor de onverdeelde helft:

### **OMSCHRIJVING REGISTERGOEDEREN**

- a. **het recht van eigendom met betrekking tot de woning met erf en tuin gelegen te 8932 EC Leeuwarden, Albert Cuypstraat 23, kadastraal bekend gemeente Huizum, sectie A, nummer 3810, ter grootte van een are en vijfenzestig centiare (1 a 65 ca),**
- b. **een onbekend onverdeeld aandeel in een (mandelig) pad gelegen nabij 8932 EC Leeuwarden, Albert Cuypstraat 21, kadastraal bekend gemeente Huizum, sectie A, nummer 3813, ter grootte van achtenvijftig centiare (58 ca) met bestemming mandeligheid,**

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**

De koper is voornemens het registergoed te gebruiken als woonhuis.

Met betrekking tot dit gebruik heeft de verkoper meegedeeld dat het hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

### **Koopprijs, verrekening lasten, kwijting**

De koopsom van het gekochte is voldaan door betaling aan mij, notaris.

Alle zakelijke belastingen, voor wat betreft de lopende termijnen, zijn verrekend.

De verkoper verleent de koper kwijting voor de betaling van de koopprijs en voormelde lasten.

### **Uitbetaling koopprijs**

Uitbetaling van de koopprijs door mij, notaris, zal eerst plaatsvinden, nadat mij uit onderzoek bij voormelde openbare registers is gebleken, dat de overdracht en levering van het onderhavige registergoed is geschied zonder inschrijvingen die bij de laatste recherche vóór het verlijden van deze akte van levering niet bekend waren.

De notaris is bevoegd uit de koopprijs rechtstreeks datgene aan ingeschreven schuldeisers te voldoen, dat ertoe zal leiden dat de ingeschreven zekerheidsrechten komen te vervallen. Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn, voorzover hierbij nog van belang, gesloten onder de navolgende

### **bepalingen en bedingen**

#### **Kosten en belastingen**

Artikel 1.

1. Alle kosten van deze levering, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en de kadastrale rechten, zijn voor rekening van de koper.
2. Met betrekking tot de levering van het gekochte is geen omzetbelasting over de koopprijs verschuldigd.

#### **Leveringsverplichting, juridische- en feitelijke staat**

Artikel 2.

1. De verkoper is verplicht aan de koper eigendom te leveren, welke:

- a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan welke vernietiging dan ook;
- b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypothecaire inschrijvingen, anders dan die waarvoor toestemming tot doorhaling is verleend.

De verkoper verklaart voorts dat het hem niet bekend is dat het registergoed bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, bezwaard is met beperkte rechten, bezwaard is met andere lasten en beperkingen uit wet of overeenkomst, dan die welke hierna zijn vermeld.

- 2. Indien de hiervoor vermelde oppervlakte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten.
- 3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, vrij van huur of andere gebruiksrechten, ongevorderd en geheel ontruimd.
- 4. Het voortgezet gebruik van de verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering (heden) wordt geacht, behoudens normale slijtage, geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

#### **Tijdstip feitelijke aflevering, baten en lasten, risico**

Artikel 3.

- 1. De aflevering (feitelijke bezitsverschaffing) van het gekochte zal plaatshebben op heden, terstond na de ondertekening van deze akte.
- 2. Vanaf heden komen alle baten van het gekochte geheel ten goede aan de koper.
- 3. Vanaf heden komen alle zakelijke lasten en belastingen, aanslagen en contributies van het gekochte geheel voor rekening en ten laste van de koper.
- 4. Vanaf heden draagt de koper het risico van het gekochte en komt het onderhoud geheel voor zijn rekening.

#### **Eigendomsbewijzen en bescheiden, aanspraken**

Artikel 4.

De op het gekochte betrekking hebbende eigendomsbewijzen en overige bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek zijn, voorzover verkoper deze in zijn bezit had, aan de koper afgegeven.

De koper heeft, voorzover hierbij nog van belang, kennisgenomen van de inhoud van de in deze akte vermelde eigendomstitel(s) en overige stukken en aanvaardt hierbij uitdrukkelijk alle bijzondere lasten en beperkingen, die uit deze stukken blijken of voortvloeien.

Alle aanspraken die de verkoper met betrekking tot het gekochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers, gaan over op de koper.

Voorzover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is de verkoper verplicht op eerste verzoek van de koper aan een overdracht mee te werken.

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

#### **Garanties van verkoper**

Artikel 5.

De verkoper garandeert:

- 1. dat hij bevoegd is tot verkoop en levering van het verkochte;
- 2. dat het verkochte niet in gebruik is bij derden;

3. dat het verkochte niet is betrokken in een landinrichtingsplan en niet ter onteigening is aangewezen;  
dat er geen sprake is van leegstand en geen sprake is van vordering van het registergoed krachtens de Huisvestingswet en de uit die wet voortvloeiende regelingen;
4. dat voor de verkoper ten opzichte van derden geen verplichtingen bestaan uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of leasing;
5. dat op het verkochte de gebruikelijke zakelijke lasten rusten, waarvan de verschenen termijnen volledig zijn of op eerste verzoek zullen worden voldaan;
6. dat van overheidswege krachtens de Woningwet of door de nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte zijn voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd;
7. dat ten aanzien van het verkochte niet (een lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend is in de zin van de Erfgoedwet;
8. dat het hem niet bekend is dat het verkochte is opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten;
9. dat het hem niet bekend is dat met betrekking tot het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.

### **Bodemgesteldheid, asbest**

#### Artikel 6.

1. Voorzover aan de verkoper bekend, zijn er geen feiten die erop wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat, die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik door de koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het verkochte, dan wel tot het nemen van andere maatregelen.
2. Voorzover aan de verkoper bekend, is in het verkochte geen asbest verwerkt.

### **Geldigheid koopovereenkomst**

#### Artikel 7.

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

### **Ontbindende voorwaarden**

#### Artikel 8.

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op deze koop en levering betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt, zodat geen van partijen zich meer op deze ontbindende voorwaarden kan beroepen.

### **Uitsluiting ontbinding**

#### Artikel 9.

Elk recht om ontbinding van de koopovereenkomst en de levering te vorderen, is uitgesloten.

### **Voorafgaande verkrijging**

Het verkochte registergoed is door de verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Apeldoorn op een juli tweeduizend elf in register Hypotheken 4 deel 60126 nummer 177 van een afschrift van een akte van levering, op dertig juni tweeduizend elf verleden voor notaris mr. M.A. Jonker Roelants te Leeuwarden.

### **Omschrijving erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere**

**verplichtingen**

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde akte van levering, waarin woordelijk staat vermeld:

**“OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

*Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of bijzondere rechten en verplichtingen wordt -voorzover nog van toepassing- uitdrukkelijk verwezen naar een voorgaande aankomsttitel, zijnde een akte van levering op twaalf september tweeduizend drie verleden voor mr. A.P. van Dijk, toen notaris te Leeuwarden, ingeschreven in vorenbedoelde registers op diezelfde dag in register Hypotheken 4 deel 10935 nummer 13, waarbij werd overgedragen Albert Cuypstraat 21 te Leeuwarden, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:*

**"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN**

*Voorts verklaarden de comparanten te zijn overeengekomen als volgt:*

*Het verkochte maakt deel uit van een complex van drie woningen aan de Albert Cuypstraat 19 tot en met 23 (oneven) te Leeuwarden, kadastraal bekend als gemeente Huizum, sectie A, nummers 3810 tot en met 3812, alsmede gemeld pad, kadastraal gemeente Huizum, sectie A, nummer 3813.*

*De comparanten verklaarden bij deze tussen het verkochte en de overige tot bedoeld complex behorende percelen over en weer te vestigen de navolgende erfdienstbaarheden:*

- a. tot het hebben en houden van vensters, ramen en openingen, welke zich mochten bevinden binnen de bij de wet toegelaten afstand van de grens van een naastgelegen perceel;*

- b. tot het hebben en houden van inbalking, inankering, overbouw en eventuele inbouw; en;*
- c. tot het hebben en houden van rioleringen, beerputten, regenpijpen, afvoerbuizen, goten, kolken en dergelijke en afvoer hierdoor;*

*alles (dus het sub a. b, en c. gemelde) op de bestaande wijze.*

*Het onderhoud van de tot de sub c. gemelde erfdienstbaarheden dienende werken is ten laste van de daarvan genot hebbende percelen, ieder voor een gelijk deel.*

*De erfafscheidingen tussen de percelen onderling, zowel binnens- als buitenshuis, zijn in eigendom en onderhoud massaal, uitgezonderd de afscheidingen die bestaan uit muren, welke slechts aan een kant een gebouw schragen. Deze behoren bij het gebouw waarvan zij deel uitmaken.*

**ONVERDEELD AANDEEL IN GEMEENSCHAPPELIJK PAD**

*Voorts verklaarden de comparanten:*

*Ten behoeve van de woningen Albert Cuypstraat 19 tot en met 23 (oneven) te Leeuwarden, en de Simon der Vliegerstraat 33 tot en met 39 (oneven) te Leeuwarden, welke percelen kadastraal bekend zijn als gemeente Huizum, sectie A, nummer 3806 tot en met 3812, is een gemeenschappelijke pad aangelegd, genoemd kadastraal perceel Huizum, sectie A, nummer 38123, hetwelk aansluit op het aldaar gelegen openbare pad en/of openbare weg, dienende om te komen van en te gaan naar de woning casu quo openbare weg.*

*In het ten nutte van het bij deze gekochte registergoed aangelegde (gemeenschappelijke) pad heeft de koper een onverdeeld aandeel verkregen, hetgeen in de omschrijving van het registergoed nader is vermeld.*

*Met betrekking tot het onverdeelde aandeel in het betrokken pad zijn de navolgende voorwaarden van toepassing, welke koper bij deze verklaart uitdrukkelijk te aanvaarden::*

- a. het pad zal uitsluitend mogen worden gebruikt om te voet daarover te gaan, zo nodig met*

*kleine hulpmiddelen (zoals een kinderwagen, een rijwiel, een bromfiets etcetera) of met een hond aan de lijn;*

*b. op het pad zullen geen obstakels, hoe ook genaamd, mogen worden geplaatst, welke het*

*ongehinderd gebruik van de daarvan genothebende percelen belemmeren;*

*c. het onderhoud (aanleggen) van nieuwe bestrating daaronder begrepen) en schoonhouden van het pad komt voor rekening van alle mede-eigenaars, ieder voor een gelijk deel;*

*d. de koper verplicht zich de onverdeeldheid in het pad niet afzonderlijk van de woning met erf over te dragen;*

*e. zolang de onverdeeldheid bestaat, kan geen van de mede-eigenaars verdeling hiervan vorderen;*

*f. de koper verplicht zich bij deze om de bepalingen sub a. tot en met g. woordelijk gelijkluidend bij deze akte bij elke akte van vervreemding in eigendom of vestiging van een zakelijk genotsrecht van*

*het geheel of een gedeelte van het onderhavige registergoed aan de nieuwe verkrijger van de*

*eigendom of het zakelijk genotsrecht ten behoeve van de verkoper op te leggen, te bedingen en*

*namens hem aan te nemen;*

*g. bij overtreding van één van de hiervoor sub a. tot en met f. gemaakte bepalingen is de koper een direct opeisbare boete verschuldigd van drieëntwintigduizend euro (€ 23.000,00), zulks ten behoeve van de verkoper."*

Voorts stond in voormelde eigendomstitel nog een aanbiedingsverplichting vermeld, die inhield dat koper bij een eventuele verkoop verplicht is om de woning eerst aan te bieden aan WoonFriesland.

WoonFriesland maakt geen gebruik van het voormelde terugkooprecht waarvan blijkt uit een brief de dato negentien oktober tweeduizend twintig, terwijl het recht tevens is vervallen, waarvan blijkt uit voormelde brief. Voormelde brief zal aan deze akte worden gehecht.

De koper verklaart met het hiervoor aangehaalde volledig bekend te zijn en de daaruit voortvloeiende verplichtingen te zullen nakomen.

Voorzover in de hiervoor omschreven bepalingen verplichtingen voorkomen welke de verkoper verplicht is aan de koper op te leggen, doet de verkoper dat hierbij (zulks ten behoeve van de insteller en/of diens rechtverkrijgenden), en wordt één en ander hierbij door de koper uitdrukkelijk aanvaard.

Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij tevens door de verkoper voor die derden aangenomen.

### **Volmacht**

Van de volmacht onder 1 genoemd, blijkt uit **een** (1) onderhandse akte, die aan deze akte zal worden gehecht.

### **Volmacht afstand hypotheekrecht**

Partijen geven hierbij onherroepelijk volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, zowel aan hen tezamen als aan ieder afzonderlijk, om namens partijen de afstand van gevestigde hypotheekrechten op gemelde onroerende zaak/zaken aan te nemen, voorzover deze thans nog ten laste van anderen dan de koper mochten zijn ingeschreven op voormeld registergoed, de ter voorschreven zake nodige akten en stukken op te maken, te doen verlijden en te (doen) tekenen en verder al datgene

te verrichten wat de gevolmachtigde raadzaam zal oordelen.

**Overdrachtsbelasting laag tarief**

Koper verklaarde dat het bepaalde in artikel 14, tweede lid, van de Wet belastingen van rechtsverkeer op hen van toepassing is, zodat het lage tarief van toepassing is.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend. De identiteit van de comparanten, voorzover door de wet voorgeschreven, is door mij, notaris, vastgesteld aan de hand van hiervoor gemelde documenten.

**WAARVAN AKTE,**

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

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en een toelichting daarop door mij, notaris, aan de comparanten, hebben zij verklaard van deze akte tijdig voor het verlijden een concept te hebben ontvangen, van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Onmiddellijk na beperkte voorlezing van deze akte is deze eerst door de comparanten en vervolgens door mij, notaris, ondertekend om dertien uur veertig minuten

## Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 02-02-2021 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 80509 nummer 168.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijktens bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 3342213491F3139E70D145741653811BDCC9368F toebehoort aan Hendrik Arnold Rijkels Mulder.

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