

Heden, dertig november tweeduizend achttien, verschenen voor mij, mr. Allard Slagman, notaris met plaats van vestiging Leeuwarden:

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

**KOOP**

Verkoper en koper hebben op achttien juli tweeduizend achttien een koopcontract gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed.

Van het koopcontract blijkt uit een onderhandse akte, die hierna wordt aangeduid met "het koopcontract".

**LEVERING**

Ter uitvoering van het koopcontract levert verkoper bij deze aan koper, die bij deze aanvaardt:

**OMSCHRIJVING REGISTERGOED**

**de woning met verder toebehoren, gelegen te 8935 KB te Leeuwarden, Zenegroen 59, kadastraal bekend gemeente Huizum, sectie G nummers 879, groot één are en vijftig centiare (1 a en 50 ca) en 4052, groot drieëntachtig centiare (83 ca),**

hierna aangeduid met "het verkochte".

**INSCHRIJVING KOOP**

De koop is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op vierentwintig juli tweeduizend achttien in register Hypotheken 4, deel 73650 nummer 50, welke inschrijving door de inschrijving van een afschrift van deze akte waardeloos zal worden.

**KOOPPRIJS**

De koopprijs van het verkochte is:

**OMZETBELASTING**

Over de koopprijs is geen omzetbelasting verschuldigd.

**OVERDRACHTSBELASTING**

Wegens de levering van het verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt voor rekening van koper.

De overdrachtsbelasting is verschuldigd over de koopprijs, aangezien deze ten minste gelijk is aan de waarde van het verkochte.

**KWIJTING**

Koper heeft de koopprijs en het verder door hem blijkens het koopcontract en deze akte verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van Derdengelden Notariskantoor Slagman, ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in het koopcontract.

Verkoper kwiteert koper voor die betaling.

**VOORGAANDE VERKRIJGING**

Het verkochte werd door de wijlen de heer Jan Zijlman, voornoemd, geboren te Hemelum Oldephaert en Noordwolde op elf juli negentienhonderd éénendertig, staande zijn huwelijk met de comparante sub 1, met wie hij was gehuwd, wederzijds in eerste echt, in algehele gemeenschap van goederen, -voor wat de grond betreft- in eigendom verkregen als volgt:

- wat betreft voormeld perceel kadasternummer 879 door de overschrijving ten hypotheekkantore te Leeuwarden op vierentwintig april negentienhonderdvierenzeventig, in register Hypotheken 4 deel 3803 nummer 19, van een afschrift van de akte van levering krachtens een koopovereenkomst, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom en afstanddoening van de ontbindingsrechten voortvloeiende uit de artikelen 1302 en 1303 van het (oud) Burgerlijk Wetboek, op vierentwintig april negentienhonderdvierenzeventig verleden voor C.C.T. Nauta, destijds notaris te Noordahuizum; en
  - wat betreft voormeld perceel kadasternummer 4052 door de overschrijving ten hypotheekkantore te Leeuwarden op zesentwintig juni tweeduizend twee, in register Hypotheken 4 deel 10811 nummer 183, van een afschrift van de akte van levering krachtens een koopovereenkomst, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom, op vijfentwintig juni tweeduizend twee verleden voor mr. J.R. de Boer, destijds notaris te Leeuwarden, en
- voor wat de opstallen betreft- door stichting voor eigen rekening.

Wijlen de heer Jan Zijlman, voornoemd, is overleden op éénendertig december tweeduizend drie, achterlatende als zijn enige erfgenamen ingevolge zijn testament op achtentwintig oktober negentienhonderd achtentachtig verleden voor een waarnemer van H.J. Wierda, destijds notaris te Leeuwarden, zijn drie uit zijn huwelijk met de verschenen persoon sub 1 geboren en in leven zijnde kinderen, de volmachtgevers sub 1.b.I, 1.b.II en 1.b.III, ieder voor het één/derde gedeelte, zulks echter onder bezwaar van het levenslang recht van vruchtgebruik ten behoeve van hun moeder, zulks ingevolge evengemeld testament.

**BEPALINGEN KOOPCONTRACT**

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de koop en de levering van toepassing de bepalingen vermeld in het koopcontract, waaronder:

Artikel 1

Kosten

De kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte zijn voor rekening van koper.

Artikel 2

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.

1. Verkoper levert aan koper eigendom van het verkochte die:
  - a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;

- b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheeken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten;
  - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
  - d. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de in deze akte vermelde.
2. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte dient heden plaats te vinden, vrij van huur en elk ander gebruiksrecht, geheel ontruimd, in de feitelijke staat waarin het verkochte zich op heden bevindt, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van koper en behoudens normale slijtage, niet minder mag zijn dan de staat waarin het verkochte zich bevond bij het tot stand komen van de koop.

### Artikel 3

#### Baten en lasten, risico.

Met ingang van heden komen de baten aan koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

### Artikel 4

#### Titelbewijzen en bescheiden.

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zijn, indien en voorzover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

### Artikel 5

#### Aanspraken.

Vorzover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert verkoper bij deze aan koper, die aanvaardt, alle in het koopcontract bedoelde aanspraken die verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen architecten, constructeurs, bouwers, aannemers, onderaannemers, installateurs en/of leveranciers van het verkochte, of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premiereregelingen, garantieregelingen en garantiecificaten, alles voorzover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat verkoper tot enige vrijwaring gehouden is.

Koper is thans bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.

### Artikel 6

#### Aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de hierna in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen, alsmede die bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voorzover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.

### **GARANTIES**

De bepalingen van het koopcontract en met name de in het koopcontract door partijen verstrekte garanties blijven onverkort van kracht, voorzover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voorzover deze nog van kracht kunnen zijn.

### **ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN**

Alle ontbindende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen in het koopcontract of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Koper verklaart dat de bedenktijd van artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek is verstreken, zonder dat hij gebruik heeft gemaakt van zijn recht de koop te ontbinden.

### **BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN**

Ten aanzien van met betrekking tot het verkochte perceel kadasternummer 879 bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar een akte van levering op eenendertig januari negentienhonderdvierenzeventig verleden voor notaris Nauta, voornoemd, van welke akte een afschrift is overgeschreven ten kantore van de Dienst voor het

Kadaster en de Openbare Registers te Leeuwarden in register Hypotheken 4 op zes februari negentienhonderdvierenzeventig in deel 3777 nummer 89 waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

- "7. Koopster verplicht zich in elke te bouwen woning een aansluitgelegenheid aan te brengen voor centrale ontvangst van televisie en radio.*
- 8. Zodra de verkochte grond krachtens een aan de gemeente verleende machtiging binnen de geografische begrenzing van een lokaal stadsnet voor centrale ontvangst van televisie en radio is komen te liggen, zal koopster gedogen dat in en op de verkochte grond kabels en/of installaties ten behoeve van genoemde voorzieningen worden aangelegd en/of aangebracht, een en ander in overleg met koopster;*
- 9. Bij vervreemding van het gekochte of van een gedeelte van het gekochte, voordat aan het bepaalde onder 4 is voldaan, is de verkoopster, uiteraard met inachtneming van het bepaalde onder 6, verplicht de voorwaarden onder 4, 5, 6, 9 en 10 vermeld, tegenover de koper(s) ten behoeve van de gemeente Leeuwarden te bedingen en deze koper(s) te verplichten bij opvolgende vervreemding dezelfde bedingen op te nemen; eenzelfde verplichting geldt bij elke vervreemding van het gekochte of een gedeelte daarvan ten aanzien van de voorwaarden, vermeld onder 7 en 8;*
- 10. Bij niet-naleving van een der verplichtingen of verboden, bedoeld onder 5 tot en met 9 verbeurt de nalatige casu quo overtreder aan de gemeente Leeuwarden voor iedere niet-naleving of overtreding een boete van tweehonderd vijftigduizend gulden; deze boete is verschuldigd door het enkele feit der niet-naleving, zonder dat enige uitdrukkelijke ingebrekestelling behoeft plaats te vinden."*

Tevens wordt verwezen naar gemelde akte waarbij verkoper het verkochte in eigendom verkreeg waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

*"Voorzover noodzakelijk wordt bij deze gevestigd de erfdienstbaarheid tot het leggen, hebben, houden en dulden van leidingen en andere voorzieningen, nodig in verband met de gemeenschappelijke antenne-inrichting, alsmede tot het dulden van toegang tot gemelde werken voor het verrichten van controle, wijzigingen en vernieuwingen.*

*Deze erfdienstbaarheid wordt gevestigd ten laste van het hierbij verkochte en ten behoeve van de overige percelen, welke op het centrale antennesysteem zijn/worden aangesloten.*

#### *Erfdienstbaarheden*

*De op het verkochte te stichten of gestichte woning met toebehoren maakt deel uit van een blok van zes woningen.*

*Ten opzichte van deze huispercelen worden de navolgende erfdienstbaarheden gevestigd:*

- de muren en afscheidingen tussen percelen onderling, zowel binnens- als buitenshuis zullen in eigendom en onderhoud massaal zijn, uitgezonderd waar zij bestaan uit muren, welke slechts één gebouw schragen, in welk geval zij behoren tot het gebouw waarvan zij deel uitmaken;*
- de afloop van het regenwater, vallende op de daken van de woningen met toebehoren, moeten over en weer worden geduld op de uit de bouw voortvloeiende wijze.*

*Ieder perceel moet echter onderhouden de aan of in zijn perceel aanwezige dakgoten, regenpijpen en kolken.*

- de afvoer van het regenwater, beerputwater en van de faecaliën van alle percelen geschiedt door een, in eigen grond van ieder dier percelen liggende, riolering naar het gemeenteriool.*

*Voor het geval de afvoer van deze percelen voor een gedeelte door een gezamenlijke riool mocht plaats hebben, zal dit riool door het perceel, waarin het ligt, moeten worden onderhouden, schoongehouden en instandgehouden.*

- ramen en openingen, welke zich moeten bevinden binnen de bij de wet toegelaten afstand van de grens van het naastgelegen perceel, moeten worden geduld overeenkomstig de bij de stichting van de gebouwde ontstane toestand. Alle hiervoor gemelde rechten en verplichtingen zullen tussen de percelen onderling erfdienstbaarheden vormen en zijn of worden bij deze als zodanig verleend en gevestigd.

Voorts worden over en weder alle eventuele verder erfdienstbaarheden verleend en gevestigd welke uit de bouw zullen voortvloeien."

#### **AANVAARDING DOOR KOPER**

Voorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die bepalingen bij deze door koper aanvaard.

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

#### **ENERGIELABEL**

Verkoper beschikt ten aanzien van het verkochte niet over een definitief energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. Verkoper zal binnen één maand na heden zorgdragen voor een definitief energielabel. Koper verklaarde hiermee akkoord te gaan.

Verkoper is zich er van bewust, dat wanneer er geen energielabel wordt overgedragen aan koper, dat er mogelijk aan verkoper van overheidswege een boete wordt opgelegd. Verkoper aanvaardt dit risico.

#### **DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN**

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om zonedig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte en voorts terzake alles meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn.

#### **VOLMACHTEN**

Van voormelde volmachten blijkt uit drie (3) aan deze akte te hechten onderhandse akten.

#### **WOONPLAATS**

Verkoper en koper kiezen voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting, woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

#### **VERKLARING OVERDRACHTSBELASTING**

Koper verklaart dat terzake de hiervoor omschreven verkrijging aan overdrachtsbelasting is verschuldigd: twee procent (2%) van

#### **SLOT AKTE**

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de verschenen personen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor vermelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

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

De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen en tijdig voor het verlijden van de akte van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en te zijn gewezen op de gevolgen die voor partijen uit de akte voortvloeien.

Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om tien uur en vijftwintig minuten. (Volgt ondertekening.)

#### **UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT**

w.g. mr. Allard Slagman

Ondergetekende, mr. Allard Slagman, notaris met plaats van vestiging Leeuwarden, verklaart 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.

w.g. mr. Allard Slagman

Ondergetekende, mr. Allard Slagman, notaris met plaats van vestiging Leeuwarden, 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 30-11-2018 om 13:52 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 74477 nummer 194.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van QuoVadis CSP - PKI Overheid CA - G2 met nummer

24E7C327260F6AF94A643FC2EFA00D42A8D8935D toebehoort aan Allard Slagman.

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