

AKTE VAN LEVERING

Betreft: **Heliconweg 26 te Leeuwarden**

Heden, vijftien juni tweeduizend tweeëntwintig, verschenen voor mij, mr. Gerrit Cornelis Pieter van Driel, kandidaat-notaris, hierna ook te noemen: "notaris", als waarnemer van mr. Gerrit Mulder, notaris te Leeuwarden:

VERKOPER

De verschenen personen verklaarden:

DEFINITIES

1. Tenzij anders blijkt en naast de elders in de Akte opgenomen definities, hebben de volgende vetgedrukte en met een hoofdletter geschreven woorden de daaronder vermelde betekenis:

Akte:

deze akte;

Akte van Splitsing:

de akte houdende splitsing in appartementsrechten, op vijf december negentienhonderddrieënvijftig verleden voor J. Krol, destijds notaris te Leeuwarden, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij het Kadaster (voormalige bewaring Leeuwarden) op negen december negentienhonderddrieënvijftig in het register Hypotheken 4 deel 2501 nummer 138;

Akte van wijziging Splitsing:

de akte houdende wijziging Akte van Splitsing, op dertig oktober negentienhonderdzeventig verleden voor A. Bouwer, destijds notaris te Leeuwarden, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij het Kadaster (voormalige bewaring Leeuwarden) op twee november negentienhonderdzeventig in het register Hypotheken 4 deel 3430 nummer 38;

Bijlagen:

de bijlagen waarnaar in de Akte wordt verwezen en die integraal deel uitmaken van de Akte;

Gemeenschap:

het gebouw bestaande uit het appartementencomplex waarin vierentwintig (24) flatwoningen met onder- en bijgelegen grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Heliconweg 12, 12b, 12c, 14, 14b, 14c, 16, 16b, 16c, 18, 18b, 18c, 20, 20b, 20c, 22, 22b, 22c, 24, 24b, 24c, 26, 26b en 26c te Leeuwarden, na inschrijving van een afschrift van de Akte van wijziging Splitsing bij het Kadaster, kadastraal bekend gemeente Leeuwarden, sectie D nummer 6120, groot een duizend zevenhonderd zevenenvijftig vierkante meters (1.757 m²);

Kadaster:

de Dienst voor het kadaster en openbare registers als bedoeld in artikel 2 van de Organisatiewet Kadaster;

Koopovereenkomst:

de tussen Partijen gesloten overeenkomst van koop, waarbij Verkoper het Verkochte heeft verkocht aan Koper, die het Verkochte van Verkoper heeft gekocht, welke overeenkomst is vastgelegd in een door Partijen ondertekende onderhandse akte die als **Bijlage 1** aan de Akte wordt gehecht;

Koper:

mevrouw Heleen Arina Post, voornoemd;

Partijen:

Verkoper en Koper tezamen;

Roerende Zaken:

de met de Woning meeverkochte roerende zaken zoals gespecificeerd op een lijst die aan de Koopovereenkomst is gehecht;

Vereniging van Eigenaars:

de vereniging: V.v.E. Tweede Flat aan de Heliconweg te Leeuwarden (Tweede Heliconflat), opgericht bij de Akte van Splitsing, welke vereniging is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 01172759;

Verkochte:

de Woning en de Roerende Zaken tezamen;

Verkoper:

de heer Ronald Harm de Groot, voornoemd;

Woning:

het/de in de Akte onder de kop "LEVERING" nader omschreven registergoed.

2. Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.
3. Kopjes en nummering van de artikelen in de Akte zijn uitsluitend bedoeld om verwijzing naar artikelen te vergemakkelijken; zij zullen de interpretatie van de betreffende artikelen niet beïnvloeden.

OVERWEGINGEN

1. Partijen zijn de Koopovereenkomst aangegaan.
2. Koper verklaarde dat hij de Koopovereenkomst niet heeft ontbonden op grond van het bepaalde in artikel 2 lid 2 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (bedenktijd).
3. Alle ter zake van de Koopovereenkomst eventueel overeengekomen opschortende voorwaarden zijn vervuld.

Alle ter zake van de Koopovereenkomst eventueel overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn niet vervuld en alle ter zake van de Koopovereenkomst geldende ontbindingsrechten zijn thans vervallen. Zowel Verkoper als Koper kan zich ter zake van de Koopovereenkomst en de levering van het Verkochte niet meer op een ontbindende voorwaarde en/of ontbindingsrecht beroepen.

4. Partijen wensen de Koopovereenkomst uit te voeren bij de Akte, waarbij Verkoper het Verkochte zal leveren aan Koper tegen betaling door Koper aan Verkoper van de koopprijs voor het Verkochte.

LEVERING

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert Verkoper aan Koper, die van Verkoper in levering aanvaardt:

het appartementsrecht, kadastraal bekend **gemeente Leeuwarden, sectie D**

complexaanduiding 6121 A, appartementsindex 8:

- i. rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parterreflat met twee (2) kelderruimten en van de daarbij behorende achter- en ter zijde gelegen grond, plaatselijk bekend 8914 AT Leeuwarden, Heliconweg 26;
- ii. uitmakende het één/vierentwintigste (1/24e) aandeel in de Gemeenschap, waaronder begrepen alles wat duurzaam met de grond is verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met de gebouwen of werken, alsmede de bestanddelen daarvan.

ROERENDE ZAKEN

In de Koopovereenkomst zijn de Roerende Zaken begrepen. Partijen zijn geen afzonderlijke koopprijs voor de Roerende Zaken overeengekomen; de koopprijs voor de Roerende Zaken wordt geacht te zijn begrepen in de koopprijs voor de Woning.

VERKRIJGING DOOR VERKOPER

Verkoper heeft de Woning verkregen door de inschrijving bij het Kadaster op zevenentwintig mei tweeduizend negen in het register Hypotheken 4 deel 56688 nummer 87 van een afschrift van een akte van levering, op diezelfde datum verleden voor mr. S. de Valk, notaris te Tytsjerksteradiel, welke akte bevat kwijting voor de betaling van de koopprijs.

KOOPPRIJS

De koopprijs voor het Verkochte bedraagt

BETALING EN KWIJTING

1. Het ingevolge de Koopovereenkomst door Koper aan Verkoper per heden verschuldigde is door Koper aan Verkoper voldaan door creditering van één van de door Trip Advocaten & Notarissen gehouden kwaliteitsrekeningen als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt.
2. Verkoper verleent Koper kwijting voor de betaling van de krachtens de Koopovereenkomst per heden verschuldigde bedragen.
3. Verkoper bedingt ten behoeve van iedere schuldeiser die ten laste van Verkoper rechthebbende is van een recht van hypotheek of beslag heeft gelegd op de Woning, ieder voor het hem toekomende, dat Koper aan een dergelijke schuldeiser rechtstreeks - door middel van creditering van de hiervoor onder 1. bedoelde kwaliteitsrekening(en) - een zodanig

gedeelte van de koopprijs zal voldoen dat daarmee diens recht van hypotheek of diens beslag op grond van waardeloosheid vatbaar is voor doorhaling.

Verkoper en iedere schuldeiser die ten laste van Verkoper rechthebbende is van een recht van hypotheek of beslag heeft gelegd op de Woning, ieder voor het hem toekomende, hebben jegens de notaris pas recht op uitbetaling zodra de notaris, uit onderzoek bij het Kadaster, zal zijn gebleken dat de levering van de Woning is geschied vrij van rechten van hypotheeken en/of beslagen, waarvan niet onherroepelijk is bevestigd of door de notaris is geconstateerd dat deze inschrijving(en), na de levering van de Woning en de voldoening van de eventueel overeengekomen verplichtingen, waardeloos zijn.

Verkoper is er mee bekend en stemt er mee in dat - in verband met dit onderzoek van de notaris - tussen de dag van het ondertekenen van de Akte en de uitbetaling één of meer werkdagen (kunnen) verstrijken.

OMZETBELASTING

Verkoper verklaarde dat wegens de levering van het Verkochte geen omzetbelasting verschuldigd is, aangezien Verkoper geen ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.

OVERDRACHTSBELASTING

1. De vanwege de verkrijging van de Woning over de daarvoor geldende maatstaf van heffing verschuldigde overdrachtsbelasting is voor rekening van Koper.
2. Koper doet voor de overdrachtsbelasting een beroep op de startersvrijstelling van artikel 15 lid 1 onderdeel p van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer. Koper verklaart dat hij de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaat gebruiken en dat hij de startersvrijstelling niet eerder heeft toegepast.

VERKOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

Partijen zijn in verband met de Koopovereenkomst en de levering van het Verkochte onder meer het volgende overeengekomen:

aflevering, staat van de Woning

Artikel 1

1. De aflevering van de Woning vindt plaats terstond na ondertekening van de Akte in de overeengekomen staat.
2. Het voortgezet gebruik van de Woning door Verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de Koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht,

behoudens normale slijtage en eventuele overeengekomen wijzigingen, geen wijziging te hebben gebracht in de staat van de Woning.

juridische levering, aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen

Artikel 2

1. a. De Woning wordt door Verkoper aan Koper geleverd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten.
b. Koper zal zelf zorgdragen voor mededeling aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.
c. De Woning wordt door Verkoper aan Koper geleverd vrij van hypotheekrecht(en) en/of beslag(en). Verkoper zal zorg dragen voor de (eventueel) nodige doorhalingen bij het Kadaster.
2. Verkoper heeft Koper kennis gegeven van de aan Verkoper bekende aan de Woning verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en/of overige lasten en beperkingen, één en ander zoals door Koper uitdrukkelijk is casu quo wordt aanvaard.

risico, baten en lasten

Artikel 3

1. Voor zover het risico niet reeds eerder op Koper is overgegaan, komt het Verkochte voor risico van Koper vanaf het tijdstip van ondertekening van de Akte.
2. De baten ter zake van het Verkochte komen vanaf de aflevering ten gunste van Koper. Verkoper staat er voor in dat derden geen rechten hebben ten aanzien van bedoelde baten en dat daarop geen beslagen rusten.
3. De zakelijke lasten ter zake van de Woning komen vanaf de aflevering voor rekening van Koper. Onder zakelijke lasten worden verstaan die lasten die aan een persoon in zijn kwaliteit van eigenaar van een onroerende zaak worden opgelegd.

overgang van rechten

Artikel 4

1. Alle rechten die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden - waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) – wegens verrichte werkzaamheden, schade en/of verstrekte garanties gaan

over op Koper op het tijdstip van overdracht van het Verkochte. Verkoper is terzake niet tot vrijwaring verplicht.

2. Voor zover de in lid 1 van dit artikel bedoelde rechten niet (kunnen) gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, levert Verkoper bedoelde rechten aan Koper, die bedoelde rechten van Verkoper aanvaardt. Koper zal zelf zorg dragen voor mededeling aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.
3. Verkoper is verplicht om de garantiebewijzen die met betrekking tot het Verkochte mochten bestaan aan Koper te overhandigen en om alles te doen wat nodig is om deze ten name van Koper te doen stellen.
4. Voor het geval de overdraagbaarheid van de in lid 1 van dit artikel bedoelde rechten is uitgesloten, is Verkoper verplicht om op eerste verzoek van Koper die rechten jegens de desbetreffende wederpartij uit te oefenen en om al hetgeen Verkoper krachtens de uitoefening van die rechten ontvangt aan Koper te overhandigen.

kosten

Artikel 5

De kosten van de Akte en alle verdere kosten in verband met de levering van het Verkochte zijn voor rekening van Koper.

moment van levering

Artikel 6

1. De levering van de Woning zal plaatsvinden door de inschrijving van een afschrift of uittreksel van de Akte bij het Kadaster.
2. De levering van de Roerende Zaken heeft plaatsgevonden of zal nog plaatsvinden op de wijze als omschreven in artikel 90 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek en wel door middel van bezitsverschaffing. Verkoper zal na de ondertekening van de Akte aan Koper toegang tot de Woning verschaffen. Indien de aflevering van de Woning reeds heeft plaatsgevonden, heeft Verkoper aan Koper inmiddels toegang tot de Woning verschaft.

garanties van Verkoper

Artikel 7

Verkoper staat er voor in dat hij aan Koper een recht van eigendom levert dat:

- a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan welke vernietiging dan ook;

- b. vrij is van bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van die welke Koper uitdrukkelijk heeft aanvaard; en
- c. voor zover het de eigendom van roerende zaken betreft, vrij is van pandrecht(en) en/of beslag(en) en/of aanspraken van derden.

energielabel

Artikel 8

Het energielabel voor de Woning is aan Koper beschikbaar gesteld.

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Splitsingsakte en -reglement

- 1. De Gemeenschap is gesplitst in appartementsrechten bij de Akte van Splitsing.
- 2. Bij de Akte van Splitsing is het splitsingsreglement vastgesteld en is de Vereniging van Eigenaars opgericht.
- 3. Koper verklaarde:
 - a. dat hij bekend is met de Akte van Splitsing, de bijbehorende splitsingstekeningen en het in de Akte van Splitsing van toepassing verklaarde splitsingsreglement, de Akte van wijziging Splitsing en het huishoudelijk reglement;
 - b. dat hij er mee bekend is dat hij door de levering van de Woning van rechtswege lid wordt van de Vereniging van Eigenaars; en
 - c. dat hij kopieën van de hiervoor onder a. vermelde stukken heeft ontvangen. Voor zover nodig of vereist verbindt Koper zich jegens de Vereniging van Eigenaars tot nakoming van de daarin opgenomen voor hem voortvloeiende verplichtingen.
- 4. Verkoper verklaarde dat voor de ingebruikneming van de Woning geen toestemming van (een orgaan van) de Vereniging van Eigenaars is vereist.

Verklaring bestuur Vereniging van Eigenaars

- 1. Blijkens een verklaring van de administrateur van de Vereniging van Eigenaars namens het bestuur van de Vereniging van Eigenaars is binnen één maand na goedkeuring door de jaarlijkse algemene ledenvergadering een voorschotbijdrage verschuldigd van éénuizend vijfhonderd euro (€ 1.500,00) per jaar. Een kopie van voormelde verklaring wordt als **Bijlage 2** aan de Akte gehecht.

2. Blijkens Bijlage 2 bedraagt het saldo van het reserve- en/of onderhoudsfonds per tien juni tweeduizend tweeëntwintig: éénhonderddrieduizend tweehonderdacht euro zesenvijftig cent (€ 103.208,56).
3. Blijkens Bijlage 2 heeft Verkoper de voor het lopende en het voorafgaande boekjaar verschuldigde bijdragen voldaan, voor zover deze bijdragen inmiddels opeisbaar zijn geworden.
4. De voor het lopende boekjaar verschuldigde bijdrage aan de Vereniging van Eigenaars komt vanaf heden voor rekening van Koper en is - voor zover betrekking hebbend op het lopende boekjaar - tussen Verkoper en Koper verrekend.
5. Blijkens Bijlage 2 is door of namens de Vereniging van Eigenaars ter zake van de Gemeenschap een collectieve opstalverzekering afgesloten.

Financiële verplichtingen Vereniging van Eigenaars

Blijkens Bijlage heeft de administrateur van de Vereniging van Eigenaars namens het bestuur van de Vereniging van Eigenaars verklaard:

- a. dat de Vereniging van Eigenaars tot op de datum als vermeld in Bijlage 2 geen andere schulden en verplichtingen heeft dan die welke zijn te beschouwen als normale lasten ter zake van het gebouw waarvan de Woning deel uitmaakt; en
- b. dat de Vereniging van Eigenaars tot op de datum als vermeld in Bijlage 2 geen besluiten heeft genomen of geagendeerd waaruit voor de appartementseigenaren een verzwarende van de bestaande financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeit.

Voor zover aan Verkoper bekend heeft de Vereniging van Eigenaars thans ook geen voornemen om besluit als hiervoor onder b. bedoeld te nemen.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Verkoper verklaarde niet bekend te zijn met aan de Woning verbonden:

1. lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere lasten en beperkingen; en
2. aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en/of kwalitatieve rechten.

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

1. Verkoper verklaarde, behoudens het hierna onder 2. vermelde, niet bekend te zijn met ten laste van de Woning bestaande publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 15 lid 1 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
2. Koper verklaarde ermee bekend te zijn dat met verwijzing naar het Kadaster register Hypotheken 4 deel 79432 nummer 62 op de Woning een besluit van de gemeente Leeuwarden: "Besluit monument, Gemeentewet" van toepassing is.

INSTANDHOUDING ANDERE AFSPRAKEN

De bepalingen van de Koopovereenkomst - en met name de in de Koopovereenkomst door Partijen verstrekte garanties - blijven onverkort van kracht, voor zover daarvan bij de Akte niet is afgeweken en voorzover die bepalingen nog van kracht kunnen zijn.

Partijen verklaarden dat zich met betrekking tot de door ieder van hen verstrekte garanties sinds het aangaan van de Koopovereenkomst geen voor de wederpartij van belang zijnde wijzigingen hebben voorgedaan.

WOONPLAATSKEUZE

1. Ter zake van de levering van het Verkochte kiezen Partijen woonplaats op het kantoor van de bewaarder van de Akte, doch uitsluitend voor wat betreft:
 - a. de inschrijving en de verwerking van een afschrift of uittreksel van de Akte bij het Kadaster; en
 - b. de toepassing en de werking van de Wet op belastingen van rechtsverkeer en/of de Wet op de omzetbelasting 1968.
2. Voor het overige kiest elke Partij woonplaats op diens eigen (kantoor)adres.

SLOT

Slotverklaring van de verschenen personen

De verschenen personen verklaarden ten slotte nog:

1. dat zij tijdig vóór het verlijden van deze akte de gelegenheid hebben gekregen om kennis te nemen van de inhoud van de Akte;
2. dat zij kennis hebben genomen van de inhoud van de Akte; en
3. dat zij instemmen met beperkte voorlezing van de Akte.

Slotverklaring van de notaris

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE

De Akte is verleden te **Leeuwarden** op de datum in het hoofd van de Akte vermeld.

Alvorens tot het verlijden van de Akte te zijn overgegaan heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de Akte medegedeeld aan de verschenen personen en heb ik, notaris, de verschenen personen een toelichting daarop gegeven. Voorts heb ik, notaris, de verschenen personen gewezen op de gevolgen die voor de Partijen of één of meer van hen voortvloeien uit de inhoud van de Akte.

De gedeelten van de Akte die krachtens de wet voorgelezen dienen te worden zijn door mij, notaris, voorgelezen aan de verschenen personen.

Vervolgens is de Akte onmiddellijk na die beperkte voorlezing ondertekend door de verschenen personen en onmiddellijk daarna - na opneming van het tijdstip - door mij, notaris om veertien uur en vierentwintig minuten (14:24 uur).

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend:) mr. Gerrit Cornelis Pieter van Driel.

De ondergetekende, mr. Gerrit Cornelis Pieter van Driel, kandidaat-notaris, als waarnemer van mr. Gerrit Mulder, notaris te Leeuwarden, 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.

(getekend:) mr. Gerrit Cornelis Pieter van Driel.

De ondergetekende, mr. Gerrit Cornelis Pieter van Driel, kandidaat-notaris, als waarnemer van mr. Gerrit Mulder, notaris te 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 16-06-2022 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 84426 nummer 89.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt te behoren tot het certificaat van KPN BV PKIoverheid

Organisatie Persoon CA - G3 met nummer

3EA4D5737CC0E5F83C43B6CEAC1CC59CAB0B4FAC toebehoort aan Gerrit Cornelis Pieter van Driel.

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