

Verklaring:

Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op
05-09-2022 om 13:34 in register Onroerende Zaken Hyp4 in
deel 84967 nummer 9.

De bewaarder.

Ondergetekende, mr. Nynke Sytske Post, kandidaat-notaris, hierna te noemen: 'notaris', als waarnemer van mr. Roelof Edwin Troost, notaris te Súdwest-Fryslân, 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 vijftig minuten (10:50 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: 2022R40366FV

Heden, vijf september tweeduizend tweeëntwintig, verschenen voor mij, mr. Nynke Sytske Post, kandidaat-notaris, hierna te noemen: 'notaris', als waarnemer van mr. Roelof Edwin Troost, notaris te Súdwest Fryslân:

1. a.

hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: verkoper

en

2.

hierna te noemen: koper

De verschenen personen verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben op zes juni tweeduizend tweeëntwintig een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed. 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:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

het recht van eigendom, belast met een vijftal rechten van opstal nutsvoorzieningen, met betrekking tot het woonhuis met ondergrond, erf en verder toe- en aanbehoren gelegen te 8939 BP Leeuwarden, De Wetering 44, kadastraal bekend gemeente Huizum, sectie K, nummer 960, ter grootte van vier are en dertien centiare (4 a 13 ca),

hierna te noemen: "het Verkochte".

KOOPPRIJS

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

GEBRUIK

Het verkochte is bestemd door koper te gebruiken als woonhuis voor permanente bewoning. Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper meegedeeld dat het hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte is door verkoper, gezamenlijk, een ieder voor de onverdeelde helft, in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Leeuwarden in register hypotheken 4 op zeventien mei tweeduizend een in deel 10387 nummer 18 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op zeventien mei tweeduizend een verleden voor mr. J.K. Rademakers, destijds notaris gevestigd te Leeuwarden, zulks voor wat de grond betreft en voor wat de opstallen aangaat door stichting voor eigen rekening.

OPSTALRECHTEN NUTSVOORZIENINGEN

Het verkochte is blijkens de kadastrale registratie belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van:

- de naamloze vennootschap Liander N.V., gevestigd te Arnhem aan de Velperweg 1, handelsregisternummer 08021677 (driemaal);
- het Wetterskip Fryslân, gevestigd te Leeuwarden aan het Fryslânplein 3, handelsregisternummer 01174741;
- de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Gasunie Transport Services B.V. gevestigd te Groningen aan de Concourslaan 17, handelsregisternummer 02084889.

KWIJTING, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

De koopprijs is door koper voldaan door storting op een derdenrekening van genoemde notaris Troost.

De zakelijke belastingen zijn verrekend voor wat betreft de lopende termijnen.

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs en vooromschreven lasten.

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn, voor zover te dezen 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 koper.
2. Wegens de levering van het verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;

- c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen anders dan in deze akte vermeld;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden van welke de aan verkoper bekende in deze akte zullen worden vermeld;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan in deze akte vermeld.
2. Indien de hiervoor vermelde grootte 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, geheel ontruimd behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken, vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht.
Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht, behoudens normale slijtage, geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

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 de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

Aanspraken

Artikel 4

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) en leverancier(s) gaan hierbij over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

Garanties van verkoper

Artikel 5

Verkoper garandeert het navolgende:

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. het verkochte wordt overgedragen in de staat als vermeld in artikel 2 lid 3;
- c. voorzover aan verkoper bekend zijn er geen feiten die er op wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het registergoed, danwel tot het nemen van andere maatregelen;
voorzover aan verkoper bekend zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig;
- d. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan, en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand in de zin van de Leegstandwet noch van vordering van het registergoed krachtens de Huisvestingswet;
- e. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
- f. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;

- g. aan verkoper zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd;
- h. aan verkoper is betreffende het verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend:
 - 1. als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet/Erfgoedwet;
 - 2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in de Monumentenwet/Erfgoedwet;
 - 3. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
- i. aan verkoper is niet bekend dat het verkochte is opgenomen in een aanwijzing of een voorlopige aanwijzing als bedoeld in de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- j. met betrekking tot het verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar gemelde akte waarbij verkoper het verkochte in eigendom verkreeg, waarin:

- wordt verwezen naar een vroegere titel van aankomst van het verkochte te weten een akte van levering op tweeëntwintig maart tweeduizend verleden voor genoemde notaris Rademakers, ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst te Leeuwarden in register hypotheek 4, deel 9948, nummer 10, waarin woordelijk staat vermeld:

begin citaat

“1. De begrenzing van het verkochte zal ter plaatse per bouwkavel worden aangegeven door de landmeetkundig ambtenaar van Stadsontwikkeling van de gemeente Leeuwarden. Het -waar nodig- bepalen van grenzen binnen een bouwkavel is een zaak van de koper.

Voorzover het verkochte grenst aan een waterpartij zal de uitgiftegrens zodanig worden getrokken dat de aan te brengen/aangebrachte beschoeiing, dan wel betuining daar binnen valt.

De koper verkrijgt deze beschoeiing, danwel betuining derhalve in eigendom en onderhoud.

De eveneens enzovoorts.

2. a. De gemeente Leeuwarden enzovoorts.

b. De gemeente Leeuwarden zijn -behoudens het hierna gestelde- geen op het verkochte drukkende bijzondere lasten ene beperkingen, onder meer als bedoeld in artikel 7:15 Burgerlijk Wetboek, bekend; indien dergelijke lasten en beperkingen toch aanwezig mochten blijken te zijn worden deze hierbij door de koper uitdrukkelijk aanvaard; de gemeente Leeuwarden wijst de koper uitdrukkelijk op het volgende:

- de raad der gemeente Leeuwarden heeft op elf oktober negentienhonderd vierennegentig, onder nummer 14925 voor het plangebied “Hempens-Teerns” een besluit genomen, als bedoeld in artikel 222, lid 4 van de Gemeentewet (een zogenaamd bekostigingsbesluit in het kader van een te heffen bouwgrond belasting);

Aangezien de kosten van voorzieningen van openbaar nut worden geacht te zijn verdisconteerd in de genoemde koopsom zal door de gemeente Leeuwarden geen aanvullend kostenverhaal op basis van bouwgrondbelasting (of een soortgelijke belasting) ten laste van het verkochte plaatsvinden;

- het verkochte is gelegen binnen het gebied van de inmiddels tot uitvoering gebrachte ruilverkaveling "De Oude Jokse", zodat rekening moeten worden gehouden met het ten laste van het verkochte verschuldigd zijn van ruilverkavelingsrente; het ligt evenwel in de bedoeling dat de gemeente Leeuwarden zal overgaan tot het afkopen van de ruilverkavelingsrente welke is verschuldigd ten laste van de in het bestemmingsplan "Hempens-Teerns" gelegen percelen;

- de raad der gemeente Leeuwarden heeft bij besluit van eenentwintig oktober negentienhonderd zesennegentig nummer 13464 -welk besluit is ingeschreven ten kantore van de Diens voor het Kadaster en de Openbare Registers te Leeuwarden in register Hypotheken 4 op dertig oktober negentienhonderd zesennegentig, in deel 8507 nummer 14- op onder meer het verkochte een voorkeursrecht gevestigd ingevolge de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;

de gemeente Leeuwarden zal te gelegener tijd overgaan tot het intrekken/doen vervallen van dit op het verkochte rustende voorkeursrecht.

2. c. op grond enzovoorts.

4. De koper is verplicht er voor te zorgen dat op het verkochte wordt gebouwd in overeenstemming met het bestemmingsplan "Hempens-Teerns" en voorts met inachtneming van het gestelde in het door de burgemeester en wethouders van Leeuwarden in maart negentienhonderd achtennegentig vastgestelde kwaliteitsdocument (annex "Energievisie Leeuwarden Hempens-Teerns"), weergevende een beschrijving van de na te streven (ruimtelijke) kwaliteit voor het bestemmingsplan "Hempens-Teerns".

De koper is ermee bekend dat de kwaliteit van de toekomstige bebouwing door een door de gemeente Leeuwarden ten behoud van de ontwikkeling van het bestemmingsplan "Hempens-Teerns" benoemd kwaliteitsteam zal worden getoetst aan het bedoelde kwaliteitsdocument (annex "Energievisie Leeuwarden Hempens-Teerns"). De bedoelde bouw moet binnen achttien maanden na het verlijden van deze akte ten genoegen van burgemeester en wethouders van Leeuwarden worden voltooid.

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden kunnen in bijzondere gevallen deze termijnen verlengen.

5. Bij niet-nakoming van het gestelde onder 4 (voltooiing der bebouwing), zulks ter beoordeling van de raad der gemeente Leeuwarden, is de koper, nadat de gemeente Leeuwarden heb bij deurwaardersexploit van de nietnakoming kennis heeft gegeven, verplicht tot terugoverdracht van het verkochte aan de gemeente Leeuwarden en wel binnen twee maanden na de bedoelde kennisgeving en voor de oorspronkelijke koopsom; de kosten van deze terugoverdracht (inclusief de eventueel verschuldigde omzetbelasting) komen voor rekening van de overdragende partij.

6. Verkoop, vervreemding, verhuur, danwel het anderzinds in het gebruik afstaand van het verkochte of van een gedeelte van het verkochte met daarop gestichte woning(en), dan wel vestiging van een beperkt gebruiksrecht daarop, mag, behoudens daartoe vooraf (al dan niet onder voorwaarden) verkregen schriftelijke toestemming van burgemeesters en wethouders van Leeuwarden, niet plaatsvinden voordat aan het bepaalde onder 4 (voltooiing der bebouwing) is voldaan; het verbod tot verkoop en vervreemding door "HT" aan Vestia casu quo door verkoper aan individuele particuliere kopers, die het verkochte voor eigen bewoning gaan gebruiken.

Een gelijk verbod tot verkoop en vervreemding geldt voor de individuele particuliere kopers. De bedoelde toestemming dient gemotiveerd en schriftelijk aan burgemeester en wethouders van Leeuwarden te worden gevraagd.

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden delen de koper binnen twee maanden na de ontvangst van het verzoek om de bedoelde toestemming hun beslissing mede.

Dit beding is niet van toepassing bij verkoop krachtens artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.

7. Bij vervreemding van het verkochte of een gedeelte van het verkochte voordat aan het bepaalde onder 4 (voltooiing der bebouwing) is voldaan, is de overdragende partij, uiteraard met inachtneming van het bepaalde onder 6, verplicht de voorwaarden onder 4, 5, 6, 7 en 8 vermeld tegenover de verkrijger(s) ten behoeve van de gemeente Leeuwarden te bedingen en namens deze gemeente aan te nemen en deze verkrijger(s) te verplichten bij opvolgende vervreemding dezelfde bedingen op te nemen en aan te nemen.

8. Bij niet-naleving van een der verplichtingen of verboden, vermeld onder 5, 6 en 7, verbeurt de nalatige casu quo overtreder aan de gemeente Leeuwarden voor iedere niet-naleving of overtreding een boete van eenhonderdduizend gulden (f. 100.000,-- (is vijfenveertigduizend driehonderdachtenzeventig euro en twee eurocent (€ 45.378,02).

Deze boete is verschuldigd, indien de nalatige casu quo overtreder, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig casu quo in overtreding is of blijft, welke ingebrekestelling schriftelijk moet geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen.

9. De koper is verplicht, indien en zodra zulks door de nutsbedrijven en/of de gemeente Leeuwarden wordt gewenst, met de nutsbedrijven en/of de gemeente Leeuwarden een overeenkomst aan te gaan tot vestiging van een zakelijk recht ten behoeven van het aanleggen, hebben, houden, inspecteren, onderhouden, gebruiken en zonodig wijzigen, vernieuwen of verwijderen van kabels, leidingen, rioleringen, masten, signaleringssystemen en dergelijke (met alle toebehoren) in casu quo op het verkochte, voor zover gelegen langs openbare wegen, dan wel water en voor zoveel betreft een strook ter breedte van twee meter en zulks voorts onder de door de nutsbedrijven en de gemeente te stellen voorwaarden."

einde citaat

-voorts woordelijk staat vermeld:

begin citaat

"VESTIGING ZOGENAAMDE PROJEKT-ERFDIENSTBAARHEDEN

De comparanten, handelend als gemeld, verklaren dat het verkochte deel uitmaakt van een complex van vijftien (in aanbouw zijnde) woningen met verder aan- en bijbehoren (type Weldam), op de aan deze akte gehechte situatietekening aangeduid met de bouwnummers 17 tot en met 27.

Ten behoeve en ten laste van het bij deze akte overgedragen perceel bouwterrein enerzijds, bouwnummer 20 (uitmakende een gedeelte van het perceel, kadastraal bekend gemeente Huizum, sectie K, nummer 521) en ten behoeve en ten laste van de overige tot gemeld bouwcomplex behorende percelen (alle eveneens deel uitmakende van het hiervoor genoemde kadastrale perceel), derhalve over en weer als heersende en dienende erven, worden door de comparanten, handelend als gemeld, bij deze gevestigd casu quo voorzover van een der hiervoor bedoelde percelen bouwterrein de juridische overdracht reeds heeft plaatsgevonden, zijn reeds gevestigd al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand blijft gehandhaafd waarin die percelen zich na afbouw van de daarop te stichten woningen cum annexis ten opzichte van elkaar bevinden, speciaal voor wat betreft:

- a. tot het hebben en houden van vensters, uitzichten en openingen;
- b. tot het hebben, houden en onderhouden van inbalking, inankering, eventuele inbouw en overbouw;
- c. tot het hebben en houden van rioleringen, afvoerbuizen, leidingen, goten, kolken en dergelijke en de afvoer hierdoor;

alles en alleen op de bestaande casu quo bij de bouw aan te brengen of uit de bouw voortvloeiende wijze.

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

De afscheidingen 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 laatstgenoemde erfafscheidingen behoren bij het gebouw waarvan zij deel uitmaken.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaren de hiervoor genoemde erfdienstbaarheden voorzoveel nodig en mogelijk bij deze uitdrukkelijk te vestigen en te aanvaarden."

einde citaat

Aanvaarding lasten en beperkingen

Voorzover uit vorenstaande bepalingen voor koper lasten en beperkingen voortvloeien, aanvaardt hij deze uitdrukkelijk.

Daarnaast aanvaardt koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen. Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

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

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst 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.

KOOPOVEREENKOMST

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

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Verkoper heeft een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in de Regeling energieprestatie gebouwen aan koper overhandigd.

VOLMACHT HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING(EN)

Verkoper en koper geven volmacht aan de ten kantore van de in het hoofd van deze akte vermelde notaris werkzame personen om zonedig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

OVERDRACHTSBELASTING

Verklaring laag tarief overdrachtsbelasting

Koper verklaart dat hij de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaat gebruiken.

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.

SLOT AKTEGelegenheid

De comparanten/partijen zijn tijdig tevoren in de gelegenheid geweest om van de woordelijke inhoud van deze akte kennis te nemen.

Identiteit

De identiteit van de comparanten is of werd door mij, notaris, vastgesteld aan de hand van de daartoe bestemde documenten.

WAARVAN AKTE is verleden te Bolsward, gemeente Súdwest-Fryslân, op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en een toelichting daarop aan de comparanten door mij, notaris, mede met het oog op mogelijke gevolgen, hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de comparanten ondertekend en onmiddellijk daarna door mij, notaris, ondertekend om tien uur vijftig minuten.