Ondergetekende, mr. Albert Berend Volders, notaris te Leeuwarden, 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 vijftien uur tien minuten (15:10 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.

LEVERING

Vandaag, twintig augustus tweeduizend eenentwintig, verschenen voor mij, mr. Albert Berend Volders, notaris gevestigd te Leeuwarden:

1. [redacted]
   hierna te noemen: "verkoper"; en
2. a. [redacted]
   tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "koper".

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben op twee juli tweeduizend eenentwintig 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, ieder voor de onverdeelde helft:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

het recht van eigendom met betrekking tot DE WONING MET AAN- EN TOEBEHOREN, ONDERGROND, ERF EN TUIN gelegen te 8913 HN LEEUWARDEN, RUUSBROECSTRAAT 10, kadastraal bekend gemeente Leeuwarden, sectie D, nummer 4138 ter grootte van een are en elf centiare (1 a 11 ca),
hierna aangeduid met: "het Verkochte".

KOOPPRIJS

[redacted]

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

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 de koopovereenkomst en deze akte verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van Derdengelden Notaris Volders, ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in de koopovereenkomst.
Verkoper kwiteert koper voor die betaling.
De zakelijke belastingen zijn verrekend voor wat betreft de lopende termijnen.

VOORGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte werd door de verkoper in eigendom verkregen als volgt:

- de ene onverdeelde helft door de inschrijving (destijds overschrijving) ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Leeuwarden in Register Hypotheken 4 op zeventien januari negentienhonderd eenennegentig in deel 6691 nummer 31, van een afschrift van een akte van levering krachtens koop, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom en afstanddoening van alle ontbindingsrechten, op diezelfde dag verleden voor mr. G. Gast, destijds notaris te Leeuwarden; en
- de andere onverdeelde helft door de inschrijving ten kantore van voormelde Dienst te Leeuwarden in Register Hypotheken 4 op negenentwintig mei tweeduizend een in deel 10394 nummer 36, van een afschrift van een akte van levering krachtens verdeling, houdende volledige kwijting en decharge over en weer, op achtentwintig mei tweeduizend een verleden voor mr. E.M.W. de Lange, destijds notaris te Leeuwarden.

BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de koop en de levering van toepassing de bepalingen vermeld in de koopovereenkomst, 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 hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten, behoudens de in deze akte vermelde;
    c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, behoudens de in deze akte vermelde;
    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.

Voorzover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert verkoper bij deze aan koper, die aanvaardt, alle in de koopovereenkomst 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 premieregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, 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 de koopovereenkomst en met name de in de koopovereenkomst door partijen verstrekte garanties blijven onverkort van kracht, voorzover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voorzover deze nog van kracht kunnen zijn.

Nota:

In de koopovereenkomst staat nog het navolgende woordelijk vermeld:

"***6.3.1. Ouderdomsclausule***

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 80 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwe woningen.

In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper."

alsmede

"***6.4.2.*** *Voor zover aan verkoper bekend is in de onroerende zaak wel een ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei)stoffen aanwezig: beerput. Deze is echter niet in gebruik door huisnummer 10. Er loopt geen afvoer hiernaar toe. Deze is nog wel in gebruik door perceel met huisnummer 6.*

6.4.3. *Aan verkoper is niet bekend of in de onroerende zaak asbest is verwerkt.*

6.4.3.1. Asbest - mogelijk aanwezig

Gezien het bouwjaar van de woning kunnen in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen.

Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien."

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die eventueel 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.
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 bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar gemelde akte waarbij verkoper de andere helft van het verkochte in eigendom verkreeg (deel 10394 nummer 36), waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:
"*Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere rechten en verplichtingen wordt, voorzover nog van toepassing is, uitdrukkelijk verwezen naar een proces-verbaal van veiling en toewijzing op één mei negentienhonderd zesenvijftig opgemaakt door de toen te Leeuwarden standplaats hebbende notaris meester Y.K. de Boer, overgeschreven ten hypotheekkantore te Leeuwarden op twee juni daarna, in deel 2568 nummer 19, waarbij werden geveild de percelen Ruusbroecstraat 8 (perceel IV) en 10 (perceel V), waarin ondermeer staat vermeld, woordelijk luidend:*
De grenzen tussen deze beide percelen onderling worden aangegeven door de stekjes in de voorerven, de scheidsmuren binnenshuis en de schutting achterhuis, welke afscheidingen evenals die met de naastleggers ter weerszijden massaal zijn.
Beide percelen zijn blijkens de na te melden aankomsttitel daarvan belast met de erfdienstbaarheid van voet- en kruipad van een naar de Ruusbroecstraat ten behoeve van het ten oosten naastgelegen perceel Ruusbroecstraat 6, door de bij beide percelen behorende steeggedeelten en zijn met dit perceel met gelijke erfdienstbaarheid bevoorrecht ten laste van de drie ten westen naastgelegen percelen Ruusbroecstraat 12, 14 en 16, door de bij die percelen behorende steeggedeelten.
Voor het geval van afzonderlijke toewijzing der beide percelen wordt perceel IV, Ruusbroecstraat 8, bij deze ten laste van perceel V, Ruusbroecstraat 10, door het daarbij behorende steeggedeelte met gelijke erfdienstbaarheid bevoorrecht.
Beide percelen en meergemeld ten oosten naastgelegen perceel hebben blijkens de na te melden aankomsttitel dier percelen een gemeenschappelijke beerput, liggende in de achtererven dezer beide percelen.
Beide percelen zijn verder blijkens de na te melden aankomsttitel dier percelen belast met de erfdienstbaarheid van afvoer van hemel-, menage- en beerputwater ten behoeve van evengemeld ten oosten en naastgelegen perceel, plaatselijk genummerd 6, door de riolering gelegen in de achtererven dezer beide percelen, terwijl zij met dit perceel met gelijke erfdienstbaarheid zijn bevoorrecht ten laste van de drie meergemelde ten westen naastgelegen percelen, plaatselijk genummerd 12, 14 en 16, door de riolering gelegen in de achtererven dezer drie percelen en in de steeg van de westelijkste woning dezer drie percelen, aansluitende op het hoofdriool in de Ruusbroecstraat.
Voor het geval van afzonderlijke toewijzing dezer beide percelen, wordt perceel IV, plaatselijk genummerd 8, bij deze ten laste van perceel V, plaatselijk genummerd 10, door de in het achtererf van dat perceel gelegen riolering met gelijke erfdienstbaarheid bevoorrecht.
Het onderhoud en schoonhouden van gemelde beerput, riolering en steeg is ten laste van de daarvan genothebbende percelen.
De afvoer van het hemelwater vallende op de daken van deze beide percelen, meergemeld ten oosten naastgelegen perceel en meergemelde drie ten westen naastgelegen percelen moet blijkens de na te melden aankomsttitel der beide te veilen percelen op de thans bestaande wijze gehandhaafd blijven; verbouwen of hoger opbouwen dezer percelen is

geoorloofd, mits aan de gemelde afvoer geen hinder wordt toegebracht, zullende ieder perceel steeds gerechtigd zijn eigen regenwater op te vangen."

AANVAARDING DOOR KOPER

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de hiervoor vermelde bijzondere lasten en beperkingen.
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 heeft een definitief energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen aan koper overhandigd. Koper verklaart het definitieve energielabel van verkoper te hebben ontvangen.

DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om zonodig 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.

VOLMACHT/TOESTEMMING

Van voormelde volmacht blijkt uit een aan deze akte gehechte onderhandse akte.
Van de toestemming door de echtgenoot van verkoper, krachtens artikel 1:88 Burgerlijk Wetboek, blijkt eveneens uit gemelde aan deze akte gehechte onderhandse akte.
Verkopers echtgenoot heeft niet het (mede)bestuur over het verkochte.

[redacted] is verleden te Leeuwarden op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.
De comparanten zijn mij, notaris, bekend. De inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht.
De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en te zijn gewezen op de gevolgen die voor partijen uit de akte voortvloeien.
Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna, eerst door de comparanten en vervolgens door mij, notaris, ondertekend om vijftien uur tien minuten (15:10 uur).

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 23-08-2021 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 81986 nummer 57.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 88556B6571DE6AEA9E8DA69 toebehoort aan Albert Berend Volders.
Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.