

Dossier: 1037616AWD  
LEVERING

Op vijftientig maart tweeduizend tien verschenen voor mij, mr. Abe Wytse Drijver, kandidaat-notaris, hierna te noemen: notaris, als waarnemer voor mr. Ijtje de Kroon, notaris te Weststellingwerf:

De comparanten verklaarden als volgt.

#### **DOEL VAN DEZE AKTE**

Deze akte heeft ten doel de koper de eigendom te verschaffen van de hierna te omschrijven onroerende zaak door uitvoering te geven aan de tussen verkoper en koper gesloten koopovereenkomst.

#### **DE KOOPOVEREENKOMST**

Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte, gedateerd tweeëntwintig

februari tweeduizend tien (22-02-2010) en zestien maart tweeduizend tien (16-03-2010), die is overgelegd aan mij, notaris.

De bepalingen van de koopovereenkomst blijven van kracht voor zover daarvan in deze akte niet wordt afgeweken.

#### **DE LEVERING**

Ter voldoening aan de uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen levert de verkoper aan de koper:

**Het woonhuis met praktijkruimte, ondergrond en erf, staande en gelegen aan de Stationsstraat 3 te 8601 GB Sneek, uitmakende de ten name van verkoper staande gedeeltes van de percelen kadastraal bekend gemeente Sneek sectie A nummers 1370 en 4500, samen groot ongeveer zeven are en vierentwintig centiare (07.24 a),**

verder ook te noemen: het gekochte.

Deze gedeeltes zijn op de door partijen voor akkoord getekende en aan de koopakte gehechte situatietekening schetsmatig aangegeven, tekening nummer Ad 331-gv1 de dato zeven januari tweeduizend tien (07-01-2010), van welke tekening een kopie aan deze akte wordt gehecht.

Deze situatietekening is niet bestemd om in de openbare registers te worden ingeschreven. Voor de vraag wat de grenzen van het gekochte zijn, zijn de gezamenlijke aanwijzingen bij de opmeting beslissend.

Met betrekking tot de erfafscheiding tussen het gekochte enerzijds en de ten name van de gemeente Sneek staande gedeeltes van de percelen kadastraal bekend gemeente Sneek sectie A nummers 1370 en 4500 wordt verwezen naar de hierna vermelde akte van ruiling, in welke akte wordt verstaan onder:

- lot A: het bij die akte aan de gemeente Sneek overgedragen gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Sneek sectie A nummer 1370;
- lot B: het bij die akte aan Woningstichting De Wieren overgedragen gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Sneek sectie A nummer 4500;
- De Wieren: Woningstichting De Wieren;
- de gemeente: de gemeente Sneek,

en waarin woordelijk staat vermeld:

#### "Erfafscheiding

##### Artikel 6

*Ter zake de erfafscheiding tussen de loten en bij partijen in eigendom verblijvende gedeelten van voormelde kadastrale percelen verklaarden partijen:*

- a. *de Gemeente Sneek is voornemens lot A te voegen bij het erf van het bij de Gemeente Sneek in eigendom blijvende gedeelte van voormeld kadastraal perceel gemeente Sneek sectie A nummer 4500, waarna de gemeente op het perceel een theater wil realiseren;*
- b. *de Gemeente Sneek heeft zich tegenover De Wieren verbonden om de muur die thans dient als erfafscheiding tussen genoemde kadastrale percelen af te breken en een nieuwe muur met een hoogte van ongeveer twee meter vijftig centimeter (2.50 meter) te plaatsen op de nieuwe erfgrans tussen enerzijds het bij De Wieren in eigendom blijvende gedeelte van voormeld kadastraal perceel gemeente Sneek, sectie A, nummer 1370 en lot B en anderzijds het bij de Gemeente Sneek in eigendom blijvende gedeelte van voormeld kadastraal perceel gemeente Sneek sectie A nummer 4500 en lot A;*
- c. *de nieuwe muur zal in beginsel worden gebouwd na voltooiing van de ruwbouw van het theater; eerst na afbouw van de nieuwe muur zal de door de Gemeente Sneek op het bij De Wieren in eigendom blijvende gedeelte van voormeld kadastraal perceel gemeente Sneek, sectie A, nummer 1370 en lot B te plaatsen tijdelijke houten afscheiding verwijderd worden;*
- d. *dat De Wieren of, wanneer het bij De Wieren in eigendom blijvende gedeelte van voormeld kadastraal perceel gemeente Sneek, sectie A, nummer 1370 en lot B aan derden zijn verkocht, de koper zal worden betrokken in het overleg voor de bepaling van*

- de kleur van de nieuwe muur;*
- e. *de nieuwe muur zal worden geplaatst op de nieuwe erfgrens, zodat sprake zal zijn van een vrijstaande scheidsmuur als bedoeld in artikel 5:62 van het Burgerlijk Wetboek; de nieuwe muur zal op kosten van alle mede-eigenaren moeten worden onderhouden, gereinigd en, zo nodig, vernieuwd;*
- f. *het afbreken van de bestaande muur en het bouwen van de tijdelijke erfafscheiding en de nieuwe muur zal voor rekening en risico van de Gemeente Sneek worden gedaan.",*

en

Termijnen in verband met werkzaamheden

Artikel 8

1. *De gemeente dient De Wieren, dan wel haar rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel, tijdig te informeren over het tijdstip waarop met de in artikel 6 en artikel 7 bedoelde werkzaamheden zal worden begonnen.*
2. *De realisering van de in artikel 6 bedoelde nieuwe muur, de verwijdering van de in artikel 6 bedoelde tijdelijke afscheiding en de uitvoering van de in artikel 7 bedoelde saneringswerkzaamheden dienen gereed te zijn binnen anderhalf jaar nadat met de sloop van de bestaande erfafscheiding of de saneringswerkzaamheden is begonnen.*
3. *Indien de Gemeente Sneek besluit af te zien van nieuwbouw van het theater, dan wel wanneer voor de bouw van een theater op deze locatie geen bouwvergunning wordt verleend en tegen die beslissing geen hogere voorziening meer open staat, dient de gemeente Sneek binnen een termijn van drie (3) maanden de nieuwe muur te plaatsen op de nieuwe erfgrens en de saneringwerkzaamheden te hebben uitgevoerd. De termijn van drie maanden gaat in op de dag dat het besluit is genomen casu quo op de dag waarop geen voorziening tegen een afwijzende beschikking meer open staat."*

**Uitmeting**

Het gekochte betreft het gehele al in de kadastrale registratie ten name van de vervreemder voorkomende aaneengesloten gedeelte van twee kadastrale percelen (geen uitmeting).

**Aanvaarding**

De levering wordt door de koper, en wel voor wat betreft ieder van de comparanten sub 2 genoemd voor de onverdeelde helft, aanvaard.

**ONDERZOEK BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID**

Het gekochte is door verkoper in eigendom verkregen als volgt:

- het perceel kadastraal bekend gemeente Sneek sectie A nummer 1370 door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op een oktober tweeduizend zeven (01-10-2007) in Register Hypotheken 4 deel 53186 nummer 74 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling der koopsom, op dezelfde dag verleden voor mr. K.M. Rientjes, notaris te Sneek;
- het bij deze akte overgedragen gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Sneek sectie A nummer 4500 door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op negentien maart tweeduizend tien (19-03-2010) in Register Hypotheken 4 deel 58026 nummer 156 van een afschrift van een akte van ruiling, terzake welke ruiling geen toegift was verschuldigd, op achttien maart tweeduizend tien (18-03-2010) verleden voor mr. F.P. Ellemers-Smink, notaris te Sneek.

**DE KOOPPRIJS**

De koopprijs bedraagt

De koopprijs is door de koper voldaan door storting op een daartoe bestemde rekening van de notaris. Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving in de openbare registers en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag overeenkomstig deze akte zeker is.

**Omzetbelasting**

Verkoper brengt aan koper geen omzetbelasting in rekening.

**Kwitantie**

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van het door koper aan hem verschuldigde.

#### **KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN**

##### **1. Feitelijke staat van het gekochte**

De koper heeft het gekochte vóór de levering mogen bezichtigen. De koper aanvaardt het gekochte in de huidige staat. Deze komt overeen met de staat waarin het gekochte zich bevond ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst.

##### **Gebruik van het gekochte**

De koper gaat het gekochte gebruiken als woonhuis.

Verkoper zijn geen redenen bekend die zich tegen dit voorgenomen gebruik van koper verzetten. Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik als voormeld nodig zijn. Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van gebreken die het voorgenomen gebruik belemmeren en die aan koper kenbaar zijn.

Met betrekking tot de staat van het gekochte en het voorgenomen gebruik verwijzen partijen nog naar hetgeen staat vermeld in artikel 19 van de koopovereenkomst, woordelijk luidende:

##### ***"Artikel 19. Staat van het verkochte, ouderdom***

*Voor zover verkoper bekend is het pand in of omstreeks 1892 gebouwd. Aan de bouwkwaliteit van het verkochte, waaronder begrepen de kwaliteit van leidingen, lozingen, kozijnen, daken en vloeren, mogen, gelet op de ouderdom van het gebouwde, niet dezelfde eisen worden gesteld als aan een gebouw dat is gebouwd onder de vigeur van het geldende bouwbesluit. De eisen liggen zelfs aanzienlijk lager dan bij nieuwe gebouwen. In afwijking van artikel 7:17 lid 2 Burgerlijk Wetboek komt het als gevolg van de bouwkundige toestand geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van het verkochte aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper."*

##### **2. Verontreiniging en bodemkwaliteit**

a. Verkoper heeft verklaard dat aan hem niet bekend is of het perceel kadastraal bekend gemeente Sneek sectie A nummer 1370 verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik door koper van het gekochte of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het gekochte, dan wel het nemen van andere maatregelen;  
Verkoper heeft verklaard dat aan hem niet bekend is of ten aanzien van het perceel kadastraal bekend gemeente Sneek sectie A nummer 1370 beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.

b. Ten aanzien van het perceel kadastraal bekend gemeente Sneek sectie A nummer 4500 is namens Gedeputeerde Staten van de Provincie Fryslân een kennisgeving, bevel of beschikking in de zin van de Wet Bodembescherming gedaan, waarvan blijkt uit de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op acht december tweeduizend negen (08-12-2009) in Register Hypotheken 4 deel 57572 nummer 40.

In verband hiermee wordt verwezen naar voormelde akte van ruiling, in welke akte wordt verstaan onder:

- lot A: het bij die akte aan de gemeente Sneek overgedragen gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Sneek sectie A nummer 1370;
- lot B: het bij die akte aan Woningstichting De Wieren overgedragen gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Sneek sectie A nummer 4500;
- De Wieren: Woningstichting De Wieren;
- de gemeente: de gemeente Sneek,

en waarin woordelijk staat vermeld:

***"Vrijwaring bodemverontreiniging***

### Artikel 7

1. *Onder bodemverontreiniging verstaan partijen: 'verontreiniging van de bodem met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, in zodanige mate dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging, mede gelet het voorgenomen gebruik, als gevolg van de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.'*
2. *Het is partijen niet bekend dat zich in de loten (ondergrondse) opslagtanks zoals olie- en septictanks bevinden.*
3. *De Wieren verklaart dat haar niet bekend is dat ten aanzien van lot A sprake is van bodemverontreiniging, noch dat er ter zake het registergoed, beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming genomen zijn door het bevoegd gezag.*
4. *Indien bij de uitvoering van de hierna bedoelde saneringswerkzaamheden blijkt dat aan lot A vergelijkbare werkzaamheden moeten worden verricht, komen alleen de kosten van grondafvoer, voor zover die betrekking hebben op lot A, voor rekening van De Wieren.*
5. *Ten aanzien van lot B is bodemverontreiniging geconstateerd. Ter zake wordt verwezen naar de stukken die op acht december tweeduizend negen zijn ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (register Hypotheken 4) in deel 57572 nummer 40 en het in die stukken genoemde rapport van onderzoeksbureau Oranjewoud met rapportdatum veertien oktober tweeduizend acht.*
6. *Uit de stukken onder 5 bedoeld blijkt dat op de gemeente gehouden is tot een open ontgraving in combinatie met een isolatielaag (hierna: 'de saneringswerkzaamheden').*
7. *Het risico dat achteraf blijkt dat ten tijde van de ruiling nog niet in vorenbedoeld rapport gesignaleerde bodemverontreiniging in lot B aanwezig is, blijft voor rekening van de Gemeente Sneek. Deze aansprakelijkheid vervalt na verloop van vijf jaar na uitvoering van de saneringswerkzaamheden, indien de rechtsvordering van De Wieren niet reeds op grond van de wet is vervallen of verjaard.*
8. *Aan de over en weer door partijen, zowel feitelijk als juridisch, verleende vrijwaring voor de mogelijke gevolgen van ten tijde van de ruiling aanwezige bodemverontreiniging kunnen ook rechtsopvolgers van respectievelijk de Gemeente Sneek en De Wieren aanspraken ontlenen en wel gedurende een zelfde periode.*

### Termijnen in verband met werkzaamheden

#### Artikel 8

1. *De gemeente dient De Wieren, dan wel haar rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel, tijdig te informeren over het tijdstip waarop met de in artikel 6 en artikel 7 bedoelde werkzaamheden zal worden begonnen.*
2. *De realisering van de in artikel 6 bedoelde nieuwe muur, de verwijdering van de in artikel 6 bedoelde tijdelijke afscheiding en de uitvoering van de in artikel 7 bedoelde saneringswerkzaamheden dienen gereed te zijn binnen anderhalf jaar nadat met de sloop van de bestaande erfafscheiding of de saneringswerkzaamheden is begonnen.*
3. *Indien de Gemeente Sneek besluit af te zien van nieuwbouw van het theater, dan wel wanneer voor de bouw van een theater op deze locatie geen bouwvergunning wordt verleend en tegen die beslissing geen hogere voorziening meer open staat, dient de gemeente Sneek binnen een termijn van drie (3) maanden de nieuwe muur te plaatsen op de nieuwe erfgrans*

*en de saneringwerkzaamheden te hebben uitgevoerd. De termijn van drie maanden gaat in op de dag dat het besluit is genomen casu quo op de dag waarop geen voorziening tegen een afwijzende beschikking meer open staat."*

#### **Asbest**

Aan koper is bekend dat in het gekochte asbest is verwerkt. Bij eventuele verwijdering van de asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper heeft verklaard hiermee bekend te zijn en heeft verkoper gevrijwaard voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het gekochte kan voortvloeien.

#### **Geen ondergrondse tank**

Voor zover aan verkoper bekend is in het gekochte geen ondergrondse tank aanwezig voor het opslaan van vloeistoffen.

### **3. Onbezwaarde levering. Bijzondere lasten/beperkingen**

Verkoper levert het gekochte:

- vrij van hypotheeken en beslagen of inschrijvingen daarvan;
- vrij van erfdienstbaarheden en andere beperkte rechten ten laste van het gekochte;
- vrij van kwalitatieve verplichtingen bedoeld in artikel 6: 252 Burgerlijk Wetboek; en
- vrij van andere lasten of beperkingen uit overeenkomst,

een en ander voor zover in deze akte niet anders is vermeld of uit de situatie ter plaatse valt af te leiden, welke lasten en beperkingen door koper uitdrukkelijk worden aanvaard.

In verband met verkopers vrijwaringsverplichting voor hypotheeken aanvaardt koper bij voorbaat de eventueel voor het verval daarvan benodigde afstand van hypotheeken. De notaris heeft de titel(s) waardoor de verkoper destijds de eigendom van het gekochte verkreeg ingezien en beoordeeld. De koper mag van de verkoper afgifte van de titelbewijzen vragen, voor zover deze in verkopers bezit zijn en deze daarbij geen belang meer heeft.

#### **Bijzondere verplichtingen en massaliteiten**

Met betrekking tot bijzondere verplichtingen en massaliteiten ten aanzien van het gekochte wordt verwezen:

- a. voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Sneek sectie A nummer 1370 naar een akte van transport, op twintig mei negentienhonderd vierenvijftig (20-05-1954) verleden voor J. Zijlstra, destijds notaris te Sneek, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Sneek op dezelfde dag in deel 955 nummer 75, waarin woordelijk staat vermeld:
 

*"De afscheidingen met de naastlegers zijn massaal in eigendom en onderhoud.",*

 en een akte van levering, op negenentwintig juni negentienhonderd vierentachtig (29-06-1984) verleden voor mr. H.A. Kapma, destijds notaris te Sneek, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Leeuwarden op twee juli negentienhonderd vierentachtig (02-07-1984) in deel 5449 nummer 21, waarin, na aanhaling van voormelde bepaling, woordelijk staat vermeld:
 

*"Dit geldt niet meer voor de muur, welke het erf met het postkantoor afscheidt; deze muur is eigendom van het Rijk."*
- b. voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Sneek A nummer 4500 naar een akte van transport, op vijftwintig januari negentienhonderd achtenvijftig (25-01-1958) verleden voor P. Niemantsverdriet, destijds notaris te Workum, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Sneek op negenentwintig januari negentienhonderd achtenvijftig (29-01-1958) in deel 988 nummer 109, waarin woordelijk staat vermeld:
 

*"Artikel 8.*

  1. *In een akte van openbare verkoping op negentien Februari en vier Maart*

*negentienhonderd zes en dertig verleden voor notaris E. Elema te Sneek, overgeschreven ten Hypotheekkantore te Sneek op zestien Maart negentienhonderd zes en dertig in deel 816, nummer 35, is onder meer bepaald, dat de afscheiding met een dicht houten stek tussen het perceel kadastraal bekend gemeente Sneek, Sectie A, nummer 3506, en het perceel kadastraal bekend gemeente Sneek, sectie A, nummer 1368, in onderhoud is bij de eigenaar van het eerstgenoemde perceel.*

2. *In een akte van openbare verkoping op drie Januari en zestien Januari negentienhonderd vier en twintig verleden voor notaris K.M. de Haas te Sneek, overgeschreven ten Hypotheekkantore te Sneek op één en dertig Januari negentienhonderd vier en twintig in deel 711, nummer 88, is onder meer bepaald, dat de afscheiding tussen de percelen thans kadastraal bekend gemeente Sneek, Sectie A, nummers 3505 en 3506, en het terrein van de Hogere Burgerschool thans kadastraal bekend gemeente Sneek, Sectie A, nummer 1368, bestaat uit een dicht houten stek (hek), hetwelk in onderhoud is bij de eigenaar van de genoemde percelen nummers 3505 en 3506.*
3. *In een akte van verkoop en koop, op twintig Mei negentienhonderd vier en vijftig verleden voor notaris J. Zijlstra te Sneek, overgeschreven ten Hypotheekkantore te Sneek op twintig Mei negentienhonderd vier en vijftig, in deel 955, nummer 75, is onder meer bepaald, dat de afscheidingen tussen het perceel kadastraal bekend gemeente Sneek, Sectie A, nummer 1370, en de naastlegers massaal in eigendom en onderhoud zijn.*
4. *In een onderhandse akte van verkoop en koop van één en dertig October achttienhonderd zes en negentig, geregistreerd te Sneek op twee November achttienhonderd zes en negentig, overgeschreven ten hypotheekkantore te Sneek op drie November achttienhonderd zes en negentig in deel 411, nummer 1, waarbij de gemeente verkoopt een gedeelte groot één en twintig are negen en veertig centiare van het perceel kadastraal bekend gemeente Sneek, Sectie A, nummer 1737 (thans kadastraal bekend gemeente Sneek, Sectie A, nummer 4168), is onder meer bepaald: de koper moet het gekochte terrein van de overblijvende gemeente grond (thans kadastraal bekend gemeente Sneek, Sectie A, nummer 3704) afstekken door een voldoende dicht stek, (waarb lees:) waarvan de palen op zijn grond moeten worden geplaatst, het daarstellen en onderhouden van die afstekking komen voor rekening van de koper.*
5. *In een akte van verkoop en koop op zeventien September negentienhonderd zeven en veertig verleden voor notaris J. Zijlstra te Sneek, overgeschreven ten Hypotheekkantore te Sneek op drie October negentienhonderd zeven en veertig in deel 901, nummer 54, waarbij de gemeente Sneek verkoopt het perceel thans kadastraal bekend gemeente Sneek, Sectie A, nummer 4005, is onder meer bepaald,*
  - a. *dat het de gemeente in eigendom verblijvende perceel thans kadastraal bekend gemeente Sneek, Sectie A, nummer 4006 door de koopster (de vereniging "Het Groene Kruis", gevestigd te Sneek) voor haar rekening met een door Burgemeester en Wethouders van de gemeente Sneek te bepalen afrastering moet worden omgeven en van de Willemstraat worden afgescheiden door een geconstrueerd dubbel ijzeren hekwerk ter breedte van twee meter. De afrastering en dit hekwerk zullen daarna in onderhoud behoren bij de gemeente Sneek;*
  - b. *dat de grens tussen het perceel thans kadastraal bekend gemeente*

*Sneek, Sectie A, nummer 4005, en het perceel kadastraal bekend gemeente Sneek, Sectie A, nummer 1368, loopt in het verlengde van de zuidelijke muur van genoemd nummer 4005. De percelen moeten binnen twee maanden na vordering van de eerstgerede partij worden afgescheiden door middel van een houten schutting of een nader overeen te komen afscheiding ter hoogte van twee meter, waarvan de kosten ten laste van ieder der partijen voor de helft zullen komen.*

6. *De in de vorenbedoelde akte van zeventien September negentienhonderd zeven en veertig vervatte ingebruikgeving aan de Vereniging "Het Groene Kruis" van een strook grond, groot ongeveer één are vijf en twintig centiare, van het perceel, kadastraal bekend gemeente Sneek, Sectie A, nummer 1368, alsmede het bij die akte aan de genoemde vereniging verleende recht om ter bede te gaan over het open terreintje aan de noordelijke zijkant van het perceel kadastraal bekend gemeente Sneek, Sectie A, nummer 1368, zijn door de gemeente Sneek door schriftelijke opzegging aan de genoemde vereniging beëindigd."*

4. **Juridische garanties van de verkoper; mededelingen van de verkoper die geen garanties zijn**

De verkoper staat voor het volgende in:

- de verkoper is bevoegd tot verkoop en levering in eigendom;
- de levering is onvoorwaardelijk;
- het gekochte is niet betrokken in een lopend geding voor de rechter of voor arbiters;
- er bestaat ten opzichte van derden geen verplichting tot levering of tot nakoming van een voorkeursrecht, koopoptie of recht van wederinkoop;
- door overheid of nutsbedrijven zijn geen aanschrijvingen tot herstel of verandering gedaan of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd;
- voor het gekochte geldt geen wettelijk voorkeursrecht tot koop van de gemeente; het is niet gelegen in een gebied waarin de bepalingen van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing zijn.

**Publiekrechtelijke beperkingen**

- a. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is vandaag ten aanzien van het perceel kadastraal bekend gemeente Sneek sectie A nummer 1370 in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie geen andere beperking bekend dan dat dit perceel is opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving door de gemeente Sneek van het gebouw als beschermd monument.  
Koper aanvaardt deze beperking.
- b. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is vandaag ten aanzien van het perceel kadastraal bekend gemeente Sneek sectie A nummer 4500 in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie geen andere beperking bekend dan dat ter zake dit perceel door het bevoegd gezag een kennisgeving, vordering, bevel of beschikking in de zin van de wet Bodembescherming is gedaan.  
Koper aanvaardt deze beperking.

Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.

Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben



overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.

Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van koper, onverminderd de hierboven omschreven mededelingsplicht van verkoper.

5. **Afwijkende oppervlakte**  
Als de werkelijke oppervlakte van het gekochte afwijkt van die welke uit de omschrijving in deze akte blijkt, geeft dit geen aanleiding tot enige rechtsvordering.
6. **Directe aanvaarding in eigen gebruik**  
Het gekochte wordt vandaag geleverd vrij van huur of andere gebruiksrechten, vrij van gebruik en ontruimd, behoudens de meegekochte roerende zaken.
7. **Aflevering. Overgang van het risico**  
De aflevering van het gekochte aan de koper heeft plaats direct na de ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip is het gekochte voor rekening en risico van de koper.
8. **Verrekening van vaste lasten**  
De periodieke lasten die door publiekrechtelijke lichamen over de eigendom van het gekochte worden geheven zijn voor rekening van de koper vanaf vandaag.  
Het door de koper over het lopende jaar verschuldigde deel van die lasten heeft de koper via de afrekening van de notaris aan de verkoper vergoed. De aanslagen van dit jaar moeten daarom geheel door verkoper worden betaald.  
De gebruikerslasten worden door verkoper niet met koper verrekend en blijven ten laste van de verkoper.
9. **Aan het gekochte verbonden aanspraken**  
De aanspraken van de verkoper met betrekking tot het gekochte, waaronder die op bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers, gaan als kwalitatieve rechten over op de koper, voor zover verkoper daarbij geen belang houdt. De verkoper zal de koper hierover naar vermogen informeren en de in zijn bezit zijnde tekeningen, bouwbescheiden, gebruiksaanwijzingen, garantiebewijzen en andere stukken met betrekking tot het gekochte en daarin aanwezige installaties aan de koper afgeven. De verkoper zal datgene doen wat nodig mocht blijken om deze overgang te bewerkstelligen. De verkoper staat overigens niet in voor het bestaan en de inhoud van deze aanspraken.
10. **Overdrachtsbelasting, kadastratarief en kosten**  
De overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief, notariskosten en overige aan de levering van het gekochte verbonden kosten, zijn voor rekening van de koper.  
Het belastingvoordeel wegens "overdracht binnen zes maanden" bedoeld in artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer, komt volgens de koopovereenkomst toe aan de verkoper. Het bedrag van dit "voordeel" - gelijk aan de hierdoor door de koper op grond van deze akte minder verschuldigde overdrachtsbelasting - heeft de verkoper via de afrekening van de notaris van de koper ontvangen.
11. **Verval ontbindende voorwaarden**  
Alle eventueel ter zake van de koop overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn nu uitgewerkt dan wel tenietgegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor de verkoper als voor de koper vervallen.
12. **Behoud ontbindingsactie**  
Verkoper en koper hebben geen afstand gedaan van hun recht om volgens de wet bij verzuim van de wederpartij ontbinding van de koopovereenkomst te kunnen inroepen.

#### **ANTISPECULATIEBEDING**

Verkoper en koper zijn in artikel 19 van de koopovereenkomst nog het volgende woordelijk overeengekomen:

**"Artikel 19. Beding inzake vervreemding binnen 5 jaar ((anti-)speculatiebeding)**

19.1. Voor het geval koper binnen vijfjaar na de datum van eigendomsoverdracht tot vervreemding van het verkochte overgaat en de daarbij bedongen tegenprestatie (hierna genoemd: 'de toekomstige koopprijs') de onderhavige koopprijs overtreft, is koper verplicht het verschil tussen de toekomstige koopprijs en de onderhavige

*koopprijs uit te keren aan verkoper of haar rechtsopvolgers onder algemene titel. Indien de alsdan bedongen prestatie lager is dan de door partijen toegekende waarde geeft dat de koper geen aanspraak op vergoeding door verkoper.*

- 19.2. *De te verrekenen vergoeding is gedurende de looptijd van de verplichting tot verrekening niet afhankelijk van tijdsverloop. De vergoeding wordt berekend door de toekomstige koopprijs te verminderen met:*
- *de onderhavige koopprijs;*
  - *de koper verschuldigde kosten van overdracht, waaronder begrepen de terzake de verkrijging verschuldigde overdrachtsbelasting en kadastraal recht;*
  - *de op het moment van vervreemding door koper door hem gemaakte kosten van door koper voor eigen rekening aan het verkochte aangebrachte verbeteringen die een wezenlijke waardevermeerdering tengevolge hebben gehad (nieuw- en verbouw daaronder begrepen);*
  - *makelaarscourtage naar een gebruikelijk tarief, welke alsdan aan verkoper in rekening wordt gebracht wegens bemiddeling bij de tot stand komen van een overeenkomst die tot levering verplicht;*
  - *redelijke kosten voor doorhaling van hypotheken welke bij de vervreemding rusten op het verkochte.*
- 19.3. *In mindering te brengen kosten als hiervoor bedoeld, dienen te worden aangetoond door overlegging van originele facturen, betaalbewijzen of contractstukken van derden.*
- 19.4. *Indien de latere vervreemding door koper slechts een gedeelte van het verkochte betreft, zal de verrekenplicht alsdan naar evenredigheid worden bijberekend, alles onverminderd het hiervoor in 19.2.*
- 19.5. *De verplichting tot verrekening eindigt vijfjaar na de verkrijging van het verkochte door koper.*
- 19.6. *De in dit artikel op verkoper gelegde verplichting tot verrekening geldt niet indien de voorgenomen vervreemding geschiedt:*
1. *in geval van een executoriale verkoop door een hypotheekhouder of derden op grond van een executoriaal beslag;*
  2. *indien het verkochte is begrepen in een verdeling waarbij het verkochte aan één van de hiervoor als kopers aangeduide personen wordt toegedeeld.*
- 19.7. *Onder vervreemding wordt verstaan: op grond van een rechtsverhouding die tot levering verplicht geheel of gedeeltelijk leveren van het verkochte evenals het vestigen van beperkte rechten daarop.*
- 19.8. *Indien de vervreemding als gift of schenking kan worden aangemerkt wordt de economische waarde in het vrije verkeer voor de berekening van de verrekenplicht in aanmerking genomen.*
- 19.9. *Indien een partij bij deze overeenkomst dat wenst, zal het bepaalde in dit artikel, dan wel een tekst van gelijke strekking worden opgenomen in de in artikel 3 bedoelde akte van levering."*

#### **ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT**

Verkoper beschikt niet over een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. Koper gaat hiermee akkoord.

#### **WOONPLAATSKEUZE**

Partijen kiezen voor de in deze akte geconstateerde rechtsverhouding en de eventuele heffing van overdrachtsbelasting woonplaats op het kantoor van de notaris, bewaarder van deze akte.

#### **OVERDRACHTSBELASTING**

Ter zake de verkrijging van het gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Sneek sectie A nummer 4500 is het bepaalde in artikel 13 van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer van toepassing; terzake de verkrijging door verkoper van dit gedeelte was

overdrachtsbelasting verschuldigd over

**BEKENDHEID COMPARANTEN/SLOT**

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE is verleden te Wolvega op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is aan de comparanten meegedeeld en toegelicht. De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen en van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met die inhoud in te stemmen en te zijn gewezen op de gevolgen, die voor partijen uit de inhoud van de akte voortvloeien.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de comparanten en vervolgens door mij, notaris, om acht uur vijftig minuten.

(Volgt ondertekening)

**UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT**

(w.g.) A.W. Drijver

Ondergetekende, mr. Abe Wytse Drijver, kandidaat-notaris, als waarnemer voor mr. Ijtje de Kroon, notaris te Weststellingwerf, verklaart dat de onroerende zaak, bij deze akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 dan wel voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van die wet.

(w.g.) A.W. Drijver

Ondergetekende, mr. Abe Wytse Drijver, kandidaat-notaris, als waarnemer voor notaris Mr. Ijtje de Kroon, notaris te Weststellingwerf, 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 25-03-2010 om 11:12 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 58057 nummer 109.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer AADB6273321B0047F81A42EF9F121C93 toebehoort aan Drijver Abe Wytse.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.