

Ondergetekende, Mr. Antje Martha Feenstra, kandidaat-notaris, hierna te noemen: 'notaris', als waarnemer van Mr. Sjoukje Antje de Vries, notaris in de gemeente Waadhoeke, 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 veertien uur vijftig minuten (14:50 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: 2018V1005456HT

Heden, een oktober tweeduizend achttien, verschenen voor mij, Mr. Antje Martha Feenstra, kandidaat-notaris, hierna te noemen: 'notaris', als waarnemer van Mr. Sjoukje Antje de Vries, notaris in de gemeente Waadhoeke:

1.

hierna te noemen: "verkoper";

en

2.

hierna te noemen: "koper".

De verschenen personen verklaarden:

### **KOOP**

Verkoper en koper hebben op zes juni tweeduizend achttien 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**

**DE STELPBOERDERIJ MET LOODS, ondergrond, erf, tuin en verder alle aan- en**

**bijbehoren, staande en gelegen te 9079 PD St.-Jacobiparochie, Westerweg 26, kadastraal bekend gemeente Sint Jacobi Parochie, sectie E, nummer 559, ter grootte van zevenentwintig are en vijfenzeventig centiare (27 a 75 ca), hierna te noemen: "het Verkochte".**

#### **KOOPPRIJS**

De koopprijs van het Verkochte is:

#### **WOONPLAATSKEUZE**

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

#### **EINDE KADASTERDEEL**

#### **GEBRUIK**

Het Verkochte zal door koper worden gebruikt als boerderij met woonbestemming.

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper het volgende meegedeeld:

- hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.
- hij staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn, noch voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper kenbaar zijn op het moment van het tekenen van voormelde koopovereenkomst.

#### **NOTA**

Verkoper verklaart dat de grens tussen het verkochte en het perceel kadastraal bekend gemeente Sint Jacobi Parochie sectie E nummer 560 ter plaatse duidelijk is aangegeven door middel van paaltjes.

#### **PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN**

Blijkens een kadastraal uittreksel per heden, zijn ten aanzien van het registergoed geen beperkingen ingeschreven in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

#### **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.

#### **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 mr. S.A. de Vries.

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

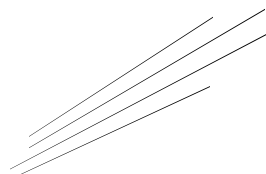
Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs en vooromschreven

lasten.

### **VOORGAANDE VERKRIJGING**

Verkoper verkreeg het verkochte tengevolge van de op achttien december negentienhonderzesentachtig bij een vestiging (te Leeuwarden) van het rechtspersoonlijkheid bezittend Zelfstandig BestuursOrgaan genaamd: Dienst voor het kadaster en de openbare registers, gevestigd te Apeldoorn, in deel 5865 nummer 1 plaats gehad hebbende overschrijving van het afschrift van de akte van ruilverkaveling "het Bildt", op diezelfde dag verleden ten overstaan van Mr. Tj.J. Koelmans, destijds waarnemer van het vacante kantoor van notaris D. Posthumus te Berlikum.

Overlijden



## **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;
  - c. niet bezwaard is met (kwalitatieve) verplichtingen;
  - d. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen.
2. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd (behoudens eventuele meeverkochte roerende zaken), vrij van pacht, huur of huurkoop 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 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.

#### 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.

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 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.

#### Artikel 7

##### Garanties van verkoper

Verkoper garandeert het navolgende:

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. indien het verkochte geheel of gedeeltelijk vrij van pacht, huur of huurkoop moet worden overgedragen, is het verkochte thans geheel of voor dat gedeelte vrij van pacht, huur of huurkoop en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd (behoudens eventuele meeverkochte roerende zaken) en ongevorderd. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
- c. voor zover hem bekend het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en/of een onteigeningsprocedure;
- d. voor zover 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 verkochte, dan wel tot het nemen van andere maatregelen; verkoper verklaarde dat tenminste gedurende de periode dat de verkoper eigenaar/gebruiker was:
  - in de verkochte grond geen tanks voor het opslaan van vloeistoffen, zoals olie- en sceptictanks of voor andere mogelijk bodem- of grondwatervervuilende stoffen

- aanwezig zijn, behoudens een beerput;
  - het aan de verkoper niet is gebleken dat er in het verleden sprake is geweest van dergelijke voorzieningen of andere activiteiten op of in het verkochte waarvan verontreiniging van bodem- of grondwater het te verwachten gevolg zou kunnen zijn;
  - ook door verkoper zelf dergelijke activiteiten niet zijn verricht;
- 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.

Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst ondermeer nog gegarandeerd dat:

- g. aan hem per dat tijdstip van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte waren voorgeschreven of aangekondigd, welke toen nog niet waren uitgevoerd;
- h. 1. aan hem niet bekend is dat de onroerende zaak is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing:
  - a. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
  - b. als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan;
2. aan hem niet bekend is dat de onroerende zaak is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:
  - a. als (rijks)beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet;
  - b. als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan;
- i. aan hem per dat tijdstip niet bekend was dat het verkochte was 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 danwel voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6, van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.

Aan verkoper is niet bekend dat zich ten aanzien van het onder g, h en i gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.

### **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, in welke koopovereenkomst ondermeer woordelijk staat vermeld:

*“dat aan hem wel bekend is dat in de onroerende zaak asbest of asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Dit is aan koper kenbaar gemaakt. Koper heeft de aanwezigheid van asbesthoudende materialen geaccepteerd en vrijwaart verkoper voor de aanwezigheid hiervan (zie hiertoe ook art. 23 “bijzonderheden, lid 4” van deze overeenkomst).”.*

Alsmede:

“Artikel 22 Ouderdomsclausule

*Koper is ermee bekend:*

1. *Dat in oudere woningen en loodsen, zoals het verkochte (ca. 1921 en 1974), op zichtbare en niet zichtbare plaatsen asbest, lood en andere milieuschadelijke materialen kunnen zijn verwerkt:*
2. *Dat de eisen die aan de bouwkwiteit van dergelijke oudere woningen en loodsen gesteld mogen worden aanzienlijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe woningen en loodsen;*
3. *Dat bij twijfel over de aanwezigheid van asbest, houtworm, lood, andere milieuschadelijke materialen of over de bouwkwiteit en (dak)constructie van het registergoed, nader onderzoek hiernaar dient te worden verricht, in het bijzonder indien Koper voornemens is het registergoed te verbouwen.*

*Verkoper staat niet in voor de kwaliteit van de fundering, (dak)constructie, vloeren, de muren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht en de aanwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.).*

#### Artikel 23 Bijzonderheden

1. *De aan koper ter hand gestelde brochure met bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst.*
2. *De markiezen, gaskachels en schotelantenne zijn bij de koop inbegrepen.*
3. *De aanwezige boilers, resp. 80ltr en 120ltr zijn huurboilers, hetgeen koper bekend. Verkoper zegt de huur van de boilers op.*
4. *Het zadeldak van de loods is gedekt met asbesthoudende golfplaten hetgeen koper bekend. In de stelpboerderij is het mogelijk dat in de schootsteenmantels asbesthoudende materialen zijn verwerkt en het is ook mogelijk dat in de schoorsteen een afvoer van asbest is geplaatst.*
5. *Enkele dubbele glasramen zijn lek, hetgeen koper bekend.*
6. *Het verkochte/gekochte is niet aangesloten op diepriolering maar op een beerput en afvoer op sloot, hetgeen koper bekend.*
7. *Het verkochte/gekochte is aangesloten op een schotelantenne, hetgeen koper bekend.”.*

#### **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.

#### **ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT**

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

#### **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.

De verschenen personen – waarvan de identiteit door mij, notaris, deugdelijk is vastgesteld – zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE,

in minuut opgemaakt en verleden te Berltsum op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en de toelichting daarop door mij, notaris, aan de verschenen personen, hebben zij eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen door lezing van de ontwerpakte, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing van de akte is deze door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, ondertekend, om veertien uur en vijftig minuten.



Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 02-10-2018 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 74105 nummer 23.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijktens bijbehorend certificaat van KPN PKIoverheid Organisatie CA - G2 met nummer 7E2A80160DD1048C toebehoort aan Antje Martha Feenstra.

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