

Ondergetekende, mr. Pieter Jacob van Drooge, 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 tien uur tweeënvijftig minuten (10:52 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

Heden, drieëntwintig februari tweeduizend eenentwintig, verschenen voor mij, mr. Pieter Jacob van Drooge, notaris te Leeuwarden

De verschenen personen verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben op dertig november tweeduizend twintig een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed.

Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die aan deze akte wordt gehecht en 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 met betrekking tot het woonhuis met garage, ondergrond, erf, en verder alle aan- en bijbehoren gelegen te 8911 GM Leeuwarden, Slotmakersstraat 11, kadastraal bekend gemeente Leeuwarden, sectie A, nummer 2576 ter grootte van een are en negenenzestig centiare (1 a 69 ca),
hierna aangeduid met: "het Verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het Verkochte is:
zijn geen roerende zaken meeverkocht.

. Er

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

MONUMENT

Het Verkochte is aangewezen als beschermd monument, zoals bedoeld in de Erfgoedwet.

GEBRUIK

Het Verkochte is door koper te gebruiken als woonhuis.

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;
- hem is niet bekend dat het Verkochte gebouwd of verbouwd is zonder de daartoe vereiste vergunning(en) of met vergunning(en) in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen.

KWIJTING

Koper heeft de koopsom en het verder door hem blijkens de Koopovereenkomst en deze akte verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening van mij, notaris, ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in de Koopovereenkomst.

Verkoper kwiteert koper voor die betaling.

Alle zakelijke belastingen, voor wat betreft de lopende termijnen, zijn verrekend.

De verkoper verleent de koper kwitantie voor de betaling van de koopsom en voormelde lasten.

VOORGAANDE VERKRIJGING

Het Verkochte werd door de verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers voor Nederland (voormalige bewaring te Leeuwarden) op zevenentwintig december negentienhonderd drieënnegentig in register Hypotheken 4 deel 7473 nummer 51 van het afschrift van een akte van levering op diezelfde dag verleden voor mr. P.A. van Dijk, destijds notaris te Leeuwarden, bij welke akte kwijting werd verleend voor de betaling van de koopsom.

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:

Kosten en belastingen

Artikel 1.

1. Alle kosten van deze levering, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en de kadastrale rechten, zijn voor rekening van de koper.
2. Met betrekking tot de levering van het Verkochte is geen omzetbelasting over de koopsom verschuldigd.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.

Artikel 2

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 hypotheeken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen of andere bijzondere lasten en beperkingen, anders dan hierna vermeld.
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.

Baten en lasten, risico.

Artikel 3

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.

Titelbewijzen en bescheiden.

Artikel 4

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.

Aanspraken

Artikel 5

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.

Aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen.

Artikel 6

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.

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.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of bijzondere rechten en verplichtingen wordt -voorzover nog van toepassing- uitdrukkelijk verwezen naar gemelde akte waarbij verkoper het Verkochte in eigendom verkreeg, deel 7473 nummer 51, waarin ten aanzien van het hierbij Verkochte ondermeer het navolgende woordelijk staat vermeld:

"OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere rechten en verplichtingen wordt, voorzover nog van toepassing is, uitdrukkelijk verwezen naar voormelde aankomstitel, waarin ondermeer staat vermeld, woordelijk luidend:

"Verder verklaarden de comparanten onder 1 en 2 nog, dat daar het verkochte met overheidssubsidie's is gerestaureerd door de verkoper, N.V. Stadsherstel Leeuwarden, welke naamloze vennootschap een ideële doelstelling heeft, welke ondermeer inhoudt historische of cultuurhistorische belangrijke panden in eigendom te verwerven en eventueel na restauratie weer te verkopen, wanneer voldoende waarborg aanwezig is, dat het in stand houden van het verkochte pand zoveel mogelijk bevorderd wordt. Terzake gemelde overdracht zullen gelden de navolgende bepalingen:

- A. *Mocht koper of diens rechtverkrijgenden het bij deze verkochte binnen vijf jaren na heden geheel of gedeeltelijk wensen te verkopen of in eigendom over te dragen dan is koper verplicht eerst het pand aan de N.V. Stadsherstel Leeuwarden aan te bieden. De N.V. Stadsherstel Leeuwarden heeft alsdan het recht het pand te kopen voor dezelfde prijs als waarvoor koper het heeft gekocht, vermeerderd met:
 1. de kosten van onroerende voorzieningen, die door de koper ten gunste van het pand zijn betaald en niet in de voorschreven koopsom begrepen zitten en niet in de vorm van enige subsidie door koper zijn terugontvangen;
 2. een bedrag ter compensering van de waardevermindering van de gulden over de periode gelegen tussen beide overdrachten, berekend naar de prijsindexcijfers van de gezinsconsumptiereeks voor werknemersgezinnen; de N.V. Stadsherstel Leeuwarden zal haar beslissing tot al of niet aankopen zo spoedig mogelijk nemen, doch haar recht van aankoop vervalt drie maanden nadat zij schriftelijk op de hoogte is gesteld van de mogelijkheid tot aankoop, waarna koper vrij is het pand te verkopen.*
- B. *Koper zowel als zijn opvolgers in de eigendom zijn verplicht het gekochte te verzekeren en verzekerd te houden tegen herbouwwaarde en met herbouwplicht, voor een dusdanig bedrag, dat bij algehele danwel gedeeltelijke vernietiging van het pand herstel in zijn huidige staat en toestand mogelijk is.*
- C. *Het mag koper bekend zijn, dat alle onderdelen van het pand voorzover deze als*

monument bekend staan, niet vervreemd mogen worden, noch worden uitgebroken of op andere wijze worden verwijderd, verplaatst of op andere wijze worden aangewend of verplaatst (alles conform de Monumentenwet).

Verbouwingen of veranderingen door de koper of door degene, die krachtens zakelijk of persoonlijk recht het gekochte in gebruik heeft, welke het interieur of exterieur beïnvloeden, zijn zonder toestemming van de N.V. Stadsherstel Leeuwarden niet toegestaan. De N.V. Stadsherstel Leeuwarden zal haar toestemming slechts mogen weigeren, indien de voorgenomen verbouwing naar redelijk oordeel een meer dan geringe aantasting van het karakter van het pand tot gevolg heeft.

Indien partijen daaromtrent onderling niet tot overeenstemming kunnen komen zal, tenzij partijen anders overeenkomen, het oordeel van een door de President van de Rechtbank Leeuwarden aan te wijzen op dit gebied deskundige, worden gevraagd, welk oordeel bindend zal zijn; eventueel hieraan verbonden kosten zullen door de geheel of grotendeels in het ongelijk gestelde partij moeten worden gedragen.

- D. Koper is verplicht zich aan te sluiten bij de Stichting Monumentenwet Friesland of haar rechtsopvolgster, de door deze uitgebrachte onderhoudsadviezen op te volgen en de inspectierapporten van de Monumentenwacht aan de N.V. Stadsherstel Leeuwarden in copie toe te zenden, althans te doen toezenden.*
- E. In geval van overtreding door koper dan wel degene, die het gekochte in gebruik heeft, van één van de hiervoor onder A, B, C en D omschreven bepalingen, de onderhavige bepaling en/of de hierna onder F omschreven bepaling, verbeurt de koper van rechtswege door het enkele feit van overtreding of niet-nakoming en zonder dat ingebrekestelling zal zijn vereist, een direct opeisbare boete van vijftiengduizend gulden (f. 25.000,--) verhoogd of verlaagd met het percentage waarmee het jaarindexcijfer Gezinsconsumptie Totale Bevolking, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek, in het jaar van overtreding is gestegen of gedaald, vergeleken met het cijfer over negentienhonderd negentig, alles onverminderd het recht van de N.V. Stadsherstel Leeuwarden om herstel van het verkochte in de gerestaureerde staat en toestand van de koper te vorderen en te diër zake nadere schadevergoeding te eisen.*
- F. Koper verplicht zich hiervoor onder A, B, C, D en E vermelde bepalingen, alsmede de onderhavige bepaling woordelijk als kettingbeding aan zijn wederpartij op te leggen ten behoeve van de N.V. Stadsherstel Leeuwarden en in de akte van eigendomsoverdracht woordelijk te doen opnemen, indien hij tot verkoop van het op heden gekochte overgaat. Eenzelfde verplichting geldt als de koper een zakelijk of persoonlijk gebruiksrecht verleent met betrekking tot het gekochte"*

Aan deze akte is gehecht een copie van een brief van N.V. Stadsherstel Leeuwarden de dato twintig oktober negentienhonderddrieënnegentig waarin zij verklaart van haar recht van eerste koop geen gebruik te willen maken. Voorzover in de hiervoor omschreven bepalingen één of meerdere verplichtingen voorkomen welke de verkoper verplicht is aan de koper op te leggen, doet de verkoper dat bij deze, zulks ten behoeve van de insteller en/of diens rechtverkrijgenden, en wordt één en ander bij deze door de koper uitdrukkelijk aanvaard. Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door de verkoper voor die derden aangenomen. Voorts wordt nog verwezen naar een akte houdende vestiging erfdienstbaarheid op zesentwintig maart negentienhonderdeenennegentig verleden voor H.J. Wierda, notaris ter standplaats Leeuwarden, overgeschreven als voormeld op diezelfde dag in deel 6719 nummer 21, waarin staat vermeld, woordelijk luidende:

"De comparanten zo voor zich als in gemelde hoedanigheid verklaarden vooraf:

- dat de stichting "Woningstichting Patrimonium" eigenaar is van het woning-complex aan de Speelmanstraat te Leeuwarden, en onder andere uitmakende het perceel, kadastraal bekend gemeente Leeuwarden sectie A nummer 2413, zulks evenwel met uitzondering van een ter plaatse aangegeven oostelijke strook grond van dit kadastrale perceel;*
- dat de heer Bouwe Daniël van der Meulen eigenaar is van de gerestaureerde woning met grond, erf cum annexis aan de Slotmakersstraat nummer 11/hoek Speelmanstraat te Leeuwarden, een en ander kadastraal bekend gemeente Leeuwarden, sectie A, nummers 2416, 2414 en 2413 deels (zijnde de gemelde van de eigendom van de Stichting*

"Woningstichting Patrimonium" uitgezonderde strook grond van dit laatstgenoemd kadastrummer);

- dat in opdracht van de heer Bouwe Daniël van der Meulen op diens onroerend goed, enwel met name op ondermeer gemelde strook grond, een garagebox/berging, alsmede een carport is gebouwd; en

- dat ten behoeve van deze bouw met betrekking tot de verankering voor de balken van de daken van gemelde garagebox/berging en carport gebruik is gemaakt van de oostelijke muur van het woningcomplex van de Stichting "Woningstichting Patrimonium" aan de Speelmanstraat.

- Ter bestendiging van de huidige – ontstane- situatie, verklaarde de comparant onder 1 namens de Stichting "Woningstichting Patrimonium" hierbij, mede uit kracht van gemelde volmacht, de oostelijke muur van het gemelde woningcomplex aan de Speelmanstraat en ondermeer kadastraal bekend gemeente Leeuwarden sectie A nummer 2413 deels, als lijdend erf, te bezwaren ten behoeve en ten nutte van de woning cum annexis van de heer Bouwe Daniël van der Meulen aan de Slotmakersstraat 11/hoek Speelmanstraat, en kadastraal bekend gemeente Leeuwarden sectie A nummers 2416, 2414 en 2413 deels, als heersend erf, met de erfdienstbaarheid van inankering op de thans bestaande wijze, krachtens welke de eigenaar van het heersend erf de bevoegdheid zal hebben tot het hebben en houden van inankering op de thans bestaande wijze, krachtens welke de eigenaar van het heersend erf de bevoegdheid zal hebben tot het hebben en houden van inankeringen voor de balken van de daken van gemelde garagebox/berging en carport, zulks overeenkomstig de schetsmatige aanduiding hiervan op de aan deze akte vastgehechte tekening, welke vestiging van voormelde erfdienstbaarheid de comparant onder 2, de heer Bouwe Daniël van der Meulen, verklaarde ten behoeve en ten nutte van zijn heersend erf te aanvaarden.

- De comparanten verklaarden enzovoorts, terwijl terzake van deze vestiging zullen gelden de navolgende tussen partijen overeengekomen bepalingen:

1. De op het heersend erf gebouwde garagebox/berging en carport zullen uitsluitend mogen worden gebruikt voor de stalling van één of twee personenauto's, één of meer rijwielen of andere kleine vervoermiddelen, huishoudelijke en tuinmeubelen, alzo niet als stalling van één of meer paarden, van honden of van vee of niet als opslag-of bergplaats van koopmansgoederen van welke aard dan ook.

2. De oostelijke muur van het lijdend erf zal nimmer een gemene muur zijn of worden.

3. De eigenaar van het heersend erf zal op generlei andere wijze van gemelde oostelijke muur gebruik mogen maken dan hiervoor gemeld.""

De koper verklaart met het hiervoor aangehaalde volledig bekend te zijn en de daaruit voortvloeiende verplichtingen te zullen nakomen.

Voorzover in de hiervoor omschreven bepalingen verplichtingen voorkomen welke de verkoper verplicht is aan de koper op te leggen, doet de verkoper dat hierbij (zulks ten behoeve van de insteller en/of diens rechtverkrijgenden), en wordt één en ander hierbij door de koper uitdrukkelijk aanvaard.

Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij tevens door de verkoper voor die derden aangenomen.

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar 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 de datum waarop de notariële akte van levering wordt getekend, zijn voor risico van koper, onverminderd de hierboven omschreven mededelingsplicht van verkoper.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN

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.

GEEN ENERGIELABEL VEREIST

Aangezien het Verkochte is aangewezen als beschermd monument is een energielabel niet vereist.

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.

VERKLARING OVERDRACHTSBELASTING

Koper heeft verklaard dat het bepaalde in artikel 14 lid 2 van de Wet belastingen van rechtsverkeer van toepassing is. Derhalve is het laag tarief van toepassing. De verklaring overdrachtsbelasting laag tarief wordt aan deze akte gehecht. De overdrachtsbelasting bedraagt twee procent (2%)

VOLMACHT

Van voormelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte, die aan deze akte zal worden gehecht.

SLOT AKTE

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken verschenen personen, voorzover door de wet voorgeschreven, is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

WAARVAN AKTE,

is verleden te Leeuwarden op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en een toelichting daarop door mij, notaris, aan de verschenen personen hebben zij verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Onmiddellijk na beperkte voorlezing van de akte is deze eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, ondertekend, om tien uur tweeënvijftig minuten (10:52 uur).

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 23-02-2021 om 11:36 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 80657 nummer 12.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt te behoren bijbehorend certificaat van QuoVadis PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 26F8EDB25DBC4A9AF300261A77028FBDE0FA0F1C toebehoort aan Pieter Jacob van Drooge.

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