

Verklaring:

Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op
24-09-2024 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in
deel 89547 nummer 82.

De bewaarder.

AKTE VAN LEVERING

Kenmerk: 2024M20241043WS

Vandaag, drieëntwintig september tweeduizend vierentwintig, verschenen voor mij,
mr. Jan Willem Kram, notaris in de gemeente Waadhoeke, kantoorhoudende te
Franeker:

1.

i

I

2. "verkoper"; , hierna te noemen:

hierna te noemen: "koper";

De verschenen personen, in genoemde hoedanigheden, verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben op vijftien juli tweeduizend vierentwintig een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot de hierna te vermelden registergoederen. 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 REGISTERGOEDEREN

- a. **het pand met bedrijfsruimte en (boven)woningen, ondergrond en verder aan- en bijbehoren, staande en gelegen aan de Eewal 66 te 8911 GT Leeuwarden, en Minnemastraat 55 en 57 te 8911 GW Leeuwarden, kadastraal bekend gemeente Leeuwarden sectie A nummer 2407, groot een are en zesendertig centiare (1 a 36 ca);**
- b. **het pand met afzonderlijke woningen, ondergrond en verder aan- en bijbehoren, staande en gelegen aan de Grote Kerkstraat 8 te 8911 EC Leeuwarden, kadastraal bekend gemeente Leeuwarden sectie C nummer 404, groot dertig centiare (30 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, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

KWIJTING

De koopprijs is door koper voldaan door betaling op een daartoe bestemde rekening van de notaris in het hoofd van deze akte genoemd.

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van de koopprijs.

Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan overeenkomstig deze akte zeker is.

Verder verlenen verkoper en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige bedragen die als gevolg van de Koopovereenkomst en deze levering verschuldigd zijn.

BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER

Het Verkochte werd verkregen door verkoper krachtens akte van levering waarvan blijkt uit een akte op dertig april tweeduizend twintig verleden voor een waarnemer van mr. T.J. Castelein, notaris in de gemeente Achtkarspelen.

Een afschrift van deze akte werd ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op dertig april tweeduizend twintig, in register Hypotheken 4, deel 77955 nummer 102.

Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs en het ontbreken van de ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

BESCHERMD MONUMENT

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het Verkochte aangewezen is als een beschermd monument en aanvaardt alle hieruit voortvloeiende publiekrechtelijke beperkingen.

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Blijkens kadastrale uittreksels zijn de volgende aantekeningen gesteld:

- voor wat betreft het verkochte sub a, volgens aantekening van het kadaster woordelijk luidend:

*"Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid
publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken*

Besluit monument, Gemeentewet

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Leeuwarden

Datum in werking 12-06-2012

Afkomstig uit stuk Hyp4 79431/163 Ingeschreven op 27-10-2020 om 11:46

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 12-06-2012

*Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid
publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken*

*Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in
rijksmonumentenregister door minister OCW*

Betrokken bestuursorgaan De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)

Vermeld in stuk Hyp4 72869/136 Ingeschreven op 29-03-2018 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

Datum in werking 28-02-1967

Afkomstig uit stuk Hyp4 82777/32 Ingeschreven op 22-11-2021 om 09:00

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 28-02-1967"

- voor wat betreft het verkochte sub a, volgens aantekening van het kadaster woordelijk luidend:

*Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid
publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken*

*Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in
rijksmonumentenregister door minister OCW*

Betrokken bestuursorgaan De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)

Vermeld in stuk Hyp4 72869/136 Ingeschreven op 29-03-2018 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

Datum in werking 28-02-1967

Afkomstig uit stuk Hyp4 82787/144 Ingeschreven op 22-11-2021 om 09:00

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 28-02-1967"

BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST

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

OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

Met betrekking tot de koop en levering gelden verder de volgende bepalingen:

1. Feitelijke staat van het Verkochte
Koper heeft het Verkochte vóór de levering mogen bezichtigen. Koper aanvaardt het Verkochte in de staat waarin dit zich vandaag bevindt. Deze komt overeen met de staat van het Verkochte zoals verkoper en koper zijn overeengekomen in de Koopovereenkomst .
2. Onbezwaarde levering en bijzondere lasten/beperkingen
 - a. Verkoper levert het Verkochte vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan, maar met alle erfdienstbaarheden, zowel die ten nutte als die ten laste van het Verkochte , alle eventuele andere (beperkte) rechten en met alle kwalitatieve rechten en verplichtingen als bedoeld in de artikelen 6:251 en 6:252 Burgerlijk Wetboek.
 - b. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, zijn vandaag met betrekking tot het Verkochte publiekrechtelijke beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie en zoals hierna nader omschreven.
3. Garanties van verkoper
Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend zodanig dat hij de in de Koopovereenkomst opgenomen garanties en verklaringen nu niet ongewijzigd zou hebben gegeven of afgelegd.
4. Directe aanvaarding in eigen gebruik
Het Verkochte wordt vandaag geleverd en aanvaard, in verhuurde staat. Koper verklaart het verkochte als bedrijfsruimte ten behoeve van een stadslogies te gebruiken.
5. Aflevering en overgang van het risico
De aflevering van het Verkochte aan koper vindt plaats direct na ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip is het Verkochte voor rekening en risico van koper.
6. Verrekening van vaste lasten
De periodieke lasten die door publiekrechtelijke organen met betrekking tot de eigendom van het Verkochte worden geheven, zijn vanaf vandaag voor rekening van koper.
Het door koper over het lopende jaar verschuldigde deel van die lasten heeft koper via het betalingsoverzicht van de notaris in het hoofd van deze akte genoemd aan verkoper vergoed. De aanslagen van dit jaar moeten daarom geheel door verkoper worden betaald.
7. Overdracht van rechten
Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen architect(en), constructeur(s), bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op koper, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. 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 ook verplicht garantiebewijzen die met betrekking tot het Verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om die op naam van koper te doen stellen.

8. Overdrachtsbelasting, kadastraal tarief en kosten

De overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het Verkochte verbonden kosten zijn voor rekening van koper.

9. Ontbindende voorwaarden

Alle eventueel met betrekking tot de koop overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn nu uitgewerkt dan wel tenietgegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor verkoper als voor koper vervallen.

10. Bedenktime

Het recht van koper om gedurende drie dagen na de terhandstelling van de Koopovereenkomst deze koop te ontbinden, is vervallen door verloop van deze termijn.

ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het verkochte sub a. wordt verwezen naar een vroegere aankomsttitel ingeschreven in het register Hypotheken 4, in deel 67790 nummer 104, waarin woordelijk staat vermeld:

Begin citaat.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

1. Ten aanzien van aan Verkoper bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere lasten en beperkingen met betrekking tot het wordt hierbij verwezen naar voormelde akte ingeschreven in deel 4722 nummer 24, waarin onder meer staat vermeld:

"3. In de westelijke afscheidingsmuur tussen het verkochte- en het niet verkochte deel van voormeld perceel kadastrummer 2175 zal voor rekening van de koper of zijn rechtsopvolgers een nooddeur worden aangebracht, indien verkoper of zijn rechtsopvolgers in de eigendom zouden worden belemmerd in de vestiging van en/of het gebruik door een bedrijf, waarbij een nooduitgang op grond van gemeentelijke voorschriften verplicht zou worden gesteld.

Nu voor alsdan wordt gevestigd de erfdienstbaarheid ten laste van het bij deze akte gekochte en ten behoeve van het aan verkoper verblijvende gedeelte van voormeld perceel kadastrummer 2175 om uitsluitend in noodgevallen te komen van- en te gaan naar de Minnemastraat door de hiervoor omschreven nooddeur, een en ander zonder dat hiervoor, hoe ook genaamd, enige vergoeding verschuldigd zal zijn.

4. Voorts wordt ten behoeven van het aan verkoper verblijvende gedeelte van voormeld perceel kadastrummer 2175 gevestigd de erfdienstbaarheid tot het hebben en houden van inankering en inbalking en wat eventueel meer nodig zou kunnen zijn voor de thans boorgenomen overkapping ten laste van de op het bij deze akte verkochte perceelsgedeelte te stichten afscheidingsmuur zoals hiervoor onder 2 omschreven.

Voormelde erfdienstbaarheid van inankering en inbalking vervalt bij nieuwbouw door verkoper of zijn rechtsopvolgers op het aan verkoper verblijvende gedeelte van voormeld perceel kadasternummer 2175.

De hoedanigheid van de afscheiding van tuin en berging zoals die thans zal worden gemaakt zal blij eventuele nieuwbouw niet mogen worden aangetast, waarvoor de verkoper de koper bij deze vrijwaart.

5. Mocht de verkoper of zijn rechtverkrijgenden met betrekking tot het aan de verkoper verblijvende gedeelte van voormeld perceel kadasternummer 2175 in de toekomst een bouwplan ontwikkelen, dan wel een bouwplan ontwikkelen waarin voormeld perceelsgedeelte zal zijn of worden betrokken, zulks met inachtneming van de voorschriften van overheids- en nutsbedrijven, dan zal een zodanig bouwplan op geen enkele wijze mogen worden tegengewerkt door de koper of zijn rechtverkrijgenden.

Nu voor alsdan zullen ten laste van het bij deze akte verkochte en ten behoeve van het aan verkoper verblijvende gedeelte van voormeld perceel kadasternummer 2175 worden gevestigd de navolgende erfdienstbaarheden:

a. tot het hebben en houden van vensters, uitzichten en openingen mits geen deuren zijnde, en

b. tot het hebben en houden van overbouw, wordende de overbouw beperkt tot het uitsluitend houden van een eventuele dakgoot, alles op de alsdan uit de nieuwbouw voortvloeiende wijze, zonder dat door koper of zijn rechtverkrijgenden enige vergoeding, op welke wijze dan ook, kan worden verlang van de verkoper of zijn rechtverkrijgenden."

Einde citaat.

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen wordt met betrekking tot het verkochte sub b. verwezen naar een vroegere aankomsttitel, ingeschreven in het register Hypotheken 4, in deel 70459 nummer 91, waarin woordelijk staat vermeld:

Begin citaat.

Ten aanzien van aan Verkoper bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere lasten en beperkingen wordt met betrekking tot het Verkochte 2 verwezen naar voormelde aankomsttitel de dato één april tweeduizend veertien, waarin woordelijk staat vermeld:

Begin citaat:

"Dit perceel is bezwaard met gootrecht ten behoeve der naastlegers"

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper moet opleggen, doet hij dat hierbij en worden deze verplichtingen door koper aanvaard.

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

FISCALE VERKLARING

Overdrachtsbelasting

Omzetbelasting

Verkoper staat er tegenover koper voor in dat met betrekking tot deze overdracht geen omzetbelasting is verschuldigd.

Roerende zaken

Er zijn geen roerende zaken meeverkocht.

DOORHALING

Verkoper en koper verlenen hierbij, voor zoveel nodig, onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van de notaris in het hoofd van deze akte genoemd, om medewerking te verlenen aan het doorhalen van de hypothecaire inschrijving(en) en eventuele beslagen op het Verkochte ten laste van verkoper en eventueel zijn rechtsvoorganger(s) en om daarvoor de afstanddoening door de hypotheekhouder(s) te aanvaarden en de akte van vervallenverklaring van het hypotheekrecht in te schrijven in de openbare registers van het kadaster.

In verband met verkopers vrijwaringverplichting voor hypotheeken aanvaardt koper bij voorbaat de eventueel voor het verval daarvan benodigde afstand van hypotheeken.

FORUMKEUZE

Voor de kennisneming van geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de Koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats waar het Verkochte geheel of grotendeels is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.

NEDERLANDS RECHT

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

AANGEHECHTE STUKKEN

Aan deze akte zijn de navolgende stukken gehecht:

- de Koopovereenkomst;
- de volmacht tot verkoop en levering door verkoper.

SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

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

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de comparanten en het geven van een toelichting hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

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

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) mr J.W. Kram

Ondergetekende, mr Jan Willem Kram, notaris in de gemeente Waadhoeke, verklaart overeenkomstig artikel 9.21 Omgevingswet dat de vervreemding niet in strijd is met Hoofdstuk 9 ('Voorkeursrecht') van de Omgevingswet en de daarop rustende bepalingen.

(w.g.) mr J.W. Kram

Ondergetekende, mr Jan Willem Kram, notaris in de gemeente Waadhoeke, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is. |