

14.44
f 133,=
63+104
37-1

Kantoor:	Tijdstip van aanbieding:	De bewaarder van het Kadaster en de Openbare Registers,	10398	45	179
LEEWARDEN	01-JUN-2001 14:4	<i>E. Kleefken</i> MR. ING. E. KLEEFKEN	met 8 vervolgbladen <i>L</i>		

Aantekeningen:

Kadaster

D: 00001433 S: 4604190414

Heden, e e n j u n i
tweeduizend een, verschenen voor mij, mr. Ane Peter van Dijk, notaris gevestigd te Leeuwarden:

KW
Hyp. 4

vk 1/2
1/2

LWDPP
L 2030
2050
1/20 onw
aand. in
L 2050
f 62500,-

De comparanten verklaarden het navolgende:
LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK
Verkoper heeft aan koper verkocht en levert op grond daarvan aan koper, die van verkoper heeft gekocht en bij deze aanvaardt, ieder voor de onverdeelde helft:
het woonhuis met garage, water, erf, grond en verder toe- en aanbehoren, staande en gelegen te Leeuwarden, plaatselijk bekend als Wielendwinger 7 (postcode 8926 XJ), kadastraal bekend gemeente Leeuwarden sectie L nummer 2030, groot twee are negenentwintig centiare (02.29 are) en nummer 2050, groot zeventien centiare (17 ca); alsmede een een/twintigste onverdeeld aandeel in het aldaar gelegen binnenterrein, twintig aldaar gelegen parkeer-

plaatsen, alsmede de daarbij behorende grond, kadastraal bekend gemeente Leeuwarden sectie L nummer 2057, groot zesendertig centiare (36 ca), hierna te noemen "het verkochte", door koper te gebruiken als woonhuis.

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper meegedeeld dat hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

VERKRIJGING DOOR VERKOPER

Voormeld registergoed werd door de verkoper in eigendom verkregen, voorzover niet door stichting, bij akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de tegenprestatie op dertig augustus negentienhonderdneennegentig verleden voor een waarnemer van mr. S. Swart, notaris te Leeuwarden, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Leeuwarden in register Hypotheken 4 op diezelfde dag, in deel 9708 nummer 26.

KOOPPRIJS

De koopprijs bedraagt

, welk bedrag door koper aan genoemde notaris is voldaan.

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

Verkoper verleent koper bij deze kwitantie voor de betaling van de koopprijs en vooromschreven lasten.

ALGEMENE BEDINGEN

Voormelde overeenkomst van koop en deze overeenkomst van levering zijn, voorzover hier van belang, aangegaan onder de volgende bedingen:

kosten en belastingen

Artikel 1:

De overdrachtsbelasting - indien verschuldigd - is voor rekening van koper.

Wegens de levering van het verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd.

De kosten van overdracht, waaronder begrepen het kadastraal recht, zijn voor rekening van koper.

leveringsverplichting

Artikel 2:

Verkoper is verplicht koper een recht van eigendom te leveren dat:

- a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan welke vernietiging dan ook;
- b. niet bezwaard is met hypotheken of beslagen of met inschrijvingen daarvan;
- c. voorzover deze in de onderhavige akte niet zijn opgenomen, niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
- d. voorzover hem bekend en voorzover deze in de onderhavige akte niet zijn opgenomen of aangehaald, niet bezwaard is met beperkte rechten, behoudens erfdiensbaarheden, van welke de aan verkoper bekende

Kadaster

hierna zullen worden vermeld;
 e. voorzover hem bekend en voorzover deze in de onderhavige akte niet zijn aangehaald of opgenomen, niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst.

perceelsgrootte/-omschrijvingArtikel 3:

Indien de hiervoor vermelde grootte en/of de verdere omschrijving van het verkochte niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten.

juridische en feitelijke staatArtikel 4:

Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd, vrij van huur of pacht of enig ander gebruiksrecht.

Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar vanaf voormeld tijdstip 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, risicoArtikel 5:

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.

titelbewijzen en bescheiden, aansprakenArtikel 6:

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

Vorzover deze overdraagbaar zijn, gaan alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers, over op de koper.

Vorzover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten, als bedoeld in artikel 251 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper geeft hierbij onherroepelijk volmacht aan de koper om namens hem vorenbedoelde derden in kennis te stellen van deze overdracht van aanspraken en rechten.

Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen, welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan, aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

garanties van de verkoper

Artikel 7:

Verkoper garandeert het navolgende:

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte.
 - b. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand noch van vordering van het registergoed krachtens de Huisvestingswet;
 - c. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
 - d. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de aanslagen, voorzover deze zijn opgelegd, zijn voldaan en voorzover deze nog niet zijn opgelegd, door hem zullen worden voldaan;
 - e.
 1. hem zijn geen feiten bekend die er op wijzen dat het registergoed enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het vooromschreven gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het registergoed, danwel tot het nemen van andere maatregelen;
 2. voorzover hem bekend is in het verkochte geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei-)stoffen aanwezig;
 3. voor zover hem bekend zijn in het verkochte geen asbesthoudende stoffen aanwezig.
 - f. het verkochte, is bij de feitelijke levering (aflevering) vrij van huren, pachten en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huur- of pachtbeschermt, ontruimd en ongevoerd; het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
- Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst ondermeer nog gegarandeerd dat:
- g. aan hem per dat tijdstip van overheidswege en/of nutsbedrijven geen (nog niet uitgevoerde) verbeteringen en/of herstellingen zijn voorgeschreven en hem (schriftelijk) geen daartoe strekkend voorschrift is aangekondigd;
 - h. aan hem op dat tijdstip betreffende het verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend was:
 1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
 3. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
 - i. aan hem per dat tijdstip niet bekend was dat het verkochte was opgenomen in een aanwijzing als

Kadaster

bedoeld in artikel 2 of artikel 8, danwel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of artikel 8a van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;

- j. aan hem op dat tijdstip niet bekend was dat ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.

Verkoper verklaart dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het onder g tot en met j gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE - EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Voorts verklaarden de comparanten:

Met betrekking tot bekende - en door koper aanvaarde erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen het verkochte registergoed betreffende, wordt ten deze verwezen naar hetgeen is bepaald casu quo staat vermeld in voormelde aankomsttitel, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Leeuwarden in register Hypotheken 4 op dertig augustus negentienhonderdneegenennegentig, in deel 9708 nummer 26, waarin ondermeer staat vermeld:

" I. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN/OF BIJZONDERE BEDINGEN.

Het bij deze door de verkoper (Grontmij Vastgoed & Ontwikkeling B.V. te De Bilt) verkochte perceel bouwterrein behoort tot een bouwcomplex waarop overeenkomstig de door de afzonderlijke kopers met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: "Wilma Bouw" B.V., gevestigd te Weert, gesloten koop-/aannemingsovereenkomsten twintig woningen met twintig garages en toebehoren zullen worden gebouwd, onder de bouwnummers:

1. 1 tot en met 20, allen gelegen op het "Bastion"-eiland te Leeuwarden, zijnde:
 - a. de geschakelde woningen: bouwnummers 2, 3, 4, 5, 6 en 7, 11, 14, 15, 16, 17, 18 en 19, type "Botter";
 - b. de geschakelde woningen: bouwnummers 1 en 20 type "Tjotter";
 - c. de geschakelde woningen, bouwnummers: 8, 9, 12 en 13, type "Boeier";
 - d. de geschakelde woning, bouwnummer 10, type "Aak".
2. 1 tot en met 20, allen gelegen op het "Bastion"-eiland te Leeuwarden, zijnde: de geschakelde garages.

Onverminderd hetgeen in de wet is bepaald ten aanzien van het burenrrecht, verklaren de comparanten, in hun gemelde hoedanigheid, voorzover nodig en met betrekking tot de aan elkaar grenzende kavels welke behoren tot voormeld bouwcomplex, van

welke kavels het verkochte deel uitmaakt, over en weer, zonder vergoeding op te leggen en bij deze uitdrukkelijk te vestigen een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek om:

- a. te dulden het uitzicht van- en het hebben van vensters, ramen en openingen op kortere afstand dan overeenkomstig de bepalingen in de wet is toegestaan, zonder dat hiervoor één van de in de wet genoemde beperkingen geldt;
- b. te dulden het hebben en houden van inbalking, inankering, eventuele inbouw en overbouw;
- c. te dulden de afvoer van regenwater, overeenkomstig de aan te brengen goten, leidingen en putten, mede inhoudende de verplichting van de eigenaren van de dienende erven om het overlopende water van de daken van de op de heersende erven gebouwde opstallen te ontvangen;
- d. te dulden dat de bij een perceel behorende leidingen, gemeentelijke rioleringen, afvoerbuisen en dergelijke gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht, mede inhoudende de verplichting van de eigenaren van de dienende erven tot de afvoer hierdoor;

alles (dus het sub a. tot en met d. gemelde) op de bestaande of uit het bouwplan voortvloeiende wijze. Het onderhoud en schoonhouden van de tot de sub d. gemelde verplichtingen dienende werken is ten laste van de daarvan genot hebbende percelen, ieder voor een gelijk deel.

Voormelde kwalitatieve verplichtingen zullen overgaan op de rechtverkrijgende onder bijzondere titel; mede gebonden zijn al diegenen die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het registergoed krijgen.

De gemeenschappelijke binnenmuren in de aan elkaar te bouwen woningen met toebehoren, alsmede de gemeenschappelijke erfafscheidingen zullen tussen de naastlegers massaal in eigendom en onderhoud zijn.

De overige afscheidingen behoren bij het perceel waartoe zij dienen.

De koper verklaart met de hiervoor vermelde bepalingen volledig bekend te zijn en de daaruit voortvloeiende verplichtingen na te zullen komen.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaren de vestiging van voormelde kwalitatieve verplichtingen bij deze uitdrukkelijke te aanvaarden.

II. ONVERDEELDHEID

In het ten nutte van het gekochte registergoed aangelegde gemeenschappelijke (binnen)terrein heeft de koper een onverdeeld aandeel verkregen, hetgeen in de omschrijving van het registergoed onder b. nader is omschreven.

Kadaster

Ten aanzien van de te bouwen woningen met garages (beiden bouwnummers 1 tot en met 20), welke woningen en garageboxen voor het komen van- en het gaan naar de openbare weg allen gebruik dienen te maken van het gemeenschappelijke (binnen)terrein, gelden met betrekking tot het onverdeelde aandeel in het (binnen)terrein de navolgende voorwaarden:

- a. het (binnen)terrein zal gebruikt mogen worden om met een auto, kleine hulpmiddelen (zoals een kindervagen, een rijwiel, een bromfiets, een kruiwagen, etcetera) en/of te voet te komen van- en te gaan naar de openbare weg;
- b. op het (binnen)terrein zullen geen obstakels, hoe ook genaamd, mogen worden geplaatst, welke het ongehinderd gebruik van de daarvan genotgebende percelen belemmeren; het (binnen)terrein mag eveneens niet als parkeerplaats voor (auto)voertuigen worden gebruikt;
- c. het onderhoud (aanleggen van nieuwe bestrating daaronder begrepen) en schoonhouden van het (binnen)terrein komt voor rekening van alle mede-eigenaars, ieder voor een gelijk deel;
- d. de koper verplicht zich de onverdeeldheid in het (binnen)terrein niet afzonderlijk van de woning met erf casu quo garage over te dragen;
- e. zolang de onverdeeldheid bestaat, kan geen van de mede-eigenaars verdeling hier van vorderen;
- f. de koper verplicht zich bij deze om de bepalingen sub a. tot en met g. woordelijk gelijkkluidend bij elke akte van vervreemding in eigendom of vestiging van een zakelijk genotsrecht van het geheel of een gedeelte van het onderhavige registergoed aan de nieuwe verkrijger van de eigendom of het zakelijk genotsrecht ten behoeve van de verkoper op te leggen, te bedingen en namens hem aan te nemen;
- g. bij overtreding van één van de hiervoor sub a. tot en met f. gemaakte bepalingen is de koper een direct opeisbare boete verschuldigd van Vijftig duizend gulden (f.50.000,--), zulks ten behoeve van de verkoper.

De koper of zijn opvolgende verkrijgers zullen nalatig zijn door het enkele feit van de overtreding zonder dat enige ingebrekestelling bij deurwaardersexploit of anderszins nodig zal zijn.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaren voormelde voorwaarden met betrekking tot de onverdeeldheid bij deze uitdrukkelijk te aanvaarden.

III. VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTING.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaren bij deze -zonder vergoeding- uitdrukkelijk te vestigen

een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek om:

te dulden dat de nutsbedrijven, de gemeentelijke-, de provinciale- en/of de rijksoverheden op of in het nabij het gekochte gelegen binnenterrein, de aldaar gelegen parkeerplaatsen alsmede de daarbij/daarvoor behorende grond (in casu de onverdeeldheid) kabels, leidingen en dergelijke, met verder alle bijbehorende voorwerpen mogen hebben, houden, gebruiken, onderhouden, herstellen, inspecteren en eventueel wijzigen of verwijderen, en zonodig vernieuwen.

Voormelde kwalitatieve verplichting zal overgaan op de rechtverkrijgende onder bijzondere titel; mede gebonden zijn al diegenen die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het registergoed krijgen.

De koper verklaart met de hiervoor vermelde bepalingen volledig bekend te zijn, de vestiging van voormelde kwalitatieve verplichtingen bij deze uitdrukkelijk te aanvaarden en de daaruit voortvloeiende verplichtingen na te zullen komen.

De comparant sub 1 genoemd, thans handelende als mondeling gevolmachtigde van de nutsbedrijven en genoemde overheden, verklaart de vestiging van voormelde kwalitatieve verplichtingen bij deze in zijn gemelde hoedanigheid uitdrukkelijk te aanvaarden.

IV. KETTINGBEDING BETREFFENDE "KLEURENSHEMA" EN "NATUURSTROOM"-OVEREENKOMST.

a. 1. Kleurenschema:

Het is de koper nimmer toegestaan de woning, welke op het door hem aangekochte perceel bouwterrein zal worden gesticht, van een andere kleur te voorzien dan welke door na te noemen aannemer zal worden aangebracht tijdens of direct na de bouw van deze woning.

2. Natuurstroom-overeenkomst met Nuon.

De koper verplicht zich bij deze een zogenaamde "natuurstroom-overeenkomst" met de naamloze vennootschap: N.V. Nuon Energie-Onderneming voor Gelderland, Friesland en Flevoland", gevestigd te Arnhem en kantoorhoudende aldaar aan de Utrechtseweg 68 (of haar rechtsopvolger), hierna te noemen: "NUON" af te sluiten overeenkomstig de tussen beide overeengekomen voorwaarden, inhoudende de verplichting om gedurende een onafgebroken periode van twintig (20) jaar, te rekenen vanaf de datum van oplevering van de op het gekochte te bouwen woning, zolang koper eigenaar is van de woning, een zogenaamde natuurstroom-overeenkomst aan te gaan met "NUON" of een van haar groep deel uitmakende

Kadaster

vennootschap volgens het bij "NUON" te enige tijd gebruikelijke model.

De kern van de natuurstroom-overeenkomst zal zijn dat "Nuon" jegens de koper/eigenaar van het gekochte garandeert dat een hoeveelheid van zesduizend kilowatt (6000 Kwh) elektrische energie gedurende de looptijd van de natuurstroom-overeenkomst jaarlijks wordt opgewekt met gebruikmaking van schone en duurzame energiebronnen in ruil waarvoor koper een toeslag zal betalen van acht cent (f.0.08) per kilowatt-uur (prijspeil negentienhonderd negenennegentig) exclusief omzetbelasting, jaarlijks te corrigeren voor geldontwaarding volgens het consumptie-prij-sindexcijfer alle huishoudens.

- b. Ingeval van overtreding door koper van het bepaalde in lid a.1 (kleurenschema) zal de koper, nadat hij door de verkoper of de aannemer bij daartoe strekkende schriftelijke aanmaning in gebreke is gesteld en hij niet binnen vier weken nadien de overtreding ongedaan heeft gemaakt, in verzuim zijn en ten behoeve van de verkoper en de aannemer gezamenlijk, zonder verdere aanmaning een onmiddellijk opeisbare boete verbeuren gelijk aan vijftigduizend gulden (f.50.000,--).

Deze boete is dadelijk opeisbaar en wordt verbeurd door het enkele feit der niet nakoming of overtreding zelve, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

Ingeval van overtreding door koper van het bepaalde in lid a.2 (natuurstroom-overeenkomst) zal de koper, nadat hij door de verkoper of de aannemer bij daartoe strekkende schriftelijke aanmaning in gebreke is gesteld en hij niet binnen vier weken nadien de overtreding ongedaan heeft gemaakt, in verzuim zijn en ten behoeve van NUON, zonder verdere aanmaning een onmiddellijk opeisbare boete verbeuren gelijk aan vijftigduizend gulden (f.50.000,--).

Deze boete is dadelijk opeisbaar en wordt verbeurd door het enkele feit der niet nakoming of overtreding zelve, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

- c. Indien meerdere personen tegelijk aansprakelijk mochten zijn voor de nakoming van het vorenstaande zal hun aansprakelijkheid een hoofdelijke zijn.
- d. De koper verbindt zich:

1. voor wat het sub a.1 omschrevene betreft (kleurenschema) jegens de Grontmij Vastgoed Ontwikkeling B.V., om bij iedere verkoop van de woning alsook bij (gedeeltelijke) verhuur van de woning en iedere verlening van beperkte genotsrechten op de woning alle bepalingen van dit artikel, alsmede deze bepaling, op te leggen aan de nieuwe koper, huurder of beperkt gerechtigde door woordelijke opneming daarvan in de desbetreffende akte of overeenkomst, bij gebreke waarvan een boete wordt verbeurd van vijftigduizend gulden (f 50.000,-,00), door de partij die dit verzuimt en indien meerdere partijen mochten verzuimen, door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd, ten bate van verkoper en na te noemen aannemer, danwel haar rechtsopvolger(s), en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van verkoper en/of na te noemen aannemer, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist, ongeacht de verplichting alsnog nakoming te vorderen en tot vergoeding van kosten en (meer) geleden schade; en
2. voor wat het sub a.2 omschrevene betreft (natuurstroom-overeenkomst) jegens de "NUON", om gedurende een periode van twintig (20)jaar, te rekenen vanaf de datum van oplevering van de woning, bij iedere verkoop van de woning alsook bij (gedeeltelijk) verhuur van de woning en iedere verlening van beperkte genotsrechten op de woning alle bepalingen van dit artikel, alsmede deze bepaling, op te leggen aan de nieuwe koper, huurder of beperkt gerechtigde door woordelijke opneming daarvan in de desbetreffende akte of overeenkomst, bij gebreke waarvan een boete wordt verbeurd van vijftigduizend gulden (f 50.000.00), door de partij die dit verzuimt en indien meerdere partijen mochten verzuimen, door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd, ten bate van "Nuon", danwel haar rechtsopvolger(s), en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van "Nuon", met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist, ongeacht de verplichting alsnog nakoming te vorderen en tot vergoeding van kosten en (meer) geleden schade.
Binnen een maand na het sluiten van de

Kadaster

overeenkomst terzake van verkoop, verhuur, of verlening van een beperkt genotsrecht van casu quo op de woning zal koper daarvan schriftelijk mededeling doen aan "Nuon".

- e. In het kader van het in de leden a.2 en d.2 vermelde verplichtingen verklaart koper bekend te zijn met het feit dat de door de "P.V."-installatie opgewekt energie wordt geleverd aan het "Nuon"-net.

De comparant sub 1 genoemd, handelend als mondeling gevolmachtigde van NUON, verklaart het vorenstaande ten behoeve van NUON uitdrukkelijk aan te nemen en te aanvaarden.

V. VERENIGING VAN EIGENAREN

Bij akte op achtentwintig juli negentienhonderd negennegentig verleden voor genoemde notaris Swart is opgericht de vereniging: "**Vereniging van eigenaren Bastioneiland**", gevestigd te Leeuwarden, hierna te noemen: "vereniging".

Deze vereniging heeft als doel het beheren, onderhouden en herstellen van de gemeenschappelijke of mandelige zaken, betreffende het binnenterrein en het bijbehorende parkeerterrein van voormeld bouwcomplex.

Iedere koper van één of meer van de tot het hiervoor bedoelde complex van twintig percelen behorende gebied, is verplicht toe te treden als lid van voormelde vereniging, zulks op straffe van een direct opeisbare boete van vijftigduizend gulden (f.50.000,-) ten behoeve van de vereniging.

Deze boete zal opvorderbaar zijn zonder enige ingebrekestelling indien de afzonderlijke koper niet binnen veertien dagen na heden als lid van deze vereniging is toegetreden.

Men treedt pas toe als lid van de vereniging na de juridische levering van voormeld perceel en na verzending van een aangetekend schrijven, gericht aan het bestuur van de vereniging, waarin van de levering en van het toetreden als lid melding wordt gemaakt.

De koper verklaart zich, zulks in afwijking van voormelde regeling, bij deze aan te melden als lid; de verkoper verklaart ervoor zorg te dragen dat deze toetreding aan het bestuur van de vereniging zal worden gemeld en vrijwaart de koper voor laatsgenoemde boete.

De koper verklaart dat hij vóór het passeren van de onderhavige akte een exemplaar van de statuten van de vereniging heeft ontvangen, dat hij met de inhoud daarvan volkomen bekend is en dat hij zich zal houden aan het in de statuten bepaalde.

De verplichting tot toetreding als lid van voormel-

de vereniging moet bij elke vervreemding in eigendom van het geheel of een gedeelte van het gekochte door de betreffende eigenaar aan de nieuwe eigenaar worden opgelegd, ten behoeve van voormelde vereniging worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van vervreemding woordelijk worden opgenomen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftigduizend gulden (f.50.000,-) ten behoeve van voormelde vereniging, te betalen door de verkoper en iedere opvolgende eigenaar die verzuimt op te leggen, te bedingen en aan te nemen of in de betreffende akte te doen opnemen.

VI. VESTIGING BEPERKT RECHT VAN OPSTAL

De koper - hierna ook te noemen: eigenaar - verleent bij deze, zoals overeengekomen bij voormelde koopovereenkomst, om niet, ten laste van een gedeelte van het verkochte (in casu de nog te stichten woning) en ten behoeve van de naamloze vennootschap: N.V. Nuon Energie-Onderneming voor Gelderland, Friesland en Flevoland, gevestigd te Arnhem, kantoorhoudende aan de Utrechtseweg 68, hierna ook te noemen: "beperkt gerechtigde" en/of "opstalhouder",

het beperkt recht van opstal zoals bedoeld in boek 5 titel 8 van het Burgerlijk Wetboek, tot het hebben, houden, gebruiken, onderhouden, herstellen, inspecteren, het eventueel wijzigen of verwijderen en zonodig vernieuwen van een zonne-energie-installatie cum annexis op het verkochte,

welk zakelijk recht hierbij uitdrukkelijk door partijen wordt gevestigd en aangenomen wat betreft verkoper, als mondeling gevolmachtigde, mede voor en namens de beperkt gerechtigde- van welke mondelinge volmacht mij, notaris, genoegzaam is gebleken -en welk beperkt zakelijk recht van opstal is aangegaan onder de navolgende bepalingen:

1. a. Het recht van opstal wordt gevestigd voor onbepaalde tijd en kan door de eigenaar niet worden opgezegd.
- b. Het opstalrecht kan door de opstalhouder worden overgedragen. Bij gehele of gedeeltelijke overdracht of overgang van de werken van de opstalhouder treedt de rechtverkrijgende in alle rechten en verplichtingen van de opstalhouder uit deze overeenkomst.
- c. De opstalhouder heeft te allen tijde het recht om het opstalrecht bij een aan de eigenaar gericht aangetekend schrijven of deurwaardersexploot op te zeggen.

Reeds nu voor alsdan verklaart de eigenaar zich daarmee akkoord en machtigt hij de opstalhouder om op kosten van de opstalhouder al datgene te (doen) verrichten wat nodig is om de inschrij-

Kadaster

ving van het opstalrecht in de openbare registers te doen doorhalen.

2. De eigenaar zal zich onthouden van het toebrengen van schade op welke wijze dat ook en voorts van al datgene waardoor de werken van de opstalhouder gevaar zouden kunnen lopen of waardoor inbreuk op het opstalrecht zou kunnen worden gemaakt of een ongestoorde uitoefening daarvan zou kunnen worden belemmerd.

In het bijzonder zal de eigenaar zich onthouden van al datgene waardoor een vrije val van zonlicht op de pv-installatie zou (kunnen) worden belemmerd.

3. De eigenaar staat er voor in, dat derden geen rechten welke de uitoefening van het opstalrecht kunnen belemmeren, op het belaste perceel zijn toegezegd of verleend.

4. De opstalhouder zal bij de uitoefening van haar opstalrecht zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de eigenaar of andere rechtmatige gebruiker in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.

De eigenaar zal bij de uitoefening van zijn eigendomsrecht ook zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de opstalhouder en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.

5. De opstalhouder zal na werkzaamheden aan de pv-installatie, het belaste perceel zoveel en zo spoedig mogelijk weer in de vorige toestand brengen.

6. De opstalhouder vergoedt aan de eigenaar of andere rechtmatige gebruiker van het belaste perceel, indien zij het opstalrecht eerbiedigen, alle door hen op bedoeld perceel geleden schade, die een gevolg is van de aanwezigheid van de werken van opstalhouder of van de door of vanwege de opstalhouder in, op en boven het belaste perceel verrichte werkzaamheden, indien en voorzover die schade niet aan de schuld van eigenaar of aan de schuld van personen, voor wie laatstgenoemde of zijn ondergeschikten of hulp-personen verantwoordelijk zijn, te wijten is.

7. Bij het eindigen van het recht van opstal, op welke wijze of om welke oorzaak of reden dit ook zij, zal de pv-installatie niet worden verwijderd en zal deze van rechtswege, zonder enige vergoeding terzake, eigendom worden van de eigenaar. De eigenaar van de woning heeft alsdan het recht om vrij over de door de "P.V." installatie opgewerkte energie te beschikken en deze energie eventueel aan derde te leveren.

8. De grond- en alle andere zakelijke lasten, die van de voormelde onroerende zaak geheven worden, blijven voor rekening van de eigenaar.

BIJZONDERE BEPALINGEN GEMEENTE LEEUWARDEN/KETTING-BEDING.

Vervolgens verklaren de comparanten dat in verband met, en mede ter voldoening aan de bepalingen en bedingen vermeld in voormelde aankomsttitel door de verkoper ten behoeve van de Gemeente Leeuwarden worden bedongen en voor deze aangenomen, terwijl de koper verklaart zich te verbinden tot de nakoming van de hierna volgende bedingen, welke luiden:

"1. enzovoort

2.c. in opdracht en op kosten van de gemeente Leeuwarden is medio 1996 ter plaats van het verkochte door Grontmij Friesland een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd; uit het terzake opgestelde rapport (PN03/6298-1, IK/rd, d.d. september 1996) waarvan koopster een kopie is verstrekt en met de inhoud waarvan koopster verklaart volledig akkoord te gaan- blijkt, dat er uit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen gebruiksbepalingen behoeven te worden gesteld aan de toekomstige woningbouw op de onderzochte locatie; wel zal eventueel vrijkomende grond van een drietal boringen (B9, B3 en BP4) niet vrij mogen worden toegepast buiten de locatie; de koopster is verplicht dergelijke grond binnen de locatie te hergebruiken; de gemeente Leeuwarden sluit iedere aansprakelijkheid uit voor de reeds in het verkochte aangetroffen bodem- en/of andere verontreinigingen, welke niet uit reeds ingestelde onderzoeken naar voren zijn gekomen, alsmede daarnaast eventueel nog overblijvende bodem- en/of andere verontreinigingen waarvan in de toekomst de aanwezigheid in het verkochte nog mogen komen vast te staan (waaronder begrepen het restrisico); de koopster zal de gemeente Leeuwarden terzake van al deze verontreinigingen nimmer, op welke wijze dan ook, aanspreken en zij vrijwaart de gemeente Leeuwarden daarenboven voor alle aanspraken van derden;

3. enzovoort

4.a. de koper is verplicht ervoor te zorgen, dat op het verkochte wordt gebouwd in overeenstemming met het door haar te ontwikkelen/ontwikkelde en door de gemeente Leeuwarden goed te keuren bouwplan, omvattende de bouw van twintig eengezins woningen in de vrije sector met bijbehorende garageboxen en parkeervoorzieningen, zulks op basis van het door de gemeente Leeuwarden opgestelde en aan de koper bekende programma van eisen;

deze bouw dient te zijn gestart op uiterlijk op één juni negentienhonderdnegenennegentig en dient op uiterlijk één juni tweeduizend ten genoegen van

Kadaster

Burgemeester en Wethouders te zijn voltooid;
 Burgemeester en Wethouders van Leeuwarden kunnen in bijzondere gevallen (te hunner beoordeling) de hiervoor gestelde termijnen verlengen;

4.b. tevens dient de koopster op haar kosten en binnen de onder 4a gestelde periode te zorgen voor het aanleggen van een deugdelijke ontsluitingsweg vanaf de weg Alddiel naar het verkochte en het inrichten van de bij de gemeente Leeuwarden in eigendom verblijvende grondstrook c.a. tussen het verkochte en het ten noorden gelegen fietspad, zulks overeenkomstig een door de koopster op te stellen en door de gemeente Leeuwarden goed te keuren plan met bestektekening;

5. bij niet-nakoming van het gestelde onder 4, voor wat betreft begin- of voltooiingsdatum der bebouwing, zulks ter beoordeling van de Raad der Gemeente Leeuwarden, is de koper, nadat de Gemeente Leeuwarden de koper bij deurwaardersexploit van de nieuwe nakoming kennis heeft gegeven, verplicht tot terugoverdracht van het verkochte of van een gedeelte van het verkochte aan de Gemeente Leeuwarden en wel binnen twee maanden na de bedoelde kennisgeving en voor de oorspronkelijke prijs verminderd met tien procent (10%);
 de kosten van deze terugoverdracht (inclusief de eventueel verschuldigde B.T.W.) komen voor rekening van de overdragende partij;

6. vervreemding van het verkochte of van een gedeelte van het verkochte mag, behoudens daartoe vooraf (al dan niet onder voorwaarden) verkregen schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders van Leeuwarden, niet plaatsvinden voordat aan het bepaalde onder 4a (voltooiing der bebouwing) en 4b (voltooiing aanleg ontsluitingsweg en inrichting ten noorden aangrenzende grondstrook is voldaan);

7. bij vervreemding van het verkochte of van een gedeelte van het verkochte voordat aan het bepaalde onder 4a (voltooiing der bebouwing) is voldaan, is de overdragende partij, uiteraard met inachtneming van het bepaalde onder 6, bovendien verplicht de voorwaarden onder 4a, 5, 6, 7 en 8 vermeld tegenover de verkrijger(s) ten behoeve van de Gemeente Leeuwarden te bedingen en namens deze gemeente aan te nemen en deze verkrijger(s) te verplichten bij opvolgende vervreemding dezelfde bedingen op te nemen en aan te nemen;

8. bij niet-naleving van één der verplichtingen of verboden, vermeld onder 5, 6 en 7, verbeurt de nalatige casu quo overtreder aan de Gemeente Leeuwarden, voor iedere niet-naleving of overtreding een boete van tweehonderdduizend gulden

(f.200.000,--);
 deze boete is verschuldigd, indien de nalatige casu quo overtreder, na ingebreke te zijn gesteld, nalatig casu quo in overtreding is of blijft, welke ingebrekestelling schriftelijk moet geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen;
 9. enzovoort"

Voorzover in bovengemelde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander 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.

De voor koper uit het vorenstaande voortvloeiende lasten en beperkingen zijn of worden hierbij door hem uitdrukkelijk aanvaard.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans tenietgegaan. Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

SLOTVERKLARINGEN

- Voor de uitvoering van deze akte in het kader van de Kadasterwet wordt door partijen woonplaats gekozen op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

- Voorzover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen voor het passeren van deze akte tussen hen is overeengekomen.

- Van voormelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte, welke aan deze akte is gehecht.

- Voorzoveel nodig verleent koper hierbij onherroepelijk volmacht aan alle medewerkers werkzaam ten kantore van mr. J.K. Rademakers en mr. A.P. van Dijk, notarissen te Leeuwarden, of hun plaatsvervanger of ambtsopvolger, om zonodig voor en namens hem bij notariële akte de afstanddoening aan te nemen van alle op het verkochte rustende hypotheeken, voorzover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

De comparanten en partij zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken comparanten en partij is door mij, notaris, voorzover nodig, aan de hand van de daartoe bestemde documenten vastgesteld.

WAARVAN AKTE,

in minuut opgemaakt is verleden te Leeuwarden op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen personen en de gegeven toelichting daarop, waarbij partijen zijn gewezen op de gevolgen van de

Kadaster

akte, hebben deze eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte, na beperkte voorlezing, ondertekend door de comparanten en daarna door mij, notaris, ondertekend om elf uur en vijfendertig minuten.

Volgt ondertekening.


UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend:) A.P. van Dijk

De ondergetekende, mr. Ane Peter van Dijk, notaris gevestigd te Leeuwarden, verklaart, dat het registergoed bij bovenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikel 6 of artikel 8a van die Wet.

(getekend:) A.P. van Dijk

De ondergetekende, mr. Ane Peter van Dijk, notaris gevestigd te Leeuwarden, verklaart, dat dit afschrift eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden afschrift.



--	--