

AKTE VAN LEVERING

Betreft: **Project "Blitsaerd Oost" te Leeuwarden**

Deelplan Bonkevaart Noord, bouwkafeel F6

Heden, zeventien juni tweeduizend eenentwintig, verschenen voor mij, mr. Gerrit Cornelis Pieter van Driel, kandidaat-notaris, als waarnemer van mr. Gerrit Mulder, notaris te Leeuwarden, en in mijn voormelde hoedanigheid hierna ook te noemen: "notaris":

VERKOPER**KOPER**

De verschenen personen verklaren:

I. DEFINITIES

1. Tenzij anders blijkt en naast de elders in de Akte opgenomen definities, hebben de volgende vetgedrukte en met een hoofdletter geschreven woorden de daaronder vermelde betekenis:

◆ **Akte:**

deze notariële akte strekkende tot levering van het Verkochte;

◆ **Bijlagen:**

de bijlagen waarnaar in de Akte wordt verwezen en die integraal deel uitmaken van de Akte;

◆ **Bouwkavel en/of Verkochte:**

het in de Akte onder de kop “III. LEVERING | ARTIKEL 104 KADASTERREGELING” nader omschreven perceel bouwterrein;

◆ **BW:**

het Nederlands Burgerlijk Wetboek;

◆ **Gemeente:**

de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Leeuwarden, kantoorhoudende te 8911 DH Leeuwarden, Oldehoofsterkerkhof 2;

◆ **Kadaster:**

de Dienst voor het kadaster en openbare registers als bedoeld in artikel 2 van de Organisatiewet Kadaster;

◆ **Koper:**

de heer Julian Philip Vos en mevrouw Iris Justine Kools, tezamen handelend en beiden voornoemd;

◆ **Koopakte:**

de tussen Verkoper en Koper opgemaakte en door hen ondertekende onderhandse akte met de eventuele schriftelijke aanvullingen daarop waarin de Koopovereenkomst is vastgelegd en waarvan een kopie als **Bijlage 1** aan de Akte wordt gehecht, waaronder tevens begrepen de bij die akte en eventuele schriftelijke aanvullingen behorende bijlage(n);

◆ **Koopovereenkomst:**

de tussen Partijen gesloten overeenkomst van koop, waarbij Verkoper het Verkochte heeft verkocht aan Koper, die het Verkochte van Verkoper heeft gekocht;

◆ **Nieuwbouwwoning:**

de te realiseren nieuwbouwwoning op de Bouwkavel bestemd voor permanente bewoning overeenkomstig het bestemmingsplan;

◆ **Notaris:**

de in het hoofd van de Akte genoemde en instrumenterend notaris mr. G. Mulder, notaris te Leeuwarden dan wel (al naar gelang en van tijd tot tijd van toepassing):

- (i). een waarnemer van die notaris;
- (ii). een door die notaris aangewezen toegevoegd notaris; of
- (iii). een ambtsopvolger of een protocolopvolger van die notaris;

◆ **Openbare Registers:**

de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in artikel 3:16 BW;

◆ **Partijen:**

Verkoper en Koper tezamen;

◆ **Situatietekening:**

de situatietekening (kavelpaspoort) die als **Bijlage 2** aan de Akte is gehecht waarop de ligging/situering en invulling van de Bouwkavel is weergegeven;

◆ **Verkoper:**

Blitsaerd Beheer B.V., handelend voor rekening en risico van C.V. Blitsaerd, beiden voornoemd;

◆ **Verschuldigde:**

al hetgeen Koper op en per heden aan Verkoper verschuldigd is uit hoofde van de Koopovereenkomst en/of de Akte, waaronder begrepen de koopprijs voor het Verkochte.

2. Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.
3. Kopjes en nummering van de artikelen in de Akte zijn uitsluitend bedoeld om verwijzing naar artikelen te vergemakkelijken; zij zullen de interpretatie van de betreffende artikelen niet beïnvloeden.

4. Het gebruik van een lidwoord voorafgaand aan een met hoofdletter geformuleerde definitie heeft geen invloed op de betekenis van de desbetreffende met een hoofdletter geschreven definitie. Definities kunnen derhalve met en zonder een (voorafgaand) lidwoord gebruikt worden.

II. INLEIDING | TITEL | ONTBINDENDE– EN/OF OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

1. Partijen zijn de Koopovereenkomst aangegaan.
2. De Koopovereenkomst is geen koopovereenkomst in de zin van artikel 7:2 BW, hetgeen betekent dat er geen wettelijke bedenktijd van drie dagen geldt waarbinnen Koper de Koopovereenkomst zou kunnen ontbinden.
3. Verkoper en Koper bevestigen hierbij, ieder voor zoveel het hem betreft, dat de Koopovereenkomst thans onaantastbaar is en dat eventuele ontbindende voorwaarden zijn uitgewerkt en vervallen. Noch Verkoper noch Koper kan zich ter zake van de Koopovereenkomst nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.
4. Voorts verklaren Partijen dat alle eventueel overeengekomen opschortende voorwaarden zijn vervuld dan wel geacht worden per heden te zijn vervuld.
5. Partijen wensen – onverminderd de verplichtingen van Verkoper uit hoofde van onder meer maar niet uitputtend artikel 7 van de Koopakte – in afwijking van het bepaalde in artikel 1 van de Koopakte, reeds nu uitvoering te geven aan de Koopovereenkomst ondanks het feit dat het Verkochte thans nog niet (geheel) in de feitelijke staat verkeert zoals dat in meergemeld artikel 7 is overeengekomen.
6. Met inachtneming van het vorenstaande wensen Partijen derhalve de Koopovereenkomst uit te voeren bij de Akte, waarbij:
 - a. de Verkoper jegens de Koper diens verplichting tot de levering van het Verkochte zal nakomen; en
 - b. de Koper jegens de Verkoper diens verplichting tot de betaling van het Verschuldigde zal nakomen.

III. LEVERING | ARTIKEL 104 KADASTERREGELING

1. Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert Verkoper aan Koper, die in levering aanvaardt, ieder voor de onverdeelde helft:
 - i. een perceel bouwterrein aangeduid met bouwnummer F6 bestemd voor de bouw van de Nieuwbouwwoning gelegen aan de Karst Leemburgleane te Leeuwarden in het

deelgebied Bonkevaart Noord van het plangebied "Blitsaerd Oost" te Leeuwarden met inbegrip van een strook bevaarbaar water met natuurlijke oever, **kadastraal bekend gemeente Leeuwarden sectie M nummer 1174**, (ongeveer) groot achthonderd vijfenzeventig vierkante meters (875 m²), waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en –oppervlakte is toegekend, terwijl:

- (i). één of meerdere kadastrale grenzen van dat perceel thans nog voorlopig zijn vastgesteld naar aanleiding van het daartoe ingediende splitsingsverzoek; en
- (ii). de werkelijke oppervlakte van dat perceel zal worden vastgesteld vanwege inmeting door het Kadaster;

- ii. het onverdeeld één/dertiende aandeel in de tot mandelige zaak bestemde strook vaarwater gelegen tussen de bouwkavels C6 tot en met C8 aan het Wopkje Kooistralân, de bouwkavels F3 tot en met F8 aan de Karst Leemburgleane en de bouwkavels D1 tot en met D4 aan het Antje Schaaplân te Leeuwarden, welke mandelige zaak kadastraal bekend is **gemeente Leeuwarden sectie M nummer 1154**, in het geheel (ongeveer) groot vierduizend zevenhonderddrieënnegentig vierkante meters (4.793 m²), waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en –oppervlakte is toegekend, terwijl:

- (i). één of meerdere kadastrale grenzen van dat perceel thans nog voorlopig zijn vastgesteld naar aanleiding van het daartoe ingediende splitsingsverzoek; en
- (ii). de werkelijke oppervlakte van dat perceel zal worden vastgesteld vanwege inmeting door het Kadaster;

en strekt tot het gezamenlijk nut van de meergemelde bouwkavels aangeduid danwel nader aan te duiden met de bouwnummers C6 tot en met C8, F3 tot en met F8 en D1 tot en met D4, thans kadastraal bekend gemeente Leeuwarden sectie M nummers 1152, 1173 tot en met 1176 en voor wat betreft de bouwkavels met de bouwnummers C6, D1 tot en met D4 en F3 tot en met F5 thans nog onderdeel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente Leeuwarden sectie M nummer 1177.

- 2. Onder het Verkochte zijn voorts begrepen, indien en voor zover van toepassing en rechtens mogelijk:
 - a. alles wat duurzaam met de grond is verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met gebouwen of werken;

- b. de bestanddelen die volgens verkeersopvatting deel uitmaken van de grond en de opstallen; en
 - c. alle zaken die met de opstallen (hoofdzaak) zodanig zijn verbonden dat zij daarvan niet kunnen worden afgescheiden zonder dat beschadiging van betekenis wordt toegebracht aan de opstallen of die zaken.
3. Het Verkochte maakte onderdeel uit van een groter perceel (voorheen kadastraal genummerd gemeente Leeuwarden sectie M nummer 1161 (oud).
Partijen geven op grond van artikel 104 Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om de nieuwe percelen te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting. Koper stemt er bij voorbaat mee in dat Verkoper - mede namens Koper - aan het Kadaster zodanige, door Partijen goedgekeurde, gegevens ter beschikking stelt dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat. De vergoeding die door het Kadaster wordt uitgekeerd in verband met afzien van aanwijs komt ten goede aan Verkoper aangezien de kosten die verbonden waren aan bovengemelde uitmeting(en) door Verkoper zijn gedragen.
4. Onder het Verkochte zijn niet begrepen een of meer netten als bedoeld in artikel 5:20 lid 2 BW die toebehoren aan een of meer derden.
- privaatrechtelijke beperkingen**
5. Ten aanzien van de privaatrechtelijke bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 BW met betrekking het Verkochte wordt verwezen naar de aankomsttitels zoals hierna in hoofdstuk IV. van de Akte vermeld voor zover niet opgenomen in de onderhavige akte. Partijen verklaren genoegzaam bekend te zijn met de inhoud van bedoelde akten.
- constatering besmetting**
6. Blijkens het Kadaster is de Bouwkavel en het hiervoor onder ii omschreven mandelig perceel genummerd 1154 gedeeltelijk belast met de navolgende opstalrechten nutsvoorzieningen:
- ten behoeve van de naamloze vennootschap: Vitens N.V., gevestigd te Zwolle, kantoorhoudende te 8019 BE Zwolle, Oude Veerweg 1, blijkens inschrijving bij het Kadaster (voormalige bewaring Leeuwarden) in register Hypotheken 4 van een

afschrift van een akte van ruilverkaveling op twintig juni negentienhonderd zesennegentig in deel 8370 nummer 1;

- ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Gasunie Transport Services B.V., gevestigd te Groningen, kantoorhoudende te 9727 KC Groningen, Concourslaan 17, blijkens inschrijving bij het Kadaster in register Hypotheken 4 op zes februari tweeduizend veertien in deel 63933 nummer 167, oorspronkelijk gevestigd bij de hiervoor vermelde akte van ruilverkaveling, bij afschrift ingeschreven bij het Kadaster (voormalige bewaring) in register Hypotheken 4 op twintig juni negentienhonderd zesennegentig in deel 8370 nummer 1.

Blijkens een algemene akte verleden op vijftien mei tweeduizend zes voor de Notaris (destijds notaris te Drachten), bij afschrift ingeschreven bij het Kadaster (voormalige bewaring Leeuwarden) in register Hypotheken 4 op zestien mei daarna in deel 11253 nummer 56, rusten de hiervoor genoemde opstalrechten niet op het Verkochte, maar op (een deel van) de bouwkavels gelegen in het deelgebied Houtland van het plangebied Blitsaerd West te Leeuwarden, zodat sprake is van een besmetting.

7. Verkoper is met betrekking tot de Bouwkavel niet bekend met overige erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 BW.

publiekrechtelijke beperkingen

8. Op basis van uittreksels uit de Openbare Registers de dato heden blijkt niet van ingeschreven publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 BW met betrekking tot het Verkochte. De Verkoper verklaart voorts niet bekend te zijn met bedoelde publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het Verkochte.

IV. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID; VOORAFGAANDE EIGENDOMSVERKRIJGING

Het Verkochte is (met meer registergoederen) door Verkoper in eigendom verkregen als volgt:

- deels door de inschrijving bij het Kadaster (voormalige bewaring Leeuwarden) op twee mei tweeduizend vijf in register Hypotheken 4 deel 11145 nummer 171, van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op negenentwintig april tweeduizend vijf verleden voor een waarnemer van mr. N. de Wolf, destijds notaris te Drachten;

- deels door de inschrijving bij het Kadaster (voormalige bewaring Leeuwarden) op dertien juni tweeduizend vijf in register Hypotheken 4 deel 11158 nummer 44, van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op tien juni tweeduizend vijf verleden voor een waarnemer van mr. G.J. de Jong, destijds notaris te Drachten; en
- deels door de inschrijving bij het Kadaster (voormalige bewaring Leeuwarden) op negenentwintig december tweeduizend vijf in register Hypotheken 4 deel 11212 nummer 168, van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op achtentwintig december tweeduizend vijf verleden voor de Notaris.

V. VERKOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

Partijen zijn in verband met de Koopovereenkomst en de levering van het Verkochte onder meer het volgende overeengekomen dan wel komen hierbij het volgende overeen:

Artikel 1 koopprijs

- 1.1 De koopprijs voor het Verkochte bedraagt _____, in welk bedrag is begrepen éénentwintig procent (21%) omzetbelasting.
- 1.2 Van de koopprijs is reeds door Koper voldaan een bedrag ter grootte van _____ in welk bedrag is begrepen éénentwintig procent (21%) omzetbelasting, zulks in verband met een tussen Partijen ondertekende optie-overeenkomst. Mitsdien dient van de koopprijs thans nog door Koper aan Verkoper te worden voldaan een bedrag van _____ inclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

Artikel 2 geldverkeer | betaling en kwijting

- 2.1 Het Verschuldigde is door de Koper aan de Verkoper voldaan door creditering van een Kwaliteitsrekening.
- 2.2 Uitbetaling van het Verschuldigde vindt plaats door de Notaris in overeenstemming met hetgeen daaromtrent heeft te gelden ingevolge de beroeps- en gedragsregels voor het notariaat, en overigens indien en zodra de Notaris heeft vastgesteld dat de levering van het Verkochte zal zijn geschied vrij van rechten van hypotheek en beslagen.

- 2.3 Partijen geven opdracht aan de Notaris zo spoedig als mogelijk na de inschrijving van een afschrift of uittreksel van de Akte bij het Kadaster te onderzoeken of de levering van het Verkochte zal zijn geschied vrij van rechten van hypotheek en beslagen. Verkoper is er mee bekend en stemt er mee in dat - in verband met het onderzoek van de Notaris - tussen de dag van het ondertekenen van de Akte en het uitbetalen van gelden één of meer werkdagen kunnen verstrijken.
- 2.4 Met inachtneming van het bepaalde in lid 1 tot en met 3 van dit artikel verleent de Verkoper aan Koper kwijting voor de betaling van het krachtens de Koopovereenkomst per heden verschuldigde bedrag.

Artikel 3 aflevering | gebruik | feitelijke staat van het Verkochte

- 3.1 a. Koper is voornemens het Verkochte te gebruiken als bouwterrein bestemd voor de bouw van de Nieuwbouwwoning.
- b. Aanvraag en verlening van de omgevingsvergunning voor de Nieuwbouwwoning komen voor rekening en risico van Koper. Koper is ermee bekend dat de Gemeente bij de beoordeling van de aanvraag van bedoelde vergunning ook zal toetsen aan de door de Gemeente vastgestelde bepalingen inzake beeldkwaliteit. Koper verplicht zich jegens Verkoper bij de aanvraag van een omgevingsvergunning een bouwplan in te dienen dat voldoet aan de inhoud van voornoemd beeldkwaliteitsplan. De kosten in verband met de verkrijging van een omgevingsvergunning zijn voor rekening van Koper.
- 3.2 De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte aan Koper vindt plaats terstond na de ondertekening van de Akte overeenkomstig de staat en toestand als in de Koopovereenkomst omschreven, met dien verstande dat het bouwrijp maken van de Bouwkavel thans nog niet door of in opdracht van Verkoper is afgerond. Koper verklaart met het vorenstaande bekend te zijn, akkoord te gaan met levering van het Verkochte in de huidige staat en bewust in afwijking van het hetgeen daaromtrent is overeengekomen, Verkoper heeft verzocht uitvoering te geven aan de levering van de Bouwkavel. Eventuele hieruit voortvloeiende risico's komen voor rekening van Koper. Verkoper behoudt de verplichting de Bouwkavel bouwrijp te maken overeenkomstig het bepaalde in de daartoe strekkende bepalingen uit de Koopakte.

- 3.3 De aflevering van het Verkochte geschiedt vrij van huur of ander gebruiksrecht en het Verkochte is niet zonder recht of titel in gebruik bij derden.

Artikel 4 milieu

- 4.1 Verkoper staat er jegens Koper voor in dat de bodem van de Bouwkavel niet zodanig verontreinigingen bevat dat daarin een belemmering is gelegen voor de realisering van de beoogde woningbouwbestemming van de Bouwkavel en het gebruik daarvan door Koper voor woondoeleinden.

Artikel 5 over- en ondermaat

- 5.1 Indien de in de Akte opgenomen oppervlakte van de Bouwkavel niet juist is, ontnemen Partijen daar geen rechten aan, tenzij na definitieve vaststelling van de oppervlakte van de Bouwkavel blijkt van een afwijking ten opzichte van de thans opgenomen oppervlakte van de Bouwkavel van vijf procent (5%) of meer (als een drempel). Alsdan zal de hiervoor bedoelde afwijking ten opzichte van de thans opgenomen oppervlakte van de Bouwkavel in zijn geheel verrekend worden op basis van de aan de Bouwkavel toegerekende koopprijs per vierkante meter (m²).

Artikel 6 risico | baten en lasten

- 6.1 Voor zover het risico niet reeds eerder op Koper is overgegaan komt het Verkochte voor risico van Koper vanaf het tijdstip van ondertekening van de Akte.
- 6.2 De baten en lasten ter zake van het Verkochte komen vanaf de datum van ondertekening van de Akte voor rekening van Koper. Verkoper staat er voor in dat derden geen rechten hebben ten aanzien van bedoelde baten en dat daarop geen beslagen rusten.
- 6.3 In afwijking van het hiervoor onder 6.2. bepaalde, zijn Partijen blijkens artikel 9.2. van de Koopakte overeengekomen dat de waterschapslasten met betrekking tot het Verkochte met ingang van één januari van het eerstvolgende kalenderjaar na ondertekening van de Akte voor rekening van de Koper komen. Een eventueel door de Gemeente voor het lopende jaar aan de Verkoper op te leggen aanslag onroerende zaakbelasting kan door de Verkoper aan de Koper worden doorberekend naar rato van de oppervlakte van de Bouwkavel. Overigens komt de onroerende zaakbelasting voor rekening van Koper met ingang van een januari van het eerstvolgende kalenderjaar na de levering van de Bouwkavel.

Artikel 7 juridische levering | aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen

- 7.1
- a. het Verkochte wordt door Verkoper geleverd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten.
 - b. Koper zal zelf zorg dragen voor mededeling aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.
 - c. het Verkochte wordt door Verkoper aan Koper geleverd vrij van hypotheekrecht(en) en/of beslag(en). Verkoper zal zorg dragen voor de (eventueel) nodige doorhalingen bij het Kadaster.
- 7.2 Verkoper verklaart niet bekend te zijn met aan het Verkochte verbonden lasten en beperkingen als dienende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen anders dan of krachtens de Akte vermeld.
- 7.3 De Verkoper staat er jegens de Koper voor in dat hij een eigendomsrecht levert dat:
- a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is; en
 - b. vrij is van bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van die welke Koper uitdrukkelijk heeft aanvaard.

Artikel 8 overgang van rechten

- 8.1 Alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), gaan over op Koper op het tijdstip van overdracht van het Verkochte.

Verkoper is ter zake niet tot vrijwaring verplicht. Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 BW, is de Verkoper verplicht op eerste verzoek van Koper mee te werken aan een overdracht van die aanspraken. De 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.

Koper zal zelf zorgdragen voor mededeling aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.

Artikel 9 kosten

- 9.1 De kosten van de Akte en alle verdere kosten in verband met de levering komen voor rekening van Verkoper.

Artikel 10 titelbewijzen en bescheiden, energielabel

- 10.1 Partijen zien er van af de op het Verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 BW aan Koper af te geven.
- 10.2 Ter zake de levering van het Verkochte is Verkoper niet verplicht een energielabel aan Koper ter beschikking stellen.

Artikel 11 leveringsmoment

- 11.1 De levering van het Verkochte zal plaatsvinden door inschrijving van een afschrift of uittreksel van de Akte in de Openbare Registers (register Hypotheken 4).

Artikel 12 garanties van de Verkoper

- 12.1 De Verkoper garandeert voorts, onverminderd het overigens in de Akte bepaalde:
- a. dat hij bevoegd is tot verkoop en levering van de Bouwkavel;
 - b. dat de Bouwkavel niet is betrokken in een ruilverkavelings- dan wel herinrichtingsplan;
 - c. dat de Bouwkavel niet ter onteigening is aangewezen en aan hem ook geen onteigening van het Verkochte is aangezegd;
 - d. dat ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht bestaan ter zake van de Bouwkavel;
 - e. op het Verkochte, waaronder begrepen de daarbij behorende bestanddelen, rusten geen retentierechten;
 - f. dat met betrekking tot de Bouwkavel geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig is;
 - g. dat op de Bouwkavel de gebruikelijke zakelijke lasten rusten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

Artikel 13 informatieplicht Verkoper | onderzoeksplicht Koper | Situatietekening

- 13.1 Verkoper staat er voor in dat hij aan Koper met betrekking tot het Verkochte al die inlichtingen heeft verschaft die ter kennis van Koper behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan Koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek in het

- onderhavig geval of naar de geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan Verkoper thans niet bekend zijn).
- 13.2 Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze thans niet aan Verkoper bekend zijn).
- 13.3 De Situatietekening dient slechts als indicatie; de Koper zal nimmer enig recht kunnen doen gelden ten aanzien van maten, oppervlakte van het Verkochte of afwijkingen in aanleg of verkaveling van de percelen / aan te leggen Nieuwbouwwoning.

Artikel 14 Instandhouding andere afspraken

- 14.1 De bepalingen van de Koopovereenkomst blijven onverkort van kracht, voor zover daarvan bij de Akte niet is afgeweken en voor zover die bepalingen nog van kracht kunnen zijn.
- Partijen verklaren dat sinds het aangaan van de Koopovereenkomst zich geen voor de wederpartij van belang zijnde wijzigingen hebben voorgedaan met betrekking tot de door ieder van hen verstrekte garanties.

Artikel 15 Toepassing kaveluitgiftevoorwaarden Gemeente | bijzondere bepalingen | kwalitatieve bedingen | kettingbeding

- 15.1 Op de verkoop en levering van het Verkochte zijn van toepassing de kaveluitgiftevoorwaarden van de Gemeente opgenomen in meergemelde akte van levering verleden op negenentwintig april tweeduizend vijf voor genoemde notaris De Wolf, bij afschrift ingeschreven bij het Kadaster (voormalige bewaring Leeuwarden) in het register Hypotheken 4 op twee mei daarna in deel 11145 nummer 171, welke voorwaarden blijken een akte van levering, waarvan een afschrift is ingeschreven bij het Kadaster in het register Hypotheken 4 op een november tweeduizend zes in deel 50951 nummer 68, zijn gewijzigd en thans woordelijk luiden als volgt:
- (begin citaat)

"KAVELUITGIFTEVOORWAARDEN GEMEENTE LEEUWARDEN / KETTINGBEDING.

Bedoelde kaveluitgiftevoorwaarden zijn in verband met het vorenstaande opgenomen in genoemde akte. Vervolgens heeft de Gemeente Leeuwarden blijkens het besluit van het college van burgemeester en wethouders van die gemeente van negentien juli twee

duizend zes nummer 14779 een aanvullende brief van tien oktober twee duizend zes, de inhoud van de kaveluitgiftevoorwaarden gewijzigd, zodat zij thans luiden als volgt:

- 1. De vennootschap levert en de koper aanvaardt het verkochte in de bouwrijpe toestand, waarin het zich op de dag van het verlijden van de voor de levering daarvan vereiste notariële akte van levering bevindt, waarbij onder "bouwrijp" wordt verstaan: het aanwezig zijn van de openbare voorzieningen en nutsvoorzieningen ten behoeve van het verkochte, inclusief een aansluiting op bestaande wegen, het op hoogte zijn van het verkochte en het gedempt zijn van sloten, het aanwezig zijn van inritten en rioolaansluitingen; en met ingang van welk tijdstip van levering alle baten, lasten en belastingen met betrekking tot het verkochte ten gunste van casu quo voor rekening van de koper komen.*
- 2. De koper is verplicht ervoor te zorgen, dat op het verkochte wordt gerealiseerd woonbebouwing als voorzien in het stedenbouwkundige plan. Toetsingskader voor de ter plaatse te realiseren bebouwing zijn de van toepassing zijnde publiekrechtelijke regelingen waaronder het bestemmingsplan en het door de gemeenteraad op de voet van artikel 9.1 lid 2 van de Bouwverordening vast te stellen beeldkwaliteitsplan.*
- 3. Bij vervreemding van het verkochte of van een gedeelte daarvan voordat de bebouwing op het verkochte is voltooid, is de overdragende partij verplicht de voorwaarden als bedoeld in de leden 2, het onderhavige lid 3, 4 en 6 tegenover de verkrijger(s) ten behoeve van de vennootschap te bedingen en namens deze aan te nemen en deze verkrijger(s) te verplichten bij vervreemding van het verkochte dezelfde bepalingen op te nemen en aan te nemen. Datzelfde geldt voor het bepaalde in lid 5, en wel ongeacht de omstandigheid of de bebouwing op het verkochte al dan niet is voltooid.*
- 4. Bij niet-naleving van de verplichting vermeld in 3 verbeurt de nalatige koper casu quo overtreder aan de vennootschap voor iedere niet-naleving of overtreding een boete van vijftig duizend euro (€ 50.000,00). Deze boete is verschuldigd, indien de nalatige koper casu quo overtreder, na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld en na ommekomst van een termijn van acht dagen na ontvangst van die ingebrekestelling, nalatig casu quo in overtreding is of blijft in het nakomen van het betreffende beding.*

5. *De koper is verplicht, indien en zodra zulks door de nutsbedrijven en/of de gemeente Leeuwarden wordt gewenst, met de nutsbedrijven en/of de gemeente Leeuwarden een overeenkomst aan te gaan tot vestiging van een zakelijk recht ten behoeve van het aanleggen, hebben, houden, inspecteren, onderhouden, gebruiken en zonodig wijzigen, vernieuwen of verwijderen van kabels, leidingen, rioleringen, masten, signaleringssystemen en dergelijke (met alle toebehoren) in casu quo op het verkochte, voor zover gelegen langs openbare wegen, dan wel water en voor zoveel betreft een strook ter breedte van maximaal twee meter, gerekend vanaf de openbare weg casu quo het water, en zulks voorts onder de terzake door de nutsbedrijven en/of de gemeente te stellen gebruikelijke voorwaarden. Bedoelde voorwaarden mogen echter tegenover de koper niet onredelijk zijn, deze mogen niet leiden tot een onaanvaardbare beperking in de gebruiksmogelijkheden van bedoelde strook, en - indien in het kader van de aanleg-, inspectie-, onderhouds-, vernieuwings- en/of verwijderingswerkzaamheden schade aan het verkochte wordt toegebracht - dient deze door het betreffende nutsbedrijf, danwel de gemeente te worden vergoed.*

6. *Vervallen."*

(einde citaat)

In aanvulling op het hiervoor onder 2. geciteerde is door de Gemeente van de Verkoper nog de volgende bepaling bedongen en wordt hierbij eveneens door Verkoper aan Koper – mede ten behoeve van de Gemeente – opgelegd en van Koper bedongen, woordelijk luidend:

(begin citaat)

"De betreffende bebouwing moet binnen vier en twintig maanden na de datum van het verlijden van de voor de overdracht van het verkochte vereiste notariële akte van levering ten genoegen van de vennootschap worden voltooid, en wel in die zin dat de betreffende bebouwing alsdan glas- en waterdicht is. Burgemeester en Wethouders kunnen - na overleg met de vennootschap - op verzoek van de koper in bijzondere gevallen deze termijn verlengen."

(einde citaat)

15.2 **Bijzondere bepalingen deelgebied Bonkevaart Noord**

Mede gelet op het beeldkwaliteitsplan en de Beheersverordening "Tussen Moark en Ie" worden voorts ter uitvoering van het bepaalde in de Koopovereenkomst en voorzover nodig ter aanvulling van hetgeen in de kaveluitgiftevoorwaarden van de Gemeente terzake aan Koper de volgende verplichtingen opgelegd dan wel de volgende verplichtingen van Koper bedongen:

1. Geen recreatieve bewoning

Op de ingebruikname van het Verkochte zal een gemeentelijke huisvestingsverordening of een daarmee vergelijkbare gemeentelijke regeling niet van toepassing zijn. Het Verkochte mag door de Koper uitsluitend worden gebruikt voor permanente bewoning niet zijnde recreatieve bewoning.

2. Natuurlijke oevers

De Bouwkavel wordt geleverd met een strook bevaarbaar water, voorzien van een natuurlijke oever. De Koper is verplicht de natuurlijke oever in stand te houden over minimaal vijftig procent (50%) van de oeverlengte van de Bouwkavel. Uitsluitend in het overige deel van de oever mag een oeerversterking, steiger etcetera worden aangebracht. Onderhoud en instandhouding van de natuurlijke oever komen geheel voor rekening en risico van de Koper.

3. Afwatering

Ten behoeve van de afwatering van het regenwater is Koper verplicht het water dat deel uitmaakt van het Verkochte te onderhouden en in stand te houden. Het is de Koper derhalve verboden de afwatering te verstoren door demping van -of gebrek aan onderhoud aan- de strook water.

4. Inrit door groenstrook

Tussen de Bouwkavel en de weg bevindt zich een openbare groenstrook. Door Verkoper zal door deze groenstrook op een door Koper aan te geven plaats een inrit naar de Bouwkavel van drie meter breed worden aangelegd. Het is Koper niet toegestaan door de groenstrook andere verhardingen aan te (doen) brengen.

5. Parkeren

Parkeren op de openbare weg dient zoveel mogelijk te worden voorkomen. In dat verband is Koper er jegens de Gemeente toe verplicht op eigen terrein gelegenheid

te realiseren en in stand te houden voor het parkeren van minimaal twee (2) personenauto's.

6. Erfscheidingen algemeen

Verkoper plant in een strook van de Bouwkavel langs de openbare straat of groenstrook een aansluitende hagenrij. Mede in verband met de beeldkwaliteit is Koper verplicht de hagenrij te onderhouden en in stand te houden. Koper is voorts verplicht zorg te dragen voor vervanging met gelijksoortige beplanting indien en voor zover als gevolg van welke oorzaak dan ook op de Bouwkavel een gat in de hagenrij zou ontstaan. De hagen zullen uiterlijk worden geplant in het plantseizoen na het woonrijp maken van de openbare infrastructuur, mits de bebouwing op de kavels is gerealiseerd.

7. Gefaseerde oplevering plangebied "Blitsaerd"

Het plangebied "Blitsaerd Oost", waar de Bouwkavel deel van uitmaakt, wordt gefaseerd in deelplannen gerealiseerd. Als gevolg van de ligging van de Bouwkavel ten opzichte van de (geplande) openbare wegen waarop het wordt ontsloten en de door voorgenomen gefaseerde ontwikkeling (en bebouwing) van de afzonderlijke bouwkavels, kan de situatie ontstaan dat Koper na oplevering van zijn nieuwbouwwoning nog enige tijd (over)last kan ondervinden van (bouw)werkzaamheden in het openbaar gebied en op overige tot het plangebied deel uitmakende bouwkavels alsmede (nog) onvolledige openbare voorzieningen. Koper is jegens Verkoper verplicht bedoelde (bouw)werkzaamheden en de daarmee verband houdende voorzieningen te gedogen voor de periode die Verkoper dan wel de opvolgende eigenaren van de betreffende kopers nodig hebben voor de verdere ontwikkeling respectievelijk bouw van de desbetreffende nieuwbouwwoningen op die bouwkavels en de woonrijpe oplevering van het openbaar gebied in het plangebied "Blitsaerd Oost". Koper dient zich te onthouden van enigerlei handeling van welke aard dan ook die Verkoper en eigenaren van afzonderlijke bouwkavels belemmert in de voortgang van zijn (af)bouw- en inrichtingswerkzaamheden.

Koper dient erop toe te zien dat de bouwweg ten gevolge van bouwwerkzaamheden op de Bouwkavel niet wordt geblokkeerd en derhalve te allen tijde toegankelijk blijft voor overig verkeer. In voorkomende gevallen dient Koper zijn aannemer daarop aan

te spreken.

8. Gedoogplicht

Koper dien te gedogen dat palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, armaturen, aanduidingsbordjes en pijpleidingen etcetera, voor openbare of gemeenschappelijke doeleinden op, in, aan of boven het Verkochte en de -daarop aanwezige dan wel op te richten- opstallen worden aangebracht en onderhouden, op de plaatsen en de wijze waarop de Gemeente en/of de openbare nutsbedrijven dit zal nodig achten. Koper is verplicht al hetgeen krachtens deze bepaling is aangebracht, te laten bestaan.

15.3 Kwalitatieve rechten/- verplichtingen | kettingbeding

1. Het recht op handhaving van de bepalingen uit of krachtens de artikelen 15.1 en 15.2 van de Akte komt toe aan zowel de Gemeente Leeuwarden als de Verkoper. Dit betekent dat indien één van laatstgenoemde partijen (Verkoper of Gemeente) het haar toekomende recht op handhaving niet zou gebruiken, dit recht op handhaving toekomt aan de ander van die twee partijen. Genoemde bepalingen worden in verband daarmee aan Koper opgelegd ten behoeve van Verkoper en de Gemeente en worden voorzover het de Gemeente betreft, voor zoveel nodig, bij deze door de verschenen persoon sub 1 genoemd, daarbij handelend als mondeling gevolmachtigde van de Gemeente, voor de Gemeente aanvaard. Van gemelde volmacht is de Notaris genoegzaam gebleken. Zij vindt haar oorsprong in de betrokkenheid van de Gemeente bij de totstandkoming van het bestemmingsplan en het daarmee verbonden beeldkwaliteitsplan.
2. De voorwaarden onder de artikelen 15.1 en 15.2 van de Akte worden bij deze overeen gekomen als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 BW die overgaan op de verkrijgers van het Verkochte onder bijzondere titel, waaraan mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht van gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen en welke voorwaarden als zodanig in de Openbare Registers worden ingeschreven.
3. Voor zover de voorwaarden en verplichtingen uit de artikelen 15.1 en 15.2 van de Akte niet voldoen aan de vereisten van de artikelen 6:251 en 6:252 BW, dienen deze bepalingen door Koper bij een gehele of gedeeltelijke overdracht of

een bezwaring met een beperkt recht - met uitzondering van een recht van hypotheek - van het Verkochte dan wel een Bouwkavel bij wijze van kettingbeding aan zijn rechtsopvolger(s) of de beperkte gerechtigde(n) ten behoeve van Verkoper en de Gemeente, te worden opgelegd en voor die rechtsopvolger(s) verbindend verklaard en ten behoeve van Verkoper en de Gemeente worden aanvaard, zulks op straffe van verbeurte van een boete aan Verkoper en/of de Gemeente van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) en onverminderd het recht om aanvullende schadevergoeding te vorderen, voor degene die dit opleggen nalaat.

Op gelijke wijze als hiervoor bepaald, dient Koper zich jegens Verkoper en de Gemeente te verplichten tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de rechtsopvolger(s) of beperkt gerechtigde(n) dat ook deze zowel de hiervoor bedoelde verplichtingen als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s) en/of beperkt gerechtigde(n). Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van Verkoper en de Gemeente het beding aan. In verband met het bepaalde in dit artikel is Koper dan wel diens rechtsopvolger verplicht de artikelen uit dit hoofdstuk in iedere akte waarbij het Verkochte wordt vervreemd – of met een goederenrechtelijk genotsrecht wordt bezwaard – letterlijk aan te halen.

15.4 **Mandelig vaarwater**

1. Partijen verklaren dat de meergemelde strook water (**kadastraal bekend gemeente Leeuwarden sectie M nummer 1154**, in het geheel (ongeveer) groot vierduizend zevenhonderddrieënnegentig vierkante meters (4.793 m²), waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, gelegen tussen de bouwkavels C6 tot en met C8 aan het Wopkje Kooistralân, de bouwkavels F3 tot en met F8 aan de Karst Leemburgleane en de bouwkavels D1 tot en met D4 aan het Antje Schaaplân te Leeuwarden, bestemd is om tot gemeenschappelijk nut te dienen van meergemelde bouwkavels C6 tot en met C8, F3 tot en met F8 en D1 tot en met D4, ieder van deze bouwkavels bestemd voor de bouw van een nieuwbouwwoning, thans kadastraal bekend gemeente Leeuwarden sectie M nummers 1152, 1173 tot en met 1176 en voor wat betreft de bouwkavels met de

bouwnummers C6, D1 tot en met D4 en F3 tot en met F5 thans nog onderdeel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente Leeuwarden sectie M nummer 1177, deze meergemelde bouwkvavels / woningen hierna aan te duiden als: "**het Erf**" of "**de Erven**". Genoemde kadastrale percelen zijn blijkens de kadastrale registratie (gedeeltelijk) belast met de onder hoofdstuk III.6 genoemde opstalrechten nutsvoorzieningen, terwijl deze opstalrechten blijkens de hiervoor genoemde akte van levering ingeschreven bij het Kadaster in deel 11253 nummer 56 niet op bedoelde percelen rusten, zodat sprake is van een kadastrale besmetting.

2. Instelling van voormelde mandeligheid heeft plaatsgevonden krachtens inschrijving bij het Kadaster op drieëntwintig december tweeduizend twintig in de Openbare Registers in register Hypotheken 4 deel 80087 nummer 188 van een afschrift van een akte van levering op diezelfde dag verleden voor de Notaris. Het vaarwater is derhalve mandelig als bedoeld in artikel 5:60 BW tussen de eigenaren van de erven, deze eigenaren hierna te noemen: "**een Deelgenoot**" of "**de Deelgenoten**".
3. Blijkens voormelde akte is op de mandeligheid de volgende regeling als bedoeld in artikel 3:168 juncto artikel 5:69 BW vastgesteld:

(begin regeling mandeligheid)

"Artikel 1.

Het aandeel, overdracht.

1. *Het aan een Deelgenoot toebehorend aandeel in het Vaarwater is een van zijn Erf afhankelijk recht. Levering en bezwaring van het Erf treft op gelijke wijze het aandeel.*
2. *Een aandeel in het Vaarwater kan niet afzonderlijk van het Erf worden overgedragen.*
3. *De verkrijger en vervreemder van een aandeel in het Vaarwater zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de vervreemder ter zake van het Vaarwater verschuldigd is.*
4. *De verkrijger van een aandeel is verplicht onverwijld van zijn verkrijging mededeling te doen aan degene die met het beheer van het Vaarwater is belast of aan de overige Deelgenoten.*

Artikel 2.

Verdeling.

Zolang de Mandeligheid bestaat, kan geen van de Deelgenoten verdeling van het Vaarwater vorderen.

Artikel 3.

Bestemming en gebruik.

- 1. Het Vaarwater is bestemd om te worden gebruikt als vaarwater ten behoeve van de bereikbaarheid van de aanliggende Erven en het openbare vaarwater en vice versa. Het Vaarwater is niet bestemd om te worden gebruikt als ligplaats.*
- 2. Elke Deelgenoot heeft de bevoegdheid het Vaarwater te gebruiken overeenkomstig de bestemming daarvan, mits dit gebruik verenigbaar is met de gebruiksrechten van de overige Deelgenoten.*
- 3. De omvang van ieders aandeel is bepalend voor de mate waarin een Deelgenoot ten opzichte van de andere Deelgenoot gerechtigd is tot de uitoefening van het hiervoor vermelde gebruiksrecht.*

Artikel 4.

Onderhoud, herstel, reiniging, beheer en vernieuwing.

- 1. Het Vaarwater wordt op kosten van de Deelgenoten onderhouden, gebaggerd, gereinigd en beheerd.*
- 2. Iedere Deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel of aandelen draagplichtig voor deze kosten.*

Artikel 5.

Beheer.

- 1. Bij een op de in artikel 7 vermelde wijze tot stand gekomen besluit, kan voor een in dat besluit aangegeven periode of voor onbepaalde duur, één van de Deelgenoten of een derde voor het beheer worden aangewezen.*
- 2. Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor de instandhouding van het Vaarwater.*
- 3. De beheerder is bevoegd tot handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van het Vaarwater en in het algemeen tot handelingen die geen uitstel kunnen lijden. Hij vertegenwoordigt daarbij de overige Deelgenoten.*

De beheerder kan wanneer hij handelt binnen de voorsomschreven bevoegdheid, geen hoofdelijke aansprakelijkheid overeenkomen.

4. *De beheerder is bij het einde van elk kalenderjaar, alsmede bij het einde van zijn beheer, verplicht tot rekening en verantwoording jegens de gezamenlijke Deelgenoten. De beheerder is verplicht de op zijn beheer betrekking hebbende bescheiden aan de opvolgende beheerder ter hand te stellen.*

Artikel 6.

Andere handelingen.

Tot alle andere handelingen dan beheershandelingen zijn de Deelgenoten slechts gezamenlijk bevoegd.

Artikel 7.

Nadere regels omtrent het gebruik en beheer.

1. *Iedere Deelgenoot is bevoegd om, met inachtneming van een oproepingstermijn van dertig (30) dagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering daar niet onder begrepen, schriftelijk de overige Deelgenoten ter vergadering op te roepen. De oproepingsbrief moet het onderwerp van de vergadering bevatten.*
2. *Een Deelgenoot heeft recht op zoveel stemmen als hij aandelen in het Vaarwater heeft.*

De overeenkomstig het vorige lid bijeengeroepen vergadering is - mits ten minste twee/derde (2/3^e) van de stemmen aanwezig of vertegenwoordigd is - bevoegd om met twee/derde (2/3^e) meerderheid van stemmen, mits schriftelijk, besluiten te nemen, waarbij nadere regels worden vastgesteld met betrekking tot:

- a. *het gebruik van het Vaarwater;*
- b. *het beheer van het Vaarwater.*

Een Deelgenoot kan zich slechts door een mededeelgenoot doen vertegenwoordigen. Een Deelgenoot kan slechts één mededeelgenoot vertegenwoordigen.

Is op de vergadering waarin over nadere regels moet worden besloten betreffende het gebruik en beheer van het Vaarwater, niet ten minste twee/derde (2/3^e) van de stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd, dan zal een nieuwe vergadering worden bijeengeroepen, te houden niet eerder dan veertien

(14) dagen en niet later dan dertig (30) dagen na de bedoelde vergadering, waarin het besluit kan worden genomen ongeacht het aantal aanwezigen.

3. *Regels voor gebruik en beheer gelden voor iedere Deelgenoot. Aan een Deelgenoot kan niet bij besluit tijdelijk of blijvend zijn gebruiksrecht worden ontzegd.*
4. *Bij aanvang van iedere vergadering wordt bij besluit een voorzitter aangewezen.*
5. *Het in artikel 2:13 lid 3 en 4 BW bepaalde omtrent het oordeel van de voorzitter dat een besluit is genomen en wat de inhoud daarvan is, is van overeenkomstige toepassing.*

Artikel 8.

Einde Mandeligheid.

De Mandeligheid eindigt:

- a. *wanneer de gemeenschap van het Vaarwater eindigt;*
- b. *wanneer de bij deze akte aan die zaak gegeven bestemming wordt opgeheven bij een tussen alle Deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving in de Openbare Registers;*
- c. *zodra het nut voor elk van het Erf is geëindigd.*

Artikel 9.

Inschrijving wijzigingen.

De Deelgenoten zijn verplicht en iedere Deelgenoot is bevoegd wijzigingen ten opzichte van de in de onderhavige akte opgenomen regeling betreffende het genot, het gebruik en het beheer van het Vaarwater terstond te doen inschrijven in de Openbare Registers."

(einde regeling mandeligheid)

VI. AANVAARDING | OPLEGGING

1. Voor zover de Koper in of krachtens de Akte vermelde bijzondere bepalingen die van toepassing zijn op het Verkochte niet reeds blijktens de Koopovereenkomst uitdrukkelijk heeft aanvaard, aanvaardt de Koper hierbij bedoelde bijzondere bepalingen die van toepassing zijn op het Verkochte.

2. Voor zover in de hiervoor bedoelde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de Verkoper verplicht is aan de Koper op te leggen, doet hij dat hierbij en wordt een en ander hierbij door de Koper uitdrukkelijk aanvaard.
3. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij door de Verkoper voor die derden aangenomen.
4. Voor zover nodig bekrachtigen de Verkoper en de Koper door ondertekening van de Akte de tussen hen gesloten overeenkomst houdende vestiging dan wel instelling van de hiervoor omschreven bijzondere bepalingen die van toepassing zijn op de bouwkavels gelegen in het plangebied Blitsaerd Oost te Leeuwarden en zijn vastgelegd in de Akte, alsmede de daadwerkelijke vestiging dan wel instelling daarvan, voor zover althans van de bekrachtiging niet reeds blijkt of is gebleken uit de inhoud van de verklaringen, bepalingen en bedingen uit de Koopovereenkomst.

VII. BELASTINGEN; OMZETBELASTING | OVERDRACHTSBELASTING

1. Terzake van de levering van het Verkochte is volgens opgave van Verkoper van rechtswege omzetbelasting verschuldigd aangezien:
 - a. Verkoper een ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en dat de levering van het Verkochte door Verkoper wordt verricht door haar als zodanig handelend en onder bezwarende titel;
 - b. het Verkochte kwalificeert als een perceel bouwterrein, één en ander als bedoeld in artikel 11 lid 1 sub a onder 1° juncto artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968, aangezien het onbebouwde grond betreft, kennelijk bestemd voor bebouwing en ter zake waarvan de werkzaamheden ter zake het bouwrijp maken reeds een aanvang hebben genomen dan wel voorzieningen zijn getroffen op de kavel dan wel de direct daaraan grenzende omgeving in verband met de bebouwing van de Bouwkavel met de Nieuwbouwwoning, zodat op grond van het vorenstaande ter zake de levering als bedoeld in artikel 3 lid 1 van de Wet op de omzetbelasting 1968 van het Verkochte omzetbelasting is verschuldigd.
2. Verkoper verklaart dat het Verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.
3. Voor wat betreft de verschuldigdheid van de overdrachtsbelasting doet Koper, op grond van het vorenstaande, een beroep op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

4. Mocht ondanks het vorenstaande toch overdrachtsbelasting verschuldigd zijn, dan komt de alsdan vanwege de verkrijging van het Verkochte over de daarvoor geldende maatstaf van heffing verschuldigde overdrachtsbelasting voor rekening van Verkoper.

VIII. WET VOORKEURSRECHT GEMEENTEN

Verkoper verklaart dat ten aanzien van het Verkochte geen aanwijzing heeft plaatsgevonden als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a lid 1 of lid 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten, dan wel een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a lid 1 of lid 2 in samenhang met artikel 6 van voormelde wet.

IX. VOLMACHT RECTIFICATIE

De verschenen personen verklaren nog namens de bij de Akte betrokken partijen onherroepelijk volmacht te geven, met de macht van substitutie, aan ieder van de medewerkers ten kantore van Trip Advocaten & Notarissen te Leeuwarden, sectie notariaat, om, indien het Verkochte niet de juiste kadastrale omschrijving mocht blijken te hebben, voor zoveel nodig namens hen de Akte te rectificeren, de betreffende akte te ondertekenen en verder al datgene meer te doen, wat de gevolmachtigde(n) in dat verband nodig of gewenst zal/zullen achten.

X. WOONPLAATSKEUZE

1. Ter zake van de levering van het Verkochte kiezen partijen woonplaats op het kantoor van de bewaarder van de Akte, doch uitsluitend voor wat betreft:
- a. de inschrijving en de verwerking van een afschrift of uittreksel van de Akte bij het Kadaster; en
 - b. de toepassing en de werking van de Wet op belastingen van rechtsverkeer en/of de Wet op de omzetbelasting 1968.
2. Indien en voor zover in de Akte kwalitatieve verplichtingen worden bedongen, kiest de partij jegens wie deze verplichtingen zijn bedongen woonplaats op haar eigen (kantoor)adres dan wel legt de verschenen persoon deze verklaring omtrent woonplaatskeuze af ten behoeve van de partij ten behoeve van wie de kwalitatieve verplichting is bedongen.

XI. VOLMACHT VERSCHENEN PERSOON

Van de volmachtverlening aan de verschenen persoon sub 1. blijkt uit een onderhandse akte van volmacht die als bijlage is gehecht aan een akte van levering verleden op drieëntwintig december tweeduizend twintig voor de Notaris.

SLOT

Slotverklaring van de verschenen personen

De verschenen personen verklaarde ten slotte nog:

1. dat zij en de Partijen bij de Akte tijdig vóór het verlijden van de Akte de gelegenheid hebben gekregen om kennis te nemen van de inhoud van de Akte;
2. dat zij kennis hebben genomen van de inhoud van de Akte; en
3. dat zij instemmen met beperkte voorlezing van de Akte.

Slotverklaring van de notaris

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE

De Akte is verleden te **Leeuwarden** op de datum in het hoofd van de Akte vermeld.

Alvorens tot het verlijden van de Akte te zijn overgegaan heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de Akte medegedeeld aan de verschenen personen en heb ik, notaris, de verschenen personen een toelichting daarop gegeven. Voorts heb ik, notaris, de verschenen personen gewezen op de gevolgen die voor de Partijen of één of meer van hen voortvloeien uit de inhoud van de Akte. De gedeelten van de Akte die krachtens de wet voorgelezen dienen te worden zijn door mij, notaris, voorgelezen aan de verschenen personen.

Vervolgens is de Akte onmiddellijk na die beperkte voorlezing ondertekend door de verschenen personen en onmiddellijk daarna - na opneming van het tijdstip - door mij, notaris om elf uur en veertig minuten (11:40 uur).

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend:) mr. Gerrit Cornelis Pieter van Driel.

De ondergetekende, mr. Gerrit Cornelis Pieter van Driel, kandidaat-notaris, als waarnemer van mr. Gerrit Mulder, notaris te Leeuwarden, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing

is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

(getekend:) mr. Gerrit Cornelis Pieter van Driel.

De ondergetekende, mr. Gerrit Cornelis Pieter van Driel, kandidaat-notaris, als waarnemer van mr. Gerrit Mulder, notaris te Leeuwarden, 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 17-06-2021 om 12:15 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 81507 nummer 99.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid

Organisatie Persoon CA - G3 met nummer

3EA4D5737CC0E5F83C43B6CEAC1CC59CAB0B4FAC toebehoort aan Gerrit Cornelis Pieter van Driel.

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