

Dossier: 1054910
LEVERING
Skuorre 1, bouwnummer 20

Op acht mei tweeduizend zeventien verschenen voor mij, mr. Abe Wytse Drijver,
kandidaat-notaris, hierna te noemen: notaris, als waarnemer voor mr. IJtje de Kroon,
notaris te Weststellingwerf:

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende:

LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK

Partij A heeft blijkens een met partij B aangegane overeenkomst van koop en verkoop aan partij B verkocht, die blijkens voormelde overeenkomst van partij A heeft gekocht:

- a. **het perceel bouwterrein, bouwnummer 20, gelegen aan de Skuorre 1 te 8941 BP Leeuwarden, met de halve bevaarbare watergang, genaamd Dwersfeart (water en ondergrond), kadastraal bekend gemeente Wirdum sectie E nummers:**
 - 1088, groot twee are en zesenzeventig centiare (02.76 a);
 - 1074, groot tweeënveertig centiare (42 ca);
- b. **het een/vierde onverdeeld aandeel in een mandelig pad gelegen achter de woningen plaatselijk bekend Skuorre 1a, 3 en 3a te Leeuwarden, kadastraal bekend gemeente Wirdum sectie E nummer 1079, groot vierentwintig centiare (24 ca),**

hierna ook te noemen: het verkochte.

Deze overeenkomst is aangegaan voor een koopprijs van

, inclusief de wettelijk verschuldigde

omzetbelasting ad

, welk totaalbedrag is voldaan door storting op een derdengeldenrekening van mij, notaris.

Partij A verleent aan partij B kwitantie voor de betaling van de koopprijs.

Het hiervoor als koopprijs vermelde bedrag betreft ten dele een vergoeding voor promotionele activiteiten.

Vervolgens heeft partij B blijkens een met partij C aangegane overeenkomst van koop en verkoop de dato mei tweeduizend zestien, aan partij C verkocht, die blijkens voormelde overeenkomst van partij B heeft gekocht: het verkochte.

Deze overeenkomst is aangegaan voor een koopprijs van

, inclusief de wettelijk

verschuldigde omzetbelasting ad

, welk totaalbedrag door partij C is voldaan door storting op een derdengeldenrekening van mij, notaris.

Partij B verleent aan partij C kwitantie voor de betaling van de koopprijs.

LEVERING

Ter uitvoering van de voornoemde koopovereenkomsten levert partij A aan partij C, die bij deze aanvaardt, en wel voor wat betreft ieder van de comparanten onder 2.

genoemd voor de onverdeelde helft:

het verkochte,

door partij C te gebruiken voor de bouw van een geschakelde woning, overeenkomstig de met Aannemingsbedrijf Betsema B.V. gesloten aannemingsovereenkomst.

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

OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN

Het verkochte is (gedeeltelijk) bezwaard met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Ennatuurlijk B.V., statutair gevestigd te 's-Hertogenbosch en kantoorhoudende te 5684 PL Best, De Maas 8, welk opstalrecht is gevestigd bij akte, op elf november tweeduizend elf (11-11-2011) verleden, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op dezelfde dag in Register Hypotheken 4 deel 60716 nummer 115. Er zijn overigens geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte is door partij A in eigendom verkregen:

- door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op dertig juli tweeduizend zeven (30-07-2007) in Register Hypotheken 4 deel 52761 nummer 120 van een afschrift van een akte van levering, op zevenentwintig juli tweeduizend zeven (27-07-2007) verleden voor mr. G. Mulder, notaris te Leeuwarden;
- door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op tweeëntwintig januari tweeduizend negen (22-01-2009) in Register Hypotheken 4 deel 56155 nummer 69 van een afschrift van een akte van levering, op eenentwintig januari tweeduizend negen (21-01-2009) verleden voor mr. M.C.J. van Lieshout, notaris te Leeuwarden;
- door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vier januari tweeduizend twaalf (04-01-2012) in Register Hypotheken 4 deel 60993 nummer 22 van een afschrift van een akte van levering, op dezelfde dag verleden voor mr. G. Mulder, notaris te Leeuwarden.

Voormelde koopovereenkomst is, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende:

BEPALINGEN

Kosten en belastingen

Artikel 1

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen het kadastrale recht, zijn voor rekening van partij B.
2. Wegens de levering van het verkochte is omzetbelasting verschuldigd zoal hiervoor vermeld.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. Partij A levert aan partij C de eigendom van het verkochte die:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen anders dan hierna vermeld;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens die beperkte rechten welke in deze akte zijn vermeld;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan hierna vermeld.
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent geen der partijen daaraan rechten.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht.
Het voortgezet gebruik van partij A als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.

Vanaf dat tijdstip komen de baten partij C ten goede. De zakelijke lasten zijn voor rekening van partij C vanaf een januari tweeduizend achttien (01-01-2018).

Partij C kan de woning betrekken zodra deze geheel voltooid is opgeleverd overeenkomstig de regeling in de aannemingsovereenkomst.

Op de dag dat partij C de sleutels van de woning in ontvangst heeft genomen dan wel de woning in gebruik heeft genomen, gaan -onverminderd de verplichtingen van partij B uit hoofde van de koopovereenkomst en die van Aannemingsbedrijf Betsema B.V. uit hoofde van de aannemingsovereenkomst- alle risico's, waaronder begrepen die van brand- en stormschade, over op partij C.

Titelbewijzen

Artikel 4

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

Garanties van partij A

Artikel 5

Partij A garandeert het navolgende:

- a. partij A is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. het verkochte is geheel vrij van huur/pacht en of andere aanspraken tot gebruik. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
- c. voor partij A 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 verschenen termijnen zijn voldaan.

Overname verplichtingen met betrekking tot leidingen, buizen, kabels en dergelijke

Artikel 6

Voor zover in het verkochte leidingen, buizen en/of kabels aanwezig zijn, verklaart

partij C de daarmee verband houdende verplichtingen van partij A dan wel partij B over te nemen, zich te verbinden deze na te komen en partij A dan wel partij B te vrijwaren voor iedere vordering te dier zake.

Bodemgesteldheid

Artikel 7

Partij B verklaart dat het verkochte geschikt is voor woningbouw

ALGEMENE VOORWAARDEN / ERFDIENSTBAARHEDEN / KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN / KETTINGBEDINGEN

A. Omschrijving.

Op de overeenkomst zijn van toepassing bijzondere verplichtingen jegens GEM De Zuidlanden C.V. respectievelijk de gemeente Leeuwarden, welke ter uitvoering van een daarin opgenomen derdenbeding aan partij C dienen te worden opgelegd. Voorts worden blijkens het bepaalde in de overeenkomst door partij B aan partij C regelingen opgelegd in de vorm van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen, zulks om de na voltooiing van woningbouw in het plangebied Techum, waarvan het verkochte deel uitmaakt, ontstane situatie te kunnen laten voortbestaan.

Ter uitvoering van het vorenstaande legt partij B genoemde voorwaarden en regelingen bij deze op aan partij C die deze voorwaarden en regelingen bij deze aanvaardt.

B. Voorwaarden GEM De Zuidlanden / Gemeente Leeuwarden.

Op de koopovereenkomst en onderhavige levering van het verkochte zijn van toepassing de "Algemene verkoopvoorwaarden GEM De Zuidlanden 2011", hierna ook te noemen: **algemene verkoopvoorwaarden**. In verband met het vorenstaande en mede ter uitvoering van het bepaalde in de onderliggende koopovereenkomst legt partij B, zowel handelend voor zich als bij wijze van derdenbeding ten behoeve van de Gemeente Leeuwarden, bij dezen op aan partij C de volgende verplichtingen, waarbij partij B in laatstgenoemde hoedanigheid handelt als mondeling gevolmachtigde van de gemeente Leeuwarden, van welke volmacht mij, notaris, genoegzaam is gebleken en welke verplichtingen bij dezen door partij C worden aanvaard.

De algemene verkoopvoorwaarden luiden als volgt:

1. Bouwplicht (artikel 17 algemene verkoopvoorwaarden).

- a. De koper is verplicht de bouw kavels te bebouwen overeenkomstig de door de Gemeente Leeuwarden overeenkomstig de in artikel 6 van de algemene verkoopvoorwaarden bepaalde goedgekeurde definitieve bouwplannen en de daarvoor verleende onherroepelijke omgevingsvergunning.
- b. De koper is, echter geheel onverlet het bepaalde in artikel 15 van de algemene verkoopvoorwaarden, verplicht om binnen een half jaar na datum van ondertekenen van de notariële akte van levering met de bebouwing van de bouw kavels een aanvang te maken en om vervolgens de bouw in een voor betreffende bouw normaal tempo voort te zetten. Indien daartoe aanleiding bestaat kan de Gemeente Leeuwarden, deze termijn op schriftelijk verzoek van de koper verlengen.
- c. Binnen twee jaar na datum van het ondertekenen van de notariële akte van levering moet de op de bouw kavels te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn. Indien daartoe aanleiding bestaat kan de Gemeente Leeuwarden deze termijn op schriftelijk verzoek van de koper verlengen. Het bepaalde in dit artikel 17.c. laat geheel onverlet de rechten en plichten welke partijen kunnen ontleenen aan artikel 15 van de algemene verkoopvoorwaarden.
- d. Zolang de te stichten bebouwing niet is voltooid en gebruiksklaar is mag de

koper de bouw kavels niet zonder toestemming van de Gemeente Leeuwarden vervreemden. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.

- e. Het bepaalde in lid d van dit artikel is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek en van verkoop op grond van art. 3:174 Burgerlijk Wetboek.
- f. De in lid d van dit artikel bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de onderhavige bouw kavels geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de koopovereenkomst genoemde koper en een derde gesloten koop-/aannemingskoopovereenkomst, waarbij genoemde koper zich tegenover die derde verplicht, de in de koopovereenkomst genoemde opstallen te bouwen.
- g. Het in dit artikel in lid f gestelde, geldt uitsluitend voor de in de koopovereenkomst genoemde koper en gaat niet over op diens rechtsopvolgers.
- h. Indien de koper niet voldoet aan de verplichting gesteld in lid b van dit artikel om binnen een half jaar na datum van ondertekenen van de notariële akte van levering met de bebouwing van de bouw kavels een aanvang te maken, is de koper verplicht om, indien de Gemeente Leeuwarden dat vordert, aan de Gemeente Leeuwarden de bouw kavels terug over te dragen, in de oorspronkelijke toestand, tegen betaling van de oorspronkelijke koopsom verminderd met tien procent schadevergoeding. De kosten van terugoverdracht zijn in dat geval voor rekening van de koper zodat de Gemeente Leeuwarden vrij op naam krijgt teruggeleverd.
Het bepaalde in dit artikel 17.h. laat geheel onverlet de rechten en plichten welke partijen kunnen ontleenen aan artikel 15 van deze algemene voorwaarden.
- i. Indien de koper niet voldoet aan de verplichting gesteld in lid c van dit artikel, is de koper aan de Gemeente Leeuwarden een boete verschuldigd ter grootte van tien procent van de koopsom, onverminderd het recht van de Gemeente Leeuwarden om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen en over te gaan tot verhaal van de eventueel door haar geleden schade.

2. Opstalrecht voor kabels en leidingen (artikel 18 algemene verkoopvoorwaarden).

- a. Indien van toepassing wordt op het alsdan daarvoor op de situatietekening aangeduid gedeelte van de bouw kavels en ten behoeve van de in de koopovereenkomst aangegeven natuurlijke – of rechtspersoon (opstaller) bij de notariële akte van levering gevestigd een opstalrecht, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen te hebben of te verkrijgen in, op, onder of boven de bouw kavels. De opstaller behoudt zich het recht voor om de nutsvoorzieningen te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.
- b. Bij dit opstalrecht wordt bepaald dat in, op, onder of boven dat gedeelte van de bouw kavels geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek mag worden aangebracht, ontgrondingen mogen worden verricht of bomen, dan wel diepwortelende struiken mogen worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling mag worden verleend.
- c. In de koopovereenkomst wordt bepaald ten laste van wie de kosten van het vestigen van het opstalrecht komen.

3. Wijkverwarming (artikel 19 algemene verkoopvoorwaarden)

- a. Indien in het deelplan waarvan de bouw kavels deel uitmaken wordt voorzien

in wijkverwarming, zijn door de Gemeente Leeuwarden ter zake van de wijkverwarming afspraken gemaakt met een door haar aangewezen energieleverancier.

- b. Gelet op het hiervoor onder a. vermelde is de koper derhalve niet vrij in het kiezen van een andere energieleverancier dan de hiervoor bedoelde, door de Gemeente Leeuwarden aangewezen energieleverancier. In verband met deze beperking wordt bij deze aan de koper het volgende beding opgelegd:
- Ten behoeve van de warmtelevering zijn in het verkochte energie-installaties (onder andere een afleverset ten behoeve van de tapwaterinstallatie en een warmtemeter) aanwezig, die in eigendom aan genoemde, door de Gemeente Leeuwarden aangewezen energieleverancier, hierna te noemen: **energieleverancier**, toebehoren.
 - Koper is verplicht die installaties in zijn woning te gedogen en als een goed huisvader daarover te waken.
 - Koper dient aangesloten te zijn of te worden genoemde energievoorziening van de energieleverancier ten behoeve van wijkverwarming en warmwatervoorziening.
 - Het is koper niet toegestaan een andere warmteleveringsinstallatie te (laten) plaatsen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de energieleverancier.
 - Koper betaalt voor aansluiting op de energievoorziening een vastrechtvergoeding en voor de levering de tarieven als door de energieleverancier bepaald / te bepalen conform de contractuele bepalingen tussen de Gemeente Leeuwarden en de energieleverancier.
 - Koper is geen huurprijs voor de installaties verschuldigd. Dit beding blijft van kracht zolang de energievoorziening door de energieleverancier in stand blijft.
 - Indien de energieleverancier voor deze voorzieningen een opstalrecht wenst te verkrijgen, zal koper aan de vestiging hiervan meewerken.

4. Parkeren (artikel 24 algemene verkoopvoorwaarden)

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 24 juncto artikel 3 van de algemene verkoopvoorwaarden is op de situatietekening bij de Koopovereenkomst door middel van de aanduiding – P – aangegeven waar op de bouwkvavels een verharde parkeerplaats moet worden aangelegd door en voor rekening van de koper.

Deze parkeerplaats met een minimale afmeting van twee meter vijftig centimeter (2,50 m) bij vijf meter (5 m) moet door en voor rekening van de koper in stand worden gehouden.

Het is de koper niet toegestaan de parkeerplaats en de toegang tot de parkeerplaats voor het parkeren van (een) auto(s) op enigerlei wijze te verhinderen, te bemoeilijken of te belemmeren. Koper verbeurt bij elke overtreding of voor elk geval van het geheel of gedeeltelijk niet nakomen van deze voorwaarde een door het enkele feit van de overtreding of niet nakoming aan de Gemeente Leeuwarden vervallende boete van vijfduizend euro (€ 5.000,00).

5. Erfafscheidingen (artikel 25 algemene verkoopvoorwaarden)

Overeenkomstig artikel 25 van de algemene verkoopvoorwaarden zijn blijkens het inrichtingsplan erfafscheidingen aangegeven voor de grens van de bouwkvavel met het openbaar gebied. Deze erfafscheidingen moeten als zodanig door en voor rekening van de koper worden aangelegd en in stand gehouden op straffe van een boete van vijf duizend euro (€ 5.000,00) per overtreding van dit artikel. De koper is onverminderd genoemde boete verplicht door en voor zijn rekening de

erfafscheiding in de oorspronkelijke staat te herstellen, bij gebreke aan voldoening van welke verplichting de Gemeente Leeuwarden voor rekening van de koper zorg kan dragen voor dit herstel.

6. Oevers (artikel 26 algemene verkoopvoorwaarden)

In het deelplan Techum, waarvan het verkochte deel uitmaakt, zijn, indien van toepassing en tenzij expliciet anders aangegeven in de verkoopstukken, alle oevers opgebouwd uit een begroeid natuurlijk talud van de in het gebied aanwezige grond. Deze taluds mogen niet van vorm en aanzicht worden veranderd en moeten door en voor rekening van de koper in stand worden gehouden. Koper verbeurt bij elke overtreding of voor elk geval van het geheel of gedeeltelijk niet nakomen van deze voorwaarde een door het enkele feit van de overtreding of niet nakoming aan de Gemeente Leeuwarden vervallende boete van vijfduizend euro (€ 5.000,00).

7. Kwalitatieve verplichtingen / kettingbeding

De voorwaarden onder 2 tot en met 6 en de voorwaarden 1.c en 1.d – deze laatste voor de periode dat (nog) niet aan de bouwplicht is voldaan – worden bij deze gevestigd als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 252 Boek 6 Burgerlijk Wetboek 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 goed zullen verkrijgen en welke voorwaarden als zodanig in de openbare registers worden ingeschreven. Ook dienen deze bepalingen en de bepalingen onder 2 tot en met 6, de voorwaarden onder 1 voor de periode dat (nog) niet aan de bouwplicht is voldaan, alsmede onderhavige bepaling 7 aan de verkrijger bij iedere latere levering van het verkochte - of een gedeelte daarvan – te worden opgelegd, zulks op straffe van verbeurte aan de Gemeente Leeuwarden van een boete groot vijfenveertigduizend vijfhonderd euro (€ 45.500,00) voor degene die dit opleggen nalaat.

C. Warmtedistributienet

In het plandeel Techum van het bestemmingsplan De Zuidlanden, waarvan het verkochte deel uitmaakt, is voorzien in een warmtedistributienet. GEM De Zuidlanden C.V. heeft met betrekking tot de aanleg van dat warmtedistributienet een energieleverancier aangewezen, te weten Essent. Ten behoeve van het aanleggen, hebben, houden, onderhouden, herstellen, vernieuwen en exploiteren van het warmtedistributienet is mede ter uitvoering van artikel 19 en 20 van de algemene verkoopvoorwaarden door en ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Ennatuurlijk B.V., gevestigd te 's-Hertogenbosch, een recht van opstal nutsvoorzieningen gevestigd ten laste van onder meer het verkochte, oorspronkelijk gevestigd bij een akte verleden op elf november tweeduizend elf (11-11-2011) verleden, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op dezelfde dag in Register Hypotheken 4 deel 60716 nummer 115, op welk opstalrecht de volgende voorwaarden en bepalingen van toepassing zijn:

"Artikel 3 - Reikwijdte Opstalrecht. Gebruik

1. *Onverminderd het bepaalde in de Algemene Voorwaarden geeft het Opstalrecht aan de Rechthebbende:*
 - a. *het recht van eigendom van de in het Gebouw aanwezige dan wel aan te leggen Werk en van de in verband daarmee in de Grond aanwezige dan wel aan te leggen kabels en leidingen; en*
 - b. *het recht tot het aanleggen, hebben, houden, onderhouden, vernieuwen, vervangen en verwijderen van het onder a bedoelde Werk en de daarbij*

- behorende kabels en leidingen; en
 - c. het recht om het onder a bedoelde Werk overeenkomstig zijn functie te (doen) gebruiken; en
 - d. alle overige rechten en bevoegdheden ter zake van de Grond en het Gebouw die in verband met de uitoefening en handhaving van zijn hiervoor vermelde rechten nuttig of nodig zijn.
2. De Eigenaar verklaart dat hem ter zake van die gedeelten van de Grond en het Gebouw waarvan de Rechthebbende krachtens het Opstalrecht het recht van gebruik heeft geen feiten en/of omstandigheden bekend zijn waardoor deze niet geschikt zijn voor het gebruik waartoe de Rechthebbende krachtens het Opstalrecht gerechtigd is.
- Het risico dat de in de vorige zin bedoelde gedeelten van de Grond en het Gebouw als gevolg van een aan Eigenaar niet bekend feit of omstandigheid niet geschikt is voor het gebruik waartoe de Rechthebbende ingevolge deze akte gerechtigd is, komt voor rekening van de Rechthebbende.”

“Artikel 9 - Recht van overpad. Recht van gebruik van de Grond

1. De Eigenaar en de Rechthebbende komen hierbij overeen dat de Eigenaar moet dulden dat de Rechthebbende bevoegd is:
 - a. zich via de Grond naar en van het Gebouw te begeven van en naar de openbare weg, zulks via de daartoe meest geëigende en minst bezwarende weg, zulks met het oog op de hierna sub b vermelde handelingen;
 - b. de Grond - indien en voor zover nodig - te gebruiken voor het verrichten van werkzaamheden in het kader van de aanleg, het onderhoud, de vernieuwing en verwijdering van het Werk en de daarbij behorende kabels en leidingen of een gedeelte daarvan.
2. De Rechthebbende is jegens de Eigenaar verplicht om:
 - a. de in het vorige lid vermelde rechten zodanig uit te oefenen dat de Eigenaar daarvan zo weinig mogelijk hinder ondervindt; en
 - b. eventuele schade als gevolg van de uitoefening van de in het vorige lid vermelde rechten voor eigen rekening te (doen) herstellen.”

“Artikel 11 - Afstand Opstalrecht

1. Indien de Rechthebbende het Opstalrecht door afstanddoening wenst te beëindigen, is hij gerechtigd om die afstand namens de Eigenaar te aanvaarden, en die afstand en aanvaarding mede namens de Eigenaar in een notariële akte vast te leggen en een afschrift daarvan te doen inschrijven in de openbare registers voor registergoederen.
2. Afstand van het Opstalrecht en de aanvaarding daarvan op de wijze als in het vorige lid bepaald, kan er niet toe leiden dat de Eigenaar jegens de Rechthebbende vergoedingsrechten verliest die betrekking hebben op de periode van vóór de beëindiging dan wel met die beëindiging verband houden.”

“Artikel 14 - Derdenwerking. Kwalitatieve verplichtingen. Kettingbeding

1. De verplichtingen vermeld in dan wel voortvloeiend uit de artikelen 3, 9 en 11 hiervoor respectievelijk de Algemene Voorwaarden gelden als voorwaarden ter zake van het Opstalrecht die - zolang het Opstalrecht niet teniet is gegaan - van rechtswege eveneens gelden voor iedere opvolgend eigenaar van de Onroerende Zaak respectievelijk opvolgend gerechtigde tot het Opstalrecht.
2. Voor het geval een in lid 1 bedoelde verplichting niet van rechtswege overgaat op een opvolgend eigenaar respectievelijk gerechtigde tot het Opstalrecht komen de Eigenaar en Rechthebbende ter zake van die verplichting hierbij overeen dat deze zal overgaan op diegenen die de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan respectievelijk het Opstalrecht onder bijzondere titel zullen verkrijgen en dat mede

gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende tot de Onroerende Zaak respectievelijk het Opstalrecht een recht tot gebruik daarvan zullen verkrijgen, een en ander op de wijze en als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek.

3. Indien en voor zover de in het vorige lid bedoelde verplichtingen niet kwalificeren als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zijn Eigenaar onderscheidenlijk de Rechthebbende en hun rechtsopvolgers ter zake van de Onroerende Zaak respectievelijk het Opstalrecht bij vervreemding daarvan jegens de Rechthebbende onderscheidenlijk de Eigenaar respectievelijk hun rechtsopvolgers verplicht de in het vorige lid bedoelde verplichtingen ten behoeve van de rechthebbende tot die verplichtingen als een kettingbeding aan de betreffende verkrijger op te leggen en voor hem verbindend te verklaren en de daaruit voor die rechthebbende voortvloeiende rechten voor en namens die partij te aanvaarden, in verband waarmee de betreffende vervreemder jegens die gerechtigde verplicht is het in dit artikel 14 bepaalde - waaronder het bepaalde in deze zin - in de betreffende akte van levering letterlijk aan te halen, een en ander op straffe van een terstond opeisbare en niet voor matiging vatbare, jegens de betreffende rechthebbende door degene die het in dit artikel 14 bepaalde niet nakomt, te verbeuren boete van tienduizend euro (€ 10.000,=).
3. Onder vervreemding als hiervoor bedoeld wordt tevens verstaan de vestiging van een beperkt recht met uitzondering van de rechten van pand en hypotheek."

"Met Algemene Voorwaarden als genoemd in vorenstaande bepalingen wordt bedoeld de Algemene Voorwaarden ter zake van Opstalrechten die ter zake van een daarin omschreven "Werk" zijn gevestigd ten behoeve van Essent Local Energy Solutions B.V., rechtsvoorganger van Ennatuurlijk B.V., voornoemd. Deze Algemene Voorwaarden worden als bijlage aan onderhavig stuk gehecht en worden geacht daarvan deel uit te maken."

D. (Bouwkundige) erfdienstbaarheden / burendrecht.

Als gevolg van het feit dat het verkochte deel uitmaakt van een complex bouwterreinen voor de stichting van woonhuizen en garageboxen, zijn casu quo worden bij deze ter uitvoering van het bepaalde in de overeenkomst om de bestaande situatie nadat de bebouwing is voltooid te waarborgen en te handhaven en mede in verband met het burendrecht, de volgende erfdienstbaarheden gevestigd en aanvaard ten laste en ten behoeve van de op grond van het bepaalde in artikel 70 Boek 5 Burgerlijk Wetboek bedoelde aan elkaar grenzende erven, kadastraal bekend gemeente Wirdum sectie E nummers 1077, 1076, 1089 en 1088, over en weer. De erfdienstbaarheden luiden als volgt:

1. De erfdienstbaarheid van afvoer van hemelwater, goot- en drainagewater en drop en het hebben van een drainagesysteem, inhoudende de verplichting voor het dienend erf om het overlopende water via de volgens het bouwplan aangebrachte daken, goten, leidingen en putten te ontvangen, welke voorzieningen als zodanig door de eigenaar van een kavel waarin zich een dergelijke voorziening bevindt, in stand moeten worden gehouden.
2. De erfdienstbaarheid van afvoer van huishoudwater en fecaliën, inhoudende de verplichting voor het dienend erf om te dulden dat huishoudwater en fecaliën via volgens het bouwplan aangebrachte werken als leidingen en putten worden afgevoerd naar de daartoe bestemde openbare rioleringen.
3. De erfdienstbaarheid tot het hebben, houden, onderhouden en zo nodig vernieuwen van eventuele gemene muren, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf tot het dulden van zodanige muren met bepaling dat de kosten van onderhoud en vernieuwing van één en ander voor rekening zijn van de betrokken eigenaars, ieder voor een gelijk deel.

4. De erfdienstbaarheid van inankering en inbalking, uitbouw en overbouw, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf tot het dulden van zodanige voorzieningen op en boven het dienend erf als zijn voorzien in het bouwplan waarvan de woning deel uitmaakt, daaronder begrepen door verkoper aangeboden meerwerkopties ter zake van uitbouw, zoals deze voorzieningen inzichtelijk zijn gemaakt in bestek en (bouw)tekening, dan wel op een daarvoor bestemde lijst, zulks met de bepaling dat, voor zover de betreffende voorziening een muur is de eigendomsgrens geacht wordt te lopen door het midden van de spouw en de eigenaar van het dienend erf geacht wordt eigenaar te zijn van de op zijn erf gebouwde buitenmuur en als zodanig het recht heeft deze muur te gebruiken als buitenmuur en daarin de gebruikelijke voorzieningen aan te brengen, evenwel met de verplichting om deze als zodanig in stand te houden en – indien en voor zover hij in de toekomst zelf wil overgaan tot uitbouw van zijn woning – deze muur te gebruiken als binnenmuur en voorts met de bepaling dat de kosten van onderhoud en vernieuwing van één en ander voor rekening zijn van de betrokken eigenaar van het heersend erf voor de periode dat de eigenaar van het dienend erf van deze voorzieningen geen gebruik maakt als hiervoor omschreven en voor gezamenlijke rekening van de eigenaren van het heersend en dienend erf, elk voor helft, vanaf het tijdstip dat de eigenaar van het heersend erf die voorzieningen gaat gebruiken als hiervoor omschreven.
5. De erfdienstbaarheid van toevoer van licht en lucht en uitzicht en het hebben en houden van ramen en andere lichtopeningen alsmede – indien en voor zover van toepassing – balkons, ook indien deze voorzieningen zich bevinden binnen de door de wet gesteld afstand.
6. De erfdienstbaarheid voor:
 - a. de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen en kabels ten behoeve van telefoon-, kabeltelevisie en/of antenneaansluitingen en/of versterkerkasten en dergelijke;
 - b. de aanwezigheid aan de gevel van de woning, garage en/of berging van straatnaambordjes;
 - c. mede ten behoeve van de gemeente Leeuwarden, van de aanwezigheid aan de zijgevel van de woning of de gevel van de garage en/of berging van openbare verlichting met inbegrip van het daarvoor noodzakelijke leidingwerk.
7. Koper is verplicht de uitsluitende bestemming van het verkochte als woning respectievelijk garage te handhaven.
8. Koper is verplicht het gevelbeeld van de voor- en zijgevel, zoals deze door Aannemersbedrijf Betsema B.V. worden (op)geleverd, te handhaven.

E. Beeldkwaliteit; hagen / parkeren / oever(bescherming) en aanlegvoorziening.

Gelet op het beeldkwaliteitsplan voor het bestemmingsplan Zuidlanden worden ter uitvoering van het bepaalde in de overeenkomst aan koper de volgende verplichtingen opgelegd:

1. Verkoper (Betsema Projecten B.V.) dan wel Aannemingsbedrijf Betsema B.V. plant in de kavel, overeenkomstig de situatietekening die deel uitmaakt van de contractstukken, (een) (aansluitende) hagenrij(en). Mede in verband met de beeldkwaliteit is koper verplicht die hagenrij(en) 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 bouwkegel een opening in de hagenrij(en) zou ontstaan. De hagen zullen uiterlijk worden geplant in het plantseizoen na het opleveren van de

woning.

2. Parkeren op de openbare weg dient zoveel mogelijk te worden voorkomen. Indien op de situatietekening bij de Koopovereenkomst door middel van de aanduiding – P – is aangegeven dat op het verkochte een verharde parkeerplaats moet worden aangelegd is de koper verplicht op eigen terrein te parkeren.
3. Het verkochte is gelegen aan een particuliere bevaarbare watergang (de Dwersfeart) die via de Opfeart door middel van een doorvaarbare duiker ontsluiting geeft op het openbaar vaarwater het Âld Djip. Alle genoemde aangrenzende percelen zijn gerechtigd tot een strook water met ondergrond gelegen langs de betreffende percelen en deel uitmakende van de watergang. In verband met het vorenstaande wordt met betrekking tot het verkochte de volgende regeling opgelegd en aanvaard met betrekking tot de watergang en de oever.

Oever(bescherming) en aanlegvoorziening

Tot het verkochte behoort een oever die grenst aan een openbare watergang die ontsluiting geeft op het openbaar water het Âld Djip. Uitgangspunt is dat de oever van de kavel een natuurlijk karakter heeft. Dit houdt in dat de overgang van de kavel naar het water een met beplanting begroeide helling is en dat die taludhelling niet te steil is en dat er geen “harde” oevers gemaakt worden anders dan achter de aanlegsteiger/vlonder en in combinatie met die aanlegvoorziening, zulks overeenkomstig de bijlage Aanlegvoorzieningen versie juni tweeduizend elf, waarvan koper een exemplaar heeft ontvangen en met de inhoud waarvan hij bekend is. Het is koper niet toegestaan wijzigingen aan te brengen in het aanzicht van de oever en hij is voorts verplicht voor eigen rekening die oever met oeverbescherming te onderhouden en in stand te houden en indien en voor zover noodzakelijk de oeverbescherming geheel of gedeeltelijk te vervangen en/of te vernieuwen.

Het is koper toegestaan een bootje aan te meren aan de oever, ten behoeve waarvan het hem eveneens is toegestaan een aanlegsteiger/vlonder aan te brengen overeenkomstig de zeven limitatief opgesomde alternatieven in de bijlage Aanlegvoorzieningen. Met uitzondering van genoemde aanlegsteiger/vlonder is het koper niet toegestaan aan -, in – of boven de oever steigers of vlonders of andere constructies of voorzieningen te plaatsen of aan te brengen.

In verband met de beheerstaak van het waterschap: Wetterskip Fryslân, onder meer inhoudende de periodieke controle door Wetterskip Fryslân van oevers en diepgang van het water, is koper verplicht deze beheerstaak van Wetterskip Fryslân te dulden en is hij in dat kader tevens verplicht de door het waterschap aangewezen medewerker(s) of derden in verband met deze beheerstaak op de oever te dulden en toe te laten.

Kwalitatieve verplichtingen / kettingbeding

De hiervoor onder E. genoemde verplichtingen worden bij dezen gevestigd als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 252 Boek 6 Burgerlijk Wetboek 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 goed zullen verkrijgen en als zodanig in de openbare registers ingeschreven. Ook dienen genoemde bedingen onder E. alsmede onderhavig beding aan de verkrijger bij iedere latere levering van het verkochte - of een gedeelte daarvan – te worden opgelegd, zulks op straffe van verbeurte aan GEM De Zuidlanden C.V. van een boete groot vijfenveertigduizend vijfhonderd euro (€ 45.500,00) voor degene die dit opleggen nalaat.

F. Kwalitatieve rechten/- verplichtingen; kettingbeding

Het recht op handhaving van genoemde bepalingen, voor zover het niet betreft een erfdienstbaarheid, komt toe zowel aan de verkoper als aan GEM De Zuidlanden C.V. respectievelijk de Gemeente Leeuwarden. Dit betekent dat indien één van laatstgenoemde partijen (verkoper, GEM De Zuidlanden C.V. of de Gemeente Leeuwarden) het haar toekomende recht op handhaving niet zou gebruiken, dit recht op handhaving toekomt aan de ander van die twee partijen. Genoemde bepalingen met inbegrip van vooromschreven kwalitatieve verplichting(en) en kettingbeding(en) worden in verband daarmee aan koper opgelegd en door deze aanvaard ten behoeve van verkoper, GEM De Zuidlanden C.V. respectievelijk de gemeente.

Koper verklaarde de hiervoor vermelde erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere lasten en beperkingen bij deze te aanvaarden.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke partij A dan wel verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door partij A voor die derden aangenomen.

G. Mandelig pad

Bij akte, op drie mei tweeduizend zeventien verleden voor mij, notaris, is het pad gelegen achter de bouwterreinen plaatselijk bekend Skuorre 1a, 3 en 3a te Leeuwarden, kadastraal bekend gemeente Wirdum sectie E nummer 1079, bestemd tot gemeenschappelijk nut voor de percelen plaatselijk bekend Skuorre 1, 1a, 3 en 3a te Leeuwarden, kadastraal bekend gemeente Wirdum sectie E nummers 1074, 1088, 1089, 1076 en 1077.

Partijen verklaarden dat terzake van dit mandelig pad de navolgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. het aan de koper verkochte onverdeeld aandeel is een van de overige onroerende zaak afhankelijk recht. Levering en bezwaring van deze onroerende zaak treft op gelijke wijze het onverdeeld aandeel;
- b. het onverdeeld aandeel kan niet afzonderlijk van de overige onroerende zaak worden overgedragen;
- c. zolang de mandeligheid bestaat, kan geen van de mede-eigenaren verdeling van de mandelige zaak vorderen;
- d. de mandelige zaak is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als voetpad om te komen en te gaan van en naar de openbare weg, al of niet met een aan de hand meegevoerd voertuig;
- e. elke deelgenoot heeft de bevoegdheid de mandelige zaak overeenkomstig de bestemming te gebruiken;
- f. de mandelige zaak wordt op kosten van alle deelgenoten onderhouden en in stand gehouden. Iedere deelgenoot draagt voor zijn aandeel bij in de kosten van onderhoud en instandhouding.

Koper verklaart de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit voormelde mandeligheid bij deze uitdrukkelijk te aanvaarden.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar een akte, op veertien maart tweeduizend elf (14-03-2011) verleden voor mr. G. Mulder, notaris te Leeuwarden, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op dezelfde dag in Register Hypotheken 4 deel 59685 nummer 2, bij welke akte een erfdienstbaarheid van doorvaart werd gevestigd, luidende als volgt:

"Verkoper en koper zijn in verband met de waarborging van de doorvaarbaarheid van

het water als hiervoor onder 5 omschreven overeengekomen een erfdienstbaarheid van doorvaart te vestigen. Ter uitvoering van die overeenkomst wordt bij deze gevestigd en aanvaard om niet over en weer ten behoeve – en ten laste van:

- de onroerende zaak (kadasternummer **674**);
- de daaraan grenzende bouwkel, kadastraal bekend **gemeente Wirdum sectie E nummer 673**;
- de overige bouwkel met de bouwnummers 3.1, 3.3, 3.5, 3.6, 3.7 en 3.8 en de overige (on)genummerde bouwkel in deelplan fase 3, thans nog deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend **gemeente Wirdum sectie E nummer 675**,

al welke kel zijn gelegen aan de watergang die deelplan fase 3 omzoomt en via een doorvaarbare duiker verbindt met het openbaar vaarwater het Âld Djip, de erfdienstbaarheid van doorvaart voor genoemde bouwkel 3.1, 3.3, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.2 (kadasternummers 674 en 673) en de overige genoemde (on)genummerde bouwkel in deelplan fase 3 gelegen aan de watergang, welke erfdienstbaarheid ertoe strekt met een klein bootje deze watergang te bevaren om het Âld Djip respectievelijk de bouwkel te bereiken.

Onverminderd het recht van het heersend erf op een ongehinderde doorvaart door de watergang heeft de eigenaar van het dienend erf het recht om langsij de oever van de kel in de hem in eigendom toebehorende strook water een kleine boot aan te leggen, zulks met inachtneming van het hiervoor onder 5 omtrent de instandhouding van de oever en de toegestane aanlegvoorzieningen vermeld. Met een kleine boot in de zin van deze erfdienstbaarheid wordt bedoeld een boot waarvan de maten worden beperkt door:

- de oppervlakte van het perceel water behorend tot de bouwkel;
- de aard van de watergang gelet op de waterdiepte en de doorvaarthoogte en – breedte van de bruggen en/of duiker;
- de mogelijkheid voor twee boten om elkaar in de watergang te passeren, als gevolg waarvan de boot niet breder mag zijn dan twee meter vijf en zeventig centimeter (02.75 meter).”.

Het perceel gemeente Wirdum, sectie E, nummer 675 is inmiddels vervallen en onder meer overgegaan in de percelen kadastraal bekend gemeente Wirdum sectie E nummers 1086, 1084, 1082, 1080 en 1074.

Voor zover in bovengenoemde 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.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen

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 uitgewerkt.

Geen der partijen kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in de respectievelijke koop- en koop-/aannemingsovereenkomst en ook overigens tussen hen is overeengekomen.

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

BEROEP VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING

Door partij C wordt een beroep gedaan op vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer.

BEKENDHEID COMPARANTEN/SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

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

De zakelijke inhoud van de akte is aan de comparanten meegedeeld en toegelicht. De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen en van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met die inhoud in te stemmen en te zijn gewezen op de gevolgen, die voor partijen uit de inhoud van de akte voortvloeien. Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de comparanten en vervolgens door mij, notaris, om tien uur twee minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(w.g.) A.W. Drijver

Ondergetekende, mr. Abe Wytse Drijver, kandidaat-notaris, als waarnemer voor mr. IJtje de Kroon, notaris te Weststellingwerf, 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.

(w.g.) A.W. Drijver

Ondergetekende, mr Abe Wytse Drijver, kandidaat-notaris, als waarnemer voor notaris Mr. IJtje de Kroon, notaris te Weststellingwerf, 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 08-05-2017 om 11:59 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 70627 nummer 127.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt te behoren bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer 23EB8EB071305F225ECD462C081CF2C8 toebehoort aan Abe Wytse Drijver.

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