

Heden, vierentwintig september tweeduizend zeven, verschenen voor mij, mr. Jan Roelof de Boer, notaris gevestigd te Leeuwarden:

De comparanten verklaarden het navolgende:

VERKOOP EN LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK

Verkoper en koper hebben een koop- en aannemingsovereenkomst met elkaar gesloten, hierna te noemen "de overeenkomst", gedateerd vijftientwintig juni tweeduizend zeven.

Op grond daarvan levert verkoper aan koper, die aanvaardt, voor ieder van de comparanten sub 2 voor de onverdeelde helft:

een perceel bouwterrein in het project "Ee-burg te Leeuwarden, fase 2 + 3, bouwnummer 10, gelegen ten noorden van de Mr. P.S. Gerbrandyweg te Leeuwarden, bestemd voor de bouw van een nieuwbouwwoning, uitmakende een ter plaatse kennelijk aangeduid gedeelte ter grootte van ongeveer één are en negenenzeventig centiare (± 1,79 are) of zoveel groter of kleiner als na kadastrale meting zal blijken van het perceel kadastraal bekend gemeente Leeuwarden, sectie F nummer 7909, zoals globaal en schetsmatig met arcering staat aangegeven op de *aan deze akte te hechten*, niet voor inschrijving ten kantore van na te vermelden Dienst bestemde, situatietekening, aan welke tekening geen rechten kunnen worden ontleend,

hierna te noemen "het verkochte" en/of "het registergoed",
door koper, na gereedkomen van de nieuwbouwwoning, te gebruiken als woonhuis voor bewoning.

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

KOOP-/AANNEEMSOM, BETALING EN KWITANTIE

1. Koopprijs grond:

De koopprijs van de grond bedraagt

2. Aanneemsom:

De aanneemsom van de op de grond te bouwen opstallen bedraagt

3. Betaling/kwitantie:

Door koper is door storting op een bijzondere rekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt van de notaris heden voldaan de koopprijs van de grond, het eventueel wegens een door de verkoper gedaan betalingsverzoek heden opeisbaar gedeelte van de aanneemsom, de eventueel overige uit de overeenkomst voortvloeiende verschuldigde bedragen, alsmede de daarover verschuldigde omzetbelasting.

Het deel van de aanneemsom dat na heden, wegens een door de verkoper gedaan betalingsverzoek, opeisbaar wordt, zal door koper rechtstreeks aan verkoper worden voldaan.

Verkoper verleent koper kwitantie voor de voldoening van de in dit lid bedoelde storting.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte werd door verkoper -als onderdeel van een groter geheel- in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland op negentien juli tweeduizend zeven in register 4, deel 52705 nummer 144, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwitantie voor de betaling van de koopprijs, op achttien juli tweeduizend zeven verleden voor mr. A.P. van Dijk, notaris te Leeuwarden.

A. ALGEMENE BEDINGEN

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

kosten en belastingen

Artikel 1:

1. Alle kosten en rechten van deze verkoop en levering, waaronder begrepen de notariële kosten, het kadastraal recht, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van verkoper en zijn begrepen in de tussen verkoper en de koper overeengekomen totale koop- en aanneemsom.
2. De wegens de levering van het registergoed verschuldigde omzetbelasting is voor rekening van koper.

leveringsverplichting

Artikel 2:

Verkoper is verplicht koper een eigendomsrecht te leveren dat:

- a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan welke vernietiging dan ook;
- b. niet bezwaard is met hypotheken of beslagen of met inschrijvingen daarvan;
- c. voorzover deze in de onderhavige akte niet zijn opgenomen, niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
- d. voorzover hen bekend en voorzover deze in de onderhavige akte niet zijn opgenomen of aangehaald, niet bezwaard is met beperkte rechten;
- e. voorzover hen bekend en voorzover deze in de onderhavige akte niet zijn aangehaald of opgenomen, niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst.

perceelsgrootte en perceelsomschrijving

Artikel 3:

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

juridische en feitelijke staat

Artikel 4:

Met inachtneming van het in de overeenkomst en het hierna in artikel 5 bepaalde, wordt het registergoed aanvaard in de staat, waarin het zich heden bevindt, vrij van huur, pacht of enig ander gebruiksrecht, vrij van hypotheek en/of beslag en met alle lusten, lasten, rechten, verplichtingen, erfdienstbaarheden en gerechtigdheden, alles zonder enig verhaal op verkoper, die tot geen andere vrijwaring zal zijn gehouden dan tot die wegens uitwinning.

tijdstip feitelijke levering, risico

Artikel 5:

1. Zodra verkoper en koper geheel hebben voldaan aan hun uit de overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, zal verkoper het verkochte feitelijk leveren (afleveren) aan koper, die het alsdan in eigen gebruik en genot kan aanvaarden.
2. Op grond van het bepaalde in de bij de overeenkomst van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden is koper, behoudens schriftelijke toestemming van de verkoper, niet gerechtigd de op het verkochte te bouwen opstellen vóór de feitelijke levering (aflevering), als in lid 1 van dit artikel bedoeld, in gebruik te nemen of te doen nemen, voordat de opeisbaar geworden en door koper verschuldigde betalingen zijn voldaan.
3. Gedurende de bouw van de op het verkochte te stichten opstellen, is het verkochte voor rekening en risico van verkoper.
De verkoper is verplicht de opstellen van de op het verkochte te bouwen opstellen te verzekeren en genoegzaam verzekerd te houden tot de datum van de feitelijke levering (aflevering), als in lid 1 van dit artikel omschreven.
4. Op de datum van feitelijke levering (aflevering) als in lid 1 van dit artikel omschreven, gaat het risico over op de koper, onverminderd diens aanspraken voortvloeiende uit de overeenkomst

zakelijke lasten

Artikel 6:

De zakelijke lasten en belastingen welke ten aanzien van het verkochte geheven (zullen) worden, komen vanaf heden voor rekening van koper.

aanspraken

Artikel 7:

1. Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het registergoed kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), architecten, (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), gaan hierbij over op de koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht van die aanspraken mee te werken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het registergoed mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van de koper te doen stellen.
2. De koper verleent bij deze aan de verkoper onherroepelijk volmacht, welke volmacht de verkoper aanneemt, om de in lid 1 van dit artikel bedoelde aanspraken uit te oefenen. De volmacht wordt verleend (mede) in het belang van de verkoper en maakt een integrerend deel uit van de overeenkomst. De volmacht eindigt op de datum van de feitelijke levering (aflevering) als in artikel 5 lid 1 bedoeld. De koper zal zich onthouden van de uitoefening van een of meer van de hiervoor bedoeld rechten, zolang de volmacht bestaat.

verklaringen van verkoperArtikel 8:

Verkoper verklaart het navolgende:

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
- c. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
- d. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de aanslagen, voorzover deze zijn opgelegd, zijn voldaan en voorzover deze nog niet zijn opgelegd, door verkoper zullen worden voldaan;
- e. de grond waarop voormeld woonhuis zal worden gesticht zal ten tijde van de aanvang van de bouw die eigenschappen zal bezitten waardoor het geschikt is voor woningbouw;
- f. het verkochte is bij de feitelijke levering (aflevering) vrij van huren, pachten en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huur- of pachtbescherming en ongevorderd;
het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
- g. aan verkoper zijn betreffende het verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend:
 - als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 - tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
 - door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
- h. inzake eventuele verontreiniging van het verkochte, wordt verwezen naar gemelde akte, waarbij verkoper de eigendom van het verkochte verkreeg en waarin het volgende woordelijk staat gemeld:

in, respectievelijk op het verkochte en directe omgeving, heeft een sanering van de milieukundige bodemkwaliteit plaatsgevonden; de verkoper heeft de koper ter zake de volgende rapportages ter beschikking gesteld, te weten:

- Rapport 'Bodemsanering Vrijheidswijk te Leeuwarden', DHV de dato december tweeduizend zes met kenmerk X4793-01-001;*
- Brief 'Beschikking instemming evaluatieverslag Vrijheidswijk fase 2-5 te Leeuwarden', de dato tweeëntwintig februari tweeduizend zeven, kenmerk Wbb 816;*

op grond van thans beschikbare gegevens is er geen sprake van bodemverontreiniging, welke de realisering van de beoogde bestemming (woningbouw) op het verkochte in de weg staat; indien echter in de toekomst mocht blijken, dat – voor heden – verontreiniging van de grond heeft plaatsgevonden en wel in zodanige concentratie, dat er uit een oogpunt van volkgezondheid en milieuhygiëne beperkingen gesteld dienen te worden aan het gebruik van het verkochte, dan zullen de te nemen sanerings – casu quo beheersmaatregelen door en - voor zover niet subsidiabel – voor rekening van de gemeente Leeuwarden overeenkomstig de alsdan terzake geldende regeling worden uitgevoerd;”.

- i. ten aanzien van eventueel hiervoor of hierna voormelde kadasternummers 7182, 7184, 7187, 7646, 7647 en 7909 bestaat een besluit als bedoeld in artikel 55 van de Wet Bodembescherming.

B. VOORWAARDEN GEMEENTE LEEUWARDEN

In vermelde titel van aankomst, waarbij de gemeente Leeuwarden aan de verkoper heeft verkocht en in eigendom overgedragen percelen bouwterrein, waarvan het verkochte deel uitmaakte, staat het navolgende woordelijk vermeld:

Begin citaat

4. *de koper is verplicht ervoor te zorgen, dat op het verkochte in totaal minimaal drie en zestig (63) koopwoningen van het type twee-onder-één-kap, rijtjeswoningen of vrijstaand worden gebouwd in overeenstemming met het "Ee-Burg beeldkwaliteitsplan, Vrijheidswijk Zuidwest", de dato achttien juni tweeduizend vier; de koper is ermee bekend, dat –voor zoveel van toepassing- de kwaliteit van de toekomstige bebouwing door een door de gemeente Leeuwarden ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied Ee-Burg, Vrijheidswijk, Zuidwest, benoemd kwaliteitsteam zal worden getoetst aan bedoeld beeldkwaliteitsplan;*
de bedoelde bouw moet binnen twee jaren na heden ten genoegen van burgemeester en wethouders van Leeuwarden worden voltooid;
burgemeester en wethouders van Leeuwarden kunnen in bijzondere gevallen (te hunner beoordeling) deze termijn verlengen;
5. *bij niet-nakoming van het gestelde onder 4 (voltooiing der bebouwing), zulks ter beoordeling van burgemeester en wethouders van Leeuwarden, is de koper, nadat de gemeente Leeuwarden hem bij deurwaardersexploot van de niet-nakoming kennis heeft gegeven, verplicht tot terugoverdracht van het verkochte aan de gemeente Leeuwarden en wel binnen twee maanden na de bedoelde kennisgeving en voor de oorspronkelijke koopsom;*

de kosten van deze terugoverdracht (inclusief de eventueel verschuldigde omzetbelasting) komen voor rekening van de overdragende partij;

6. *verkoop, vervreemding, verhuur, dan wel het anderszins in gebruik afstaan van het verkochte of van een gedeelte van het verkochte met de daarop gestichte woning, dan wel vestiging van een beperkt gebruiksrecht daarop, mag, behoudens daartoe vooraf (al dan niet onder voorwaarden) verkregen schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders van Leeuwarden, niet plaatsvinden voordat aan het bepaalde onder 4 (voltooiing der bebouwing) is voldaan;
de bedoelde toestemming dient gemotiveerd en schriftelijk aan burgemeester en wethouders van Leeuwarden te worden gevraagd; burgemeester en wethouders van Leeuwarden delen de koper binnen twee maanden na de ontvangst van het verzoek om de bedoelde toestemming hun beslissing mede; de bedoelde toestemming behoeft niet te worden gevraagd voor zoveel het betreft de verkoop aan individuele particuliere kopers die het verkochte voor eigen bewoning gaan gebruiken; dit beding is voorts niet van toepassing bij verkoop krachtens artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek;*
7. *bij vervreemding van het verkochte of van een gedeelte van het verkochte, voordat aan het bepaalde onder 4 (voltooiing der bebouwing) is voldaan, is de overdragende partij, uiteraard met inachtneming van het bepaalde onder 5, verplicht de voorwaarden onder 4, 5, 6, 7 en 8 vermeld tegenover de verkrijger(s) ten behoeve van de gemeente Leeuwarden te bedingen en namens deze gemeente aan te nemen en deze verkrijger(s) te verplichten bij opvolgende vervreemding dezelfde bedingen op te nemen en aan te nemen;*
8. *bij niet-naleving van één der verplichtingen of verboden, vermeld onder 5, 6 en 7, verbeurt de nalatige, c.q. overtreder aan de gemeente Leeuwarden voor iedere niet-naleving of overtreding een boete van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00);
deze boete is verschuldigd, indien de nalatige casu quo overtreder, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig casu quo in overtreding is of blijft, welke ingebrekestelling schriftelijk moet geschieden met inachtneming van een termijn van acht (8) dagen;*
9. *de feitelijke levering (aflevering) van het verkochte en de betaling van de koopsom vind heden plaats;*
10. *erfafscheidingen (hekwerk en beplanting)
Met inachtneming van het thans voorliggende inrichtingsplan van de verkochte en in deze akte reeds nader omschreven registergoederen, welk inrichtingsplan aan partijen genoegzaam bekend is en waarvan zij hier geen nadere omschrijving verlangen komen partijen nog overeen:
door en voor rekening van Nieuw Wonen Friesland zullen aan de westzijde van de te vormen kavels 1, 12, 25 en 34 en aan de oostzijde van de te vormen kavels 11, 24, 33 en 41 erfafscheidingen (hekwerken met beplanting) worden geplaatst.
Nieuw Wonen Friesland zal er bij verkoop van voornoemde kavels zorg voor moeten dragen dat bij verkoop aan individuele particuliere kopers, ten behoeve van de gemeente Leeuwarden en Nieuw Wonen Friesland, een kwalitatieve verplichting (ex artikel 252 van Boek 6 Burgerlijk Wetboek) in de*

betreffende notariële akte van levering wordt bedongen, inhoudende het volgende:

'Koper, alsmede diens rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel, zal de aanwezigheid van voormelde erfafscheiding op zijn erf moeten dulden; voorts zal koper, alsmede diens rechtsopvolger(s), voormelde erfafscheiding niet (geheel of gedeeltelijk) mogen verwijderen of verplaatsen.'

Verder zal navolgend ketting- en boetebeding moeten worden bedongen:

- 'a. Koper, alsmede diens rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel, zal voormelde erfafscheiding dienen te onderhouden en in stand dienen te houden. Koper, alsmede diens rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel, zijn verder verplicht zorg te dragen voor vervanging van bedoelde erfafscheiding met een gelijksoortige erfafscheiding, indien en voor zover de door Nieuw Wonen Friesland geplaatste erfafscheiding geheel of gedeeltelijk teniet zou gaan.'*
- b. bij vervreemding van het verkochte of van een gedeelte van het verkochte, is de overdragende partij verplicht de voorwaarden onder 10.a, 10.b en 10.c vermeld tegenover de verkrijger(s) ten behoeve van zowel de gemeente Leeuwarden, als Nieuw Wonen Friesland, te bedingen en namens deze twee partijen aan te nemen en deze verkrijger(s) te verplichten bij opvolgende vervreemding dezelfde bedingen op te nemen en aan te nemen;*
- c. bij niet-naleving van één der verplichtingen of verboden, vermeld onder 10.a, 10.b en 10.c verbeurt de nalatige, casu quo overtreder aan de gemeente Leeuwarden en Nieuw Wonen Friesland voor iedere niet-naleving of overtreding een boete van in totaal € 10.000,-- (zegge tienduizend euro); deze boete is verschuldigd, indien de nalatige casu quo overtreder, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig casu quo in overtreding is of blijft, welke ingebrekestelling schriftelijk moet geschieden met inachtneming van een termijn van acht (8) dagen;'*

11. wal met haag

Met inachtneming van het thans voorliggende inrichtingsplan van de verkochte en in deze akte reeds nader omschreven registergoederen, welk inrichtingsplan aan partijen genoegzaam bekend is en waarvan zij hier geen nadere omschrijving verlangen komen partijen nog overeen:

door en voor rekening van Nieuw Wonen Friesland zal aan de achterzijde van de kavels 1 tot en met 41 (zijde Gerbrandyweg) inclusief de stukken openbare grond, gelegen tussen kavels 11 en 12, 24 en 25, 33 en 34, een wal met haag worden aangelegd. Het onderhoud van de wal met haag aan de zuidzijde, alsmede de bovenkant van de haag, komt, voor zover geplaatst op gemeentegrond, voor rekening van de gemeente Leeuwarden. Nieuw Wonen Friesland zal er bij verkoop zorg voor moeten dragen dat bij verkoop aan individuele particuliere kopers in de betreffende notariële akte van levering een erfdienstbaarheid (als bedoeld in artikel 70 en volgende van Boek 5 Burgerlijk Wetboek) wordt gevestigd, inhoudende het volgende:

'Het verkochte maakt deel uit van een complex van 11 (nummers 1 tot en met 11), respectievelijk 13 (nummers 12 tot en met 24), respectievelijk 9 (nummers 25 tot en met 33), respectievelijk 8 (nummers 34 tot en met 41)

woningen. Tussen het verkochte en de overige tot bedoeld complex behorende percelen wordt over en weer gevestigd een erfdienstbaarheid van instandhouding van de wal aan de zuidzijde van de percelen, inhoudende het verbod voor de eigenaar van het dienend erf om de wal te verwijderen.'

12. steigers

Met inachtneming van het thans voorliggende inrichtingsplan van de verkochte en in deze akte reeds nader omschreven registergoederen, welk inrichtingsplan aan partijen genoegzaam bekend is en waarvan zij hier geen nadere omschrijving verlangen komen partijen nog overeen:

door en voor rekening van Nieuw Wonen Friesland zullen aan de achterzijde van de kavels 42 tot en met 63, steigers worden aangelegd. Nieuw Wonen Friesland zal er bij verkoop zorg voor moeten dragen dat bij verkoop aan individuele particuliere kopers in de betreffende notariële akte van levering:

- een erfdienstbaarheid (als bedoeld in artikel 70 een volgende van Boek 5 Burgerlijk Wetboek) wordt gevestigd, inhoudende het volgende:
'Het verkochte maakt deel uit van een complex van 4 (nummers 42 tot en met 45), respectievelijk 12 (nummers 46 tot en met 57), respectievelijk 6 (nummers 58 tot en met 63) woningen. Tussen het verkochte en de overige tot bedoeld complex behorende percelen wordt over en weer gevestigd een erfdienstbaarheid van instandhouding van de steiger aan de noordzijde van de percelen, inhoudende het verbod voor de eigenaar van het dienend erf om de steiger te verwijderen, te verplaatsen of uit te breiden. Onder uitbreiden wordt in ieder geval verstaan het verbreden of verlengen van de steiger. Onder uitbreiden wordt niet verstaan het plaatsen van maximaal twee (2) vrijstaande meerpalen in het eigen water.'
- ten behoeve van de gemeente Leeuwarden en Nieuw Wonen Friesland, een kwalitatieve verplichting (als bedoeld in artikel 252 van Boek 6 Burgerlijk Wetboek) wordt bedongen inhoudende het volgende:
'Koper, alsmede diens rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel, zal de aanwezigheid van voormelde steiger op zijn erf moeten dulden; voorts zal koper, alsmede diens rechtsopvolger(s), voormelde steiger niet (geheel of gedeeltelijk) mogen verwijderen, verplaatsen of uitbreiden. Onder uitbreiden wordt in ieder geval verstaan het verbreden of verlengen van de steiger. Onder uitbreiden wordt niet verstaan het plaatsen van maximaal twee (2) vrijstaande meerpalen in het eigen water.'

Verder zal navolgend ketting- en boetebeding moeten worden bedongen:

- a. Koper, alsmede diens rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel, zal voormelde steiger dienen te onderhouden en in stand dienen te houden. Koper, alsmede diens rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel, zijn verder verplicht zorg te dragen voor vervanging van bedoelde steiger met een gelijksoortige steiger, indien en voor zover de door Nieuw Wonen Friesland geplaatste steiger geheel of gedeeltelijk teniet zou gaan.'
- b. bij vervreemding van het verkochte of van een gedeelte van het verkochte, is de overdragende partij verplicht de voorwaarden onder 12.a, 12.b en 12.c vermeld tegenover de verkrijger(s) ten behoeve van zowel de gemeente Leeuwarden, als Nieuw Wonen Friesland in de betreffende

notariële akte van levering te bedingen en namens deze twee partijen aan te nemen en deze verkrijger(s) te verplichten bij opvolgende vervreemding dezelfde bedingen op te nemen en aan te nemen;

- c. bij niet-naleving van één der verplichtingen of verboden, vermeld onder 12.a, 12.b en 12.c verbeurt de nalatige, casu quo overtreder aan de gemeente Leeuwarden en Nieuw Wonen Friesland voor iedere niet-naleving of overtreding een boete van in totaal tienduizend euro (€ 10.000,00); deze boete is verschuldigd, indien de nalatige casu quo overtreder, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig casu quo in overtreding is of blijft, welke ingebrekestelling schriftelijk moet geschieden met inachtneming van een termijn van acht (8) dagen;'*

- 13. 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 van opstal 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 en voor zoveel betreft een strook ter breedte van twee (2) meter en zulks voorts onder de door de nutsbedrijven en de gemeente te stellen voorwaarden.*

Einde citaat

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.

C. KETTINGBEDING INZAKE NUTSVOORZIENINGEN

Verkoper en koper alsmede de comparant sub 1, thans tevens handelende als mondeling gevolmachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Leeuwarden, komen het navolgende overeen:

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, voorzover gelegen langs openbare wegen en voor zoveel betreft een strook ter breedte van twee meter en zulks voorts onder de voor de nutsbedrijven en de gemeente te stellen voorwaarden.

Koper en diens rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel dienen het vorenstaande aan de verkrijger bij iedere latere levering van de kavel - of een gedeelte daarvan - te worden opgelegd, zulks op straffe van verbeurt van een boete aan de gemeente Leeuwarden van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00) voor degene die dit opleggen nalaat.

Koper verklaart het onderhavige kettingbeding hierbij uitdrukkelijk te aanvaarden.

D. VESTIGING PROJECTERFDIENSTBAARHEDEN

Het registergoed maakt deel uit van een complex bouwkavels waarvoor een bouwplan is vastgesteld.

Deze bouwkavels maken of maakten oorspronkelijk deel uit van de kadastrale percelen Leeuwarden, sectie F, nummers 7909, 7650, 7169, 7170, 7174, 7652, 7651, 7171 en 7648.

De comparanten verklaarden - mede in verband met het burennrecht – over en weer de hierna omschreven erfdienstbaarheden te hebben gevestigd casu quo te vestigen en aan te nemen ten laste en ten dienste van de op grond van het bepaalde in artikel 70 Boek 5 Burgerlijk Wetboek bedoelde erven. Hierdoor wordt bereikt dat de toestand waarin de bouwkavels met de daarop te stichten opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd.

Na te melden erfdienstbaarheden strekken zich uitdrukkelijk niet uit tot toekomstige nieuwbouw, uit-, aan- of overbouw op het heersend erf welke niet in het oorspronkelijke bouwplan is opgenomen. Tevens gelden de hierna sub 3 omschreven erfdienstbaarheden uitsluitend voor zover er in het oorspronkelijke bouwplan sprake is van muren die gemeenschappelijk eigendom zullen zijn tussen de bij deze akte overgedragen bouwkavel en een naastgelegen bouwkavel.

Deze erfdienstbaarheden luiden als volgt:

1. De erfdienstbaarheid van afvoer van hemelwater, goot- en drainagewater en drop, 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 bouwkavel waarin zich een dergelijke voorziening bevindt, in stand moeten worden gehouden;
2. De erfdienstbaarheid van afvoer van huishoudwater en faecaliën, inhoudende de verplichting voor het dienend erf om te dulden dat huishoudwater en faecaliën via volgens het bouwplan aangebrachte werken als leidingen en putten worden afgevoerd naar de daartoe bestemde openbare rioleringen;
3.
 - a. De erfdienstbaarheid tot het hebben, houden, onderhouden en zonodig 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.
 - b. De erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting tot het dulden van een verlengde tussenmuur, deels op grond van de eigenaar wiens buurman gebruik maakt van de mogelijkheid zijn woning uit te bouwen. Maakt bedoelde eigenaar niet direct zelf ook gebruik van de uitbouwmogelijkheid, dan kan deze uitbouw desgewenst later met gebruikmaking van de gehele muur alsnog worden gerealiseerd; het gebruikmaken van de reeds bestaande aangrenzende constructie kan ook inhouden gedeeltelijke sloop van de gemetselde buitengevel en daklijsten, van welke werkzaamheden de kosten voor rekening van de uitbouwende eigenaar zijn, zonder dat deze overigens daarvoor aan de naburige eigenaar een vergoeding verschuldigd zal zijn. De later te realiseren uitbouw zal aan alle alsdan geldende regelgeving moeten voldoen. In situaties waarbij tijdens de bouw door eigenaren van

aangrenzende bouwkavels niet is gekozen voor de optie uitbouw, geldt dat een na oplevering te realiseren uitbouw op eigen terrein dient plaats te vinden.

4. De erfdienstbaarheid van uitbouw en overbouw, met name voor wat betreft eventuele dakoverstekken en afvoerpijpen ten behoeve van afvoer van hemelwater welke zich boven de grond van een naastgelegen bouwkavel mochten bevinden, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf tot het dulden van zodanige voorzieningen boven het dienend erf, 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.
5. De erfdienstbaarheid van eventuele inbalking en inankering, 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 de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen en kabels ten behoeve van telefoon-, kabeltelevisie en/of antenne-aansluitingen.
7. Voor zover ten aanzien van het registergoed als dienend erf reeds bij een voorgaande akte een soortgelijke erfdienstbaarheid is gevestigd wordt deze door koper hierbij uitdrukkelijk aangenomen en aanvaard.

VESTIGING DIVERSE KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN/OF KETTINGBEDINGEN

wal met haag

Door en voor rekening van Nieuw Wonen Friesland zal aan de achterzijde van de kavels 1 tot en met 41 (zijde Gerbrandyweg) inclusief de stukken openbare grond, gelegen tussen kavels 11 en 12, 24 en 25, 33 en 34, een wal met haag worden aangelegd. Het onderhoud van de wal met haag aan de zuidzijde, alsmede de bovenkant van de haag, komt voor rekening van de gemeente Leeuwarden. De comparanten, handelend als gemeld, verklaren bij deze als kwalitatieve verplichting (ex artikel 252 van Boek 6 Burgerlijk Wetboek) het volgende te bedingen.

- Koper, alsmede diens rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel, zal de aanwezigheid van voormelde wal met haag op zijn erf moeten dulden; voorts zal koper, alsmede diens rechtsopvolger(s), voormelde wal met haag niet (geheel of gedeeltelijk) mogen verwijderen of verplaatsen.'
- a. Koper, alsmede diens rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel, zal voormelde wal met haag aan de noordzijde dienen te onderhouden en in stand dienen te houden. Koper, alsmede diens rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel, zijn verder verplicht zorg te dragen voor vervanging van bedoelde wal met haag met een gelijksoortige wal met haag, indien en voor zover de door Nieuw Wonen Friesland geplaatste wal met haag geheel of gedeeltelijk teniet zou gaan.'
 - b. bij vervreemding van het verkochte of van een gedeelte van het verkochte, is de overdragende partij verplicht de voorwaarden welke in dit artikel staan vermeld tegenover de verkrijger(s) ten behoeve van de Gemeente Leeuwarden te bedingen en namens deze aan te nemen en deze verkrijger(s)

te verplichten bij opvolgende vervreemding dezelfde bedingen op te nemen en aan te nemen;

- c. bij niet-naleving van één der verplichtingen of verboden, vermeld in dit artikel verbeurt de nalatige, casu quo overtreder aan de Gemeente Leeuwarden voor iedere niet-naleving of overtreding een boete van tienduizend euro (€ 10.000,00); deze boete is verschuldigd, indien de nalatige casu quo overtreder, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig casu quo in overtreding is of blijft, welke ingebrekestelling schriftelijk moet geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen;

Het vorenstaande wordt hierbij door verkoper bedongen als een kwalitatief recht en verplichting dat zal overgaan op de verkrijgers van de kavel en wordt als zodanig in de openbare registers ingeschreven.

Ook dient het vorenstaande aan de verkrijger bij iedere latere levering van de kavel - of een gedeelte daarvan – te worden opgelegd, zulks op straffe van verbeurte van een boete aan verkoper van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) voor degene die dit opleggen nalaat.

OVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken blijft hetgeen tussen partijen bij de overeenkomst en overigens is overeengekomen onverminderd van kracht, speciaal met betrekking tot de (door)verkoop tijdens de bouw van het registergoed, ten aanzien waarvan het navolgende is bepaald:

Begin citaat

“Doorverkoop voor oplevering

Artikel O

De verkrijger is niet gerechtigd in aanbouw zijnde woning voor de oplevering te verkopen zonder de toestemming van de ondernemer. De ondernemer kan deze toestemming alsmede aan de toestemming voor contractsoverneming als bedoeld in artikel 18, lid 2 van de Algemene voorwaarden nadere voorwaarden stellen.”

Einde citaat

OMSCHRIJVING ZAKELIJKE RECHTEN

Voormelde kadasternummers 7648 en 7650 zijn bezwaard met een opstalrecht voor nutsvoorzieningen ten behoeve van N.V. Telekabel, blijkens akte ingeschreven in voormelde openbare registers (destijds te Leeuwarden) in register hypotheken 4 deel 9430 nummer 31.

Voormelde kadasternummers 7648, 7651, 7652 en 7650 zijn bezwaard met een opstalrecht voor nutsvoorzieningen ten behoeve van Essent Friesland NW-ZO B.V., blijkens akte ingeschreven in voormelde openbare registers (destijds te Leeuwarden) in register hypotheken 4 deel 9430 nummer 31.

Voormelde kadasternummers 7651 en 7652 zijn bezwaard met een opstalrecht voor nutsvoorzieningen ten behoeve van de gemeente Leeuwarden, blijkens akte ingeschreven in voormelde openbare registers (destijds te Leeuwarden) in register hypotheken 4 deel 9430 nummer 31.

Voormelde kadasternummers 7648, 7651, 7652, 7650 en 7909 zijn bezwaard met twee zakelijke rechten als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Vitens N.V., blijkens akten ingeschreven in voormelde openbare registers (destijds te Leeuwarden) in register hypotheken 4 deel 2743 nummer 43 respectievelijk deel 2743 nummer 50.

Ten aanzien van de bepalingen en bedingen die ten aanzien van voormelde zakelijke rechten gelden, wordt te dezen verwezen naar de hiervoor genoemde akten.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

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

OVERDRACHTSBELASTING

Het registergoed is een nieuw vervaardigd goed als bedoeld in artikel 11 lid 1, letter a, sub 1 van de Wet omzetbelasting 1968, zodat terzake van de onderhavige levering omzetbelasting is verschuldigd, welke omzetbelasting koper niet in aftrek kan brengen. Het registergoed is niet als bedrijfsmiddel gebruikt.

Voor de heffing van overdrachtsbelasting verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, een beroep te doen op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

VOLMACHT

Van de onder 1 bedoelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte, die is gehecht aan een akte van levering op achttien juli tweeduizend zeven verleden voor genoemde notaris Van Dijk en mitsdien onder diens minuten berustende.

VOLMACHT RECTIFICATIES

De comparanten verklaren bij deze volmacht te geven aan alle medewerkers werkzaam bij NORD Notarissen & Advocaten, sectie Notariaat te Leeuwarden, zowel aan ieder afzonderlijk als gezamenlijk en met de macht van substitutie, speciaal om, indien en voorzover als nodig volgens de gevolmachtigde(n), voor en namens partijen onderhandse verklaringen af te leggen en/of te compareren bij notariële akten, te verlijden voor een notaris verbonden aan NORD Notarissen & Advocaten, dan wel diens waarnemer(s) of opvolger(s) ter effectueering van de door partijen beoogde rechtsgevolgen. Deze volmacht strekt tot wijzigen en/of aanvullen van deze akte en/of het voorzien in "vervolgakte(n)" voorzover gemelde beoogde rechtsgevolgen zulks vorderen en in de notariële praktijk niet ongebruikelijk zijn, derhalve onder vermelding van de aanleiding tot een en ander en derhalve een en ander voor en namens partijen met betrekking tot onjuistheden en hypothecaire inschrijvingen, rectificaties, vervallenverklaringen, afstand van rechten, alsmede het aannemen daarvan en het verlenen van opzeggingsbevoegdheden voormeld registergoed of een gedeelte daarvan betreffende, ten behoeve van partijen of een hunner en/of een wederpartij te regelen en terzake als bedoeld al datgene meer te doen wat gevolmachtigde(n) overeenkomstig de bedoeling van het voorschrevene nodig, nuttig of wenselijk mocht(en) achten.

VOLMACHT AANVAARDING AFSTAND HYPOTHEEKRECHT

Voorzoveel nodig verleent koper hierbij onherroepelijk volmacht aan alle medewerkers werkzaam bij NORD Notarissen & Advocaten, sectie Notariaat te Leeuwarden, zowel aan ieder afzonderlijk als gezamenlijk en met de macht van substitutie, om zonodig voor en namens hem bij notariële akte de afstanddoening aan te nemen van alle op het verkochte rustende hypotheeken, voorzover deze

thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

SLOTVERKLARINGEN

Voor de uitvoering van deze akte in het kader van de Kadasterwet wordt door partijen woonplaats gekozen op het kantoor van de bewaarder van deze akte. De comparanten en partijen zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken comparanten en partijen is door mij, notaris, voorzover nodig, aan de hand van de daartoe bestemde documenten vastgesteld.

WAARVAN AKTE,

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

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen personen en de gegeven toelichting daarop, waarbij partijen zijn geweest op de gevolgen van de akte, hebben deze eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Vervolgens is deze akte, na beperkte voorlezing, ondertekend door de comparanten en daarna door mij, notaris, ondertekend om tien uur vier minuten. Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT,

(w.g.) mr. J.R. de Boer

Ondergetekende, mr. Jan Roelof de Boer, notaris gevestigd te Leeuwarden, verklaart dat het registergoed, bij deze akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikelen 6 of 8a van die wet.

(w.g.) mr. J.R. de Boer

Ondergetekende, mr. Jan Roelof de Boer, notaris gevestigd 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 24-09-2007 om 12:59 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 53114 nummer 181. Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijktens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer x1DA023AA6DACAC5EC047B36359E40157 toebehoort aan Boer de Jan Roelof.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.