

M 2019.002674.01 Veldman

Heden, drieëntwintig maart tweeduizend twintig,
verschenen voor mij, mr Mark Alexander Jonker Roelants, notaris te Leeuwarden:

CONSIDERANS/TITEL

In aanmerking nemende dat:

- a. de grondeigenaar eigenaar is van de percelen grond gelegen in het bestemmingsplan De Zuidlanden, plandeel De Klamp, te Leeuwarden, kadastraal bekend gemeente Huizum, sectie F, nummers 2911, 2900, 2932, 2910, 2925, 2926, 2920, 2929, 2913, 2923, 2921, 2933, 2930, 2928, 2931, 2934, 2922, 2918, 2927, 2915, 2917, 2919, 2924, 2906, 2916, 2902, 2914, 2898, 2901, 2908, 2907, 2905, 2899, 2903, 2904, 2909, welke percelen door de verkoper zijn aangekocht op deze als hierna sub c is omschreven;
- b. de ondernemer voornemens is om op een gedeelte van voormelde percelen éénendertig (31) woningen met toebehoren te realiseren;
- c. de grondeigenaar en verkoper blijkt een grondaanbieding door de grondeigenaar aan verkoper van dertien juni tweeduizend negentien zijn overeengekomen – en komen zij voor zover nodig hierbij overeen – dat de grondeigenaar aan de verkoper heeft verkocht onder andere het hierna omschreven registergoed en dat de grondeigenaar ter uitvoering van die koopovereenkomst de eigendom van het hierna omschreven registergoed rechtstreeks in eigendom zal leveren aan de koper, deze koopovereenkomst hierna te noemen: “koopovereenkomst A”. Op deze aanbieding zijn door de grondeigenaar van toepassing verklaard de “Algemene verkoopvoorwaarden Gemeente Leeuwarden 1 januari 2014” met uitzondering van de artikelen 6, 7, 17 en 20. Deze grondaanbieding is door verkoper aanvaard blijkt een brief van drie juli tweeduizend negentien.
- d. tussen verkoper en koper op zestien oktober tweeduizend negentien een koopovereenkomst, hierna ook te noemen: “koopovereenkomst B”, werd gesloten met betrekking tot het hierna nader te omschrijven registergoederen. De koper is blijken de

koopovereenkomst B akkoord gegaan met de rechtstreekse overdracht van de eigendom door de grondeigenaar.

e. de koopovereenkomst A is gesloten voor een totale tegenprestatie van

inclusief de verschuldigde omzetbelasting, hierna te noemen: “koopsom A”;

de koopovereenkomst B is gesloten voor een totale tegenprestatie van

), inclusief de verschuldigde

omzetbelasting, dit bedrag hierna ook te noemen: “grondkosten”;

g. tussen de ondernemer en koper op vier oktober tweeduizend negentien een aannemingsovereenkomst, hierna ook te noemen: “aannemingsovereenkomst”, werd gesloten met betrekking tot het hierna nader te omschrijven registergoed;

h. door ondertekening van deze akte en inschrijving van een afschrift daarvan in de kadastrale registers willen de grondeigenaar en de verkoper uitvoering geven aan de koopovereenkomst A.

i. door ondertekening van deze akte en inschrijving van een afschrift daarvan in de kadastrale registers willen de verkoper en de koper uitvoering geven aan de koopovereenkomst B.

j. door ondertekening van deze akte en inschrijving van een afschrift daarvan in de kadastrale registers willen de ondernemer en de koper uitvoering geven aan de aannemingsovereenkomst.

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaren het navolgende:

LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK

Ter uitvoering van de hiervoor gemelde overeenkomsten (mede op grond van het bepaalde in artikel 1 lid 2 van de koopovereenkomst B) levert de grondeigenaar aan koper die dit, ieder voor de onverdeelde helft, in eigendom aanvaardt, de hierna omschreven registergoederen, onder de voorwaarden en bepalingen als in deze akte opgenomen:

een perceel bouwterrein, bestemd voor de bouw van een woning, met bouwnummer 9, met verder aan- en bijbehoren, plaatselijk bekend De Markol 5 te Leeuwarden (postcode 8941 CD), groot (ongeveer) één are en zevenenvijftig centiare (1 a 57 ca), kadastraal bekend gemeente Huizum, sectie F, nummer 2921, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend;

zoals het bedoelde perceel bouwterrein op de aan deze akte gehechte situatietekening met kenmerk 'B6.001' gearceerd en genummerd 9 globaal is aangegeven;

bovenomschreven registergoederen hierna tezamen of afzonderlijk ook te noemen: “verkochte” of “registergoed”;

Het registergoed zal na voltooiing door de koper worden gebruikt als woonhuis.

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

VOORAFGAANDE VERKRIJGING DOOR GRONDEIGENAAR

De gemeente heeft de onroerende zaak, als onderdeel van een groter geheel, in eigendom verkregen als volgt:

- deels door de inschrijving op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Apeldoorn op achtentwintig november tweeduizend acht in register Hypotheken 4 deel 55851 nummer 98 van het afschrift van een akte van levering op diezelfde dag verleden voor mij, notaris, bij welke akte kwijting werd verleend voor de betaling van de koopsom, en welke akte is gerectificeerd bij een akte op vier december tweeduizend acht verleden voor mij, notaris, ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Apeldoorn op vijf december tweeduizend acht in register Hypotheken 4 deel 55907 nummer 140;

- deels door de inschrijving op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Apeldoorn op achttien december tweeduizend zeven in register Hypotheken 4 deel 53725 nummer 19 van het afschrift van een akte van levering op diezelfde dag verleden voor mr. C.M. van Duinen, destijds notaris te Leeuwarden, bij welke akte kwijting werd verleend voor de betaling van de koopsom.

KWIJTING GRONDKOSTEN

Kwijting koper

Het heden door koper verschuldigde bedrag is door koper voldaan door storting op een kwaliteitsrekening van mij, notaris. De verkoper verleent de koper kwitantie voor de betaling van

de grondkosten inclusief de verschuldigde omzetbelasting, waaronder begrepen de ontwikkelings- en bijkomende kosten inclusief de verschuldigde omzetbelasting.

Kwijting verkoper

De koopsom A is inbegrepen in het door de koper per heden gestorte bedrag op een daartoe bestemde rekening van mij, notaris. De grondeigenaar verleent verkoper kwitantie voor de betaling van de Koopsom A.

UITBETALING GRONDKOSTEN

Uitbetaling van de koopsom A en de door mij, notaris, zal eerst plaatsvinden, nadat mij uit onderzoek bij voormelde openbare registers is gebleken, dat de overdracht en levering van het onderhavige registergoed is geschied zonder inschrijvingen die bij de laatste recherche vóór het verlijden van deze akte van levering niet bekend waren.

BEPALINGEN EN BEDINGEN

De koop en levering aan koper is, voor zover nog van belang, gesloten onder de navolgende bepalingen en bedingen:

Kosten en belastingen

Artikel 1

Alle kosten van deze overdracht, waaronder begrepen de kadastrale rechten terzake de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers, zijn voor rekening van de verkoper.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. De grondeigenaar en verkoper zijn verplicht aan de koper eigendom te leveren, hetwelk:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan welke vernietiging dan ook;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan.De grondeigenaar en verkoper verklaren voorts dat het hen niet bekend is dat voormeld registergoed bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, bezwaard is met beperkte rechten, bezwaard is met andere lasten en beperkingen uit wet of overeenkomst, behoudens die zoals hierna vermeld.
2. Indien de hiervoor vermelde oppervlakte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontlenen noch grondeigenaar, verkoper of de ondernemer noch koper daaraan rechten.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van de oplevering bevindt, vrij van huur of andere gebruiksrechten en ongevorderd.
4. Het verkochte wordt bouwrijp, volgens de door de Belastingdienst gehanteerde normen, overgedragen.

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3

1. De aflevering (feitelijke bezitsverschaffing) van het verkochte zal plaatsvinden op het moment van de eerste oplevering door de ondernemer, zulks overeenkomstig het daaromtrent in de aannemingsovereenkomst bepaalde en de koper overigens aan alle verplichtingen van de aan deze levering ten grondslag liggende koopovereenkomst B en de aannemingsovereenkomst heeft voldaan.
2. Vanaf heden komen alle baten van het verkochte geheel ten goede aan de koper.
3. Vanaf één januari van het eerstvolgende kalenderjaar komen alle zakelijke lasten en belastingen, aanslagen en contributies van het verkochte geheel voor rekening en ten laste van de koper.
4. Het risico van de grond gaat per heden over op de koper.

Inhoud voorgaande eigendomstitel(s) en aanspraken

Artikel 4

De koper heeft, voorzover ten deze van belang, kennisgenomen van de inhoud van de in deze akte vermelde eigendomstitel(s) en overige stukken en aanvaardt bij deze uitdrukkelijk alle bijzondere lasten en beperkingen, blijken dan wel voortvloeiende uit deze stukken.

Alle aanspraken die de ondernemer ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers gaan over op de koper. Voorzover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek is de ondernemer verplicht op eerste verzoek van de koper aan een overdracht mee te werken.

Garanties van grondeigenaar

Artikel 5

De grondeigenaar garandeert het navolgende:

- a. hij is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. het verkochte is niet zonder recht of titel in gebruik bij derden;
- c. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten.

Garanties van ondernemer

Artikel 6

De ondernemer garandeert dat verkochte deel uitmaakt van een door Woningborg geregistreerd project en door deze instelling is ingeschreven onder planregistratienummer W-2019-07145-E003 en verbindt zich tegenover de koper ter zake van het verkochte de verplichtingen uit de garantie- en waarborgregeling van deze instelling te zullen nakomen.

Bodemgesteldheid

Artikel 7

1. Het is de grondeigenaar en de verkoper niet bekend dat het verkochte enige verontreiniging bevat, die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik door de koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het verkochte, dan wel tot het nemen van andere maatregelen dienaangaande, een en ander met inachtneming van het hierna omschrevene.
2. Het is de grondeigenaar en de verkoper niet bekend dat ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.

Situatietekening

Artikel 8

De aan deze akte gehechte situatietekening dient slechts als indicatie; de koper zal nimmer enig recht kunnen doen gelden ten aanzien van maten, oppervlakte van de bouwterreinen of afwijkingen in aanleg of verkaveling van de percelen.

(KWALITATIEVE) VERPLICHTINGEN EN/OF BIJZONDERE BEDINGEN

A. ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

Op de verkoop en levering van bouwgronden in het bestemmingsplan De Zuidlanden, plandeel Wiarda, te Leeuwarden, zijn door partijen uitdrukkelijk van toepassing verklaard de "Algemene verkoopvoorwaarden Gemeente Leeuwarden 1 januari 2014", hierna ook te noemen:

"algemene verkoopvoorwaarden", welke algemene verkoopvoorwaarden hierbij evenwel met uitzondering van de artikelen 6, 7, 17, 20 en 25 door verkoper aan koper worden opgelegd.

De koper verklaart een exemplaar van genoemde algemene verkoopvoorwaarden te hebben ontvangen en met de inhoud hiervan bekend te zijn en deze te aanvaarden. In gemelde algemene verkoopvoorwaarden is onder meer het volgende opgenomen:

1. Erfafscheidingen (artikel 26 algemene verkoopvoorwaarden)

In het inrichtingsplan zijn erfafscheidingen aangegeven voor de grens van de (bouw)kavel met het openbaar gebied (niet zijnde het water). Deze erfafscheidingen moeten als zodanig door en voor rekening van de koper worden aangelegd en in stand gehouden op straffe van een boete van vijfduizend 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.

Deze boete wordt geïndexeerd op de wijze zoals is bepaald in de algemene voorwaarden. Partijen zijn - mede in aanvulling op het hiervoor bepaalde - de volgende verplichting overeengekomen, welke luidt als volgt:

De koper moet dulden dat op zijn kavel door de verkoper, de ondernemer dan wel door een door hen nader aan te wijzen derde(n) een (beuken)haag wordt aangelegd van circa zestig centimeter (0,60m) hoog, in de voortuin op de Noordoostelijke erfgrens over de gehele breedte van de woning met uitzondering van de plaats waar het pad naar de voordeur begint, en zoals dit is aangegeven op de aan deze akte gehecht situatietekening. Deze haag dient door de koper voor zijn rekening te worden onderhouden en door hem in stand te worden gehouden met inachtneming van de hoogte zoals hiervoor vermeld.

2. Vestiging kwalitatieve verplichtingen / kettingsbeding

Het recht op handhaving van de bepalingen zoals deze onder 1 zijn omschreven komt toe

aan de gemeente Leeuwarden.

Genoemde bepalingen worden in verband daarmee aan koper opgelegd ten behoeve van de gemeente Leeuwarden en worden, voor zover het de gemeente Leeuwarden betreft, voor zoveel nodig bij deze door de verschenen persoon onder 1 genoemd, voor de gemeente Leeuwarden aanvaard.

De voorwaarden onder 1 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.

Mede voor het geval de onder 1 gemelde verplichtingen tot een doen zich niet kwalificeren als een kwalitatieve verplichting in de zin artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, verbindt de koper zich jegens de gemeente Leeuwarden, het in dit artikel bepaalde bij geheel of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de verkoper en de gemeente Leeuwarden op te leggen, die ten behoeve van deze aan te nemen en, in verband daarmee, om het in dit artikel bepaalde in de akte tot levering, vestiging van beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen, zulks op straffe van verbeurte aan de verkoper dan wel de gemeente Leeuwarden van een boete groot vijfenveertigduizend vijfhonderd euro (€ 45.500,00) voor degene die dit opleggen nalaat.

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaren voormelde kwalitatieve verplichtingen (met kettingbeding) bij deze uitdrukkelijk te aanvaarden.

B. VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN/OF BIJZONDERE BEDINGEN

Onverminderd hetgeen in de wet is bepaald ten aanzien van het burencrecht, verklaren de verschenen personen -in hun gemelde hoedanigheid-, voor zover nodig en met betrekking tot de aan elkaar grenzende kavels welke behoren tot voormeld bouwcomplex, te weten de percelen kadastraal bekend gemeente Huizum, sectie F, nummers 2913, 2923, 2921, 2933, 2930, 2928, 2931 (zijnde de bouwnummers 7 tot en met 13), van welke kavels het gekochte deel uitmaakt -over en weer- zonder vergoeding op te leggen en bij deze uitdrukkelijk te vestigen een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek om:

- a. te dulden het uitzicht van- en het hebben van vensters, ramen en openingen op kortere afstand dan overeenkomstig de bepalingen in de wet is toegestaan, zonder dat hiervoor één van de in de wet genoemde beperkingen geldt;
- b. te dulden het hebben en houden van, inbalking, inankering, eventuele inbouw en overbouw, daaronder begrepen de door de ondernemer aangeboden meerwerkopties ter zake van uitbouw van maximaal tweehonderdveertig (240) centimeter diep, 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 (inclusief fundering) 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, elke voor de helft, vanaf het tijdstip dat de eigenaar van het heersend erf die voorzieningen gaat gebruiken als hiervoor omschreven.
- c. te dulden de afvoer van regenwater, al dan niet overeenkomstig de aan te brengen goten, leidingen en putten, mede inhoudende de verplichting van de eigenaren van de dienende erven om het overlopende water van de daken van de op de heersende erven gebouwde opstallen te ontvangen;
- d. te dulden dat de bij een perceel behorende leidingen, (licht)masten, aanduidingbordjes,

rioleringen, afvoerbuizen en dergelijke (gedeeltelijk), voor openbare doeleinden, in het dienend erf zijn aangebracht, mede inhoudende de verplichting van de eigenaren van de dienende erven tot de afvoer hierdoor;

alles (dus het sub a. tot en met d. gemelde) op de bestaande of uit het bouwplan, voortvloeiende wijze. Het onderhoud en schoonhouden van de tot de sub d. gemelde verplichtingen dienende werken is ten laste van de daarvan genot hebbende percelen, ieder voor een gelijk deel. Voormelde kwalitatieve verplichtingen zullen overgaan op de rechtverkrijgende onder bijzondere titel; mede gebonden zijn al diegenen die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het registergoed krijgen. De gemeenschappelijke binnenmuren in de aan elkaar te bouwen woningen met toebehoren, alsmede de gemeenschappelijke erfafscheidingen zullen tussen de naastlegers massaal in eigendom en onderhoud zijn. Onverminderd het hiervoor onder b. bepaalde, behoren muren welke slechts één gebouw schragen in eigendom en onderhoud bij het perceel waarvan zij deel uitmaken. De overige afscheidingen behoren bij het perceel waartoe zij dienen.

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

C. VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTING en KETTINGBEDING WARMTEPOMP

Koper en de ondernemer nemen het volgende in aanmerking:

- a. ten aanzien van de bouw van de woning zal een subsidie worden verstrekt op grond van de "Investeringssubsidie duurzame energie ISDE", waarvoor een beschikking is afgegeven onder nummer KA19020985 de dato zestien juli tweeduizend negentien. Deze subsidie heeft betrekking op de warmtepomp die in de opstal op het registergoed zal worden geïnstalleerd door de ondernemer.
- b. de aanvraag van de ingevolge de sub a gemelde beschikking te verstrekken subsidie geschiedt door de ondernemer. Deze subsidie komt ook uitsluitend toe aan de ondernemer. Bij het bepalen van de totale aanneemsom is hier rekening mee gehouden. De koper is zich ervan bewust dat hij geen aanspraak kan maken op een soortgelijke subsidie.
- c. een voorwaarde voor het verkrijgen van de subsidie is dat de warmtepomp binnen een jaar na de datum van vaststelling van de subsidie niet mag worden verwijderd. De koper heeft zich verplicht jegens de ondernemer dat aan deze voorwaarde wordt voldaan. De datum van vaststelling van de subsidie is nog niet bekend en die datum kan liggen na de oplevering van de woning aan de koper. Indien de koper voornemens is de warmtepomp te verwijderen, zal hij zich daarom eerst moeten vergewissen van de datum waarop de subsidie is vastgesteld. Indien de koper de warmtepomp verwijderd voordat vorenbedoelde termijn van een jaar is verstreken én dientengevolge de ondernemer de subsidie moet terugbetalen aan de verstrekker ervan, is de koper jegens de ondernemer aansprakelijk voor de betaling van het door de ondernemer terug te betalen bedrag, tot maximaal het bedrag van de subsidie. Deze verplichting blijft op de koper rusten, ook na een eventuele verkoop van het registergoed aan een derde.

Ter uitvoering van de aannemingsovereenkomst, komen de ondernemer en de koper hierbij het volgende overeen:

1. De koper en zijn rechtsopvolgers, zullen nalaten de warmtepomp, zoals hiervoor onder sub a bedoeld, te verwijderen voordat vorenbedoelde termijn van een jaar is verstreken na de datum van vaststelling van de subsidie. De koper verbeurt bij niet nakomen van deze voorwaarde een door het enkele feit van de niet nakoming aan de ondernemer vervallende boete van vijfduizend euro (€ 5.000,00).
2. In het geval de warmtepomp is verwijderd voordat vorenbedoelde termijn van een jaar is verstreken én dientengevolge de ondernemer de subsidie moet terugbetalen aan de verstrekker ervan, is de koper met zijn eventuele rechtsopvolgers onder bijzondere titel, jegens de ondernemer hoofdelijk aansprakelijk voor de terugbetaling van een bedrag aan de ondernemer zoals onder c is bedoeld, tot maximaal het bedrag van de subsidie;
3. De voorwaarden onder 1 en 2 worden bij deze gevestigd als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 252 Boek 6 Burgerlijk Wetboek die overgaan op de verkrijgers van het registergoed 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.

Mede voor het geval de onder 1 en 2 gemelde verplichtingen tot een doen zich niet kwalificeren als een kwalitatieve verplichting in de zin artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, verbindt de koper zich jegens de ondernemer, het in dit artikel bepaalde bij geheel of gedeeltelijke vervreemding van het registergoed, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de ondernemer op te leggen, die ten behoeve van deze aan te nemen en, in verband daarmee, om het in dit artikel bepaalde in de akte tot levering, vestiging van beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen, zulks op straffe van verbeurte aan de ondernemer van een boete groot twintigduizend euro (€ 20.000,00) voor degene die dit opleggen nalaat.

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaren voormelde kwalitatieve verplichtingen (met kettingbeding) bij deze uitdrukkelijk te aanvaarden.

4. Het onder "C. VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTING en KETTINGBEDING WARMTEPOMP" bepaalde hoeft bij nakoming, niet langer te worden opgenomen als kwalitatieve verplichting en/of kettingbeding. Nakoming wordt in ieder geval aangenomen in het geval de warmtepomp op éénendertig december tweeduizend tweeëntwintig nog aanwezig is in het registergoed.

KOOPOVEREENKOMST EN AANNEMINGSOVEREENKOMST

De koopovereenkomst B met de daarbij behorende "Algemene verkoopvoorwaarden Gemeente Leeuwarden 1 januari 2014" en de aannemingsovereenkomst worden geacht een onverbreekelijk deel uit te maken van de onderhavige akte.

Voorzover daarvan bij deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, blijft tussen grondeigenaar en verkoper gelden hetgeen in de koopovereenkomst A tussen hen is overeengekomen.

Voorzover daarvan bij deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, blijft tussen verkoper en koper gelden hetgeen in de koopovereenkomst B tussen hen is overeengekomen.

Voorzover daarvan bij deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, blijft tussen de ondernemer en koper gelden hetgeen in de aannemingsovereenkomst tussen hen is overeengekomen.

Uitdrukkelijk wordt hierbij vermeld dat de verkoper jegens de koper en/of de ondernemer niet aansprakelijk kan worden gesteld voor hetgeen tussen koper en de ondernemer is overeengekomen in de aannemingsovereenkomst of voor hetgeen uit de

aannemingsovereenkomst kan voortvloeien (waar onder andere begrepen zijn afspraken omtrent meer of minderwerk). De koper is hiervan op de hoogte en doet hierbij afstand van eventuele rechten om op grond van de aannemingsovereenkomst en deze akte - deze laatste uitsluitend voorzover het betreft de uitvoering van de aannemingsovereenkomst - de verkoper aansprakelijk te stellen.

VOLMACHT TOT RECTIFICATIE

De verschenen personen, handelend als gemeld, in aanmerking nemende dat de kadastrale omschrijving van het onderhavige registergoed mogelijkerwijs door nadien te blijken feiten rectificatie kan behoeven, verklaren bij deze onherroepelijk volmacht te geven aan ieder van de notariële medewerkers verbonden aan De Haan Advocaten & Notarissen te Leeuwarden, zowel aan hen tezamen als aan ieder afzonderlijk, om namens partijen in hun belang in de toekomst mee te werken aan akten die noodzakelijk zijn om het onderhavige registergoed naar de juiste feitelijke- en kadastrale omschrijving ten name van de koper stellen. Voorts verleent de koper aan voormelde gevolmachtigde(n) onherroepelijk volmacht om de hypotheekakte, welke is opgemaakt in verband met de financiering van de aankoop en levering van het onderhavige registergoed, met de daarop nog te stichten/in aanbouw zijnde woning, dienovereenkomstig kadastraal en hypothecair te rectificeren, overigens onder uitdrukkelijke instandhouding van alle overige in die hypotheekakte gemaakte voorwaarden en bedingen.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN (uit onderliggende overeenkomsten)

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst A of in nadere overeenkomsten die op die koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt, zodat partijen zich daarop niet meer kunnen beroepen.

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst B of in nadere overeenkomsten die op die koop en levering betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt, zodat partijen zich daarop niet meer kunnen beroepen.

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de aannemingsovereenkomst of in

nadere overeenkomsten die op deze aanneming betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt, zodat partijen zich daarop niet meer kunnen beroepen.

WET KENBAARHEID PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is vandaag met betrekking tot het verkochte geen publiekrechtelijke beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Grondeigenaar verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven. Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van koper, onverminderd de hiervoor omschreven mededelingsplicht van de grondeigenaar.

GEEN OVERDRACHTSBELASTING

De levering van het verkochte is van rechtswege met omzetbelasting belast.

De koper verklaart een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, zodat terzake van de verkrijging van voormeld registergoed geen overdrachtsbelasting is verschuldigd.

VOLMACHTEN

Van de hiervoor sub 1.a. vermelde volmacht blijkt uit een onderhandse volmacht, welke is gehecht aan een akte van depot op vier september tweeduizend negentien verleden voor mij, notaris.

Van de hiervoor sub 1.b en c. vermelde volmachten blijkt uit twee onderhandse volmachten, welke zijn gehecht aan een akte van levering op twintig maart tweeduizend twintig verleden voor mij notaris.

ENERGIELABEL

De ondernemer is verplicht bij de oplevering van de woning een definitief energielabel aan de koper te overhandigen.

WOONPLAATS

Terzake de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore waar het protocol waartoe deze akte behoort, zich bevindt, alsmede, voorzover nodig, ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en Openbare Registers.

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken verschenen personen, voorzover door de wet voorgeschreven, is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

WAARVAN AKTE,

is verleden te Leeuwarden op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en een toelichting daarop door mij, notaris, aan de verschenen personen hebben zij verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Onmiddellijk na beperkte voorlezing van de akte is deze eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, ondertekend, om dertien uur zesenvestig minuten (13:46 uur).

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g. mr. M.A. Jonker Roelants

Ondergetekende, mr. Mark Alexander Jonker Roelants, notaris te Leeuwarden, verklaart dat op het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing in de zin van deze wet van toepassing is,

hetzij dat de vervreemding niet in strijd is met deze wet.

w.g. mr. M.A. Jonker Roelants

Ondergetekende, mr. Mark Alexander Jonker Roelants, 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 24-03-2020 om 10:33 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 77693 nummer 114.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt te behoren bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 5E379D5364FEF215 toebehoort aan Mark Alexander Jonker Roelants.

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