

AKTE VAN LEVERING

Betreft: **Project Wiarda te Leeuwarden 2^e fase**
Bouwnummer 11

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

VERKOPER**KOPER**

De comparanten, handelend als gemeld, verklaren:

I. DEFINITIES

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

◆ **Aannemer:**

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: B.V. Aannemingsbedrijf J.Th. Kuin, statutair gevestigd te Grootebroek, kantoorhoudende te 1611 HT Bovenkarspel, De Tocht 5 (postadres: Postbus 74, 1610 AB Bovenkarspel), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 36008595;

◆ **Aannemingsovereenkomst:**

de overeenkomst van aanneming van werk met betrekking tot de Nieuwbouwwoning als bedoeld in artikel 7:750 BW die tussen Koper en Aannemer is gesloten, waarbij:

- (i). de Aannemer zich jegens de Koper heeft verbonden om de Nieuwbouwwoning tot stand te brengen en op te leveren aan de Koper; en
- (ii). de Koper zich jegens de Aannemer heeft verbonden om de aanneemsom op de overeengekomen wijze te betalen aan de Aannemer;

en welke overeenkomst is vastgelegd in een door de Aannemer en Koper ondertekende onderhandse akte die (in kopie) als **Bijlage 1** aan de Akte wordt gehecht;

◆ **Algemene Voorwaarden Aannemingsovereenkomst:**

de algemene voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw) met toepassing van de Woningborg garantie- en waarborgregeling waaraan het keurmerk van de Stichting GarantieWoning is verleend, vastgesteld door Woningborg N.V. op één januari tweeduizend zestien;

◆ **Akte:**

deze notariële akte strekkende tot levering van het Verkochte;

◆ **Bijlagen:**

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

◆ **BW:**

het Nederlands Burgerlijk Wetboek;

◆ **Gemeente Leeuwarden:**

de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Leeuwarden, kantoorhoudende te 8911 DH Leeuwarden, Oldehoofsterkerkhof 2, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 59734817;

◆ **Kadaster:**

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

◆ **Koper:**

voornoemd;

◆ **Koopakte:**

de tussen Verkoper en Koper opgemaakte en door hen ondertekende onderhandse akte met de eventuele schriftelijke aanvullingen daarop waarin de Koopovereenkomst is vastgelegd welke overeenkomst (in kopie) als **Bijlage 2** aan de Akte wordt gehecht, waaronder tevens begrepen de bij die akte en eventuele schriftelijke aanvullingen behorende bijlage(n);

◆ **Koopovereenkomst:**

de overeenkomst van koop als bedoeld in artikel 7:1 lid 1 BW die tussen Partijen is gesloten en waarvan blijkt uit de Koopakte, waarbij:

- (i). de Verkoper zich jegens de Koper heeft verbonden om het Verkochte te leveren aan de Koper; en
- (ii). de Koper zich jegens de Verkoper heeft verbonden om het Verschuldigde te betalen aan de Verkoper;

◆ **Nieuwbouwwoning:**

de door de Aannemer in opdracht van de Koper te realiseren nieuwbouwwoning op het Verkochte;

◆ **Notaris:**

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

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

◆ **Openbare Registers:**

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

◆ **Partijen:**

Verkoper en Koper tezamen;

◆ **Situatietekening:**

de situatietekening die als **Bijlage 3** aan de Akte is gehecht en waarop een overzicht is gegeven van de bouwnummers van het project waartoe het Verkochte behoort alsmede de aan te leggen voorzieningen, wijze van ontsluiting, parkeervoorzieningen, erfafscheidingen cum annexis;

◆ **Verkochte:**

het in de Akte onder hoofdstuk "III. LEVERING" nader omschreven registergoed;

◆ **Verkoper:**

de besloten vennootschappen BPD Ontwikkeling B.V. en Kuin Vastgoedontwikkeling B.V., beiden voornoemd en tezamen handelend ieder voor het hen toekomende (onverdeeld) aandeel;

◆ **Verschuldigde:**

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

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

II. **INLEIDING**

1. Partijen zijn de Koopovereenkomst aangegaan.
2. Koper en Aannemer hebben voorts de Aannemingsovereenkomst gesloten ter uitvoering van welke overeenkomst de Nieuwbouwwoning wordt gebouwd door de Aannemer. Op de Aannemingsovereenkomst zijn van toepassing – en daarvan maken deel uit - de Algemene Voorwaarden Aannemingsovereenkomst, alsmede de Algemene Toelichting daarop.

3. Koper verklaart dat hij de Koopovereenkomst niet heeft ontbonden op grond van het bepaalde in artikel 1 van de Koopakte (bedenktijd), mede in verband met het bepaalde in artikel 7:2 en 7:8 BW.
4. De Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst hangen, voor zover ten aanzien van onderhavige levering van het Verkochte van belang, samen in die zin dat als één van beide overeenkomsten niet tot stand komt, wordt ontbonden of vernietigd, ook de andere overeenkomst niet tot stand komt, wordt ontbonden of vernietigd.
5. Verkoper en Koper bevestigen hierbij, ieder voor zoveel het hem betreft, dat de Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst thans onaantastbaar zijn en dat eventuele ontbindende voorwaarden zijn uitgewerkt en vervallen, onverminderd hetgeen omtrent de samenhang tussen de Aannemingsovereenkomst en de Koopovereenkomst is omschreven in de Algemene Voorwaarden Aannemingsovereenkomst. Noch Verkoper noch Koper kan zich – behoudens de uitzondering als in de vorige volzin omschreven - ter zake van de Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.
6. Voorts verklaren Partijen dat alle eventueel overeengekomen opschortende voorwaarden zijn vervuld casu quo geacht worden per heden te zijn vervuld.
7. De Partijen wensen thans de Koopovereenkomst uit te voeren bij de Akte, waarbij:
 - (i). de Verkoper jegens de Koper diens verplichting tot de levering van het Verkochte zal nakomen; en
 - (ii). de Koper jegens de Verkoper diens verplichting tot de betaling van het Verschuldigde zal nakomen.

III. LEVERING; ARTIKEL 104 KADASTERREGELING

1. Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert Verkoper aan Koper, die in levering aanvaardt:

het registergoed, bestaande uit een perceel bouwterrein met de eventueel daarop aanwezige (in aanbouw zijnde) opstallen, aangeduid met bouwnummer 11, bestemd voor de bouw van de Nieuwbouwwoning met berging gelegen aan de Klimme in het deelplan Wiarda van het bestemmingsplan De Zuidlanden te Leeuwarden, kadastraal bekend **gemeente Huizum sectie G nummer 5225**, (ongeveer) groot één are éénenvijftig centiare (00.01.51 ha), waaraan door het Kadaster een voorlopige

kadastrale grens en –oppervlakte is toegekend, blijkens de Koopovereenkomst ongeveer groot één are éénenvijftig centiare (00.01.51 ha), terwijl:

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

2. Onder het Verkochte zijn voorts begrepen, indien en voor zover van toepassing en rechtens mogelijk:
 - a. alles wat duurzaam met de grond is verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met gebouwen of werken;
 - b. de bestanddelen die volgens verkeersopvatting deel uitmaken van de grond en de opstallen; en
 - c. alle zaken die met de opstallen (hoofdzaak) zodanig zijn verbonden dat zij daarvan niet kunnen worden afgescheiden zonder dat beschadiging van betekenis wordt toegebracht aan de opstallen of die zaken.

3. Het Verkochte maakte onderdeel uit van een groter perceel (voorheen kadastraal genummerd gemeente Huizum sectie G nummer 5204 (oud).
Partijen geven op grond van artikel 104 Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om de nieuwe percelen te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting. Koper stemt er bij voorbaat mee in dat Verkoper - mede namens Koper - aan het Kadaster zodanige, door Partijen goedgekeurde, gegevens ter beschikking stelt dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat. De vergoeding die door het Kadaster wordt uitgekeerd in verband met afzien van aanwijs komt ten goede aan Verkoper aangezien de kosten die verbonden waren aan bovengemelde uitmeting(en) door Verkoper zijn gedragen.

IV. BESCHIKINGSBEVOEGDHEID; VOORAFGAANDE EIGENDOMSVERKRIJGING

De tot de Verkoper behorende vennootschappen hebben het Verkochte (met meer registergoederen), ieder voor de onverdeelde helft, in eigendom verkregen door de inschrijving in de Openbare Registers op eenentwintig september tweeduizend achttien in het register Hypotheken 4 deel 74030 nummer 67 van een afschrift van een akte van

levering op twintig september daarvoor verleden voor mr. M.A. Jonker Roelants, notaris te Leeuwarden.

V. KOOPPRIJS

De koopprijs voor het Verkochte bedraagt

, in welk bedrag is begrepen éérentwintig

procent (21%) omzetbelasting.

VI. BELASTINGEN; OMZETBELASTING | OVERDRACHTSBELASTING

1. Terzake van de levering van het Verkochte is volgens opgave van Verkoper van rechtswege omzetbelasting verschuldigd aangezien:

- a. Verkoper een ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en dat de levering van het Verkochte door Verkoper wordt verricht door haar als zodanig handelend en onder bezwarende titel;
- b. het Verkochte kwalificeert als een perceel bouwterrein casu quo een gebouw, één en ander als bedoeld in artikel 11 lid 1 sub a onder 1° juncto artikel 11 lid 3 en 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968,

zodat op grond van het vorenstaande ter zake de levering als bedoeld in artikel 3 lid 1 van de Wet op de omzetbelasting 1968 van het Verkochte omzetbelasting is verschuldigd.

2. Verkoper verklaart dat het Verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

3. Voor wat betreft de verschuldigheid van de overdrachtsbelasting doet Koper, op grond van het vorenstaande, een beroep op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

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

VII. GELDVERKEER; BETALING EN KWIJTING

1. Het Verschuldigde is door Koper aan Verkoper voldaan door creditering van één van de door Trip Advocaten & Notarissen gehouden kwaliteitsrekeningen als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt.

2. Uitbetaling van het Verschuldigde vindt plaats door de Notaris in overeenstemming met hetgeen daaromtrent heeft te gelden ingevolge de beroeps- en gedragsregels voor het

notariaat, en overigens indien en zodra de Notaris heeft vastgesteld dat de levering van het Verkochte zal zijn geschied vrij van rechten van hypotheek en beslagen.

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

VIII. VERKOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

Partijen zijn in verband met de Koopovereenkomst en de levering van het Verkochte ondermeer het volgende overeengekomen:

Artikel 1 aflevering | feitelijke staat van het Verkochte

- 1.1 De aflevering (feitelijke levering) van het Verkochte door Verkoper aan Koper geschiedt heden in de staat en toestand als omschreven in de Koopovereenkomst, in ontruimde staat en vrij van huur of ander gebruiksrecht en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden.
- 1.2
 - a. Koper is voornemens het Verkochte te (doen) gebruiken als bouwterrein bestemd voor de bouw van de Nieuwbouwwoning, welke Nieuwbouwwoning daarop door de Aannemer zal worden gebouwd ter uitvoering van de Aannemingsovereenkomst.
 - b. Verkoper staat er voor in dat het Verkochte bij de aflevering de eigenschappen bezit die voor een normaal gebruik als hiervoor genoemd nodig zijn. Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend die aan het hiervoor genoemde gebruik door Koper in de weg staan, ook niet op grond van publiek- of privaatrechtelijke regels. Voor andere eigenschappen dan die voor het hiervoor genoemde gebruik door Koper nodig zijn en voor aan Koper kenbare gebreken staat Verkoper niet in.
 - c. Verkoper staat er voor in dat de voor de bouw van de Nieuwbouwwoning vereiste omgevingsvergunning is afgegeven en onherroepelijk is.

- 1.3 Op grond van de Aannemingsovereenkomst is de Koper verplicht het Verkochte ter beschikking te stellen aan de Aannemer, als gevolg van welke terbeschikkingstelling de Aannemer ter uitvoering van de Aannemingsovereenkomst de Nieuwbouwwoning kan realiseren. Vervolgens vindt de oplevering van het Verkochte gelijktijdig met de oplevering van de op het Verkochte te bouwen casu quo gebouwde Nieuwbouwwoning met eventuele overige opstallen plaats door de Aannemer, een en ander zoals bepaald in de Aannemingsovereenkomst.

Artikel 2 milieu

- 2.1 Verkoper levert het Verkochte in zodanige staat dat de grond geschikt is voor gebruik als bouwkaavel ten behoeve van woondoeleinden.

Artikel 3 over- en ondermaat

- 3.1 Verschil tussen de eventueel door Verkoper aan Koper opgegeven maat of oppervlakte van het Verkochte en de werkelijke maat of oppervlakte, alsmede niet juiste of niet volledige omschrijving van het Verkochte, zal noch Koper, noch Verkoper aanleiding geven tot verrekening of tot enige andere actie.

Artikel 4 risico | baten en lasten

- 4.1 Het risico van het Verkochte is voor rekening van de Koper op moment van aflevering daarvan. Het risico van de gebouwde casu quo te bouwen opstallen (de Nieuwbouwwoning) komt voor rekening van Koper vanaf de datum van oplevering van de Nieuwbouwwoning, een en ander zoals bepaald in de Aannemingsovereenkomst. Met name wordt voor wat betreft het risico tijdens de bouw en verzekering, de regeling betreffende de werkbare dagen en oplevering te dezer zake verwezen naar hetgeen is bepaald in de artikelen 7, 8, 11 en 12 van de Algemene Voorwaarden Aannemingsovereenkomst en de ten aanzien daarvan overeengekomen aanpassingen of toevoegingen in de Aannemingsovereenkomst.
- 4.2 De baten ter zake van het Verkochte komen vanaf de aflevering ten gunste van Koper. Verkoper staat er voor in dat derden geen rechten hebben ten aanzien van bedoelde baten en dat daarop geen beslagen rusten.
- 4.3 De zakelijke lasten ter zake van het Verkochte komen vanaf de aflevering voor rekening van Koper. Onder zakelijke lasten worden verstaan die lasten die aan een persoon in zijn

kwaliteit van eigenaar worden opgelegd. De eventuele zakelijke lasten voor het lopende kalenderjaar worden niet verrekend.

Artikel 5 juridische levering | aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen

- 5.1 a. Het Verkochte wordt door Verkoper geleverd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, pandrechten, beslagen of inschrijvingen daarvan.
- b. Koper zal zelf zorg dragen voor mededeling aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.
- 5.2 Verkoper verklaart niet bekend te zijn met aan het Verkochte verbonden lasten en beperkingen als dienende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen, anders dan hierna vermeld.
- 5.3 Verkoper staat er voor in dat hij aan Koper levert een recht van eigendom dat:
- a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan welke vernietiging dan ook;
- b. vrij is van bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van die welke Koper uitdrukkelijk heeft aanvaard.

Artikel 6 overgang van rechten

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

Verkoper is ter zake niet tot vrijwaring verplicht. Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 BW, is Verkoper verplicht op eerste verzoek van Koper mee te werken aan een overdracht van die aanspraken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het Verkochte mochten bestaan aan Koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van Koper te doen stellen.

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

Artikel 7 kosten

7.1 De kosten van deze akte en alle verdere kosten in verband met de levering komen voor rekening van Verkoper.

Artikel 8 titelbewijzen en bescheiden | waarborgcertificaat | energielabel

8.1 Partijen zien er van af de op het Verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 BW aan Koper af te geven.

8.2 Verkoper verklaart dat met betrekking tot de te stichten Nieuwbouwwoning vanwege Woningborg N.V. aan Koper een waarborgcertificaat is uitgereikt. Koper bevestigt door ondertekening van de Akte dat hij het gemelde certificaat heeft ontvangen. Een kopie van bedoeld certificaat is als **Bijlage 4** aan de Akte gehecht.

8.3 Verkoper zal aan Koper bij de oplevering van de op het Verkochte te realiseren Nieuwbouwwoning een energielabel ter beschikking stellen.

Artikel 9 leveringsmoment

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

Artikel 10 garanties van Verkoper

10.1 Verkoper garandeert, onverminderd het overigens in de Koopakte en Akte bepaalde:

- a. dat hij bevoegd is tot verkoop en levering van het Verkochte;
- b. dat het Verkochte niet is betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan;
- c. dat het Verkochte niet ter onteigening is aangewezen en aan hem ook geen onteigening van het Verkochte is aangezegd;
- d. dat ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht bestaan ter zake van het Verkochte;
- e. dat met betrekking tot het Verkochte geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig is;
- f. dat op het Verkochte de gebruikelijke zakelijke lasten rusten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

Artikel 11 toepassing algemene verkoopvoorwaarden Gemeente Leeuwarden

11.1 Op de verkoop en levering van bouwkavels in het bestemmingsplan De Zuidlanden, plangebied Wiarda, zijn van toepassing de “Algemene verkoopvoorwaarden Gemeente Leeuwarden 2014” (hierna ook te noemen: “**Algemene Verkoopvoorwaarden**”). De

Algemene Verkoopvoorwaarden zijn, met uitzondering van de artikelen 6, 7, 17 en 20 door de Gemeente Leeuwarden jegens Verkoper bedongen en worden hierbij eveneens door Verkoper aan Koper – mede ten behoeve van de Gemeente Leeuwarden – opgelegd.

In verband met het vorenstaande en mede ter uitvoering van het bepaalde in de Koopovereenkomst, legt de Verkoper bij deze op aan Koper de volgende verplichtingen, welke bij deze door de Koper worden aanvaard:

1. Opstalrecht voor kabels en leidingen (artikel 19 Algemene Verkoopvoorwaarden).

- a. Indien van toepassing wordt op het alsdan daarvoor op de Situatiekening aangeduid gedeelte van de bouwkavels 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 bouwkavels. 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 bouwkavels 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.

2. Parkeren op eigen terrein (artikel 25 Algemene Verkoopvoorwaarden)

Op de Situatiekening is aangegeven waar op de bouwkavels een verharde parkeerplaats moet worden aangelegd door en voor rekening van de Koper.

In afwijking van het hiervoor bepaalde zijn Partijen overeengekomen dat – in lijn met de geldende verkoopbrochure – per woning een verharde parkeerplaats, zoals hierboven is weergegeven, dient te worden aangelegd door en voor rekening van de Verkoper. Deze parkeerplaats met een minimale afmeting van twee meter en 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). Deze boete wordt geïndexeerd op de wijze zoals bepaald in de Algemene Voorwaarden.

3. Erfafscheidingen (artikel 26 Algemene Verkoopvoorwaarden)

In het inrichtingsplan en zoals zichtbaar gemaakt op de Situatietekening, zijn erfafscheidingen aangegeven voor de grens van de bouwkevel(s) 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 vijfduizend euro (€ 5.000,00) per overtreding van dit artikel. Deze boete wordt geïndexeerd op de wijze zoals bepaald in de Algemene Voorwaarden. De Koper is onverminderd de verschuldigdheid van de 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.

In afwijking van het hiervoor bepaalde worden- in lijn met de geldende verkoopbrochure- de hagen, zoals weergegeven op de Situatietekening, door of namens Verkoper aangelegd en gedurende de periode tot de oplevering van de Nieuwbouwwoning onderhouden door de Aannemer. Vanaf de dag van oplevering van de Nieuwbouwwoning is de Koper zelf verantwoordelijk voor het onderhoud en het in stand houden van deze hagen.

- 11.2 Voorts verbindt Koper zich jegens de Gemeente Leeuwarden dat Koper zal gedogen dat palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten aanduidingsbordjes en pijpleidingen, voor openbare doeleinden, op, in, aan of boven de bouwkevel en de – daarop aanwezige casu quo op te richten - opstallen worden aangebracht en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze waarop de Gemeente Leeuwarden dit zullen nodig achten. Koper is verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht te laten bestaan.

Artikel 12 informatieplicht Verkoper | onderzoeksplicht Koper

- 12.1 Verkoper staat er voor in aan Koper met betrekking tot het Verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van Koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen.
- 12.2 De Situatietekening dient slechts als indicatie; de Koper zal nimmer enig recht kunnen doen gelden ten aanzien van maten, oppervlakte van het Verkochte of afwijkingen in aanleg of verkaveling van de percelen / aan te leggen Nieuwbouwwoning.

Artikel 13 Verbod overdracht rechten en verplichtingen

- 13.1 Blijkens artikel 22 van de Aannemingsovereenkomst geldt gedurende de periode tot het moment dat de Nieuwbouwwoning wordt opgeleverd door de Aannemer aan de Koper een beperking voor Koper inhoudende dat het Koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Aannemer niet toegestaan is om zijn rechten en verplichtingen uit de Aannemingsovereenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen.

IX. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN | KETTINGBEDING

1. Het recht op handhaving van de bepalingen uit of krachtens artikel 11 van de Akte komt toe aan zowel de Gemeente Leeuwarden als de Verkoper. Dit betekent dat indien één van laatstgenoemde partijen (Verkoper of 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 worden in verband daarmee aan Koper opgelegd ten behoeve van de Gemeente Leeuwarden en de Verkoper en worden door de Verkoper en de Gemeente Leeuwarden - voor zover nodig namens de Gemeente Leeuwarden door de verschenen persoon onder 1 genoemd als mondeling gevolmachtigde van de Gemeente Leeuwarden voor de Gemeente Leeuwarden - aanvaard. Van gemelde volmacht is de Notaris genoegzaam gebleken en vindt haar oorsprong in de betrokkenheid van de Gemeente Leeuwarden bij de totstandkoming van het bestemmingsplan en het daarmee verbonden beeldkwaliteitsplan.
2. De voorwaarden onder artikel 11 van de Akte vermeld, worden bij deze overeen gekomen als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 BW die overgaan op de verkrijgers van het Verkochte onder bijzondere titel, waaraan mede gebonden zullen zijn

degenen die van de rechthebbende een recht van gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen en welke voorwaarden als zodanig in de Openbare Registers worden ingeschreven.

3. De voorwaarden en verplichtingen uit artikel 11 van de Akte worden - voor zover deze niet kwalificeren als een kwalitatieve verplichting in de zin artikel 6:252 BW – bedongen als kettingbeding waartoe de Koper zich jegens de Verkoper en de Gemeente Leeuwarden verbindt, die dit voor zich aanvaardt, het krachtens het alhier bepaalde bij gehele 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 of krachtens dit hoofdstuk 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 van een boete aan Verkoper en/of de Gemeente Leeuwarden van vijfenveertigduizend euro (€ 45.000,00) voor degene die dit opleggen nalaat.

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

X. ERFDIENSTBAARHEDEN IN VERBAND MET HET BURENRECHT

Blijkens een akte van levering op vijf oktober tweeduizend achttien verleden voor de Notaris, welke akte bij afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op diezelfde dag in het register Hypotheken 4 deel 74134 nummer 71 zijn mede in verband met het burenenrecht de navolgende erfdienstbaarheden gevestigd woordelijk luidende als volgt: (begin citaat)

“X. ERFDIENSTBAARHEDEN IN VERBAND MET HET BURENRECHT

1. *Als gevolg van het feit dat het Verkochte deel uitmaakt van een complex bouwterreinen voor de stichting van Nieuwbouwwoningen vestigen Verkoper en Koper bij deze, teneinde de bestaande situatie nadat de bebouwing is voltooid te waarborgen en te handhaven en mede in verband met het burenenrecht de onder 2 omschreven erfdienstbaarheden zulks ten behoeve en ten laste van de tot het deelgebied waar het Verkochte toe behoort, behorende bouwkavels nummers 1 tot*

en met 20 over en weer als heersend erf respectievelijk als dienend erf, bedoelde percelen kadastraal bekend gemeente **Huizum** sectie **G** nummers **5245, 5233, 5235, 5224, 5247, 5229, 5232, 5231, 5241, 5240, 5225, 5236, 5237, 5243, 5234, 5249, 5230, 5228, 5244, 5246** en voor zover de betreffende bouwkavels naast elkaar zijn gelegen dan wel aan elkaar grenzen.

De vestiging geschiedt onder de opschortende voorwaarde zoals hierna onder de kop "**XI. OPSCHORTENDE VOORWAARDE(N)**" is opgenomen. De hierna vermelde erfdienstbaarheden zijn derhalve onvoorwaardelijk vanaf het moment waarop bedoelde opschortende voorwaarde is vervuld.

2. Het betreft de volgende erfdienstbaarheden:

Bouwkundige erfdienstbaarheden

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, 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 Nieuwbouwwoning deel uitmaakt.

Onder deze erfdienstbaarheid is tevens begrepen de erfdienstbaarheid van aanbouw, uitbouw en overbouw al dan niet in verband met na te melden uitbreidings- en meerwerkopties, inhoudende de verplichting van een eigenaar van het dienend erf tot het gedogen ten behoeve van naburige erven als heersend erf dat door de eigenaar/gebruiker van het heersend erf één of meer van de alternatieven opgesomd in de koperskeuzelijst behorende bij de koop-/aannemingsovereenkomst wordt/worden gerealiseerd, mits is voldaan aan de voorwaarde dat de bouwwerken worden gerealiseerd conform de uitbreidings-/meerwerkopties die door de betreffende aannemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden en waarvoor door de betreffende aannemer gedurende de bouwperiode eventueel al voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht. Bedoelde erfdienstbaarheid heeft tevens betrekking op de op de Situatietekening ingetekende bergingen, voor zover ter zake sprake is van overbouw. Maakt de eigenaar van het dienend erf niet of niet direct zelf ook gebruik van de uitbreidings- of meerwerkoptie, dan wordt de eigendomsgrens geacht te lopen door het midden van de spouw. De eigenaar van het dienend erf wordt alsdan geacht eigenaar te zijn van de op zijn erf gebouwde buitenmuur en als zodanig heeft hij het recht deze muur te gebruiken als buitenmuur en is bevoegd daarin de gebruikelijke voorzieningen aan te brengen, evenwel met de verplichting om deze muur als zodanig in stand te houden. Ingeval de eigenaar van het dienend erf zelf ook gebruik wenst te maken van een uitbreidings- of meerwerkoptie, dan kan het betreffende bouwwerk desgewenst later alsnog worden gerealiseerd met gebruikmaking van een eventueel aangebrachte muur of reeds bestaande aangrenzende constructie (tevens inhoudende eventueel gedeeltelijke sloop van de gemetselde buitengevel en daklijsten). De kosten van de werkzaamheden voortvloeiende uit het gebruik maken van die uitbreidings- of meerwerkopties komen geheel voor rekening van de aan-, uit- of overbouwende eigenaar, zonder dat deze overigens daarvoor aan de betreffende 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 niet is gekozen voor een uitbreidings- of meerwerkoptie, geldt dat een na oplevering te realiseren uitbouw op eigen terrein dient plaats te vinden.

5. *De erfdienstbaarheid van toevoer van licht, 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 antenneaansluitingen en/of versterkerkasten en dergelijke.*

XI. OPSCHORTENDE VOORWAARDE(N)

1. *De vestiging casu quo instelling van de in de vorige hoofdstukken omschreven erfdienstbaarheden, burenrrechtbepalingen en overige bijzondere bepalingen die van toepassing zijn op het Verkochte geschiedt telkens onder de opschortende voorwaarde van overdracht aan een of meer derden door de Verkoper van de respectievelijke bouwkavels.*
2. *Ter zake van het vervullen van de hiervoor onder 1. vermelde opschortende voorwaarde(n) zal een notariële registerverklaring worden opgemaakt en worden ingeschreven in de Openbare Registers gehouden door het Kadaster. In afwijking van het bepaalde in de vorige volzin, kan de vervulling van de hiervoor onder 1. vermelde opschortende voorwaarde(n) ook (telkens) worden geconstateerd in de akte van levering, waarbij de desbetreffende bouwkavel door de Verkoper wordt geleverd aan een derde, van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven in de Openbare Registers.“*

(einde citaat)

XI. VERVULLING OPSCHORTENDE VOORWAARDE(N)

1. De vestiging casu quo instelling van de hiervoor omschreven erfdienstbaarheden, burenrrechtbepalingen en overige bijzondere bepalingen die van toepassing zijn op het Verkochte is geschied bij een akte van levering op vijf oktober tweeduizend achttien verleden voor de Notaris en waarvan een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers in register Hypotheken 4 deel 74134 nummer 71, evenwel onder de

opschortende voorwaarde van overdracht aan een of meer derden door Verkoper van de tot het deelgebied waarin het Verkochte is gelegen, behorende bouwkavels met nummers 1 tot en met 20.

2. Voormelde opschortende voorwaarde is met betrekking tot het Verkochte vervuld door de inschrijving van een afschrift van de Akte bij het Kadaster in de Openbare Registers.

XII. PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Verkoper verklaart niet bekend te zijn met ten laste van het Verkochte bestaande publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 15 lid 1 Boek 7 van het BW.

XIII. AANVAARDING

1. Voor zover Koper de hiervoor vermelde erfdienstbaarheden, burenrrechtbepalingen en overige bijzondere bepalingen die van toepassing zijn op het Verkochte niet reeds blijkens de Koopovereenkomst uitdrukkelijk heeft aanvaard, aanvaardt Koper hierbij bedoelde erfdienstbaarheden, burenrrechtbepalingen en overige bijzondere bepalingen die van toepassing zijn op het Verkochte.
2. Voor zover in de hiervoor vermelde bepalingen verplichtingen voorkomen welke Verkoper verplicht is aan Koper op te leggen, doet hij dat hierbij en wordt een en ander hierbij door Koper uitdrukkelijk aanvaard.
3. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij door Verkoper voor die derden aangenomen.
4. Voor zover nodig bekrachtigen Verkoper en Koper door ondertekening van de Akte de tussen hen gesloten overeenkomst houdende vestiging casu quo instelling van de hiervoor omschreven erfdienstbaarheden, burenrrechtbepalingen en overige bijzondere bepalingen die van toepassing zijn op de Bouwkavels in het deelplan Wiarda van het bestemmingsplan De Zuidlanden te Leeuwarden alsmede de daadwerkelijke vestiging casu quo instelling daarvan, voor zover althans van de bekrachtiging niet reeds blijkt of is gebleken uit de inhoud van de verklaringen, bepalingen en bedingen uit de Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst respectievelijk de vaststelling als hierboven weergegeven dat de bedoelde opschortende voorwaarde ter zake de vestiging in vervulling is gegaan.

XIV. WET VOORKEURSRECHT GEMEENTEN

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

XV. VOLMACHT RECTIFICATIE

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

XVI. INSTANDHOUDING ANDERE AFSPRAKEN

De bepalingen van de Koopovereenkomst blijven onverkort van kracht, voor zover daarvan bij de Akte niet is afgeweken en voor zover die bepalingen nog van kracht kunnen zijn.

Partijen verklaren dat sinds het aangaan van de Koopovereenkomst zich geen voor de wederpartij van belang zijnde wijzigingen hebben voorgedaan met betrekking tot de door ieder van hen verstrekte garanties.

XVII. WOONPLAATSKEUZE

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

af ten behoeve van de partij ten behoeve van wie de kwalitatieve verplichting is bedongen.

XVIII. VOLMACHT(EN)

Van de volmachtverlening aan de comparant(e) sub 1. blijkt uit twee onderhandse akten van volmacht die tezamen (in kopie) als bijlage zijn gehecht aan een akte van levering verleden op vijf oktober tweeduizend achttien voor de Notaris.

SLOT

Slotverklaring van de comparanten

De comparanten hebben ten slotte nog verklaard:

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

Slotverklaring van de notaris

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE

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

Alvorens tot het verlijden van de Akte te zijn overgegaan heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de Akte medegedeeld aan de comparanten en heb ik, notaris, de comparanten een toelichting daarop gegeven. Voorts heb ik, notaris, de comparanten gewezen op de gevolgen die voor Partijen of één of meer van hen voortvloeien uit de inhoud van de Akte.

De gedeelten van de Akte die krachtens wet voorgelezen dienen te worden zijn door mij, notaris, voorgelezen aan de comparanten.

Vervolgens is de Akte onmiddellijk na die beperkte voorlezing ondertekend door de comparanten en onmiddellijk daarna - na opneming van het tijdstip - door mij, notaris, om tien uur en veertig minuten (10:40 uur).

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

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

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

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

De ondergetekende, mr. Gerrit Cornelis Pieter van Driel, kandidaat-notaris, als waarnemer van mr. Gerrit Mulder, notaris te Leeuwarden, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 15-10-2018 om 11:20 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 74185 nummer 8.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijktens bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer 5DCBFF03A533D007E043E46E55ACC449 toebehoort aan Gerrit Cornelis Pieter van Driel.

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