

Ondergetekende, mr. Allard Slagman, notaris met plaats van vestiging Leeuwarden, verklaart:

- dat dit afschrift inhoudelijk een volledig en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is;
- dat het stuk waarvan dit stuk een afschrift is om tien uur twintig minuten (10:20 uur) is ondertekend;
- dat op de onroerende za(a)k(en) waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

AKTE VAN LEVERING

Heden, eenendertig augustus tweeduizend twintig, verschenen voor mij, mr. Allard Slagman, notaris met plaats van vestiging Leeuwarden:

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben op een april tweeduizend twintig een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot de hierna te vermelden registergoederen.

Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die hierna wordt aangeduid met "de Koopovereenkomst".

LEVERING

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert verkoper hierbij aan koper, die hierbij aanvaardt, ieder voor de onverdeelde helft:

OMSCHRIJVING REGISTERGOEDEREN

- a. **het recht van eigendom, belast met het hierna nader te omschrijven recht van opstal nutsvoorzieningen, met betrekking tot de woning met verder toebehoren gelegen te 8941 BP Leeuwarden, Skuorre 16,**

- kadastraal bekend gemeente Wirdum, sectie E, nummer 763 ter grootte van een are en zevenenzeventig centiare (1 a 77 ca),**
b. een perceel grond gelegen te 8941 BP Leeuwarden, Skuorre 16, kadastraal bekend gemeente Wirdum, sectie E, nummer 742 ter grootte van negen centiare (9 ca),

hierna aangeduid met: "het Verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het Verkochte is:

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

EINDE KADASTERDEEL

OPSTALRECHT NUTSVOORZIENING

Het verkochte sub a is blijkens aantekening in de kadastrale boekhouding belast met een zakelijk recht van opstal nutsvoorziening als bedoeld in artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek tot het hebben, houden, gebruiken, onderhouden, herstellen, inspecteren, het eventueel wijzigen of verwijderen en zo nodig vernieuwen van leidingen, kabels en toebehoren in/op het verkochte, ten behoeve van de besloten vennootschap Ennatuurlijk B.V., gevestigd te 's-Hertogenbosch, zulks blijkens een akte ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Leeuwarden op éénentwintig februari tweeduizend veertien, in register hypotheke 4, deel 63986, nummer 102.

HERINRICHTINGSRENTE

Het verkochte is blijkens aantekening in de kadastrale boekhouding belast met een herinrichtingsrente groot zestien eurocent (€ 0,16) per jaar (eindjaar: tweeduizend drieëntwintig 2023).

OMZETBELASTING

Over de koopprijs is geen omzetbelasting verschuldigd.

OVERDRACHTSBELASTING

Wegens de levering van het verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt voor rekening van koper.

De overdrachtsbelasting is verschuldigd over de koopprijs, aangezien deze ten minste gelijk is aan de waarde van het verkochte.

KWIJTING

Koper heeft de koopprijs en het verder door hem blijkens de koopovereenkomst en deze akte verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van Derdengelden Notariskantoor Slagman, ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in de koopovereenkomst.

Verkoper kwiteert koper voor die betaling.

VOORGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte werd door de verkoper, voor zover het de grond betreft en ieder voor de onverdeelde helft, in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Register Hypotheken 4 op zevenentwintig februari tweeduizend twaalf in deel 61167 nummer 87, van een afschrift van de akte van levering krachtens een koopovereenkomst, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom, op vierentwintig februari tweeduizend twaalf verleden voor een waarnemer van mr. G. Mulder, notaris te Leeuwarden. De opstallen werden nadien in eigendom verkregen door natrekking na stichting voor eigen rekening.

BEPALINGEN KOOPVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de koop en de levering van toepassing de bepalingen vermeld in de koopovereenkomst, waaronder:

Artikel 1

Kosten

De kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte zijn voor rekening van koper.

Artikel 2

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.

1. Verkoper levert aan koper eigendom van het verkochte die:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;
 - b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheek of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten, behoudens de in deze akte vermelde;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, behoudens de in deze akte vermelde;
 - d. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de in deze akte vermelde.
2. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte dient heden plaats te vinden, vrij van huur en elk ander gebruiksrecht, geheel ontruimd, in de feitelijke staat waarin het verkochte zich op heden bevindt, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van koper en behoudens normale slijtage, niet minder mag zijn dan de staat waarin het verkochte zich bevond bij het tot stand komen van de koop.

Artikel 3

Baten en lasten, risico.

Met ingang van heden komen de baten aan koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

Artikel 4

Titelbewijzen en bescheiden.

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zijn, indien en voorzover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

Artikel 5

Aanspraken.

Vorzover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert verkoper bij deze aan koper, die aanvaardt, alle in de koopovereenkomst bedoelde aanspraken die verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen architecten, constructeurs, bouwers, aannemers, onderaannemers, installateurs en/of leveranciers van het verkochte, of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiecificaten, alles voorzover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat verkoper tot enige vrijwaring gehouden is. Koper is thans bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.

Artikel 6

Aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de hierna in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen, alsmede die bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voorzover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.

GARANTIES

De bepalingen van de koopovereenkomst en met name de in de koopovereenkomst door partijen verstrekte garanties blijven onverkort van kracht, voorzover daarvan

thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voorzover deze nog van kracht kunnen zijn.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen in de koopovereenkomst 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.

Koper verklaart dat de bedenktijd van artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek is verstreken, zonder dat hij gebruik heeft gemaakt van zijn recht de koop te ontbinden.

BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Ten aanzien van met betrekking tot het verkochte bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar gemelde akte waarbij verkoper het verkochte in eigendom verkreeg waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

"II. ALGEMENE VOORWAARDEN / ERFDIENSTBAARHEDEN / KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN / KETTINGBEDINGEN

A. Omschrijving.

Op de overeenkomst hiervoor in de inleiding onder 1 genoemd zijn van toepassing bijzondere verplichtingen jegens GEM De Zuidlanden C.V. respectievelijk de gemeente Leeuwarden, welke ter uitvoering van een daarin opgenomen derdenbeding aan koper dienen te worden opgelegd. Voorts worden blijkens het bepaalde in de overeenkomst door verkoper aan koper regelingen opgelegd in de vorm van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen, zulks om de na voltooiing van woningbouw in het plangebied Techum, waarvan het verkochte deel uitmaakt, ontstane situatie te kunnen laten voortbestaan.

Ter uitvoering van het vorenstaande legt verkoper genoemde voorwaarden en regelingen bij deze op aan koper die deze voorwaarden en regelingen bij deze aanvaardt.

B. Voorwaarden GEM De Zuidlanden / Gemeente Leeuwarden.

*Op de koopovereenkomst en onderhavige levering van het verkochte zijn van toepassing de "Algemene verkoopvoorwaarden GEM De Zuidlanden 2011", hierna ook te noemen: **algemene verkoopvoorwaarden**.*

Blijkens de bijlage bij de overeenkomst zijn ten tijde van het sluiten daarvan van toepassing de "Algemene verkoopvoorwaarden GEM De Zuidlanden 2006". Koper verklaart bij dezen de geactualiseerde versie van de algemene verkoopvoorwaarden te hebben ontvangen en met de toepasselijkheid daarvan in te stemmen.

In verband met het vorenstaande en mede ter uitvoering van het bepaalde in de overeenkomsten hiervoor in de inleiding genoemd koopakte legt grondeigenaar, zowel handelend voor zich als bij wijze van derdenbeding ten behoeve van de Gemeente Leeuwarden, te dezen kantoorhoudende op het adres van grondeigenaar, bij dezen op aan koper de volgende verplichtingen, waarbij de grondeigenaar in laatstgenoemde hoedanigheid handelt als mondeling gevolmachtigde van de gemeente, van welke volmacht mij, notaris genoegzaam is gebleken en welke verplichtingen bij dezen door koper worden aanvaard.

De algemene verkoopvoorwaarden luiden als volgt:

1. Bouwplicht (artikel 17 algemene verkoopvoorwaarden).

Enzovoorts.

2. Opstalrecht voor kabels en leidingen (artikel 19 algemene verkoopvoorwaarden).

a. Indien van toepassing wordt op het alsdan daarvoor op de situatietekening aangeduid gedeelte van de bouw kavels en ten behoeve van de in de koopovereenkomst aangegeven natuurlijke – of rechtspersoon (opstaller) bij de notariële akte van levering gevestigd een opstalrecht, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen te hebben of te verkrijgen in, op, onder of boven de bouw kavels.

De opstaller behoudt zich het recht voor om de nutsvoorzieningen te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.

b. Bij dit opstalrecht wordt bepaald dat in, op, onder of boven dat gedeelte van de 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.

3. Wijkverwarming (artikel 20 algemene verkoopvoorwaarden)

a. Indien in het deelplan waarvan de bouwkavels deel uitmaken wordt voorzien in wijkverwarming, zijn door de Gemeente Leeuwarden ter zake van de wijkverwarming afspraken gemaakt met een door haar aangewezen energieleverancier.

b. Gelet op het hiervoor onder a. vermelde is de koper derhalve niet vrij in het kiezen van een andere energieleverancier dan de hiervoor bedoelde, door de Gemeente Leeuwarden aangewezen energieleverancier. In verband met deze beperking wordt bij deze aan de koper het volgende beding opgelegd:

- Ten behoeve van de warmtelevering zijn in het verkochte energie-installaties (onder andere een afleverset ten behoeve van de tapwaterinstallatie en een warmtemeter) aanwezig, die in eigendom aan genoemde, door de Gemeente Leeuwarden aangewezen energieleverancier, hierna te noemen:

energieleverancier, toebehoren.

- Koper is verplicht die installaties in zijn woning te gedogen en als een goed huisvader daarover te waken.

- Koper dient aangesloten te zijn of te worden genoemde energievoorziening van de energieleverancier ten behoeve van wijkverwarming en warmwatervoorziening.

- Het is koper niet toegestaan een andere warmteleveringsinstallatie te (laten) plaatsen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de energieleverancier.

- Koper betaalt voor aansluiting op de energievoorziening een vastrechtvergoeding en voor de levering de tarieven als door de energieleverancier bepaald / te bepalen conform de contractuele bepalingen tussen de Gemeente Leeuwarden en de energieleverancier.

- Koper is geen huurprijs voor de installaties verschuldigd. Dit beding blijft van kracht zolang de energievoorziening door de energieleverancier in stand blijft.

- Indien de energieleverancier voor deze voorzieningen een opstalrecht wenst te verkrijgen, zal koper aan de vestiging hiervan meewerken.

4. Erfafscheidingen (artikel 26 algemene verkoopvoorwaarden)

Overeenkomstig artikel 26 van de algemene verkoopvoorwaarden zijn blijkens het inrichtingsplan erfafscheidingen aangegeven voor de grens van de bouwkavel met het openbaar gebied. Deze erfafscheidingen moeten als zodanig door en voor rekening van de koper worden aangelegd en in stand gehouden op straffe van een boete van vijf duizend euro (€ 5.000,00) per overtreding van dit artikel. De koper is onverminderd genoemde boete verplicht door en voor zijn rekening de erfafscheiding in de oorspronkelijke staat te herstellen, bij gebreke aan voldoening van welke verplichting de Gemeente Leeuwarden voor rekening van de koper zorg kan dragen voor dit herstel.

5. Oevers (artikel 27 algemene verkoopvoorwaarden)

In het deelplan Techum, waarvan het verkochte deel uitmaakt, zijn, indien van toepassing en tenzij expliciet anders aangegeven in de verkoopstukken, alle oevers opgebouwd uit een begroeid natuurlijk talud van de in het gebied aanwezige grond. Deze taluds mogen niet van vorm en aanzicht worden veranderd en moeten door en voor rekening van de koper in stand worden gehouden. Koper verbeurt bij elke overtreding of voor elk geval van het geheel of gedeeltelijk niet nakomen van deze

voorwaarde een door het enkele feit van de overtreding of niet nakoming aan de Gemeente Leeuwarden vervallende boete van vijfduizend euro (€ 5.000,00).

6. Kwalitatieve verplichtingen / kettingbeding

De voorwaarden onder 2 tot en met 6 en de voorwaarden 1.c en 1.d – deze laatste voor de periode dat (nog) niet aan de bouwplicht is voldaan – worden bij deze gevestigd als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 252 Boek 6 Burgerlijk Wetboek die overgaan op de verkrijgers van het verkochte onder bijzondere titel, waaraan mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht van gebruik van het goed zullen verkrijgen en welke voorwaarden als zodanig in de openbare registers worden ingeschreven.

Ook dienen deze bepalingen en de bepalingen onder 2 tot en met 6, de voorwaarden onder 1 voor de periode dat (nog) niet aan de bouwplicht is voldaan, alsmede onderhavige bepaling 7 aan de verkrijger bij iedere latere levering van het verkochte – of een gedeelte daarvan – te worden opgelegd, zulks op straffe van verbeurte aan de Gemeente Leeuwarden van een boete groot vijfenveertigduizend vijfhonderd euro (€ 45.500,00) voor degene die dit opleggen nalaat.

C. Warmtedistributienet

In het plandeel Techum van het bestemmingsplan De Zuidlanden, waarvan de bouwkaavel deel uitmaakt, is voorzien in een warmtedistributienet. GEM De Zuidlanden heeft met betrekking tot de aanleg van dat warmtedistributienet een energieleverancier aangewezen, te weten Essent. Ten behoeve van het aanleggen, hebben, houden, onderhouden, herstellen, vernieuwen en exploiteren van het warmtedistributienet is mede ter uitvoering van artikel 19 en 20 van de algemene verkoopvoorwaarden door en ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Essent Local Energy Solutions B.V.**, een recht van opstal nutsvoorzieningen gevestigd ten laste van onder meer de onroerende zaak, blijkens een akte verleden op elf november tweeduizend elf voor genoemde notaris Mulder, bij afschrift ingeschreven in het daarvoor bestemde openbare register op diezelfde datum in deel 60716 nummer 115, op welk opstalrecht de volgende voorwaarden en bepalingen van toepassing zijn:

Begin citaat:

"Artikel 3

Reikwijdte Opstalrecht. Gebruik

1. Onverminderd het bepaalde in de Algemene Voorwaarden geeft het Opstalrecht aan de Rechthebbende:

- a. het recht van eigendom van de in het Gebouw aanwezige dan wel aan te leggen Werk en van de in verband daarmee in de Grond aanwezige dan wel aan te leggen kabels en leidingen; en
- b. het recht tot het aanleggen, hebben, houden, onderhouden, vernieuwen, vervangen en verwijderen van het onder a bedoelde Werk en de daarbij behorende kabels en leidingen; en
- c. het recht om het onder a bedoelde Werk overeenkomstig zijn functie te (doen) gebruiken; en
- d. alle overige rechten en bevoegdheden ter zake van de Grond en het Gebouw die in verband met de uitoefening en handhaving van zijn hiervoor vermelde rechten nuttig of nodig zijn.

2. De Eigenaar verklaart dat hem ter zake van die gedeelten van de Grond en het Gebouw waarvan de Rechthebbende krachtens het Opstalrecht het recht van gebruik heeft geen feiten en/of omstandigheden bekend zijn waardoor deze niet geschikt zijn voor het gebruik waartoe de Rechthebbende krachtens het Opstalrecht gerechtigd is.

Het risico dat de in de vorige zin bedoelde gedeelten van de Grond en het Gebouw als gevolg van een aan Eigenaar niet bekend feit of omstandigheid niet geschikt is voor het gebruik waartoe de Rechthebbende ingevolge deze akte gerechtigd is, komt voor rekening van de Rechthebbende.

Artikel 9

Recht van overpad. Recht van gebruik van de Grond

1. De Eigenaar en de Rechthebbende komen hierbij overeen dat de Eigenaar moet dulden dat de Rechthebbende bevoegd is:

a. zich via de Grond naar en van het Gebouw te begeven van en naar de openbare weg, zulks via de daartoe meest geëigende en minst bezwarende weg, zulks met het oog op de hierna sub b vermelde handelingen;

b de Grond - indien en voor zover nodig - te gebruiken voor het verrichten van werkzaamheden in het kader van de aanleg, het onderhoud, de vernieuwing en verwijdering van het Werk en de daarbij behorende kabels en leidingen of een gedeelte daarvan.

2. De Rechthebbende is jegens de Eigenaar verplicht om:

a. de in het vorige lid vermelde rechten zodanig uit te oefenen dat de Eigenaar daarvan zo weinig mogelijk hinder ondervindt; en

b. eventuele schade als gevolg van de uitoefening van de in het vorige lid vermelde rechten voor eigen rekening te (doen) herstellen.

Artikel 11

Afstand Opstalrecht

1. Indien de Rechthebbende het Opstalrecht door afstanddoening wenst te beëindigen, is hij gerechtigd om die afstand namens de Eigenaar te aanvaarden, en die afstand en aanvaarding mede namens de Eigenaar in een notariële akte vast te leggen en een afschrift daarvan te doen inschrijven in de openbare registers voor registergoederen.

2. Afstand van het Opstalrecht en de aanvaarding daarvan op de wijze als in het vorige lid bepaald, kan er niet toe leiden dat de Eigenaar jegens de Rechthebbende vergoedingsrechten verliest die betrekking hebben op de periode van vóór de beëindiging dan wel met die beëindiging verband houden.

Artikel 14

Derdenwerking. Kwalitatieve verplichtingen. Kettingbeding

1. De verplichtingen vermeld in dan wel voortvloeiend uit de artikelen 3, 9 en 11 hiervoor respectievelijk de Algemene Voorwaarden gelden als voorwaarden ter zake van het Opstalrecht die - zolang het Opstalrecht niet teniet is gegaan - van rechtswege eveneens gelden voor iedere opvolgend eigenaar van de Onroerende Zaak respectievelijk opvolgend gerechtigde tot het Opstalrecht.

2 Voor het geval een in lid 1 bedoelde verplichting niet van rechtswege overgaat op een opvolgend eigenaar respectievelijk gerechtigde tot het Opstalrecht komen de Eigenaar en Rechthebbende ter zake van die verplichting hierbij overeen dat deze zal overgaan op diegenen die de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan respectievelijk het Opstalrecht onder bijzondere titel zullen verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende tot de Onroerende Zaak respectievelijk het Opstalrecht een recht tot gebruik daarvan zullen verkrijgen, een en ander op de wijze en als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek.

3. Indien en voor zover de in het vorige lid bedoelde verplichtingen niet kwalificeren als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zijn Eigenaar onderscheidenlijk de Rechthebbende en hun rechtsopvolgers ter zake van de Onroerende Zaak respectievelijk het Opstalrecht bij vervreemding daarvan jegens de Rechthebbende onderscheidenlijk de Eigenaar respectievelijk hun rechtsopvolgers verplicht de in het vorige lid bedoelde verplichtingen ten behoeve van de rechthebbende tot die verplichtingen als een kettingbeding aan de betreffende verkrijger op te leggen en voor hem verbindend te verklaren en de daaruit voor die rechthebbende voortvloeiende rechten voor en namens die partij te aanvaarden, in verband waarmee de betreffende vervreemder jegens die gerechtigde verplicht is het in dit artikel 14 bepaalde - waaronder het bepaalde in deze zin - in de betreffende akte van levering letterlijk aan te halen, een en ander op straffe van een terstond opeisbare en niet voor matiging vatbare, jegens de

betreffende rechthebbende door degene die het in dit artikel 14 bepaalde niet nakomt, te verbeuren boete van tienduizend euro (€ 10.000,=).

3. Onder vervreemding als hiervoor bedoeld wordt tevens verstaan de vestiging van een beperkt recht met uitzondering van de rechten van pand en hypotheek.

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

Einde citaat.

D. (Bouwkundige) erfdienstbaarheden / burensrecht.

Als gevolg van het feit dat de onroerende zaak deel uitmaakt van een complex bouwterreinen voor de stichting van woonhuizen en garageboxen, worden bij deze ter uitvoering van het bepaalde in de overeenkomst om de bestaande situatie nadat de bebouwing is voltooid te waarborgen en te handhaven en mede in verband met het burensrecht, de volgende erfdienstbaarheden gevestigd en aanvaard ten laste en ten dienste van de op grond van het bepaalde in artikel 70 Boek 5 Burgerlijk Wetboek bedoelde aan elkaar grenzende erven, over en weer. De erfdienstbaarheden luiden als volgt:

1. De erfdienstbaarheid van afvoer van hemelwater, goot- en drainagewater en drop en het hebben van een drainagesysteem, inhoudende de verplichting voor het dienend erf om het overlopende water via de volgens het bouwplan aangebrachte daken, goten, leidingen en putten te ontvangen, welke voorzieningen als zodanig door de eigenaar van een kavel waarin zich een dergelijke voorziening bevindt, in stand moeten worden gehouden;

2. De erfdienstbaarheid van afvoer van huishoudwater en fecaliën, inhoudende de verplichting voor het dienend erf om te dulden dat huishoudwater en fecaliën via volgens het bouwplan aangebrachte werken als leidingen en putten worden afgevoerd naar de daartoe bestemde openbare rioleringen;

3. De erfdienstbaarheid tot het hebben, houden, onderhouden en zo nodig vernieuwen van eventuele gemene muren, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf tot het dulden van zodanige muren met bepaling dat de kosten van onderhoud en vernieuwing van één en ander voor rekening zijn van de betrokken eigenaars, ieder voor een gelijk deel.

4. De erfdienstbaarheid van inankering en inbalking, uitbouw en overbouw, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf tot het dulden van zodanige voorzieningen op en boven het dienend erf als zijn voorzien in het bouwplan waarvan de woning deel uitmaakt, daaronder begrepen door verkoper aangeboden meerwerkopties ter zake van uitbouw, zoals deze voorzieningen inzichtelijk zijn gemaakt in bestek en (bouw)tekening, dan wel op een daarvoor bestemde lijst, zulks met de bepaling dat, voor zover de betreffende voorziening een muur is de eigendomsgrens geacht wordt te lopen door het midden van de spouw en de eigenaar van het dienend erf geacht wordt eigenaar te zijn van de op zijn erf gebouwde buitenmuur en als zodanig het recht heeft deze muur te gebruiken als buitenmuur en daarin de gebruikelijke voorzieningen aan te brengen, evenwel met de verplichting om deze als zodanig in stand te houden en – indien en voor zover hij in de toekomst zelf wil overgaan tot uitbouw van zijn woning – deze muur te gebruiken als binnenmuur en voorts met de bepaling dat de kosten van onderhoud en vernieuwing van één en ander voor rekening zijn van de betrokken eigenaar van het heersend erf voor de periode dat de eigenaar van het dienend erf van deze voorzieningen geen gebruik maakt als hiervoor omschreven en voor gezamenlijke rekening van de eigenaren van het heersend en dienend erf, elk voor helft, vanaf het tijdstip dat de eigenaar van het heersend erf die voorzieningen gaat gebruiken als hiervoor omschreven.

5. De erfdiensbaarheid van toevoer van licht en lucht en uitzicht en het hebben en houden van ramen en andere lichtopeningen alsmede – indien en voor zover van toepassing – balkons, ook indien deze voorzieningen zich bevinden binnen de door de wet gesteld afstand.

6. De erfdiensbaarheid voor:

a. de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen en kabels ten behoeve van telefoon-, kabeltelevisie en/of antenneaansluitingen en/of versterkerkasten en dergelijke.

b. de aanwezigheid aan de gevel van de woning, garage en/of berging van straatnaambordjes;

c. mede ten behoeve van de gemeente Leeuwarden, van de aanwezigheid aan de zijgevel van de woning of de gevel van de garage en/of berging van openbare verlichting met inbegrip van het daarvoor noodzakelijke leidingwerk.

7. Koper is verplicht de uitsluitende bestemming van het verkochte als woning respectievelijk garage te handhaven;

8. Koper is verplicht het gevelbeeld van de voor- en zijgevel, zoals deze door verkoper zijn (op)geleverd, te handhaven;

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

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

1. Verkoper (Heijmans Vastgoed B.V.) plant in de kavel, overeenkomstig de situatietekening die deel uitmaakt van de contractstukken en het document van waarmede, (een) (aansluitende) hagenrij(en). Mede in verband met de beeldkwaliteit is koper verplicht die hagenrij(en) te onderhouden en in stand te houden. Koper is voorts verplicht zorg te dragen voor vervanging met gelijksoortige beplanting indien en voor zover als gevolg van welke oorzaak dan ook op de bouwkaavel een opening in de hagenrij(en) zou ontstaan. De hagen zullen uiterlijk worden geplant in het plantseizoen na het opleveren van de woning.

2. Parkeren op de openbare weg dient zoveel mogelijk te worden voorkomen.

3. De onroerende zaak is gelegen aan een particuliere bevaarbare watergang (de Dwersfeart) die via de Opfeart door middel van een doorvaarbare duiker ontsluiting geeft op het openbaar vaarwater het Âld Djip. Alle genoemde aangrenzende bouwkaavels zijn gerechtigd tot een strook water met ondergrond gelegen langs de betreffende bouwkaavel en deel uitmakende van de watergang.

In verband met het vorenstaande wordt met betrekking tot de onroerende zaak de volgende regeling opgelegd en aanvaard met betrekking tot de watergang en de oever.

Oever(bescherming) en aanlegvoorziening

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

Het is koper toegestaan een bootje aan te meren aan de oever, ten behoeve waarvan het hem eveneens is toegestaan een aanlegsteiger/vlonder aan te brengen

overeenkomstig de zeven limitatief opgesomde alternatieven in de bijlage Aanlegvoorzieningen. Met uitzondering van genoemde aanlegsteiger/vlonder is het koper niet toegestaan aan -, in - of boven de oever steigers of vlonders of andere constructies of voorzieningen te plaatsen of aan te brengen.

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

Kwalitatieve verplichtingen / kettingbeding

De hiervoor onder 2 en 3 genoemde verplichtingen worden bij dezen gevestigd als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 252 Boek 6 Burgerlijk Wetboek die overgaan op de verkrijgers van het verkochte onder bijzondere titel, waaraan mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht van gebruik van het goed zullen verkrijgen en als zodanig in de openbare registers ingeschreven. Ook dienen genoemde bedingen onder 1, 2 en 3 alsmede onderhavig beding aan de verkrijger bij iedere latere levering van het verkochte - of een gedeelte daarvan - te worden opgelegd, zulks op straffe van verbeurte aan GEM De Zuidlanden van een boete groot vijfenveertigduizend vijfhonderd euro (€ 45.500,00) voor degene die dit opleggen nalaat.

F. Kwalitatieve rechten/- verplichtingen; kettingbeding

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

G. Erfdienstbaarheid van overpad

De achtererven van de onroerende zaak en de naastgelegen bouw kavels met de bouwnummers 61 tot en met 64 worden ontsloten op de openbare weg door middel van een voetpad dat zich overeenkomstig de situatietekening bevindt op de betreffende achtererven.

De bouwnummers 61 tot en met 64 zijn kadastraal bekend gemeente Wirdum, sectie E:

- bouwnummer 61: nummers 763 en 742;
- bouwnummer 62: nummers 762 en 741;
- bouwnummer 63: nummers 761 en 740;
- bouwnummer 64: nummers 760 en 739.

In verband met de waarborging en handhaving van het gezamenlijk gebruik van dit voetpad ten behoeve van de ontsluiting van genoemde achtererven op de openbare weg, wordt bij dezen gevestigd en aanvaard de erfdienstbaarheid van voet- en overpad om te voet te komen van - en te gaan van en naar de openbare weg en genoemde achtererven, zulks:

- ten behoeve van de bouw kavel met bouwnummer 61 als heersend erf en ten laste van de bouw kavels met de bouwnummers 62 t/m 64 als dienend erf;
- ten behoeve van de bouw kavel met bouwnummer 62 als heersend erf en ten laste van de bouw kavels met de bouwnummers 63 en 64 als dienend erf;
- ten behoeve van de bouw kavel met bouwnummer 63 als heersend erf en ten laste van de bouw kavel met bouwnummer 64 als dienend erf. Het voetpad is bestemd voor gebruik als voetpad, of te voet met een aan de hand gevoerd voertuig, om te

komen van – en te gaan naar de openbare weg en de achteringang van de heersende erven. Het voetpad mag op geen enkele wijze worden geblokkeerd en ook overigens mag de doorgang niet worden belemmerd of beperkt. De eigenaar van het dienend erf is gerechtigd het zich op zijn erf bevindende tracé van het voetpad naar eigen inzicht aan te leggen en in te richten mits het ongestoord gebruik van het voetpad door het heersend erf overeenkomstig het vorenstaande is gegarandeerd. De kosten verbonden aan het onderhoud en de instandhouding van het voetpad komen voor rekening van de dienende erven, tezamen en voor gelijke delen. Indien de eigenaar/gebruiker van het heersend erf schade aanbrengt aan het dienend erf, is hij verplicht die schade naar redelijkheid en billijkheid aan de eigenaar van het dienend erf te vergoeden. De erfdienstbaarheid wordt door verkoper gevestigd onder de opschortende voorwaarde van gescheiden verkoop en levering van de afzonderlijke bouw kavels en wordt bij deze door koper aanvaard in verband met het bij deze akte aan hem geleverde perceel bouwterrein met bouwnummer 61, als gevolg van welke levering genoemde opschortende voorwaarde is vervuld.

I. Erfdienstbaarheid van doorvaart; Dwersfeart en Opfeart

Blijkens een akte verleden op veertien maart tweeduizend elf voor genoemde notaris Mulder, bij afschrift ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register hypotheek 4 op diezelfde datum in deel 59685 nummer 2 is een erfdienstbaarheid van doorvaart gevestigd, luidende als volgt:

Begin citaat:

"Verkoper en koper zijn in verband met de waarborging van de doorvaarbaarheid van het water als hiervoor onder 5 omschreven overeengekomen een erfdienstbaarheid van doorvaart te vestigen. Ter uitvoering van die overeenkomst wordt bij deze gevestigd en aanvaard om niet over en weer ten behoeve – en ten laste van:

- de onroerende zaak (kadasternummer **674**);
- de daaraan grenzende bouw kavel, kadastraal bekend **gemeente Wirdum sectie E nummer 673**;

- de overige bouw kavels met de bouwnummers 3.1, 3.3, 3.5, 3.6, 3.7 en 3.8 en de overige (on)genummerde bouw kavels in deelplan fase 3, thans nog deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend **gemeente Wirdum sectie E nummer 675**, al welke kavels zijn gelegen aan de watergang die deelplan fase 3 omzoomt en via een doorvaarbare duiker verbindt met het openbaar vaarwater het **Âld Djip**, de erfdienstbaarheid van doorvaart voor genoemde bouw kavels 3.1, 3.3, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.2 (kadasternummers 674 en 673) en de overige genoemde (on)genummerde bouw kavels in deelplan fase 3 gelegen aan de watergang, welke erfdienstbaarheid ertoe strekt met een klein bootje deze watergang te bevaren om het **Âld Djip** respectievelijk de bouw kavel te bereiken.

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

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

Einde citaat."

AANVAARDING DOOR KOPER

Voorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die bepalingen bij deze door koper aanvaard.

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

ENERGIELABEL

Verkoper heeft een definitief energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen aan koper overhandigd. Koper verklaart het definitieve energielabel van verkoper te hebben ontvangen.

DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om zonedig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte en voorts terzake alles meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn.

TOESTEMMING

Blijkens de aan deze akte gehechte volmacht hebben de volmachtgevers van de verschenen persoon sub 1 elkaar de krachtens artikel 1:88 Burgerlijk Wetboek vereiste toestemming tot verkoop van het verkochte verleend.

VOLMACHT

Van voormelde volmacht blijkt uit een (1) aan deze akte te hechten onderhandse akte.

VERKLARING OVERDRACHTSBELASTING

Koper verklaart dat terzake de hiervoor omschreven verkrijging aan overdrachtsbelasting is verschuldigd: twee procent (2%) van _____, zijnde zesduizend vijfhonderd _____

SLOT AKTE

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de verschenen personen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor vermelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

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

De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen en tijdig voor het verlijden van de akte van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en te zijn geweest op de gevolgen die voor partijen uit de akte voortvloeien.

Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om tien uur twintig minuten (10:20 uur).

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 31-08-2020 om 13:02 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 78878 nummer 90.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijktens bijbehorend certificaat van QuoVadis PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 2E861C7901EE97C31F8F1327BF4E2AC5D23A74C6 toebehoort aan Allard Slagman.

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