

51901004/GM/RK

**MODELAKTE BOUWKAVELS 'DE KLAMP' LEEUWARDEN****AKTE VAN LEVERING**

Betreft: **Project De Klamp De Zuidlanden te Leeuwarden 1e fase**  
**Bouwnummers 34 tot en met 43 (vrijstaande woningen)**

Heden, [ invoegen datum ], verschenen voor mij, mr. Gerrit Mulder, notaris te Leeuwarden:  
[ of bij waarneming ]

Heden, [ invoegen datum ], 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**

1. [ medewerker Trip advocaten en notarissen ], te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
  - a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1 A (postadres: Postbus 51262, 1007 EG Amsterdam), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158; en
  - b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Kuin Vastgoedontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Stede Broec, kantoorhoudende te 1611 HT Bovenkarspel, De Tocht 5 (postadres: Postbus 74, 1610 AB Bovenkarspel), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 36046148;

**KOPER**

2. [ invoegen BRP gegevens koper(s) ], [ ♦ burgerlijke staat ].

De verschenen personen 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:

**MODELAKTE BOUWKAVELS 'DE KLAMP' LEEUWARDEN****◆ 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, 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;

**◆ Akte:**

deze notariële akte strekkende tot levering van het Verkochte;

**◆ Algemene Toelichting:**

de algemene toelichting voor de aannemingsovereenkomst voor  
eengezinshuizen (projectmatige bouw) en bijbehorende algemene  
voorwaarden, vastgesteld door Woningborg N.V. op één januari tweeduizend  
zestien;

**◆ 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;

**◆ Bijlagen:**

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

51901004/GM/RK

**MODELAKTE BOUWKAVELS 'DE KLAMP' LEEUWARDEN**

- ◆ **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;
- ◆ **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;
- ◆ **Koper:**  
[ [invoegen gegevens Koper](#) ], [ [tezamen handelend en beiden](#) ] voornoemd;
- ◆ **Kwaliteitsrekening:**  
een kwaliteitsrekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt die door de notarissen van Trip Advocaten & Notarissen wordt gehouden;
- ◆ **Nieuwbouwwoning:**  
de in opdracht van Koper en door de Aannemer nieuw te bouwen grondgebonden woning met bijbehorende gebouwen en (bouw)werken met verder toebehoren, inclusief de tot die gebouwen en (bouw)werken behorende funderingen, een en ander zoals vastgelegd in de Koopovereenkomst;
- ◆ **Notaris:**

51901004/GM/RK

**MODELAKTE BOUWKAVELS 'DE KLAMP' LEEUWARDEN**

de in het hoofd van de Akte genoemde en instrumenterende 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 | ARTIKEL 104 KADASTERREGELING" 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.

51901004/GM/RK

**MODELAKTE BOUWKAVELS 'DE KLAMP' LEEUWARDEN**

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 [, [ieder voor de onverdeelde helft](#) ]:

51901004/GM/RK

**MODELAKTE BOUWKAVELS 'DE KLAMP' LEEUWARDEN**

het registergoed, bestaande uit een perceel bouwterrein met de eventueel daarop aanwezige (in aanbouw zijnde) opstallen, aangeduid met bouwnummer ♦, bestemd voor de bouw van de Nieuwbouwwoning gelegen aan ♦ in het deelplan De Klamp van het bestemmingsplan De Zuidlanden te Leeuwarden, kadastraal bekend **gemeente ♦ sectie ♦ nummer ♦ (ongeveer) groot ♦ (♦ ha)** waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en –oppervlakte is toegekend ontleend aan ♦ de dato ♦, blijkens de Koopovereenkomst ongeveer groot ♦ (♦ ha), terwijl:

- (i). één of meerdere kadastrale grenzen van dat perceel thans nog voorlopig zijn vastgesteld naar aanleiding van 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 ♦ nummer ♦ (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.

51901004/GM/RK

**MODELAKTE BOUWKAVELS 'DE KLAMP' LEEUWARDEN**

4. Onder het Verkochte zijn niet begrepen een of meer netten als bedoeld in artikel 5:20 lid 2 BW die toebehoren aan een of meer derden.
5. Blijkens een uittreksel uit de Openbare Registers de dato ♦ is met betrekking tot het Verkochte geen aantekening gesteld uit hoofde van publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 BW. De Verkoper verklaart voorts niet bekend te zijn met bedoelde publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het Verkochte.
6. Behoudens die welke gelden krachtens de Akte dan wel die in of krachtens de Akte worden opgenomen casu quo overeengekomen in artikel ♦ van de Akte alsmede hoofdstuk ♦, verklaart de Verkoper ten aanzien van het Verkochte niet bekend te zijn met erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en overige bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 BW.

**IV. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID; 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 ♦ tweeduizend ♦ in het register Hypotheken 4 deel ♦ nummer ♦ van een afschrift van een akte van levering op ♦ daarvoor verleden voor mr. ♦, notaris te ♦.

**V. VERKOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN**

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

**Artikel 1 koopprijs | rentevergoeding | aanneemtermijnen**

- 1.1 De koopprijs voor het Verkochte bedraagt ♦ [ [invoegen koopprijs inclusief omzetbelasting](#) ], in welk bedrag is begrepen éénentwintig procent (21%) omzetbelasting.  
[ [BEGIN OPTIE](#) ]
  - ♦ Voorts is de Koper aan Verkoper per heden een rentevergoeding verschuldigd van ♦, inclusief omzetbelasting, berekend naar een percentage van éénentwintig procent (21%), zulks overeenkomstig het bepaalde in artikel ♦ van de Koopakte.
  - ♦ De koopprijs tussen de Verkoper en de Koper wordt vermeerderd met de ten tijde van ondertekening van de Akte:

51901004/GM/RK

**MODELAKTE BOUWKAVELS 'DE KLAMP' LEEUWARDEN**

- eventueel verschuldigde aanneemtermijn(en) overeenkomstig het bepaalde onder artikel ♦ van de Aannemingsovereenkomst zijnde een bedrag van ♦ derhalve in totaal ♦.
  - eventueel verschuldigde aanneemtermijn(en) overeenkomstig het bepaalde onder artikel ♦ van de Aannemingsovereenkomst zijnde een bedrag van ♦ derhalve in totaal ♦.
- ♦. Gelet op het hiervoor onder ♦ tot en met ♦ bepaalde, is Koper per heden aan Verkoper verschuldigd als totale koopprijs een totaalbedrag van ♦, in welk bedrag is begrepen eenentwintig procent (21%) omzetbelasting.

[ [EINDE OPTIE](#) ]

**Artikel 2 geldverkeer | betaling en kwijting**

- 2.1 Het Verschuldigde is door de Koper aan de Verkoper voldaan door creditering van een Kwaliteitsrekening.
- 2.2 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.
- 2.3 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.
- 2.4 Met inachtneming van het bepaalde in lid 1 tot en met 3 van dit artikel verleent de Verkoper aan Koper kwijting voor de betaling van het krachtens de Koopovereenkomst per heden verschuldigde bedrag.

**Artikel 3 aflevering | feitelijke staat van het Verkochte**

- 3.1 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.



51901004/GM/RK

**MODELAKTE BOUWKAVELS 'DE KLAMP' LEEUWARDEN**

- 3.2 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.
- 3.3 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 4 milieu**

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

**Artikel 5 over- en ondermaat**

- 5.1 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 6 risico | baten en lasten**

- 6.1 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

51901004/GM/RK

**MODELAKTE BOUWKAVELS 'DE KLAMP' LEEUWARDEN**

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.

- 6.2 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.
- 6.3 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 7 juridische levering | aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen**

- 7.1 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.
- 7.2 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 in of krachtens de Akte vermeld.
- 7.3 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 8 overgang van rechten**

- 8.1 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.

**MODELAKTE BOUWKAVELS 'DE KLAMP' LEEUWARDEN**

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 9 kosten**

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

**Artikel 10 titelbewijzen en bescheiden | waarborgcertificaat | energielabel**

10.1 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.

10.2 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.

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

**Artikel 11 leveringsmoment**

11.1 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 12 garanties van Verkoper**

12.1 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;

51901004/GM/RK

**MODELAKTE BOUWKAVELS 'DE KLAMP' LEEUWARDEN**

- 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 13 informatieplicht Verkoper | onderzoeksplicht Koper | Situatietekening**

- 13.1 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.
- 13.2 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.
- 13.3 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 14 Verbod overdracht rechten en verplichtingen**

- 14.1 Blijkens artikel ♦ 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.

**Artikel 15 Instandhouding andere afspraken**

- 15.1 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.

**Artikel 16 Toepassing algemene verkoopvoorwaarden Gemeente Leeuwarden**

**MODELAKTE BOUWKAVELS 'DE KLAMP' LEEUWARDEN**

16.1 Op de verkoop en levering van bouwkavels in het bestemmingsplan De Zuidlanden, plangebied De Klamp, 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 Situatietekening 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.

Voormeld opstalrecht wordt thans niet gevestigd, maar de verplichting om voormeld opstalrecht op eerste vordering van de opstaller alsnog te vestigen wordt bij wijze van kettingsbeding opgelegd aan de Koper en diens rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel. Het bepaalde hierna onder hoofdstuk ♦ is van overeenkomstige toepassing.

**MODELAKTE BOUWKAVELS 'DE KLAMP' LEEUWARDEN****2. Parkeren op eigen terrein (artikel 25 Algemene Verkoopvoorwaarden)**

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

In afwijking van - dan wel in aanvulling op het hiervoor bepaalde - zijn Partijen overeengekomen dat – in lijn met de geldende verkoopbrochure en volgens opgave van Verkoper – de bouwkavels met nummer ♦ worden opgeleverd met één parkeerplaats en twee stroken betontegels van veertig centimeter (40 cm) bij zestig centimeter (60 cm) over een lengte van circa ♦meter ( ♦m) voor het parkeren op eigen erf, zoals weergegeven op de Situatietekening. De parkeerplaats moet door en voor rekening van de Koper in stand worden gehouden.

Voorts geldt dat onder verbeurte van de hiervoor vermelde boete de Koper en diens rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel niet alleen verplicht is om de betreffende parkeerplaats in stand te houden, maar deze ook te gebruiken, zulks in overeenstemming met hetgeen daaromtrent is vastgelegd in de toepasselijke publiekrechtelijke besluiten en regelgeving (bestemmingsplan, welstandsbepalingen en stedenbouwkundig plan daaronder begrepen). Parkeren in het openbaar gebied is niet toegestaan, behalve op de plaatsen als voorzien en op de wijze als omschreven in de hiervoor bedoelde toepasselijke publiekrechtelijke besluiten en regelgeving.

**3. Erfafscheidingen (artikel 26 Algemene Verkoopvoorwaarden)**

In het inrichtingsplan en zoals zichtbaar gemaakt op de Situatietekening, zijn erfafscheidingen aangegeven voor de grens van de bouwkavel(s) met het

51901004/GM/RK

**MODELAKTE BOUWKAVELS 'DE KLAMP' LEEUWARDEN**

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. De hier bedoelde erfafscheidingen – voor zover niet anders bepaald – bestaan uit metalen hekwerken met hedera begroeiing waarvan plaatsing en hoogte eveneens inzichtelijk is gemaakt in de Situatietekening en een en ander zoals bij de bouw opgeleverd. Koper is zelf verantwoordelijk voor het onderhoud en het in stand houden van deze hagen.

[ [BEGIN OPTIE bouwkavels 34 tot en met 41](#) ]

**4. Aanlegvoorzieningen en oevers (artikel 27 Algemene Verkoopvoorwaarden)**

In de Zuidlanden zijn, tenzij, expliciet anders aangegeven in de verkoopstukken, alle oevers opgebouwd uit een begroeid talud van de in 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. Wanneer de oever van een perceel grenst aan bevaarbaar water, is het de Koper toegestaan volgens het als **Bijlage 5** aangehechte document "Aanlegvoorzieningen De Zuidlanden" (versie januari tweeduizend zeventien) voor eigen rekening en risico een aanlegvoorziening aan te brengen. Constructies die afwijken van voormeld document zijn niet toegestaan en worden na aanzegging door Verkoper of Gemeente Leeuwarden, voor rekening van Koper, verwijderd. 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).

[ [EINDE OPTIE](#) ]

51901004/GM/RK

**MODELAKTE BOUWKAVELS 'DE KLAMP' LEEUWARDEN**

- 16.2 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 bouwkavel 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.

**VI. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN | KETTINGBEDING**

1. Het recht op handhaving van de bepalingen uit of krachtens artikel 16 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 16 van de Akte 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 16 van de Akte worden -uitsluitend 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



51901004/GM/RK

**MODELAKTE BOUWKAVELS 'DE KLAMP' LEEUWARDEN**

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. De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaren voormelde kwalitatieve verplichtingen (met kettingbeding) bij deze uitdrukkelijk te aanvaarden.  
[ [OPTIE: ERFDIENSTBAARHEID BRUG bouwnummer 34](#) ]

**VII. ERFDIENSTBAARHEID BRUG**

Blijkens een akte van levering op ♦ verleden voor ♦, welke akte bij afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op ♦ daarna in het register Hypotheken 4 deel ♦, nummer ♦ is in verband met de aanwezigheid van een brug de navolgende erfdiensbaaerheid gevestigd woordelijk luidende als volgt:  
(begin citaat)

**IV. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID BRUG**

- "1. *De gemeente en koper verklaren ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Huizum sectie F nummer 2767, eigendom van de gemeente, als heersend erf en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Huizum sectie F nummer 2765 als dienend erf te vestigen de erfdiensbaaerheid tot het hebben en houden op, in of boven de grond van een gedeelte van de brug met fundering en alle aan- en bijbehoren, alles op de bestaande wijze. Van de ligging van de brug blijkt voorts uit een als bijlage aan de akte te hechten situatietekening.*
2. *Voormeld recht van erfdiensbaaerheid houdt mede in het recht van toegang voor de eigenaar van het heersend erf inspecties, onderhouds- en herstelwerkzaamheden aan de brug met fundering en alle aan- en bijbehoren te verrichten. Deze werkzaamheden dienen op een in redelijk overleg met de eigenaar en/of gebruiker van het dienend erfe vast te stellen tijdstip plaats te vinden.*
3. *De gemeente is er jegens de koper toe verplicht het dienend erf na de verrichte onderhouds-, inspectie- en/of herstelwerkzaamheden in de oorspronkelijke staat te herstellen.*

51901004/GM/RK

**MODELAKTE BOUWKAVELS 'DE KLAMP' LEEUWARDEN**

4. *Deze erfdienstbaarheid zal overigens op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze moeten worden uitgeoefend.*
5. *De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaart de vestiging van voormelde erfdienstbaarheid, zowel heersend als dienend, bij deze uitdrukkelijk te aanvaarden."*

(begin citaat)

[ **EINDE OPTIE** ]

**◆. AANVAARDING | OPLEGGING**

1. Voor zover de Koper in of krachtens de Akte vermelde erfdienstbaarheden en overige bijzondere bepalingen – waaronder onder meer maar niet uitputtend tevens is begrepen hetgeen is bepaald (inclusief de Algemene Verkoopvoorwaarden) in artikel 16 van de Akte die van toepassing zijn op het Verkochte niet reeds blijktens de Koopovereenkomst uitdrukkelijk heeft aanvaard, aanvaardt de Koper hierbij bedoelde erfdienstbaarheden en overige bijzondere bepalingen die van toepassing zijn op het Verkochte.
2. Voor zover in de hiervoor bedoelde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de Verkoper verplicht is aan de Koper op te leggen, doet hij dat hierbij en wordt een en ander hierbij door de Koper uitdrukkelijk aanvaard.
3. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij door de Verkoper voor die derden aangenomen.
4. Voor zover nodig bekrachtigen de Verkoper en de Koper door ondertekening van de Akte de tussen hen gesloten overeenkomst houdende vestiging casu quo instelling van de hiervoor omschreven erfdienstbaarheden en overige bijzondere bepalingen die van toepassing zijn op de bouwkavels in het deelplan De Klamp van het bestemmingsplan De Zuidlanden te Leeuwarden en zijn vastgelegd in de Akte, 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.

**◆. BELASTINGEN; OMZETBELASTING | OVERDRACHTSBELASTING**

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

51901004/GM/RK

**MODELAKTE BOUWKAVELS 'DE KLAMP' LEEUWARDEN**

- 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.

**◆. 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.

**◆. VOLMACHT RECTIFICATIE**

De verschenen personen 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.

**◆. WOONPLAATSKEUZE**

51901004/GM/RK

**MODELAKTE BOUWKAVELS 'DE KLAMP' LEEUWARDEN**

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 verschenen persoon deze verklaring omtrent woonplaatskeuze af ten behoeve van de partij ten behoeve van wie de kwalitatieve verplichting is bedongen.

**◆. VOLMAGT(EN) VERSCHENEN PERSO(O)N(EN)**[ [OPTIE: OPNEMEN IN EERSTE AKTE](#) ]

Van de volmachtverlening aan de verschenen persoon sub 1. blijkt uit een onderhandse akte van volmacht die als **Bijlage** ◆ is gehecht aan de Akte.

[ [EINDE OPTIE](#) ][ [OPTIE: OPNEMEN IN DE OPVOLGENDE AKTEN](#) ]

Van de volmachtverlening aan de verschenen persoon sub 1. blijkt uit een onderhandse akte van volmacht die als bijlage is gehecht aan een akte van levering verleden op ◆ voor de Notaris.

[ [EINDE OPTIE](#) ]**SLOT***Slotverklaring van de verschenen personen*

De verschenen personen verklaarde ten slotte nog:

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 verschenen personen 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

51901004/GM/RK

**MODELAKTE BOUWKAVELS 'DE KLAMP' LEEUWARDEN**

van de Akte medegedeeld aan de verschenen personen en heb ik, notaris, de verschenen personen een toelichting daarop gegeven. Voorts heb ik, notaris, de verschenen personen gewezen op de gevolgen die voor de Partijen of één of meer van hen voortvloeien uit de inhoud van de Akte.

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

Vervolgens is de Akte onmiddellijk na die beperkte voorlezing ondertekend door de verschenen personen en onmiddellijk daarna door mij, notaris om

[ [volgt tijdstip ondertekening van de akte](#) ]