

51902160/JJP/LH

conceptdatum: 20 november 2019

*noodzakelijke wijzigingen worden uitdrukkelijk voorbehouden*

## AKTE VAN LEVERING

**Betreft:** Project Wiarda te Leeuwarden | bouwnummer ♦

Heden, ♦, verschenen voor mij, mr. Jaap-Jan Plas, notaris te Groningen:

### VERKOPER

- ♦, kantooradres: Hereweg 93 te 9721 AA Groningen, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:  
**BPD Ontwikkeling B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1 A, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158.

### KOPER

- ♦ [ *vermelding van NAW en legitimatie gegevens van de betreffende koper(s)* ];

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

### I. DEFINITIES

- Tenzij anders blijkt en naast de eventueel elders in de Akte opgenomen definities, hebben in de Akte de volgende vetgedrukte en met (een) hoofdletter(s) geschreven woorden de daaronder vermelde betekenis:

#### **Aannemingsovereenkomst:**

de tussen Koper en de voor het Nieuwbouwproject geselecteerde aannemer gesloten overeenkomst van aanneming van werk, waarbij door de Koper opdracht is gegeven tot de (af)bouw van een woning met aanhorigheden op het Verkochte;

#### **Akte:**

deze akte;

#### **Akte Vestiging Erfdienstbaarheden:**

de akte houdende vestiging erfdienstbaarheden, op ♦ verleden voor mr. J.J. Plas, notaris te Groningen, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij het Kadaster op ♦ in het register Hypotheken 4 deel ♦ nummer ♦;

#### **Bijlage:**

een bijlage waarnaar in de Akte wordt verwezen en die integraal deel uitmaakt van de Akte;

#### **BW:**

Burgerlijk Wetboek;

51902160/JJP/LH

conceptdatum: 20 november 2019

*noodzakelijke wijzigingen worden uitdrukkelijk voorbehouden***Kadaster:**

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

**Koopakte:**

de door of namens Verkoper en Koper ondertekende onderhandse akte waarin de Koopovereenkomst is vastgelegd, en van welke akte een kopie als **Bijlage 1** aan de Akte wordt gehecht;

**Koopovereenkomst:**

de blijkens de Koopakte tussen Verkoper en Koper gesloten overeenkomst van koop als bedoeld in artikel 7:1 lid 1 BW, waarbij:

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

**Koper:**

♦;

**Kwaliteitsrekening:**

een door de notarissen van Trip Advocaten & Notarissen gehouden kwaliteitsrekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt;

**Nieuwbouwproject:**

het nieuwbouwproject "Wiarda te Leeuwarden", omvattende negen (9) woningen, zoals indicatief aangegeven op de Tekening;

**Notaris:**

mr. Jaap-Jan Plas, notaris te Groningen, 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:**

Koper en Verkoper tezamen;

**Tekening:**

51902160/JJP/LH

conceptdatum: 20 november 2019

*noodzakelijke wijzigingen worden uitdrukkelijk voorbehouden*

de juridische situatietekening met als laatste revisiedatum ♦, waarnaar wordt verwezen in de Koopakte, en welke als **Bijlage 2** aan de Akte wordt gehecht;

**Verkochte:**

een perceel grond, in het Nieuwbouwproject aangeduid met bouwnummer ♦, plaatselijk gelegen aan ♦ te Leeuwarden, ongeveer groot ♦, kadastraal bekend **gemeente Huizum sectie G nummer ♦**, 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;

**Verkoper:**

BPD Ontwikkeling B.V. voornoemd.

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 uitleg van de betreffende artikelen en/of de Akte niet beïnvloeden.

**II. INLEIDING**

1. Verkoper is eigenaar van het Verkochte.
2. Verkoper en Koper zijn de Koopovereenkomst aangegaan.
3. Koper verklaarde dat hij de Koopovereenkomst niet heeft ontbonden op grond van het bepaalde in artikel 1 van de Koopovereenkomst (bedenktijd).
4. Alle terzake van de Koopovereenkomst (eventueel) overeengekomen opschortende voorwaarden zijn vervuld, dan wel worden geacht op heden of daarvoor te zijn vervuld.
5. Partijen wensen in en bij de Akte over te gaan tot uitvoering van de Koopovereenkomst. In dat kader zal Verkoper het Verkochte leveren aan Koper.

**III. LEVERING VAN HET VERKOCHTE | ARTIKEL 104 KADASTERREGELING**

1. Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert Verkoper aan Koper, die van Verkoper in levering aanvaardt ♦, ieder voor de onverdeelde helft ♦, het Verkochte.
2. 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

51902160/JJP/LH

conceptdatum: 20 november 2019

*noodzakelijke wijzigingen worden uitdrukkelijk voorbehouden*

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. VOORAFGAANDE VERKRIJGING DOOR VERKOPER**

Verkoper heeft het Verkochte verkregen door de inschrijving bij het Kadaster op ♦ in het register Hypotheken 4 in deel ♦ nummer ♦, van een afschrift van een akte van levering, op ♦ verleden voor ♦, notaris te Groningen, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs.

#### **V. KOOPPRIJS**

De door Koper aan Verkoper verschuldigde koopprijs voor het Verkochte bedraagt ♦, inclusief omzetbelasting berekend naar een percentage van éérentwintig procent (21%).

#### **VI. OMZETBELASTING**

1. Verkoper verklaart dat ter zake van de levering van het Verkochte sprake is van een levering in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968. Ter zake van deze levering van Verkoper aan Koper geldt:
    - a. dat deze levering door de Verkoper is verricht als een zodanig handelend ondernemer en onder bezwarende titel, een en ander als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968;
    - b. dat deze levering is aan te merken als:
      - als een levering van een perceel bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 1 onderdeel a onder 1° in samenhang met artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968; dan wel
      - als een levering van een nieuw vervaardigde onroerende zaak als bedoeld in artikel 11 lid 1 onderdeel a onder 1° in samenhang met artikel 11 lid 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968;
    - c. dat deze levering niet is aan te merken als een overgang van een algemeenheid van goederen of een gedeelte daarvan als bedoeld in artikel 37d van de Wet op de omzetbelasting 1968;
- zodat de vrijstelling van artikel 11 lid 1 aanhef en onderdeel a. van de Wet op de omzetbelasting 1968 niet van toepassing is.

51902160/JJP/LH

conceptdatum: 20 november 2019

*noodzakelijke wijzigingen worden uitdrukkelijk voorbehouden*

2. Gelet op het hiervoor onder 1. bepaalde is wegens de levering van het Verkochte omzetbelasting verschuldigd door Koper aan Verkoper.

## VII. OVERDRACHTSBELASTING

1. De vanwege de verkrijging van het Verkochte over de daarvoor geldende maatstaf van heffing verschuldigde overdrachtsbelasting is voor rekening van Verkoper.
2. Koper doet hierbij ter zake van de verkrijging van het Verkochte een beroep op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 aanhef en onderdeel a. van de Wet op belastingen van rechtsverkeer aangezien:
  - a. wegens de levering van het Verkochte van rechtswege omzetbelasting is verschuldigd; en
  - b. Koper de betreffende omzetbelasting niet in aftrek kan brengen op grond van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968.

## VIII. BETALING, KWIJTING EN UITBETALING

1. Op heden dient door Koper aan Verkoper te worden voldaan een totaalbedrag van ♦, inclusief omzetbelasting berekend naar een percentage van éénnentwintig procent (21%).
2. Het door Koper aan Verkoper per heden verschuldigde is door Koper voldaan door creditering van de Kwaliteitsrekening.
3. Verkoper verleent Koper kwijting voor de betaling van het in lid 1 vermelde bedrag.
4. De uitbetaling zal door de Notaris geschieden met inachtneming van de daarvoor geldende notariële beroeps- en gedragsregels.

## IX. LEVERINGSBEPALINGEN

Verkoper en Koper zijn in verband met de Koopovereenkomst en de levering van het Verkochte onder meer het volgende overeengekomen, dan wel komen het volgende overeen:

### **aflevering, staat van het Verkochte**

#### **Artikel 1**

De aflevering van het Verkochte door Verkoper aan Koper wordt geacht op heden plaats te vinden bij ondertekening van de Akte, in de overeengekomen staat, ontruimd en vrij van huur of ander gebruiksrecht en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden.

### **juridische levering, aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen**

#### **Artikel 2**

51902160/JJP/LH

conceptdatum: 20 november 2019

*noodzakelijke wijzigingen worden uitdrukkelijk voorbehouden*

1. Het Verkochte wordt aan Koper geleverd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten.
2. Koper zal zelf zorg dragen voor mededeling aan de personen jegens wie de in lid 1 van dit artikel bedoelde rechten kunnen worden uitgeoefend.
3. Het Verkochte wordt aan Koper geleverd vrij van hypotheekrecht(en) en/of beslag(en). Verkoper zal voor diens rekening zorg dragen voor de (eventueel) nodige doorhalingen bij het Kadaster.
4. Verkoper heeft Koper kennis gegeven van de aan Verkoper bekende aan het Verkochte verbonden bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 BW, een en ander zoals door Koper uitdrukkelijk is dan wel wordt aanvaard.

**risico, baten en lasten****Artikel 3**

1. Het Verkochte komt per heden voor rekening en risico van Koper.
2. De baten ter zake van het Verkochte komen vanaf heden ten gunste van Koper. Verkoper staat er jegens Koper voor in dat derden geen rechten hebben ten aanzien van bedoelde baten en dat daarop geen beslagen rusten.
3. De zakelijke lasten ter zake van het Verkochte komen vanaf heden voor rekening van Koper. Onder zakelijke lasten worden verstaan die lasten die aan een persoon in zijn kwaliteit van eigenaar van een onroerende zaak worden opgelegd.

**overgang van rechten****Artikel 4**

1. Alle rechten 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) – wegens verrichte werkzaamheden, schade en/of verstrekte garanties gaan - voor zover die rechten zijn aan te merken als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 BW - over op Koper op het tijdstip van overdracht van het Verkochte. Verkoper is terzake niet tot vrijwaring verplicht.
2. Voor het geval de in lid 1 van dit artikel bedoelde rechten niet kunnen worden aangemerkt en/of niet zijn aan te merken als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 BW, levert Verkoper hierbij bedoelde rechten aan Koper, die hierbij bedoelde rechten in levering aanvaardt.

51902160/JJP/LH

conceptdatum: 20 november 2019

*noodzakelijke wijzigingen worden uitdrukkelijk voorbehouden*

3. Koper zal zelf zorg dragen voor mededeling aan de personen jegens wie de in lid 1 van dit artikel bedoelde rechten kunnen worden uitgeoefend.

#### **titelbewijzen en bescheiden**

##### **Artikel 5**

Verkoper en Koper zien ervan af om de op het Verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 lid 1 tweede volzin BW te overhandigen.

#### **kosten**

##### **Artikel 6**

De kosten van de Akte en alle verdere kosten in verband met de levering van het Verkochte zijn voor rekening van Verkoper.

#### **moment van levering en overdracht**

##### **Artikel 7**

De levering van het Verkochte zal plaatsvinden door de inschrijving van een afschrift van de Akte in de Openbare Registers. Door de in de vorige volzin bedoelde inschrijving zal de overdracht van het Verkochte zijn voltooid.

#### **garanties van de Verkoper**

##### **Artikel 8**

Verkoper garandeert jegens Koper dat Verkoper aan Koper een recht van eigendom levert dat:

- a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan welke vernietiging dan ook; en
- b. vrij is van bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 BW, met uitzondering van die welke Koper uitdrukkelijk heeft aanvaard dan wel zal aanvaarden.

#### **bijzondere bepalingen**

##### **Artikel 9**

1. Blijkens de Koopakte zijn Verkoper en Koper onder meer het volgende overeengekomen:

#### **(begin citaat)**

*"7.3 In de notariële akte van levering zullen worden opgenomen alle rechten en verplichtingen als zijn vereist om de feitelijke situatie ten aanzien van het Verkochte en ten aanzien van de locatie waar het Verkochte deel van uitmaakt te bestendigen."*

51902160/JJP/LH

conceptdatum: 20 november 2019

*noodzakelijke wijzigingen worden uitdrukkelijk voorbehouden*

(einde citaat)

en:

(begin citaat)

*"13.1 Koper is gehouden het Verkochte te doen bebouwen overeenkomstig het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst. Koper verplicht zich daartoe gelijktijdig met deze overeenkomst de Aannemingsovereenkomst te sluiten, krachtens welke overeenkomst Koper opdracht zal geven aan de Ondernemer de woning te bouwen overeenkomstig de bij de Aannemingsovereenkomst behorende verkoopdocumentatie en overige bijlagen.*

*13.2 Deze overeenkomst vormt een onverbreekelijk geheel met de Aannemingsovereenkomst. Bij ontbinding, vernietiging dan wel het niet tot stand komen of anderszins nietig verklaard worden van de ene overeenkomst is de andere overeenkomst eveneens en automatisch ontbonden, vernietigd, niet tot stand gekomen of nietig verklaard. Overigens ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst."*

(einde citaat)

en

(begin citaat)

**"Artikel 24 Parkeerplaatsen / Hagen / Aanlegvoorzieningen water**

*Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de gemeente Leeuwarden ten laste van het Verkochte verkoopvoorwaarden heeft opgelegd met betrekking tot:*

- de aanleg, inrichting, instandhouding en bereikbaarheid van de parkeergelegenheid op eigen erf;*
- de aanleg en instandhouding van de erfafscheidingen met het openbaar gebied (hagen); en*
- voorzover het Verkochte aan bevaarbaar water grenst, de aanlegvoorzieningen en oevers.*

*Deze gemeentelijke verkoopvoorwaarden zijn als ketting-/boetebeding en/of kwalitatieve verplichting opgenomen in de (ontwerp-) akte van levering (onderdeel verkoopdocumentatie).*

51902160/JJP/LH

conceptdatum: 20 november 2019

*noodzakelijke wijzigingen worden uitdrukkelijk voorbehouden*

*In de gemeentelijke verkoopvoorwaarden wordt verwezen naar het document "Aanlegvoorzieningen De Zuidlanden" Kavels aan bevaarbaar water (versie januari 2017), welke document onderdeel uitmaakt van de verkoopdocumentatie. Dit document is uitsluitend van belang voor de kopers van de kavels met bouwnummers 1 tot en met 4 en bouwnummer 10."*

**(einde citaat)**

2. Het bepaalde in artikel 7 lid 3 van de Koopakte is uitgewerkt in de Akte Vestiging Erfdienstbaarheden.

#### **X. OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN**

1. Ten aanzien van aan de Verkoper bekende bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 BW met betrekking tot het Verkochte wordt hierbij verwezen naar:

- A. voormelde titel van aankomst (met deel ♦ en nummer ♦), waarin woordelijk staat vermeld:

**(begin citaat)**

**"ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN LEEUWARDEN |  
AANVAARDING EN CONSTATERING KETTINGBEDING EN  
KWALITATIEVE VERPLICHTING**

1. Op de Koopovereenkomst zijn van toepassing de Algemene Verkoopvoorwaarden Leeuwarden. Deze luiden – voor zover terzake van de levering van belang – als volgt:

**"Artikel 4. Indexering**

- a. De boetes genoemd in de betreffende artikelen van deze algemene verkoopvoorwaarden (prijsspeil 2011) worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd, voor het eerst op 1 januari 2012 aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) in het Statistisch Bulletin gepubliceerde Consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens. De genoemde boetes zullen worden aangepast met behulp van een factor waarbij in de teller wordt opgenomen het CBS-indexcijfer van de maand juli van het jaar voorafgaande aan het in de teller gehanteerde jaar, met dien verstande dat de boetes nimmer

51902160/JJP/LH

conceptdatum: 20 november 2019

*noodzakelijke wijzigingen worden uitdrukkelijk voorbehouden*

*zullen dalen beneden de in deze algemene verkoopvoorwaarden vastgestelde boetes.*

- b. Indien in enig jaar door het CBS een nieuw basisgetal zal worden vastgesteld, zal de berekening in het vervolg plaatshebben aan het aan de hand van de nieuwe reeks indexcijfers, zonodig na koppeling van de cijfers van de voorafgaande reeks. De koppeling geschiedt zoals door het CBS zal worden geadviseerd. Indien bovenbedoelde gegevens van het CBS geheel of gedeeltelijk komen te ontbreken, zal de aanpassing volgens andere soortgelijke maatstaven worden berekend.*

*Enzovoorts*

#### **Artikel 19. Opstalrecht voor kabels en leidingen**

- 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 (opsteller) 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 opsteller 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 diep wortelende 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.*

*Enzovoorts*

#### **Artikel 25. Parkeren op eigen terrein**

*Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3 is op de Situatietekening door middel van de aanduiding — P — aangegeven waar op de bouwkavels een verharde parkeerplaats moet worden aangelegd door en voor*

**noodzakelijke wijzigingen worden uitdrukkelijk voorbehouden**

*rekening van de koper. Deze parkeerplaats met een minimale afmeting van 2,50 bij 5,00 m moet door een 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 € 5.000,--. Deze voorwaarde wordt in de notariële akte van levering aan de koper opgelegd als een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en dient tevens als kettingbeding door de koper bij vervreemding van de bouwkel of een gedeelte daarvan aan de rechtsopvolger te worden opgelegd.*

#### **Artikel 26. Erfafscheidingen**

*In het inrichtingsplan zijn erfafscheidingen aangegeven voor de grens van de bouwkel 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 € 5.000,-- per overtreding van dit artikel. De koper is onverminderd genoemde boete verplicht door en voor zijn rekening de erfafscheiding in de oorspronkelijke staat te herstellen, bij gebreke aan voldoening van welke verplichting de Gemeente Leeuwarden voor rekening van de koper zorg kan dragen voor dit herstel. Deze voorwaarde wordt in de notariële akte van levering aan de koper opgelegd als een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en dient tevens als kettingbeding door de koper bij vervreemding van de bouwkel of een gedeelte daarvan aan de rechtsopvolger te worden opgelegd.*

#### **Artikel 27. Aanlegvoorzieningen en oevers**

*In De Zuidlanden zijn, 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.*

*noodzakelijke wijzigingen worden uitdrukkelijk voorbehouden*

*Wanneer de oever van een perceel grenst aan bevaarbaar water, is het de koper toegestaan volgens het document "Aanlegvoorzieningen De Zuidlanden" (versie juni 2011) voor eigen rekening en risico een aanlegvoorziening aan te brengen. Constructies die afwijken van voornoemd document zijn niet toegestaan en worden na aanzegging door verkoper, 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 € 5.000,- . Deze voorwaarde wordt in de notariële akte van levering aan de koper opgelegd als een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en dient tevens als kettingbeding door de koper bij vervreemding van de bouwkaavel of een gedeelte daarvan aan de rechtsopvolger te worden opgelegd".*

*(einde citaat)*

2. *BPD en de Gemeente Leeuwarden verklaarden dat het in artikel 27 van de Algemene Verkoopvoorwaarden Leeuwarden bedoelde document "Aanlegvoorzieningen De Zuidlanden" (versie juni 2011) is vervangen door het document "Aanlegvoorzieningen De Zuidlanden" Kavels aan bevaarbaar water (versie januari 2017), welke document BPD aan haar kopers zal verstrekken.*
3. *BPD en de Gemeente Leeuwarden verklaarden hierbij de in de hiervoor onder 1. geciteerde bepalingen van de Algemene Verkoopvoorwaarden Leeuwarden vermelde casu quo bedoelde:*
  - a. *verplichtingen te bedingen, op te leggen en te aanvaarden;*
  - b. *kettingbedingen te bedingen, op te leggen en te aanvaarden; en*
  - c. *kwalitatieve verplichtingen te bedingen, op te leggen en te aanvaarden, aan welke verplichtingen BPD en de Gemeente Leeuwarden derhalve hierbij kwalitatieve werking verlenen als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, zodat die kwalitatieve verplichtingen zullen overgaan op degenen die de Kavels onder bijzondere titel zullen verkrijgen, terwijl aan die kwalitatieve verplichtingen mede gebonden zullen zijn degenen die van de*

51902160/JJP/LH

conceptdatum: 20 november 2019

**noodzakelijke wijzigingen worden uitdrukkelijk voorbehouden**

*rechthebbende tot de Kavels (waaronder ook begrepen de daarop te realiseren woningen) een recht tot gebruik van de Kavels (waaronder ook begrepen de daarop te realiseren woningen) zullen verkrijgen.*

4. *Ter zake van de inschrijving van bedoelde kwalitatieve verplichtingen wordt door de Gemeente Leeuwarden woonplaats gekozen op hun respectievelijke (kantoor)adres zoals vermeld in de comparitie van de Akte."*

**(einde citaat)**

- B. naar de **Akte Vestiging Erfdienstbaarheden**, waarin woordelijk staat vermeld:

**(begin citaat)**

**"III. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN**

1. *Ter uitvoering van het bepaalde in hoofdstuk II. van de Akte vestigt BPD hierbij:*
- *ten behoeve en ten laste van de Kavel 1 en de Kavel 2 (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;*
  - *ten behoeve en ten laste van de Kavel 2 en de Kavel 3 (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;*
  - *ten behoeve en ten laste van de Kavel 3 en de Kavel 4 (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;*
  - *ten behoeve en ten laste van de Kavel 6 en de Kavel 7 (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;*
  - *ten behoeve en ten laste van de Kavel 7 en de Kavel 8 (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;*
  - *ten behoeve en ten laste van de Kavel 8 en de Kavel 9 (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;*
  - *ten behoeve en ten laste van de Kavel 9 en de Kavel 10 (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;*

*de volgende erfdienstbaarheid:*

*de erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting voor de eigenaar tot het dienende erf om te dulden ten behoeve van het heersende erf dat, indien en voor zover toestanden mochten ontstaan welke in strijd zijn met de wettelijke bepalingen betreffende naburige erven, deze toestanden*

51902160/JJP/LH

conceptdatum: 20 november 2019

**noodzakelijke wijzigingen worden uitdrukkelijk voorbehouden**

*bestendig mogen blijven. Voormelde erfdienstbaarheid geldt zowel voor de direct bij de bouw conform de bouwplannen te realiseren toestand alsook voor die toestand welke later mocht ontstaan door realisatie van bij-, op- of aanbouw, mits:*

- (i). die toestand(en) word(t)(en) gerealiseerd binnen vijf (5) jaar na de eerste oplevering van een Woning op een heersende erf;*
- (ii). die bouwwerken worden gerealiseerd conform de uitbreidings- en/of meerwerkopties die door de Aannemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden en waarvoor door de Aannemer gedurende de bouwperiode eventueel al de voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht; en*

*welke erfdienstbaarheden zijn gevestigd onder de in hoofdstuk VI. van de Akte vermelde opschortende voorwaarde.*

2. Ter verdere uitvoering van het in hoofdstuk II. van de Akte bepaalde vestigt BPD hierbij:

- *ten behoeve en ten laste van de Kavels 1 tot en met 4 (over en weer) elk als respectievelijk heersende erf en dienende erf;*
- *ten behoeve en ten laste van de Kavels 6 tot en met 10 (over en weer) elk als respectievelijk heersende erf en dienende erf;*

*de volgende erfdienstbaarheden:*

- a. *de erfdienstbaarheid van zicht, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van te dienende erf om te dulden dat de eigenaar van het heersende erf vanuit het heersende erf zicht heeft op het dienende erf, uitsluitend indien en voor zover dat zicht is ontstaan als gevolg van de realisatie van het Nieuwbouwproject (waaronder ook begrepen de realisatie van latere bij- op en/of aanbouw conform de uitbreidings- en/of meerwerkopties die door de Aannemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden en waarvoor door de Aannemer gedurende de bouwperiode eventueel al de voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht); en*
- b. *de erfdienstbaarheid van (water)afvoer, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat de eigenaar van het heersende erf gebruik maakt van het dienende erf voor de*

51902160/JJP/LH

conceptdatum: 20 november 2019

*noodzakelijke wijzigingen worden uitdrukkelijk voorbehouden*

*afvoer van hemelwater en rioolwater, uitsluitend indien en voorzover die afvoer is aangelegd als onderdeel van het Nieuwbouwproject; al welke erfdienstbaarheden zijn gevestigd onder de in hoofdstuk IV. van de Akte vermelde opschortende voorwaarde.*

#### **IV. OPSCHORTENDE VOORWAARDEN**

1. *De vestiging van elke in hoofdstuk III. van de Akte omschreven erfdienstbaarheid is telkens geschied onder de opschortende voorwaarde van overdracht van een betreffende Kavel aan de betreffende Koper(s).*
2. *Ter zake van het vervullen van de hiervoor onder IV.1. vermelde opschortende voorwaarde(n) zal een notariële registerverklaring worden opgemaakt en worden ingeschreven bij het Kadaster in het register Hypotheken 4. In afwijking van het bepaalde in de vorige volzin, kan de vervulling van de hiervoor onder IV.1. vermelde opschortende voorwaarde(n) ook worden geconstateerd in de akte van levering, waarbij de betreffende Kavel wordt overgedragen."*

**(einde citaat)**

- C. naar ♦ [ vermelding naar oude akten waarin bijzondere bepalingen voorkomen, welke overigens in de meeste gevallen in materiele zin geen werking meer hebben ]
2. Voor het overige is Verkoper niet bekend met bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 BW.

#### **XI. AANVAARDING**

1. Voor zover de Koper de in hoofdstuk X. van de Akte vermelde erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere lasten en beperkingen niet reeds blijkens de Koopovereenkomst uitdrukkelijk heeft aanvaard, aanvaardt de Koper hierbij bedoelde erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere lasten en beperkingen.
2. Voor zover in de in hoofdstuk X. van de Akte vermelde 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.

#### **XII. PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN**

51902160/JJP/LH

conceptdatum: 20 november 2019

*noodzakelijke wijzigingen worden uitdrukkelijk voorbehouden*

1. Verkoper verklaarde – behoudens het bepaalde onder lid 2 – 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.
2. De Koper verklaarde ermee bekend te zijn dat bij het Kadaster de volgende aantekeningen publiekrechtelijke beperkingen staan aangetekend:

**(begin citaat)**◆ [ *check ten tijde van passeren van de akte* ]**(einde citaat)****XIII. INSTANDHOUDING ANDERE AFSPRAKEN**

1. De bepalingen van de Koopovereenkomst - en met name de blijkens de Koopakte door de Verkoper en Koper verstrekte garanties - blijven onverkort van kracht, voor zover daarvan bij de Akte niet is afgeweken en voorzover die bepalingen nog van kracht kunnen zijn.
2. Verkoper verklaart dat sinds het aangaan van de Koopovereenkomst zich geen voor de wederpartij van belang zijnde wijzigingen hebben voorgedaan met betrekking tot de door Verkoper verstrekte garanties.

**XIV. WET VOORKEURSRECHT GEMEENTEN**

De Verkoper verklaarde dat ten aanzien van het Verkochte:

- a. geen aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten, of in artikel 9a lid 1 of 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 van die wet heeft plaatsgevonden; dan wel
- b. geen voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 van die wet, of in artikel 9a lid 1 of lid 2 in samenhang met artikel 6 van die wet heeft plaatsgevonden.

**XV. 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 van een afschrift of uittreksel van de Akte in de Openbare Registers en de verwerking daarvan door 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. Voor het overige kiest elke Partij woonplaats op diens eigen (kantoor)adres.

**XVI. VOLMACHT(EN)**

51902160/JJP/LH

conceptdatum: 20 november 2019

*noodzakelijke wijzigingen worden uitdrukkelijk voorbehouden*

1. Van de volmacht door de Verkoper blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, waarvan een kopie als bijlage is gehecht aan een akte van ♦ op ♦ verleden voor ♦, notaris te Groningen.

**XVII. VOLMACHT DOORHALING HYPOTHEKEN / RECTIFICATIEVOLMACHT**

1. De Partijen geven - voor zover nodig - volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor Trip Advocaten & Notarissen, om namens hen afstand van de hypotheek- casu quo pandrechten te aanvaarden die rusten op het Verkochte.
2. De Koper verleent hierbij volmacht aan iedere medewerker van het notariaat van Trip Advocaten & Notarissen, vestiging Groningen, om de Koper te vertegenwoordigen bij (een) eventuele rectificatie(s) van de Akte.

**SLOT***Slotverklaring van de verschenen personen*

De verschenen personen verklaarden ten slotte nog:

1. dat zij en de Partijen bij de Akte tijdig vóór het verlijden van deze 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 Groningen 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 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 - na opneming van het tijdstip - door mij, notaris om ♦ uur ♦ minuten.