

**AKTE VAN LEVERING**

**Betreft:** Project Oostergo te Leeuwarden | bouwnummer(s) 1.11, 2.23, 3.35, 56 en 57

Heden, tweeëntwintig september tweeduizend eenentwintig, verschenen voor mij, mr. Linda van der Heide, kandidaat-notaris, hierna ook te noemen: "notaris", als waarnemer van mr. Jaap-Jan Plas, notaris te Groningen:

**VERKOPER****KOPER**

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

**I. DEFINITIES**

1. 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:

**Akte:**

deze akte;

**Akte van Splitsing:**

de akte houdende splitsing in appartementsrechten, op één september tweeduizend eenentwintig, verleden voor een waarnemer van mr. J.J. Plas, notaris te Groningen, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij het Kadaster op diezelfde dag in het register Hypotheken 4 deel 82029 nummer 173, welke splitsing in appartementsrechten is gewijzigd bij akte, op veertien september tweeduizend eenentwintig verleden voor een waarnemer van mr. J.J. Plas, notaris te Groningen, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij het Kadaster op diezelfde dag in het register Hypotheken 4 deel 82126 nummer 136;

**Bijlage:**

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

**BW:**

Burgerlijk Wetboek;

**Gebouw:**

het – met toepassing van artikel 5:107 Burgerlijk Wetboek - in en op de Grond te realiseren gebouw met verder toebehoren dat – na de transformatie/verbouw van het bestaande opstallen - plaatselijk bekend zal zijn als Jellingastraat 1 tot en met 87 (oneven nummers) te Leeuwarden (postcode: 8932 PH), en in hoofdzaak zal bestaan uit:

- (i). een gemeenschappelijk berging in de kelder met bijbehorende voorzieningen; en
- (ii). vierenzeventig (44) woonappartementen op de begane grond, de eerste (1<sup>e</sup>), tweede (2<sup>e</sup>) en derde (3<sup>e</sup>) verdieping, met entree op de begane grond en de hallen op de verdiepingen; en
- (iii). vijftien (15) parkeerplaatsen;

**Gemeenschap:**

de Grond en het Gebouw tezamen;

**Grond:**

het perceel grond, plaatselijk gelegen aan de Oostergoweg 8 (op de hoek van de Oostergoweg en de Jellingastraat) te Leeuwarden, kadastraal bekend **gemeente Huizum sectie B nummer 5373**, met een oppervlakte van tweeduizend tien vierkante meters (2.010 m<sup>2</sup>);

**Kadaster:**

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

**Koopovereenkomst:**

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

die is vastgelegd in een onderhandse akte waarvan een kopie als **Bijlage 1** aan de Akte wordt gehecht;

**Koper:**

de heer Markus de Vos en mevrouw Sjoukje Hut, beiden voornoemd, zowel tezamen als ieder afzonderlijk;

**Kwaliteitsrekening:**

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

**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;

**Partijen:**

de Koper en de Verkoper tezamen;

**Vereniging van Eigenaars:**

de vereniging: "Vereniging van Eigenaars Jellingastraat 1 tot en met 87 (oneven) te Leeuwarden", opgericht bij de Akte van Splitsing;

**Verkochte:**

1. het appartementsrecht, kadastraal bekend **gemeente Huizum, sectie B complexaanduiding 6744A, appartementsindex 11:**
  - a. dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van het woonappartement met balkon op de eerste (1<sup>e</sup>) verdieping van het Gebouw, na realisatie plaatselijk bekend Jellingastraat 21 te Leeuwarden (postcode: 8932 PH); en
  - b. dat uitmaakt zesenvijftig/tweeduizend achthonderdachtennegentigste (56/2.898<sup>ste</sup>) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
2. het appartementsrecht, kadastraal bekend **gemeente Huizum, sectie B complexaanduiding 6744A, appartementsindex 23:**
  - a. dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van het woonappartement met balkon op de tweede (2<sup>e</sup>) verdieping van het Gebouw, na realisatie plaatselijk bekend Jellingastraat 45 te Leeuwarden (postcode: 8932 PH); en
  - b. dat uitmaakt zesenvijftig/tweeduizend achthonderdachtennegentigste (56/2.898<sup>ste</sup>) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
3. het appartementsrecht, kadastraal bekend **gemeente Huizum, sectie B complexaanduiding 6744A, appartementsindex 35:**
  - a. dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van het woonappartement met balkon op de derde (3<sup>de</sup>) verdieping van het Gebouw, na realisatie plaatselijk bekend Jellingastraat 69 te Leeuwarden (postcode: 8932 PH); en
  - b. dat uitmaakt zesenvijftig/tweeduizend achthonderdachtennegentigste (56/2.898<sup>ste</sup>) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
4. het appartementsrecht, kadastraal bekend **gemeente Huizum, sectie B complexaanduiding 6744A, appartementsindex 56:**
  - a. dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen naast het Gebouw; en
  - b. dat uitmaakt dertien/tweeduizend achthonderdachtennegentigste (13/2.898<sup>ste</sup>) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
5. het appartementsrecht, kadastraal bekend **gemeente Huizum, sectie B complexaanduiding 6744A, appartementsindex 57:**
  - a. dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen naast het Gebouw; en

- b. dat uitmaakt dertien/tweeduizend achthonderdachtennegentigste (13/2.898<sup>ste</sup>) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap.

**Verkoper:**

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: DVF Oostergo 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. De Verkoper is gerechtigd tot het Verkochte.
2. De Verkoper en de Koper zijn de Koopovereenkomst aangegaan.
3. De Koper verklaarde dat hij de Koopovereenkomst niet heeft ontbonden op grond van het bepaalde in artikel 2 van de Koopovereenkomst (bedenktijd).
4. Alle eventuele ter zake van de Koopovereenkomst overeengekomen opschortende voorwaarden zijn vervuld, dan wel worden geacht uiterlijk heden te zijn vervuld en alle ontbindende voorwaarden zijn niet vervuld.
5. Partijen wensen de Koopovereenkomst uit te voeren bij de Akte.
6. Ter uitvoering van de Koopovereenkomst zal de Verkoper het Verkochte leveren aan de Koper, tegen betaling door de Koper aan de Verkoper van de koopprijs voor het Verkochte.

**III. LEVERING VAN HET VERKOCHTE**

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

**IV. VOORAFGAANDE VERKRIJGING DOOR VERKOPER**

1. Verkoper heeft de Grond verkregen door de inschrijving op een oktober tweeduizend negentien in de openbare registers gehouden door het Kadaster in register Hypotheken 4 deel 76490 nummer 147, van een afschrift van een akte van levering, verleden op een oktober tweeduizend negentien voor mr. J.J. Plas, notaris te Groningen.
2. De Gemeenschap is door de Verkoper in appartementsrechten gesplitst bij de Akte van Splitsing, waardoor het Verkochte als zodanig is ontstaan.

## **V. KOOPSOM**

1. De door de Koper aan de Verkoper verschuldigde koopsom voor het Verkochte bedraagt

## **VI. OMZETBELASTING**

1. Ter zake van de levering van het Verkochte is volgens opgave van de Verkoper geen omzetbelasting verschuldigd, aangezien:
  - de Verkoper op eigen naam en voor eigen rekening en risico een aandeel (appartementsrecht(en)) levert aan de Koper in de thans feitelijk op de Grond bestaande opstallen (de huidige opstallen), welke opstallen langer dan twee (2) jaar geleden voor het eerst in gebruik zijn genomen; en
  - de Koper voor eigen rekening en risico met een aannemer zal contracteren om de huidige opstallen te verbouwen en (het/de gedeelten van casu quo het/de aandeel/aandelen in) het Gebouw feitelijk te realiseren.
2. Ingeval onverhoopt mocht vaststaan dat levering van het Verkochte wel van rechtswege is belast met omzetbelasting, is deze omzetbelasting in de koopprijs van het Verkochte begrepen.

## **VII. OVERDRACHTSBELASTING**

1. De vanwege de verkrijging van het Verkochte over de daarvoor geldende maatstaf van heffing verschuldigde overdrachtsbelasting is voor rekening van de Koper.
2. De maatstaf van heffing voor de overdrachtsbelasting bedraagt  
en is gelijk aan de koopprijs voor het Verkochte.
3. De verschuldigde overdrachtsbelasting bedraagt acht procent (8%) over de hiervoor onder 2. vermelde maatstaf van heffing, derhalve
4. De hiervoor vermelde bedragen zijn afgerond conform het besluit van de staatssecretaris van Financiën van tweeëntwintig februari tweeduizend zeventien (nummer: 2017-36415, Staatscourant, acht maart tweeduizend zeventien, nummer 12449).

## **VIII. BETALING VAN HET VERSCHULDIGDE, KWIJTING EN UITBETALING**

1. Het door de Koper aan de Verkoper per heden verschuldigde is door de Koper voldaan door creditering van één van de door Trip Advocaten & Notarissen gehouden kwaliteitsrekeningen als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt.
2. De Verkoper verleent de Koper kwijting voor de betaling van het in lid 1 vermelde bedrag.

3. De uitbetaling van het hiervoor in lid 1 vermelde bedrag zal door de instrumenterend notaris geschieden met inachtneming van de daarvoor geldende notariële beroeps- en gedragsregels.

## **IX. LEVERINGSBEPALINGEN**

De Verkoper en de Koper zijn in verband de Koopovereenkomst en de levering van het Verkochte onder meer het volgende overeengekomen:

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

#### **Artikel 1**

1. De aflevering van het Verkochte aan de Koper vindt plaats per heden in de overeengekomen staat.
2. Het Verkochte zal vrij van huur of ander gebruiksrecht aan Koper worden afgeleverd.

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

#### **Artikel 2**

1. Het Verkochte wordt aan de 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. De 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 de Koper geleverd vrij van hypotheekrecht(en) en/of beslag(en). De Verkoper zal voor diens rekening zorg dragen voor de (eventueel) nodige doorhalingen bij het Kadaster.
4. De Verkoper heeft de Koper kennis gegeven van de aan de Verkoper bekende aan het Verkochte en de Gemeenschap verbonden bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 BW, een en ander zoals door de Koper uitdrukkelijk is dan wel wordt aanvaard.

### **risico, baten en lasten**

#### **Artikel 3**

1. Het Verkochte komt per heden voor rekening en risico van de Koper.
2. De baten ter zake van het Verkochte komen vanaf heden ten gunste van de Koper. De Verkoper staat er jegens de 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 één januari volgend op het jaar waarin de Akte is verleden voor rekening van de 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 de Verkoper ten aanzien van het Verkochte en/of de Gemeenschap 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 de Koper op het tijdstip van overdracht van het Verkochte. De 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 de Verkoper hierbij bedoelde rechten aan de Koper, die hierbij bedoelde rechten in levering aanvaardt.
3. De Koper zal zelf zorg dragen voor mededeling aan de personen jegens wie de in lid 1 van dit artikel bedoelde rechten kunnen worden uitgeoefend.
4. Indien de overdraagbaarheid van de in lid 1 van dit artikel bedoelde rechten is uitgesloten, dan is de Verkoper jegens de Koper verplicht om op eerste verzoek van de Koper die rechten jegens de betreffende derde uit te oefenen en om al hetgeen de Verkoper krachtens de uitoefening van die rechten ontvangt aan de Koper te overhandigen.

#### **titelbewijzen en bescheiden**

##### **Artikel 5**

De Verkoper en de 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 de Koper.

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

##### **Artikel 7**

De levering van het Verkochte zal plaatsvinden door de inschrijving van een afschrift van de Akte



bij het Kadaster. Door de in de vorige volzin bedoelde inschrijving zal de overdracht van het Verkochte zijn voltooid.

### **garanties van de Verkoper**

#### **Artikel 8**

De Verkoper garandeert jegens de Koper dat de Verkoper aan de Koper rechten levert die:

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

### **verbod tot doorverkoop**

#### **Artikel 9**

Blijkens de Koopovereenkomst zijn Partijen het volgende overeengekomen:

**(begin citaat)**

10.6 *Het is Verkrijger zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper niet toegestaan het Verkochte en/of zijn rechten en/of verplichtingen en/of zijn rechtsverhouding uit de Koopovereenkomst geheel of gedeeltelijk aan derde(n) over te dragen of te bezwaren, tenzij aan alle hierna vermelde voorwaarden is voldaan:*

- a. *de juridische levering van het Verkochte heeft middels ondertekening van de Akte van Levering plaatsgevonden; en*
- b. *de ruimten/zaken behorende tot de Appartementsrechten zijn aan Verkrijger opgeleverd door de Ondernemer; en*
- c. *Verkrijger heeft aan al zijn verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst en Aannemingsovereenkomst voldaan.*

*Na verzoek daartoe van de Verkrijger kan bij instemming daartoe door Verkoper aan deze toestemming nadere voorwaarden worden verbonden.*

*Deze bepaling is niet van toepassing ingeval van verkoop op grond van artikel 268 en 174 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.*

**(einde citaat)**

### **bijzondere bepalingen / onherroepelijke volmacht / kettingbeding / kwalitatieve verplichting**

#### **Artikel 10**

1. Blijkens de Koopovereenkomst zijn Partijen onder meer het volgende overeengekomen:

**(begin citaat)**

**Artikel 15 bijzondere bepalingen / onherroepelijke volmacht**

- 15.1 *Indien en voor zover vanwege de realisatie van het Gebouw van toepassing en/of noodzakelijk voor de ontwikkeling van het Gebouw, zal Verkrijger in de Akte van Levering meewerken aan het zonodig vestigen van de erfdienstbaarheden en/of zakelijke rechten van opstal en/of kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve van bijvoorbeeld kabels en leidingen of vergelijkbare voorzieningen of verplichtingen voor een Verkochte als dienend erf om te dulden dat, indien en voor zover bij de (ver)bouw van het Gebouw toestanden mochten ontstaan welke in strijd zijn met de wettelijke bepalingen betreffende naburige bouwsels en/of burennrecht, deze toestanden bestendig mogen blijven.*
- 15.2 *De Verkrijger dient en zal in de Akte van Levering onherroepelijk volmacht (met de macht van substitutie) (te) verlenen aan de medewerkers (ieder afzonderlijk) werkzaam bij de Notaris, tot het (doen) wijzigen en/of rectificeren van de bepalingen van de akte(n) van splitsing en/of een of meer daarbij betrokken tekeningen, alsmede tot het vestigen van erfdienstbaarheden casu quo kwalitatieve verplichtingen, casu quo opstalrechten, alles voor zover een - wijziging naar het oordeel van de Verkoper in verband met het Project nodig is.*
- Deze volmacht vervalt één jaar nadat de tot het Verkochte behorende ruimten en zaken door de Ondernemer aan de Verkrijger zijn opgeleverd.*
- Van het voornemen tot wijziging, rectificatie van de bepalingen van de Akte van Splitsing zoals deze uiteindelijk gepasseerd zal worden en/of een of meer daarbij betrokken tekeningen en/of vestiging van erfdienstbaarheden casu quo kwalitatieve verplichtingen casu quo opstalrechten als hiervoor vermeld zal door de Notaris aan de Verkrijger schriftelijk kenbaar worden gemaakt, onder duidelijke vermelding van hetgeen zal worden aangepast.*
- 15.3 *De Verkrijger en/of zijn rechtsopvolger(s) in de eigendom verplicht(en) zich in elke akte van gehele of gedeeltelijke eigendomsoverdracht alsmede bij het verlenen van een beperkt recht anders dan een recht van hypotheek met betrekking tot het Verkochte het bepaalde in dit Artikel 15.1, 15.2 en dit Artikel 15.3 - voor zover nog van toepassing en uitsluitend voor de resterende tijd – jegens Verkoper na te komen en woordelijk te doen opnemen, aan de nieuwe eigenaar op te leggen en voor en*

*namens de Verkoper te doen aannemen en ook van die opvolgende koper (een) dergelijke volmacht(en) te bedingen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete groot dertig duizend euro (€ 30.000,-) te voldoen door de nalatige partij ten behoeve van Verkoper, zulks onverminderd het recht om overige vormen van schadevergoeding te vorderen.*

**(einde citaat)**

2. Onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 15 lid 2 van de Koopovereenkomst verleent Koper hierbij de in artikel 15 lid 2 van de Koopovereenkomst bedoelde volmacht aan de medewerkers (ieder afzonderlijk) werkzaam bij de Notaris.

## **X. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN**

### Splitsingsakte en -reglement

1. De Gemeenschap is gesplitst in appartementsrechten bij de Akte van Splitsing.
2. Bij de Akte van Splitsing is het splitsingsreglement vastgesteld en is de Vereniging van Eigenaars opgericht.
3. De Koper verklaarde:
  - a. dat hij bekend is met de Akte van Splitsing, de bijbehorende splitsingstekeningen en het in de akte van toepassing verklaarde splitsingsreglement;
  - b. dat hij er mee bekend is dat hij door de levering van het Verkochte van rechtswege lid wordt van de Vereniging van Eigenaars; en
  - c. dat hij kopieën van de hiervoor onder X.3.a. vermelde stukken heeft ontvangen. Voor zover nodig of vereist verbindt de Koper zich jegens de Vereniging van Eigenaars tot nakoming van de daarin opgenomen voor hem voortvloeiende verplichtingen.

### de Vereniging van Eigenaars is nog niet actief

1. De Verkoper heeft aan de Koper medegedeeld dat de Vereniging van Eigenaars thans nog geen actief financieel en technisch beleid voert en derhalve nog niet heeft voldaan aan de wettelijke verplichting tot het vormen van een reserve- en/of onderhoudsfonds. Eén en ander in verband met de bouw van het Gebouw. Mitsdien kan de verklaring als bedoeld in artikel 122 lid 5 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek niet aan de Akte worden gehecht.
2. Gelet op het hiervoor onder 1. vermelde vrijwaren Partijen de notaris voor iedere vorm van aansprakelijkheid die op welke gronden dan ook kan of zal voortvloeien uit de afwezigheid van bedoelde verklaring.

Bijdrage vereniging van eigenaars

De bedragen die aan de Vereniging van Eigenaars als voorschotbijdrage dienen te worden voldaan zijn nog niet definitief vastgesteld.

Financiële verplichtingen vereniging van eigenaars

De Verkoper verklaarde dat de Vereniging van Eigenaars:

1. tot op heden geen andere schulden en verplichtingen heeft dan die welke zijn te beschouwen als normale lasten ter zake van de Gemeenschap; en
2. tot op heden geen besluiten heeft genomen.

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

1. De Verkoper is met betrekking tot het Verkochte niet bekend met bij het Kadaster ingeschreven privaatrechtelijke bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 BW, anders dan zoals opgenomen in:
  - a. de akte houdende vestiging kwalitatieve verplichting en kettingbedingen op twaalf mei tweeduizend eenentwintig verleden voor mr. J.J. Plas, notaris te Groningen, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers gehouden door de dienst voor het Kadaster en de openbare registers op twaalf mei tweeduizend eenentwintig in register Hypotheken 4 deel 81256 nummer 60, welke akte onder meer woordelijk luidt als volgt:  
**(begin citaat)**

**"IV. BEDINGEN UIT DE VASTSTELLINGSOVEREENKOMST**

*In de Vaststellingsovereenkomst zijn Partijen het volgende overeengekomen (in welke woordelijke aanhaling:*

- *Eigenaar 1 wordt aangeduid als 'Vegter' of 'de ondergetekende sub 1';*
- *Eigenaar 2 wordt aangeduid als 'DVF' of 'de ondergetekende sub 2';*
- *Partijen wordt aangeduid als 'ondergetekenden of partijen';*
- *het Registergoed 2 wordt aangeduid als 'het perceel (A)', 'vermelde onroerende zaak', 'de hiervoor onder 1a vermelde onroerende zaak', 'de hiervoor 1.a. vermelde onroerende zaak', 'de onroerende zaak' of 'perceel'.);*
- *de Vaststellingsovereenkomst wordt aangeduid als 'deze overeenkomst');*

**(begin citaat)**

**"Kettingbeding**

1.1. *De ondergetekenden wensen bij deze akte een kettingbeding overeen te komen met betrekking tot de aan hen in eigendom toebehorende onroerende zaken.*

1.2. *De onroerende zaken waarop het kettingbeding betrekking heeft zijn:*

A. *Het registergoed dat bestaat een perceel grond, gelegen aan en nabij de Oostergoweg 8 (Jellingastraat 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45 en 47 (8932 PH Leeuwarden) te Leeuwarden, kadastraal bekend gemeente Huizum sectie B, nummer 5373 alsmede het zich op die grond bevindende (kantoor)pand;*

B. *Het registergoed dat bestaat een perceel grond, gelegen aan en nabij de Verlengde Schans (87) te Leeuwarden, kadastraal bekend gemeente Huizum, sectie B nummer 5454 en 6665 alsmede de zich op die grond bevindende woning.*

**Artikel 1, Gebruik van tuin en dak**

1. *DVF verplicht zich jegens Vegter de op het perceel (A) aanwezige bomen en struiken, gesitueerd binnen een afstand van 10 meter tot de erfafscheiding, op geen enkele wijze te zullen rooien, kappen, vellen of snoeien, uitgezonderd de gevallen waarin de gezondheid van de bomen en/of van de struiken dit noodzaakt. In dat geval zullen er geen werkzaamheden zoals voornoemd omschreven aan de bomen en/of struiken worden uitgevoerd, dan na overleg tussen partijen. In het geval er bomen en/of struiken binnen genoemde afstand tot de erfgrrens komen te vervallen, is DVF gehouden om op haar kosten vergelijkbare bomen (qua aard en omvang) en/of struiken aan te planten op de vrijgekomen plek.*
2. *DVF verplicht zich jegens Vegter de tuin behorende tot vermelde onroerende zaak, partijen genoegzaam bekend, op haar kosten als siertuin aan te leggen en te onderhouden, waarbij er geen gemeenschappelijk bestemming op de tuin zal komen te rusten. De tuin zal niet als gemeenschappelijk worden bestemd en DVF zal dit in haar Huishoudelijk vastleggen. Zij verplicht zich jegens Vegter tevens om dit Huishoudelijk Reglement na te leven in geval van gebruik van de siertuin in strijd met haar bestemming.*
3. *DVF verplicht zich jegens Vegter om op de daken van vermelde onroerende zaak zodanige voorzieningen te treffen dat de bewoners hier geen gebruik van kunnen maken en toegang toe hebben, anders dan als vluchtweg, behoudens private*

*balkon/dakterras behorend bij appartement 3.37. De daken zullen niet als gemeenschappelijke ruimten worden bestemd en DVF zal dit in haar Huishoudelijk reglement vastleggen. Zij verplicht zich jegens Vegter om dit Huishoudelijk Reglement na te leven in geval van het gebruik van de daken, anders dan als vluchtweg.*

- 4. DVF verplicht zich jegens Vegter in algemene zin om geen gemeenschappelijke ruimten beschikbaar te stellen, anders dan eventuele gemeenschappelijke ruimten aan de straatzijde van de hiervoor 1a vermelde onroerende zaak.*

#### **Artikel 2, Schermen op balkons**

*DVF verplicht zich jegens Vegter om glazen schermen met een minimumhoogte van 1,20 meter op de balkons van de appartementen te plaatsen zodat er geen directe zichtlijn van de balkons naar de achterliggende erfgrans bestaat.*

#### **Artikel 3, Warmtepomp**

- 1. Partijen komen overeen dat de kosten inzake het verplaatsen van de warmtepomp op het dak van VNN volledig door DVF worden gedragen overeenkomstig de inhoud van het e-mailbericht d.d. 23 december 2020, de hierin genoemde correspondentie en de nadien nog gevoerde correspondentie. DVF zal de werkelijke kosten van het verplaatsen van de warmtepomp volledig betalen en erkent dat zij bekend is met de overeenstemming zoals tussen VNN en Vegter geldt, waarin Vegter de kosten zoals genoemd in het e-mailbericht van 21 oktober 2020 (in het bezit van DVF) heeft aanvaard. De ingevolge deze bereikte overeenstemming op Vegter rustende verplichtingen jegens VNN worden onverkort overgedragen aan DVF, die deze voor zich aanvaardt en jegens VNN (en Vegter) instaat voor de nakoming hiervan.*
- 2. DVF verplicht zich jegens Vegter om geen warmtepomp aan de buitenzijde van de onroerende zaak aan te brengen.*

*Enzovoorts*

#### **Artikel 5, Kettingbeding**

*De ondergetekende sub 2 verbindt zich jegens de ondergetekende sub 1, die dit voor zich aanvaardt, de hiervoor in artikel 1 t/m 3 vermelde verplichtingen, bij geheel of gedeeltelijke vervreemding van de hiervoor 1.a. vermelde onroerende zaak, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe*

*eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de ondergetekende sub 1 op te leggen, die ten behoeve van deze aan te nemen en, in verband daarmee, om het in artikel 1 t/m 3 in de akte tot levering, vestiging van beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van persoonlijk gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen, behoudens de vervanging van de naam van de ondergetekende sub 2 door die van de nieuwe (gebruiks- of genots)gerechtigde.*

**Artikel 6, Kwalitatieve verplichting**

- 6.1 De ondergetekenden komen overeen dat de in dit kettingbeding begrepen verplichtingen om te dulden of niet te doen ten aanzien van registergoederen ook als kwalitatieve verbintenissen zullen overgaan op diegenen die het desbetreffende goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen, die van de rechthebbende op het betreffende goed een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen, alles indien en voorzover een dergelijke kwalitatieve werking aan deze regeling kan worden gegeven.*
- 6.2 De ondergetekende sub 2 is verplicht en verbindt zich jegens ondergetekende sub 1, die dit voor zich aanvaardt, deze overeenkomst ingeval van gehele of gedeeltelijke overdracht van het perceel, alsmede bij de verlening van een zakelijk recht hierop aan de verkrijger of zakelijk gerechtigde op te leggen, en in verband hiermede, om het bepaalde in deze overeenkomst in de betreffende notariële akte woordelijk op te nemen.*
- 6.3 Op gelijk wijze, als hierboven is bepaald, verplicht de ondergetekende sub 2 zich jegens ondergetekende sub 1 tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar/zakelijk gerechtigde dat ook deze het bepaalde in deze overeenkomst alsmede de onderhavige opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van ondergetekende sub 1 het beding aan.*
- 6.4 In verband met het bovenstaande is eigenaar verplicht om deze overeenkomst binnen 8 dagen na ondertekening te doen inschrijven in de daarvoor bestemde openbare registers als zijnde kwalitatieve verplichting betreffende de percelen plaatselijk bekend Oostergoweg 8, 8932 PG Leeuwarden, kadastraal bekend*

*gemeente Leeuwarden sectie B, nummer 5373; Jellingastraat 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45 en 47 (8932 PH Leeuwarden); Kosten zijn voor rekening van ondergetekende sub 2.*

**Artikel 7, Verzuim**

*De ondergetekende sub 2 of diens verkrijger zal bij overtreding of niet-nakoming van een of meer der bepalingen van deze overeenkomst in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist (of: in verzuim zijn na het verloop van een in een ingebrekestelling genoemde redelijke termijn), zodat zowel de bedongen boete, als de vergoeding der eventueel meer geleden schade dan terstond zullen kunnen worden gevorderd.*

**Artikel 8, Boete**

*Bij niet of niet tijdige nakoming van de met de ondergetekende sub 2 of diens verkrijger zoals hiervoor bedoeld, overeengekomen verplichtingen is de ondergetekende sub 2 of diens verkrijger een direct opeisbare boete verschuldigd van € 100.000,00 ten behoeve van de ondergetekende sub 1 of diens rechtsopvolger, met bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de ondergetekende sub 2 of diens verkrijger te vorderen."*

*(einde citaat)*

**V. CONSTATERING KWALITATIEVE VERPLICHTING(EN) & KWALITATIEVE RECHT(EN)**

- 1. Ter (verdere) uitvoering van de Vaststellingsovereenkomst en conform het daartoe bepaalde in artikel 6:252 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek verklaren Eigenaar 1 en Eigenaar 2 dat de hiervoor onder "IV. BEDINGEN UIT DE VASTSTELLINGSOVEREENKOMST" in de woordelijke aanhaling omschreven verplichtingen van Eigenaar 2 jegens Eigenaar 1 zullen overgaan op al degenen die het Registergoed 2 onder bijzondere titel zullen verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het Registergoed 2 zullen verkrijgen.*
- 2. Voormelde kwalitatieve verplichting(en) is/zijn overeengekomen en bedongen met eerbiediging door Eigenaar 1 van eventueel eerdere ten laste van het Registergoed 2 gevestigde beperkte rechten.*



3. *Partijen verzoeken de Bewaarder van het Kadaster om de in de Akte geconstateerde kwalitatieve verplichting(en) in de kadastrale registratie te registreren als een "kwalitatieve verplichting", en wel ten aanzien van het gehele kadastrale perceel zoals vermeld in de definitie "het Registergoed 2".*
4. *Alle rechten die voor de Eigenaar 1 kunnen voortvloeien uit de Vaststellingsovereenkomst gaan zoveel als mogelijk als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek over op degene die de eigendom van het Registergoed 1 onder bijzondere titel zal verkrijgen.*
5. *Alle rechten die voor Eigenaar 2 kunnen voortvloeien uit de Vaststellingsovereenkomst gaan zoveel als mogelijk als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek over op degene die de eigendom van het Registergoed 2 onder bijzondere titel verkrijgt.*
6. *Voor het geval de in de Vaststellingsovereenkomst bedoelde rechten niet zijn aan te merken als kwalitatieve rechten dan kunnen die rechten uitsluitend tezamen met de eigendom van respectievelijk (het betreffende gedeelte van) het Registergoed 1 en (het betreffende gedeelte van) het Registergoed 2 worden overgedragen.*

#### **VI. KETTINGBEDING**

*Indien en voor zover aan de hiervoor onder "IV. BEDINGEN UIT DE VASTSTELLINGSOVEREENKOMST" in de woordelijke aanhaling omschreven verplichtingen van Eigenaar 2 jegens Eigenaar 1 geen kwalitatieve werking kan worden toegekend/ontleend, is Eigenaar 2 jegens Eigenaar 1 verplicht, die dit aanvaardt, het hiervoor onder "IV. BEDINGEN UIT DE VASTSTELLINGSOVEREENKOMST" en het in het onderhavige artikel bepaalde, ingeval van gehele of gedeeltelijke overdracht van het Registergoed 2 alsmede bij de verlening van een beperkt goederenrechtelijk recht daarop (met uitzondering van het recht van hypotheek) of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, integraal aan de opvolgende eigenaar(s) of beperkt gerechtigde(n) of gebruiker(s) op te leggen, en in verband hiermede, om het hiervoor onder "IV. BEDINGEN UIT DE VASTSTELLINGSOVEREENKOMST" en het in het onderhavige artikel bepaalde in de betreffende notariële akte of onderhandse akte woordelijk op te nemen. Op gelijke wijze, als hierboven is bepaald, verplicht Eigenaar 2 zich jegens Eigenaar 1 (of diens*

*rechtsopvolger) tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de opvolgende eigenaar(s)/beperkt gerechtigde(n) dat ook zij – op hun beurt – het hiervoor onder "IV. BEDINGEN UIT DE VASTSTELLINGSOVEREENKOMST" en het in het onderhavige artikel bepaalde en de daaruit voortvloeiende verplichtingen zal/zullen opleggen aan opvolgende eigenaar(s)/beperkt gerechtigde(n)/gebruiker(s). Bij elke vervreemding of vestiging van een beperkt recht of verlening van een gebruiks-/genotsrecht neemt de vervreemder dan wel degene uit wiens meer omvattende recht het beperkte recht wordt afgeleid dan wel degene die het gebruiks-/genotsrecht verleent namens en ten behoeve van Eigenaar 1 (of diens rechtsopvolger) het beding aan.*

*Voor elke overtreding van deze bepaling verbeurt de overtreder ten gunste van Eigenaar 1 (of diens rechtsopvolger), zonder enige ingebrekestelling, een dadelijk opeisbare boete van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00), zulks onverminderd de bevoegdheid voor Eigenaar 1 (of diens rechtsopvolger) daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de Eigenaar 2 of diens verkrijger te vorderen.*

**(einde citaat)**

De in de hierboven opgenomen aanhaling opgenomen definities hebben de volgende betekenis:

**Registergoed 1:** het registergoed dat bestaat uit een perceel grond, gelegen aan en nabij de Verlengde Schrans te Leeuwarden, kadastraal bekend gemeente Huizum, sectie B nummers 5454 en 6665, alsmede de zich op die grond bevindende woning met verder toebehoren, plaatselijk bekend 8932 NL Leeuwarden, Verlengde Schrans 87;

**Registergoed 2:** de Gemeenschap;

**Eigenaar 1:** de eigenaar van Registergoed 1;

**Eigenaar 2:** de eigenaar van Registergoed 2;

- b. de akte houdende vestiging kwalitatieve verplichting en kettingbedingen op één september tweeduizend eenentwintig verleden voor een waarnemer van mr. J.J. Plas, notaris te Groningen, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers gehouden door de dienst voor het Kadaster en de openbare registers op diezelfde dag tweeduizend eenentwintig in register Hypotheken 4 deel 82029 nummer 147, welke akte onder meer woordelijk luidt als volgt:

**(begin citaat)**

**“IV. BEDINGEN UIT DE VASTSTELLINGSOVEREENKOMST**

*In de Vaststellingsovereenkomst zijn Partijen het volgende overeengekomen (in welke woordelijke aanhaling:*

- *Eigenaar 1 wordt aangeduid als 'familie van den Berg', 'Van den Berg', 'VdB' of 'Buurtbewoners';*
- *Eigenaar 2 wordt aangeduid als 'DVF Oostergo BV' of 'Initiatiefnemer';*
- *het Registergoed 1 wordt aangeduid als 'het perceel van de familie Van den Berg';*
- *het Registergoed 2 wordt aangeduid als 'het perceel', 'het perceel van ontwikkelaar' of 'Oostergoweg 8';*
- *de Vaststellingsovereenkomst wordt aangeduid als 'deze afsprakenbrief' of 'deze brief':*

**(begin citaat)**

**"3. Verslag en afspraken**

1. *De bestaande schutting wordt doorgetrokken naar het einde van het perceel aan Jellingastraat-zijde (zelfde hoogte en materiaal)*
2. *Er geldt een verplichting om de bestaande schutting in stand te houden. Daarnaast dient ook het bestaande groen op het perceel van ontwikkelaar(Oostergoweg 8) in stand worden gehouden zodat de tussenliggende buffer een dichte en groene uitstraling blijft houden. Er geldt een verplichting om te herplanten als er 'uitval' is.*
3. *De bestaande bomen op het perceel van de familie Van den Berg (VdB) kunnen te allen tijde blijven staan. Overhangende takken worden – voor zover deze het gebouw niet raken – geduld. VdB blijft het onderhoud (goed en deugdelijk) verzorgen. Voor het onderhoud en verzorging van die bomen kan het perceel van ontwikkelaar ook worden betreden (ladderrecht)*
4. *De bestaande noodtrap aan Van den Berg-zijde van het gebouw kan – voorzover deze in stand blijft of wordt vervangen door een andere trap aan die zijde van het gebouw – alleen worden gebruikt ingeval van calamiteiten en nimmer voor regulier gebruik. Aan die zijde van het gebouw vindt ook geen (verdere) uitbreiding plaats (met andere woorden: de ruimte tussen die zijde van het gebouw en de erfgrans blijft onbebouwd)*

5. *Op de eerste en tweede verdieping van het pand zijn, aan de zijde van de verlengde Schans 89, 2 balkons aanwezig. De balkons worden een kwartslag gedraaid zodat niet de lange maar de korte zijde van de balkons zich richting erfafscheiding zullen oriënteren. Deze korte zijden worden door initiatiefnemer dichtgezet met vast, mat en ondoorzichtig glas. Van het glas wordt vooraf een monster ter goedkeuring aan familie van den Berg aangeboden. (het glas niet in een witte, maar een warmere/natuurlijke kleur)*
6. *Op de eerste en tweede verdieping zijn 4 kozijnen aanwezig. De 2 linker kozijnen worden verplaatst naar de zijgevel, de 2 rechter kozijnen worden voorzien van mat, ondoorzichtig glas. Er zijn in deze gehele gevel geen beweegbare ramen aanwezig. In de toekomst zullen er niet meer dan deze 2 genoemde kozijnen in de gevel aanwezig zijn. Van het glas wordt vooraf een monster ter goedkeuring aan familie van den Berg aangeboden. (het glas niet in een witte, maar een warmere/natuurlijke kleur)*
7. *Op het dak wordt vanaf de vluchtdeur naar de vluchtrap een stalen hekwerk geplaatst zodat gebruik van het platte dak wordt ontmoedigd. Vluchten is daarbij voor bewoners veiliger geworden. Het hekwerk van het appartement, wiens balkon zich op het plat dak bevindt, wordt verhoogd van 90cm naar 150cm en voorzien van glas ipv een stalen hekwerk zodat geluid beter wordt gereflecteerd. Vanaf dit terras is op generlei wijze uitzicht op de tuin van familie van den Berg. Verder zijn er geen dakterrassen aanwezig met uitzicht op de tuin van familie van den Berg.*
8. *Op de hoek van het perceel staat een grote wilg. Onduidelijk is op wiens perceel deze wilg staat (Van den Berg, Oostergoweg 8 of VNN). Wanneer deze op het terrein van de Oostergoweg 8 staat zal deze boom blijven staan. De boom wordt onderhouden door Van den Berg.*
9. *De rij coniferen zoals in Bijlage B in de tuin van familie van den berg wordt vervangen door 3,5 meter hoge laurierstruik. Hiermee is de erfafscheiding nóg dichter en wintergroen. De nieuwe laurierstruiken zullen aan weerszijden aansluiten op de bestaande laurierstruiken. De laurierstruiken worden geplaatst door 'huishovenier' Frisia uit Bergum in opdracht van Van den Berg. Initiatiefnemer stelt hiervoor een stelpost groot € 5.000,- incl BTW beschikbaar. Wanneer de werkzaamheden deze*

*stelpost overschrijden dient vooraf overleg te zijn met initiatiefnemer. Wanneer het bedrag binnen het genoemde bedrag blijft, kunnen de werkzaamheden worden uitgevoerd. Initiatiefnemer ontvangt van Van den Berg de factuur ter kennisgeving en zal vervolgens het factuurbedrag binnen 1 week overmaken naar familie Van den Berg.*

10. *Alle afspraken in deze brief gelden voor zowel initiatiefnemer als voor opvolgende eigenaren. Initiatiefnemer zal hiertoe de afspraken middels erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen laten vastleggen. De kosten voor de akten komen voor rekening van initiatiefnemer.*
11. *Buurtbewoners geven aan dat ze, bij naleving van de gemaakte afspraken, geen bezwaar hebben tegen het plan en geen bezwaarschrift en/of zienswijze zullen indienen. Buurtbewoners kunnen ook niet 'namens' familie van den Berg bezwaar maken.*

**(einde citaat)**

*Het plaatsen casu quo realiseren van de hiervoor vermelde voorzieningen onder 1., 5., 6, en 7, dient te zijn afgerond uiterlijk op het moment dat het op Registergoed 2 getransformeerde gebouw geheel is opgeleverd.*

#### **V. VESTIGING ERFDIENSBAARHEID**

1. *Ter (verdere) uitvoering van de Vaststellingsovereenkomst verklaren Eigenaar 1 en Eigenaar 2 de hiervoor genoemde verplichtingen voor zover die als een dulden of niet doen als bedoeld in artikel 5:71 van het Burgerlijk Wetboek kwalificeren hierbij als erfdienstbaarheid te vestigen ten laste van het Registergoed 2, als dienend erf, en ten behoeve van het Registergoed 1, als heersend erf.*

#### **VI. CONSTATERING KWALITATIEVE VERPLICHTING(EN) & KWALITATIEVE RECHT(EN)**

1. *Ter (verdere) uitvoering van de Vaststellingsovereenkomst en conform het daartoe bepaalde in artikel 6:252 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek verklaren Eigenaar 1 en Eigenaar 2 dat de hiervoor onder "IV. BEDINGEN UIT DE VASTSTELLINGSOVEREENKOMST" in de woordelijke aanhaling omschreven verplichtingen:*

- a. *van Eigenaar 1 jegens Eigenaar 2 zullen overgaan op al degenen die het Registergoed 1 onder bijzondere titel zullen verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het Registergoed 1 zullen verkrijgen;*
  - b. *van Eigenaar 2 jegens Eigenaar 1 zullen overgaan op al degenen die het Registergoed 2 onder bijzondere titel zullen verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het Registergoed 2 zullen verkrijgen.*
2. a. *Voormelde kwalitatieve verplichting(en) is/zijn overeengekomen en bedongen met eerbiediging door Eigenaar 1 van eventueel eerdere ten laste van het Registergoed 2 gevestigde beperkte rechten.*
  - b. *Voormelde kwalitatieve verplichting(en) is/zijn overeengekomen en bedongen met eerbiediging door Eigenaar 2 van eventueel eerdere ten laste van het Registergoed 1 gevestigde beperkte rechten.*
3. *Partijen verzoeken de Bewaarder van het Kadaster om de in de Akte geconstateerde kwalitatieve verplichting(en) in de kadastrale registratie te registreren als een "kwalitatieve verplichting", en wel ten aanzien van:*
    - a. *het gehele kadastrale perceel zoals vermeld in de definitie "het Registergoed 1";*
    - b. *het gehele kadastrale perceel zoals vermeld in de definitie "het Registergoed 2".*
4. *Alle rechten die voor de Eigenaar 1 kunnen voortvloeien uit de Vaststellingsovereenkomst gaan zoveel als mogelijk als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek over op degene die de eigendom van het Registergoed 1 onder bijzondere titel zal verkrijgen.*
  5. *Alle rechten die voor Eigenaar 2 kunnen voortvloeien uit de Vaststellingsovereenkomst gaan zoveel als mogelijk als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek over op degene die de eigendom van het Registergoed 2 onder bijzondere titel verkrijgt.*
  6. *Voor het geval de in de Vaststellingsovereenkomst bedoelde rechten niet zijn aan te merken als kwalitatieve rechten dan kunnen die rechten uitsluitend tezamen met de eigendom van respectievelijk (het betreffende gedeelte van) het Registergoed 1 en (het betreffende gedeelte van) het Registergoed 2 worden overgedragen.*

## **VII. KETTINGBEDING(EN)**

1. *Indien en voor zover aan de hiervoor onder "IV. BEDINGEN UIT DE VASTSTELLINGSOVEREENKOMST" in de woordelijke aanhaling omschreven verplichtingen van Eigenaar 1 jegens Eigenaar 2 geen kwalitatieve werking kan worden toegekend/ontleend, is Eigenaar 1 jegens Eigenaar 2 verplicht, die dit aanvaardt, het hiervoor onder "IV. BEDINGEN UIT DE VASTSTELLINGSOVEREENKOMST" en het in het onderhavige artikel bepaalde, ingeval van gehele of gedeeltelijke overdracht van het Registergoed 1 alsmede bij de verlening van een beperkt goederenrechtelijk recht daarop (met uitzondering van het recht van hypotheek) of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, integraal aan de opvolgende eigenaar(s) of beperkt gerechtigde(n) of gebruiker(s) op te leggen, en in verband hiermede, om het hiervoor onder "IV. BEDINGEN UIT DE VASTSTELLINGSOVEREENKOMST" en het in het onderhavige artikel bepaalde in de betreffende notariële akte of onderhandse akte woordelijk op te nemen. Op gelijke wijze, als hierboven is bepaald, verplicht Eigenaar 1 zich jegens Eigenaar 2 (of diens rechtsopvolger) tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de opvolgende eigenaar(s)/beperkt gerechtigde(n) dat ook zij – op hun beurt – het hiervoor onder "IV. BEDINGEN UIT DE VASTSTELLINGSOVEREENKOMST" en het in het onderhavige artikel bepaalde en de daaruit voortvloeiende verplichtingen zal/zullen opleggen aan opvolgende eigenaar(s)/beperkt gerechtigde(n)/gebruiker(s). Bij elke vervreemding of vestiging van een beperkt recht of verlening van een gebruiks-/genotsrecht neemt de vervreemder dan wel degene uit wiens meer omvattende recht het beperkte recht wordt afgeleid dan wel degene die het gebruiks-/genotsrecht verleent namens en ten behoeve van Eigenaar 2 (of diens rechtsopvolger) het beding aan.*
2. *Indien en voor zover aan de hiervoor onder "IV. BEDINGEN UIT DE VASTSTELLINGSOVEREENKOMST" in de woordelijke aanhaling omschreven verplichtingen van Eigenaar 2 jegens Eigenaar 1 geen kwalitatieve werking kan worden toegekend/ontleend, is Eigenaar 2 jegens Eigenaar 1 verplicht, die dit aanvaardt, het hiervoor onder "IV. BEDINGEN UIT DE VASTSTELLINGSOVEREENKOMST" en het in het onderhavige artikel bepaalde,*

*ingeval van gehele of gedeeltelijke overdracht van het Registergoed 2 alsmede bij de verlening van een beperkt goederenrechtelijk recht daarop (met uitzondering van het recht van hypotheek) of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, integraal aan de opvolgende eigenaar(s) of beperkt gerechtigde(n) of gebruiker(s) op te leggen, en in verband hiermede, om het hiervoor onder "IV. BEDINGEN UIT DE VASTSTELLINGSOVEREENKOMST" en het in het onderhavige artikel bepaalde in de betreffende notariële akte of onderhandse akte woordelijk op te nemen. Op gelijke wijze, als hierboven is bepaald, verplicht Eigenaar 2 zich jegens Eigenaar 1 (of diens rechtsopvolger) tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de opvolgende eigenaar(s)/beperkt gerechtigde(n) dat ook zij – op hun beurt – het hiervoor onder "IV. BEDINGEN UIT DE VASTSTELLINGSOVEREENKOMST" en het in het onderhavige artikel bepaalde en de daaruit voortvloeiende verplichtingen zal/zullen opleggen aan opvolgende eigenaar(s)/beperkt gerechtigde(n)/gebruiker(s). Bij elke vervreemding of vestiging van een beperkt recht of verlening van een gebruiks-/genotsrecht neemt de vervreemder dan wel degene uit wiens meer omvattende recht het beperkte recht wordt afgeleid dan wel degene die het gebruiks-/genotsrecht verleent namens en ten behoeve van Eigenaar 1 (of diens rechtsopvolger) het beding aan.*

*Voor elke overtreding van deze bepaling verbeurt de overtreder ten gunste van Eigenaar 1 (of diens rechtsopvolger), zonder enige ingebrekestelling, een dadelijk opeisbare boete van [nader te bepalen], zulks onverminderd de bevoegdheid voor Eigenaar 1 (of diens rechtsopvolger) daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de Eigenaar 2 of diens verkrijger te vorderen."*

**(einde citaat)**

De in de hierboven opgenomen aanhaling opgenomen definities hebben de volgende betekenis:

**Registergoed 1:** het registergoed bestaande uit een perceel grond, gelegen aan en nabij de Verlengde Schrans te Leeuwarden, kadastraal bekend gemeente Huizum, sectie B nummer 6664, ter grootte van dertig are (30 a), alsmede de zich daarop bevindende woning met verder toebehoren, plaatselijk bekend 8932 NL Leeuwarden, Verlengde Schrans 89;



- Registergoed 2:** de Gemeenschap;  
**Eigenaar 1:** de eigenaar van Registergoed 1;  
**Eigenaar 2:** de eigenaar van Registergoed 2;
- c. de Akte van Splitsing, welke akte onder meer woordelijk luidt als volgt:  
(begin citaat)

**Artikel 42A**

**Overdracht Parkeerplaats**

- 42A.1 *Een Eigenaar van een Parkeerplaats, is slechts bevoegd dat betreffende appartementsrecht tezamen met het/de aan die Eigenaar toebehorende Woonappartement over te dragen aan (een) verkrijger(s).*
- 42A.2 *Een Eigenaar van een Parkeerplaats kan dat appartementsrecht vrijelijk overdragen aan een Eigenaar van een Woonappartement dan wel aan (een) verkrijger(s) die gelijktijdig met de verkrijging van de Parkeerplaats een Woonappartement verkrijgt.*
- 42A.3 *Indien een Eigenaar zijn Parkeerplaats wil overdragen aan (een) andere verkrijger(s) dan in lid 42A.2 bedoeld, dient hij dit vooraf bij wijze van aanbidding schriftelijk mede te delen aan het Bestuur. De schriftelijke mededeling van de betreffende Eigenaar (hierna ook te noemen: 'Aanbieder') omvat ten minste de koopprijs, welke koopprijs niet hoger mag zijn dan de onderhandse verkoopwaarde - welke op het moment van aanbidding voor soortgelijke appartementsrechten geldt - alsmede de overige voorwaarden en bedingen waaronder de Aanbieder een koopovereenkomst wenst te sluiten.*
- 42A.4 *Het bestuur van de Vereniging van Eigenaars houdt een register (hierna te noemen: Register) bij waarin de namen en adressen zijn opgenomen van de Eigenaars van de Woonappartementen die aan het Bestuur te kennen hebben gegeven belangstelling te hebben voor een (extra) Parkeerplaats, hierna te noemen: 'Gegadigden'. Bij de overdracht van een Woonappartement worden de verkrijger(s) door het bestuur van de Vereniging van Eigenaars benaderd of zij in het Register willen worden opgenomen. Iedere Gegadigde kan op elk moment aan het bestuur van de Vereniging van Eigenaars schriftelijk mededelen niet langer Gegadigde te willen zijn en iedere Eigenaar of Eigenaar kan tevens*

*schriftelijk mededelen als Gegadigde in het Register te worden vermeld. Ingeval aan een Gegadigde geen Woonappartement meer toebehoort, vervalt zijn vermelding in het Register. Het bestuur van de Vereniging van Eigenaars zorgt voor de bijhouding van het Register onder meer bij overdracht van een Appartementsrecht. Gegadigden dienen zelf zorg te dragen voor de juistheid van hun contactgegevens in het Register. Schriftelijke mededelingen vinden uitsluitend per e-mail plaats aan het door de Gegadigde opgegeven e-mailadres.*

- 42A.5 Het bestuur van de Vereniging van Eigenaars dient na ontvangst van de in lid 42A.3 bedoelde mededeling van de Aanbieder, binnen acht (8) dagen, de Gegadigden omtrent de voorgenomen overdracht te informeren.*
- 42A.6 De Gegadigden hebben vervolgens gedurende een termijn van dertig (30) dagen na de dag van verzending van de hiervoor in lid 42A.5 bedoelde mededeling de gelegenheid met de Aanbieder een koopovereenkomst te sluiten inzake de over te dragen Parkeerplaats. Ingeval er meerdere Gegadigden op het aanbod van de Aanbieder wensen in te gaan, staat het de Aanbieder vrij zelf te bepalen met welke Gegadigde(n) hij (een) koopovereenkomst(en) sluit.*
- 42A.7 De Aanbieder en de betreffende Gegadigde(n) delen de tussen hen gesloten koopovereenkomst(en) binnen de in lid 42A.6 vermelde termijn mede aan het bestuur van de Vereniging van Eigenaars. Indien binnen de in lid 42A.6 vermelde termijn geen (koop)overeenkomst(en) tot stand is/zijn gekomen en de Aanbieder het bestuur van de Vereniging van Eigenaars daarvan op de hoogte heeft gesteld, is de Aanbieder vrij om het/de betreffende appartementsrecht(en) aan een derde - niet zijnde een Gegadigde - over te dragen, echter niet voor een lagere prijs en andere voorwaarden dan waarvoor hij het aan de Gegadigden heeft aangeboden.*
- 42A.8 Indien een Eigenaar handelt in strijd met het hiervoor in dit artikel bepaalde verbeurt hij een dadelijk opeisbare boete aan de Vereniging van vijftienduizend euro (€ 25.000,00).*
- 42A.9 In de akte van levering van een appartementsrecht in de Splitsing of een Ondersplitsing, dient het in artikel 42A bepaalde onverkort te worden opgelegd aan een verkrijger en opvolger onder bijzondere titel, en door deze te worden*

*aanvaard. Bij niet nakoming van deze verplichting verbeurt de vervreemder een gelijke boete als hiervoor vermeld aan de Vereniging.*

**(einde citaat)**

2. Verkoper verklaarde dat ten laste van de Gemeenschap geen bestaande publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 BW blijken uit het bericht eigendomsinformatie van het Kadaster per vandaag.

## **XII. AANVAARDING**

1. Voor zover de Koper de in hoofdstuk X. en XI. 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. en XI. 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.

## **XIII. INSTANDHOUDING ANDERE AFSPRAKEN**

1. De bepalingen van de Koopovereenkomst - en met name de blijkens de Koopovereenkomst 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 de Grond, het Gebouw en/of 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 en 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. Voor het overige kiest elke Partij woonplaats op diens eigen (kantoor)adres.

#### **XVI. VOLMACHT(EN)**

1. Van de volmacht door de Verkoper blijkt uit een notariële akte van volmacht verleden op zeven juli tweeduizend twintig voor mr. J.J. Plas, notaris te Groningen.
2. Van de volmacht door de Koper blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, die als **Bijlage 2** aan de Akte wordt gehecht.

#### **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 tien uur

tweeëndertig minuten.

Volgt ondertekening.

**UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT**

(getekend:) mr. Linda van der Heide.

De ondergetekende, mr. Linda van der Heide, kandidaat-notaris, als waarnemer van mr. Jaap-Jan Plas, notaris te Groningen, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

(getekend:) mr. Linda van der Heide.

De ondergetekende, mr. Linda van der Heide, kandidaat-notaris, als waarnemer van mr. Jaap-Jan Plas, notaris te Groningen, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

## Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 22-09-2021 om 10:56 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 82198 nummer 56.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 1857295C33B7C75057894767FF2CEDD09B0B69B8 toebehoort aan Linda van der Heide.

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