

 <p>JELSMa KOELMA NOTARISSEN EN JURIDISCH ADVISEURS</p>	<p style="font-size: 24pt; font-weight: bold; margin: 0;">CONCEPT</p> <p style="font-size: 12pt; margin: 0;">versie 31 maart 2020</p> <p style="font-size: 10pt; margin: 5px 0 0 0;">Indien er onjuistheden voorkomen in uw personalia of elders in de tekst, gelieve u zo spoedig mogelijk contact op te nemen met ons kantoor.</p>
---	--

20170669JK/WS

AKTE VAN LEVERING

Heden, *,
 verschenen voor mij, mr. Theo Koelma, notaris in de gemeente Waadhoeke, ----
 kantoorhoudende te Franeker: -----

1. de heer mr. Jan Willem Kram, werkzaam en te dezer zake woonplaats -----
 kiezende ten kantore van, mij, notaris, aan de A.M. van Schurmansingel 51--
 53 te 8801 JR Franeker, geboren te Leeuwarden op vier juli -----
 negentienhonderd achtenzestig;-----
 te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten -----
 vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Franeker Zuid Beheer B.V.**,
 gevestigd te Leeuwarden, feitelijk adres: Grote Voort 221 te 8041 BK Zwolle,
 ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel en -----
 Fabrieken voor Friesland onder nummer 32112912, -----
 welke vennootschap handelt in haar hoedanigheid van enig beherend -----
 vennoot van de commanditaire vennootschap: **Franeker-Zuid C.V.**, -----
 gevestigd en kantoorhoudende te 8041 BK Zwolle, Grote Voort 221, -----
 hierna te noemen: verkoper ; -----
2. *** <personalia kopers>

hierna tezamen te noemen: koper.-----

VOLMACHT-----

De volmacht is vastgemaakt aan een akte verleden op * _____ voor mij, notaris.--
 De verschenen personen hebben mij, notaris, het volgende verklaard: -----

A. DOEL VAN DEZE AKTE-----

Het doel van deze akte is koper het hierna omschreven registergoed te leveren -
 en daarmee uitvoering te geven aan de tussen verkoper en koper gesloten -----
 koopovereenkomst.-----

B. KOOPOVEREENKOMST-----

Bij de koopovereenkomst heeft verkoper het hierna omschreven registergoed ----
 verkocht aan koper. In deze akte werken partijen de gevolgen van de -----
 koopovereenkomst nader uit en brengen haar ten uitvoer. -----

De bepalingen van de koopovereenkomst blijven daarbij van kracht voor zover --
daarvan in deze akte niet wordt afgeweken.-----

C. LEVERING EN AANVAARDING-----

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper aan koper, die -----
aanvaard, ieder voor de onverdeelde helft:-----

**een bouwkaavel bestemd voor de bouw van een vrijstaande woning, -----
alsmede een strook water, plaatselijk bekend Dyksfaert ** te 8801 ZE ---
Franeker, kadastraal bekend gemeente Franeker, sectie E, nummer -----
* ____, groot * ____ are * ____ centiare,**-----

hierna ook te noemen 'het gekochte', door koper te gebruik als bouwterrein voor
de bouw van een woning.-----

D. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER-----

Het gekochte werd door verkoper verkregen bij akte op vijftwintig augustus ----
tweeduizend zestien voor mij, notaris, verleden, van welke akte een afschrift ----
werd ingeschreven ten kantore van de dienst van het kadaster en de openbare --
registers op zesentwintig augustus tweeduizend zestien in het register -----
Hypothecken 4, deel 68880, nummer 151.-----

E. KOOPPRIJS-----

De koopprijs bedraagt inclusief omzetbelasting: *.*-----

De koopprijs en de omzetbelasting zijn door koper betaald op een daartoe -----
bestemde rekening van mij, notaris. Doorbetaling aan of ten behoeve van -----
verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een --
afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster en de -----
verkrijging vrij van hypothecken, beslagen en inschrijvingen daarvan -----
overeenkomstig deze akte zeker is.-----

Rente-----

Koper is voorts aan verkoper een rentevergoeding verschuldigd berekend -----
conform het bepaalde in de tussen gesloten koopovereenkomst. Bedoelde -----
rentevergoeding is door koper voldaan op een daartoe bestemde rekening van --
mij, notaris.-----

Omzetbelasting-----

Met betrekking tot de levering van het gekochte is omzetbelasting verschuldigd --
aangezien verkoper ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting --
1968 en het gekochte een bouwterrein is in de zin van artikel 11 lid 4 van die wet.

Kwijting-----

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van de koopprijs, de -----
omzetbelasting en de rentevergoeding.-----

F. OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN-----

Met betrekking tot de koop en levering gelden verder de volgende bepalingen:----

1. Feitelijke staat van het gekochte-----

Koper is bekend met de feitelijke staat van het gekochte. Deze komt overeen met
de staat waarin het gekochte zich bevond op het moment van het sluiten van de
koopovereenkomst.-----

2. Milieubepaling-----

Het is verkoper niet bekend dat het gekochte enige verontreiniging bevat, die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik door koper als bouwkaavel of - die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het ---- gekochte, dan wel tot het nemen van andere maatregelen dienaangaande. -----
Partijen verwijzen naar het in opdracht van verkoper opgestelde rapport van ---- bodemonderzoek door Jansma Wegen en Milieu B.V., de dato dertig mei ----- tweeduizend acht, nummer 080519, waarvan door verkoper een exemplaar ter -- inzage is gelegd ten kantore van mij, notaris. -----

3. Onbezwaarde levering en bijzondere lasten/beperkingen-----

- a. Verkoper levert het gekochte vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan, vrij van ruilverkavelings- of landinrichtingsrenten, maar met alle ---- erfdiensbaarheden, zowel die ten nutte als die ten laste van het gekochte, -- alle eventuele andere (beperkte) rechten en met alle kwalitatieve rechten en verplichtingen zoals bedoeld in de artikelen 6:251 en 6:252 Burgerlijk ----- Wetboek, die door koper in de koopovereenkomst zijn aanvaard. -----
- b. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en - de openbare registers, is vandaag met betrekking tot het gekochte geen ---- publiekrechtelijke beperking bekend in de gemeentelijke ----- beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. -----
Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, ---- waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet - zijn ingeschreven. -----

4. Garanties van verkoper-----

Verkoper staat voor het volgende in: -----

- Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering in eigendom. -----
- De levering is onvoorwaardelijk. -----
- Het gekochte is niet betrokken in een lopend geding voor de rechter of - voor arbiters, waaronder een procedure bij de pachtkamer tot ----- vastlegging van een schriftelijke pachtovereenkomst. -----
- Er bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen op grond van -- voorkeursrecht of optie als het een door de grondkamer goedgekeurde - pachtovereenkomst betreft. -----
- Er bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen op grond van -- voorkeursrecht of optie volgens titel 5 Boek 7 Burgerlijk Wetboek als het een door de grondkamer goedgekeurde pachtovereenkomst betreft. ----
- Met betrekking tot het gekochte geldt geen wettelijk voorkeursrecht tot -- koop van hetzij het Rijk, hetzij de provincie, hetzij de gemeente; het is -- niet gelegen in een gebied waarin de bepalingen van de Wet ----- voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. -----
- Door overheid of nutsbedrijven zijn geen aanschrijvingen tot herstel of -- verandering gedaan of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd. -----

5. Afwijkende oppervlakte-----

Als de werkelijke oppervlakte van het gekochte afwijkt van die welke uit de --

- omschrijving in deze akte blijkt, geeft dit geen aanleiding tot enige -----
 rechtsvordering.-----
- 6. Directe aanvaarding in eigen gebruik** -----
 Het gekochte wordt geleverd vrij van huur en pacht en vrij van aanspraken --
 tot gebruik en ontruimd.-----
- 7. Aflevering en overgang van het risico** -----
 De aflevering van het gekochte aan koper vindt plaats direct na -----
 ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip is het gekochte voor rekening
 en risico van koper. -----
- 8. Verrekening van vaste lasten** -----
 De periodieke lasten die door publiekrechtelijke organen met betrekking tot -
 de eigendom van het gekochte worden geheven, zijn vanaf één januari -----
 aanstaande voor rekening van koper. -----
- 9. Kadastraal tarief en kosten** -----
 Het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het
 gekochte verbonden kosten zijn voor rekening van verkoper.-----
- 10. Ontbindende voorwaarden** -----
 Alle eventueel met betrekking tot de koop overeengekomen ontbindende ----
 voorwaarden zijn op dit moment uitgewerkt dan wel teniet gegaan. De -----
 bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor verkoper als ----
 koper vervallen.-----
- 11. Uitsluiting ontbindingsactie**-----
 Verkoper en koper doen afstand van hun recht om op welke grond dan ook -
 ontbinding van de koopovereenkomst en deze levering in te roepen.-----
- UITGIFTEVOORWAARDEN FRANEKER ZUID** -----
 Op deze overeenkomst zijn van toepassing en worden de kopers voor zoveel ----
 mogelijk en nodig opgelegd de bepalingen en bedingen vervat in -----
 "Uitgiftevoorwaarden Woon- en Recreatiegebied Franeker Zuid" van de -----
 gemeente Waadhoeke", waarvan te dezen uitdrukkelijk worden genoemd:-----
"Artikel 3.2. Bebouwing bij Uitgifteovereenkomsten van Vrije kavels -----
- a. *Koper is verplicht de grond te bebouwen met de in de uitgifteovereenkomst
 aangegeven bebouwing, welke al naar gelang de bestemming van de grond
 (een) woning(en) of bijzondere of andere nader omschreven bebouwing kan
 betreffen.* -----
- b. *De koper zal binnen twee maanden na de eigendomsoverdracht een -----
 volledige aanvraag ter verkrijging van een bouwvergunning bij de gemeente
 indienen.* -----
- c. *Binnen drie maanden nadat de koper een bouwvergunning is verleend, dient
 hij met de bouw te beginnen en deze in zodanige stelselmatige voortgang ---
 voort te zetten dat de woning binnen twee jaar na het verlenen van de -----
 bouwvergunning is opgeleverd. Indien daartoe aanleiding bestaat kan deze -
 termijn op verzoek van de koper door de gemeente worden verlengd. -----*
- d. *Zolang niet geheel is voldaan aan de in het vorige lid vermelde -----
 verplichtingen, mag de koper de onroerende zaak en/of daarop gebouwde --*

- opstallen niet vervreemden, met zakelijke genotsrechten bezwaren, -----
 verhuren, in erfpacht uitgeven of zijn rechten en plichten uit deze -----
 overeenkomst overdragen aan derden zonder schriftelijke toestemming van
 Burgemeester en Wethouders. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden
 worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen -----
 toestemming vereist.-----
- e. Het bepaalde in lid d geldt niet bij executoriale verkoop door de hypothecaire
 schuldeiser(s) op grond van artikel 3:268 BW of in geval van verkoop op -----
 grond van artikel 3:174 BW. -----
- f. Indien na verloop van de in lid c genoemde termijn de bebouwing van een --
 vrije kavel wel is aangevangen maar nog geen 50% van de bebouwing -----
 gereed is, is de koper aan de gemeente een schadevergoeding verschuldigd
 ter grootte van 10% van de koopprijs.-----
- g. Indien na verloop van de in lid c genoemde termijn de bebouwing is -----
 aangevangen en meer dan 50% van de bebouwing gereed is, verlenen -----
 burgemeester en wethouders uitstel van de bouwplicht voor de periode van -
 de geschatte bouwtijd van het restant van de bebouwing. Indien na verloop -
 van die verlenging nog steeds een wezenlijk deel van de bebouwing moet ---
 geschieden is de koper aan de gemeente een schadevergoeding -----
 verschuldigd overeenkomstig het bepaalde in lid f. onverminderd het recht --
 van de gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen. -
- Artikel 3.3. Verplichting tot bewoning en verbod van doorverkoop-----
- a. De koper verplicht zich de op de verkochte grond te bouwen woning -----
 uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te
 bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te
 zullen doorverkopen. -----
- b. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:-----
1. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in ----
 artikel 3:174 BW;-----
 2. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers op grond van -----
 artikel 3:268 BW;-----
 3. schriftelijke ontheffing door Burgemeester en Wethouders als bedoeld in
 lid d van dit artikel.-----
- c. Het bepaalde in lid a en b vervalt nadat de koper de desbetreffende woning -
 gedurende twee achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Hierbij wordt -----
 uitgegaan van de datum en de tijd gedurende welke de koper als bewoner --
 van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.-----
- d. Burgemeester en Wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het
 bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt in ieder geval verleend indien -
 er sprake is:-----
1. verandering van werkkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs
 verhuisd dient te worden; -----
 2. overlijden van de koper of diens huisgeno(o)t(e) of partner; -----
 3. ontbinding van het huwelijk of het samenlevingsverband van de koper; --

4. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de koper of van één of meer van zijn gezinsleden.

Artikel 3.4. Aanleg parkeerplaats

- a. De koper verbindt zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de bebouwing(en) voor zijn rekening op de grond bij iedere woning een van de openbare weg af met een auto toegankelijke parkeerplaats aan te leggen en in stand te houden.
- b. De koper verbindt zich de op zijn grond aangelegde parkeerplaats niet te verwijderen, noch de parkeerplaats anders dan als parkeerplaats te gebruiken.

Artikel 3.5. Verbod tot verkoop aan de consument

- a. Het is niet toegestaan het perceel en de daarop te stichten opstallen te gebruiken voor rechtstreekse levering van goederen of waren aan de consument, in welke vorm dan ook.
- b. Bij overtreding van het onder het vorige lid bedoelde verbod zal de koper een direct opeisbare boete verschuldigd zijn ter hoogte van € 2.500,-- voor elke week, waarin bedoelde levering aan de consument plaatsvindt of op enigerlei wijze geconstateerd wordt, zulks nadat de wederpartij terzake van de overtreding door burgemeester en wethouders bij aangetekend schrijven in gebreke is gesteld.

Artikel 3.6. Opstalrecht voor kabels en leidingen

- a. Ten laste van een daartoe op de bij de Uitgifteovereenkomst behorende tekening aangegeven gedeelte van de onroerende zaak en ten behoeve van de in de Uitgifteovereenkomst aangegeven begunstigde wordt gevestigd een opstalrecht, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen te hebben, te houden te inspecteren, te onderzoeken, te repareren en te vernieuwen, zonder dat daarvoor aan koper een vergoeding verschuldigd is. Koper is verplicht deze voorzieningen in stand te houden.
- b. Bij dit opstalrecht wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van het verkochte geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek wordt aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen, dan wel diepwortelende beplantingen worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handelen wordt verleend.
- c. de kosten van het vestigen van het opstalrecht komen voor rekening van de koper.

Artikel 3.7. Kwalitatieve verplichtingen

- a. De in de Uitgifteovereenkomst aangewezen artikelen blijven als kwalitatieve verplichting rusten op het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal / zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degene(n) die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van de zaak zal/zullen verkrijgen.

- b. Aangezien van deze Uitgifteovereenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers is voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 BW.

Artikel 3.8. Beeldkwaliteitbepalingen

- a. De koper verbindt zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de bebouwing(en) voor zijn rekening op de grond van iedere woning een erfafscheiding aan te leggen en in stand te houden. De plaats en de keuze voor de soort erfafscheiding is weergegeven in het Beeldkwaliteitplan FRANEKER ZUID.
- b. De koper verbindt zich de op zijn grond aangelegde erfafscheiding niet te verwijderen, noch de erfafscheiding zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders te wijzigen danwel anders in te richten.

Artikel 3.9: Walbeschoeiingen:

- a. Alle beschoeiingen van de percelen gaan in eigendom, beheer en onderhoud over naar de kopers.
- b. De koper verkrijgt de beschoeiing (+ bij aangrenzende kavels deels water) in eigendom. Een en ander zoals aangegeven op de Gronduitgiftekaart (Bijlage I). In alle gevallen geldt, dat 3 meter water (gerekend vanaf de beschoeiing) onderhevig is aan de keur van het waterschap. De koper zal voor werken in het water en aan de beschoeiing (bijv. vlonders, afmeerpalen e.d.) een ontheffing van de keur moeten aanvragen.

Enzovoorts

Artikel 3.11: Waterafvoer

- a. De hemelwaterafvoer van de woningen, alsmede de waterafvoer van drainage dient op open water te worden geloosd.
- b. Bij aansluiting op de riolering van de onder a. genoemde afvoeren zullen eventuele kosten en/of schade als gevolg van deze aansluiting worden verhaald op de koper."

BIJZONDERE VOORWAARDEN

1. Waterschap

Koper verplicht zich ten aanzien van de gehele tot het gekochte behorende strook water tot naleving van de voorwaarden en bepalingen als opgenomen in de Keur van het Wetterskip Fryslân. Koper is ermee bekend dat zij door het Wetterskip Fryslân aangewezen personen toegang tot het gekochte dient te verlenen voorzover dat voor de uitoefening van haar wettelijk taak nodig of wenselijk is.

2. Parkeerplaats

In aanvulling casu quo in afwijking van het bepaalde in artikel 3.4 van de uitgifte-voorwaarden dient de in dit artikel bedoelde parkeerplaats geschikt te zijn voor het parkeren van twee (2) auto's.

Koper is eveneens verplicht tot behoorlijk onderhoud van deze parkeerplaats.

3. Damwand

Ten aanzien van de in het gekochte begrepen strook water is het bepaalde in ---- artikel 3.9 van de "Uitgiftevoorwaarden Woon- en Recreatiegebied Franeker ----- Zuid" van de gemeente Waadhoeke uitdrukkelijk van toepassing. Koper is ----- verplicht de op het gekochte aangebrachte damwand alsmede de bij de ----- constructie behorende ankerschotten, ankerstangen en wartels voor eigen ----- rekening in stand te houden, te onderhouden alsmede om de constructie daarvan niet te wijzigen. Koper zal op een strook grond met een breedte van zes meter -- gerekend vanaf de walbeschoeiing geen werkzaamheden mogen verrichten dan wel bouwwerken plaatsen zodanig dat de constructie van de walbeschoeiing en - de daartoe behorende onderdelen kan worden aangetast of beschadigd. ----- Eventuele schade ontstaan aan de damwand en de bijbehorende constructie ----- door uitvoering van werkzaamheden of het plaatsen van bouwwerken in gemelde strook grond van zes meter breed, is volledig voor rekening van koper en dient -- door en voor rekening van koper op een zo kort mogelijke termijn te worden ----- hersteld. -----

4. Ligplaats -----

Het afmeren van vaartuigen alsook de aanleg van steigers, is uitsluitend ----- toegestaan in de tot het gekochte behorende strook water. -----

KWALITATIEVE VERPLICHTING, KETTINGBEDING -----

De hiervoor in sub 3.2 tot en met 3.9 en 3.11 van de "Uitgiftevoorwaarden Woon- en Recreatiegebied Franeker Zuid" van de gemeente Waadhoeke en in de ----- "Bijzondere voorwaarden" voorkomende verplichtingen worden bij deze ten laste van het gekochte en ten behoeve van de gemeente Waadhoeke, als ----- rechtsopvolger van de gemeente Franekeradeel, gevestigd als kwalitatieve ----- verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.-----

De gemeente Waadhoeke is gevestigd aan de Harlingerweg 18 te 8801 PA ----- Franeker. -----

Voorzover bovengenoemde verplichtingen niet kunnen worden gevestigd als ----- kwalitatieve verplichting, worden zij bij deze aan koper opgelegd als ----- kettingbeding. -----

Koper verbindt mitsdien zich voor zichzelf en voor zijn rechtverkrijgenden de ----- overgedragen bouwkaavel onder generlei titel te vervreemden, zonder in de ----- desbetreffende akte de verdere verkrijgers te binden aan gelijklopende ----- bepalingen ten behoeve van de gemeente Waadhoeke, als in de artikelen 3.2 tot en met 3.9 en 3.11 van "Uitgiftevoorwaarden Woon- en Recreatiegebied ----- Franeker Zuid van de gemeente Waadhoeke en in de "Bijzondere voorwaarden" is gemeld en die verbintenis ten behoeve van de gemeente Waadhoeke aan te -- nemen, waartoe koper geacht wordt bij deze akte stilzwijgend te zijn gemachtigd. Bij niet-nakoming van deze op hem rustende verplichting zal door de koper of zijn rechtverkrijgende die dit verzuimt en indien meerdere personen eigenaren zijn, -- door hen als hoofdelijke schuldenaren een boete verschuldigd zijn ten bate van - de gemeente Waadhoeke ten bedrage van eenhonderd duizend euro ----- (€ 100.000,00). Genoemde verbintenissen worden door de comparant sub 1 ----- hierbij voor de gemeente Waadhoeke aangenomen.-----

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN -----

Tussen verkoper en koper is overeengekomen dat gevestigd zullen worden, al --
zodanige erfdienstbaarheden als nodig zijn om hetgeen bij de eerste -----
goedgekeurde bouw ter uitvoering is/wordt gebracht te legaliseren. -----

Ter uitvoering daarvan worden bij deze gevestigd en aanvaard al zodanige -----
erfdienstbaarheden tot het aanbrengen, hebben en in standhouden van al -----
hetgeen in verband met de bouwkundige situering overeenkomstig de -----
goedgekeurde bouwtekeningen bij de eerste bouw tot uitvoering is casu quo ----
wordt gebracht, waaronder begrepen de hierna omschreven erfdienstbaarheden:

- a. de erfdienstbaarheid van licht, inhoudende: de verplichting van de eigenaar -
van het dienende erf om te dulden, dat aan en in de op het heersende erf ---
volgens het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande --
bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen op kortere afstand van de grens
van het dienende erf dan in de wet is toegestaan, balkons, ramen en lichten
aanwezig zijn, zonder dat hiervoor een der in de wet genoemde beperkingen
geldt;-----
- b. de erfdienstbaarheid van uitzicht, inhoudende: het verbod voor de eigenaar -
van het dienende erf om de voortuin en eventueel de zijtuin, voorzover deze
onmiddellijk grenst aan de openbare straat en voor zover de eigenaar van --
het heersende erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat waaraan --
het heersende erf is gelegen, anders te gebruiken dan als siertuin en hierin -
zodanige beplantingen of opstallen te hebben, dat hierdoor het uitzicht uit de
ramen in de voorgevel van de volgens het ten tijde van het passeren van de
akte van levering bestaande bouwplan op het heersende erf te bouwen casu
quo gebouwde woning belemmerd met in acht name van het gebruik van ----
een eventuele op het gekochte aan te leggen parkeerplaats; -----
- c. de erfdienstbaarheid tot het hebben en houden van leidingen en -----
voorzieningen voor telefoon, centraal-antennesysteem en nutsvoorzieningen,
inhoudende: de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te ----
dulden dat bedoelde voorzieningen worden aangelegd en gehouden, alles --
naar de situatie zoals die bij de nieuwbouw tot stand wordt gebracht. -----
- d. de erfdienstbaarheid van doorvaart, zulks om te komen van en te gaan naar
het openbare vaarwater, welk recht wordt gevestigd ten behoeve en ten laste
van de tot het gekochte behorende strook water en de strook water -----
behorende bij de overige aan de betreffende waterpartij gelegen percelen ---
aan de noordzijde van de Dyksfaert en de zuidzijde van de Burrefeart; -----
de erfdienstbaarheid van doorvaart wordt slechts gevestigd over een breedte
van drie meter en vijftig centimeter, gerekend ter weerszijden uit het hart van
de betreffende waterpartij. Het onderhoud en schoonhouden van het tot ----
gemelde erfdienstbaarheid dienende water is ten laste van de daarvan -----
genothebende percelen, naar evenredigheid van het tot de kavel -----
behorende wateroppervlak. -----
De eigenaren van de genothebende percelen zijn verplicht het water -----
waardoor deze erfdienstbaarheid zich uitstrekt, op een minimale diepte van -

een meter en vijftig centimeter te houden. De eigenaren van de dienende ---
 erven zullen van hun eigendom gebruik kunnen blijven maken zoals zij dit ---
 wensen, mits het gebruik daarvan door de eigenaren van de heersende -----
 erven (en hun eventuele gezinsleden) onverminderd en ongehinderd kan ---
 blijven geschieden. In het water, waardoor gemelde erfdienstbaarheid wordt
 gevestigd, zullen geen obstakels, hoe dan ook genaamd, mogen worden ---
 geplaatst, welke het ongehinderd gebruik van de erfdienstbaarheid -----
 belemmeren.-----

Voormelde erfdienstbaarheden worden gevestigd ten behoeve en ten laste van -
 het gekochte enerzijds en de als bouwkaavel bestemde aan verkoper verbleven -
 percelen aan de noordzijde van de Dyksfaert en de zuidzijde van de Burrefeart. --
 Voorzover reeds eerder percelen zijn overgedragen aan de noordzijde van de ---
 Dyksfaert en de zuidzijde van de Burrefeart in het plangebied Franeker Zuid, zijn
 deze op gelijke wijze bevoorrecht en bezwaard met voormelde -----
 erfdienstbaarheden. -----

De aan de noordzijde van de Dyksfaert gelegen percelen zijn thans kadastraal --
 bekend als gemeente Franeker, sectie E, nummers 595, 597 tot en met 609, 715
 tot en met 717, 878 en 879. -----

De aan de zuidzijde van de Burrefeart gelegen percelen zijn thans kadastraal ----
 bekend als gemeente Franeker, sectie E, nummer 848. -----

VOORZIENINGEN NUTSBEDRIJVEN. -----

Koper verplicht zich ten laste van het gekochte en jegens de gemeente -----
 Waadhoeke bij wijze van kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van
 het Burgerlijk Wetboek te dulden dat op het gekochte de voorzieningen als -----
 gemeld in artikel 3.6 van de uitgiftevoorwaarden als ook een regelkast ten -----
 behoeve van het kabelsysteem voor televisie en communicatie worden -----
 aangebracht. -----

Koper verplicht zich voorts op eerste verzoek van de gemeente of de betreffende
 nutsbedrijven haar medewerking te verlenen aan de vestiging van een -----
 opstalrecht ten behoeve van de exploitant van de betreffende voorzieningen ----
 zonder dat deze voor de vestiging van het opstalrecht enige vergoeding is -----
 verschuldigd aan koper. -----

Voorzover deze verplichtingen niet kunnen worden gevestigd als kwalitatieve ----
 verplichting, worden zij bij deze aan koper opgelegd als kettingbeding onder ----
 gelijke voorwaarden als hiervoor ten aanzien van voormelde Uitgifte voorwaarden
 werd gemeld. -----

FISCALE VERKLARING-----

Er is geen overdrachtsbelasting verschuldigd aangezien het gekochte als -----
 bouwterrein kwalificeert en aan een van de twee overige voorwaarden -----
 opgenomen in artikel 15 lid 1 onderdeel a Wet op belastingen van rechtsverkeer
 is voldaan. Koper doet een beroep op de vrijstelling van artikel 15 lid 1 onderdeel
 a Wet op belastingen van rechtsverkeer.-----

DOORHALING -----

Verkoper en koper verlenen hierbij, voor zoveel nodig, onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van mij, notaris, om medewerking te verlenen aan het doorhalen van de hypothecaire inschrijving(en) en eventuele beslagen op het gekochte ten laste van verkoper en eventueel zijn ----- rechtsvoorganger(s) en om daarvoor de afstanddoening door de ----- hypotheekhouder(s) te aanvaarden en de akte van vervallenverklaring van het --- hypotheekrecht in te schrijven in de openbare registers van het kadaster. ----- In verband met verkopers vrijwaringverplichting voor hypotheeken aanvaardt koper bij voorbaat de eventueel voor het verval daarvan benodigde afstand van ----- hypotheeken. -----

VOLMACHT TOT RECTIFICATIE. -----

De comparanten, handelend als gemeld, in aanmerking nemende dat de ----- kadastrale omschrijving van de onderhavige registergoederen mogelijkterwijs ---- door na heden te blijken feiten rectificatie kan behoeven, verklaren bij deze ----- onherroepelijk volmacht te geven aan ieder van de medewerkers verbonden aan het notariskantoor Jelsma Koelma Notarissen en juridisch adviseurs, gevestigd te Franeker, zowel aan hen tezamen als aan ieder afzonderlijk, om namens hen, --- comparanten, in gemelde hoedanigheid, in het belang van partijen in de ----- toekomst mee te werken aan akten die noodzakelijk zijn om het onderhavige ---- registergoed naar de juiste feitelijke- en kadastrale omschrijving ten name van de juiste eigenaar te stellen. -----

Voorts verlenen de comparanten, in gemelde hoedanigheid, aan voormelde ----- gevolmachtigde(n) onherroepelijk volmacht, om de hypotheekakte, welke ----- eventueel zal worden opgemaakt in verband met de financiering van het ----- onderhavige perceel bouwterrein, met de daarop in aanbouw zijnde opstallen, --- dienovereenkomstig kadastraal en hypothecair te rectificeren, overigens onder -- uitdrukkelijke instandhouding van alle overige in die hypotheekakte gemaakte --- voorwaarden en bedingen.-----

WOONPLAATS- EN FORUMKEUZE-----

Koper en verkoper kiezen voor deze overeenkomst en alle gevolgen daarvan, --- waaronder de eventuele fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de ---- bewaarder van deze akte.-----

Voor de kennisneming van geschillen die naar aanleiding van deze ----- overeenkomst en/of de koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats waar het gekochte geheel of grotendeels is gelegen, bij uitsluiting bevoegd. ----- Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. -----

SLOT AKTE. -----

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte ---- betrokken comparanten/partijen is door mij, notaris aan de hand van de hiervoor vermelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld. -----

WAARVAN AKTE is verleden te Franeker op de datum in het hoofd van deze ---- akte vermeld. -----

Na zakelijke opgave van de inhoud en een toelichting van deze akte aan de ----- comparanten hebben dezen eenparig verklaard tijdig voor het verlijden van de ---

inhoud van de akte te hebben kennisgenomen, met de inhoud in te stemmen, en op volledige voorlezing geen prijs te stellen. Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing eerst door de comparanten en vervolgens door mij, notaris, ----- ondertekend om -----