

M 2011.002090.01 Boomsma

Heden, **negen december tweeduizend elf**,
om veertien uur tweeënvijftig minuten
verschenen voor mij, mr Mark Alexander Jonker Roelants, notaris te Leeuwarden:

I. CONSIDERANS

- dat verkoper eigenaar is van de percelen grond gelegen in het Sint Bonifatiuspark aan de Liobastraat en de Humilitasstraat te Leeuwarden;
- dat de ondernemer voornemens is om op een gedeelte van voormelde percelen zevenendertig (37) zogenaamde Hofwoningen met toebehoren te realiseren;
- dat de gerechtigden tot deze Hofwoningen tevens gerechtigd zullen zijn tot een één / zevenendertigste (1/37) aandeel in het mandelige binnenterrein;
- dat tussen de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Slokker Vastgoed B.V. statutair gevestigd te Huizen, kantoorhoudende te (1271 BA) Huizen, Lindenlaan 14, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken, onder nummer 32032741, en koper op zeventwintig juli tweeduizend elf een koopovereenkomst, hierna ook te noemen: “koopovereenkomst”, werd gesloten met betrekking tot het hierna nader te omschrijven registergoed;
- dat de koopovereenkomst is gesloten voor een totale tegenprestatie van _____, inclusief de verschuldigde omzetbelasting, dit bedrag hierna ook te noemen: “grondkosten”;
- dat tussen de ondernemer en koper op achtentwintig juli tweeduizend elf een aannemingsovereenkomst, hierna ook te noemen: “aannemingsovereenkomst”, werd gesloten met betrekking tot het hierna nader te omschrijven registergoed;
- dat de aannemingsovereenkomst is gesloten voor een totale tegenprestatie van _____, inclusief de verschuldigde _____, inclusief de verschuldigde

omzetbelasting; de tegenprestatie wordt door de koper voldaan overeenkomstig een in de aannemingsovereenkomst opgenomen schema, dit bedrag hierna ook te noemen: “aannemingstermijnen”

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaren het navolgende:

II. LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK

Ter uitvoering van de koopovereenkomst (mede opgrond van het bepaalde in artikel 1 lid 2) levert de verkoper aan koper die dit, ieder voor de onverdeelde helft, in eigendom aanvaardt, de hierna omschreven registergoederen, onder de voorwaarden en bepalingen als in deze akte opgenomen:

- a. **een perceel bouwterrein, bestemd voor de bouw van een woning met garage met bouwnummer 35, met verder aan- en bijbehoren (type “Hofwoning”), plaatselijk bekend Humilitasstraat 25 te Leeuwarden (postcode 8917 HB), kadastraal bekend gemeente Leeuwarden sectie E nummers:**
 - 7683, groot (ongeveer) drie are en vijftwintig centiare (3 a en 25 ca);
 - 7693, groot (ongeveer) énéntwintig centiare (21 ca);**waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend;**
- b. **het één / zevenendertigste (1/37) onverdeelde aandeel in de gemeenschap betreffende de aan- en nabij het hiervoor genoemde perceel gelegen binnenterrein met voetpaden, uitmakende een kennelijk ter plaatse aangeduid aaneengesloten gedeelte ter grootte van circa zes are en vijfennegentig centiare (6 a en 95 ca) zoals na ambtshalve kadastrale opmeting zal blijken van het perceel, kadastraal bekend gemeente Leeuwarden sectie E nummer 7675;**
zoals het onder a bedoelde perceel bouwterrein op de aan deze akte gehechte situatietekening met kenmerk 018M gearceerd en genummerd 35 globaal is aangegeven;

bovenomschreven sub a en b gemelde registergoederen hierna ook te noemen: “verkochte” of “registergoed”;

Het registergoed zal na voltooiing door de koper worden gebruikt voor eigen permanente bewoning en garage.

Ten aanzien van dit gebruik van het gekochte heeft de verkoper meegedeeld dat het hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

III. VOORAFGAANDE VERKRIJGING DOOR VERKOPER

Het verkochte is -als onderdeel van een groter geheel- door verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Apeldoorn op vier januari tweeduizend acht in register Hypotheken 4 deel 53860 nummer 36 van het afschrift van een akte van levering op diezelfde dag verleden voor een waarnemer van mr. W.M. Steins Bisschop, notaris te Naarden, bij welke akte van de betaling der koopsom is gebleken.

IV. KWIJTING GRONDKOSTEN en AANNEMINGSTERMIJNEN

De verkoper verleent de koper kwitantie voor de betaling van de grondkosten ad éénhonderdtwintigduizend tweehonderdvijftig euro (€ 120.250,00) inclusief de verschuldigde omzetbelasting, alsmede voor de ontwikkelings- en bijkomende kosten ad drieënzestigduizend zevenhonderdéénenvijftig euro (€ 63.751,00) inclusief de verschuldigde omzetbelasting, derhalve in totaal éénhonderdvierentachtigduizend euro (€ 184.000,00).

Er zijn tot op heden geen aannemingstermijnen verschenen.

V. UITBETALING GRONDKOSTEN

Uitbetaling van de grondkosten door mij, notaris, zal eerst plaatsvinden, nadat mij uit onderzoek bij voormelde openbare registers is gebleken, dat de overdracht en levering van het onderhavige registergoed is geschied zonder inschrijvingen die bij de laatste recherche vóór het verlijden van deze akte van levering niet bekend waren.

VI. BEPALINGEN EN BEDINGEN

De koopovereenkomst respectievelijk de aannemingsovereenkomst is, voor zover nog van belang, gesloten onder de navolgende bepalingen en bedingen:

KOSTEN EN BELASTINGEN

Artikel 1:

Alle kosten van deze overdracht, waaronder begrepen de kadastrale rechten terzake de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers, zijn voor rekening en komen geheel ten laste van de verkoper.

LEVERINGSVERPLICHTING, JURIDISCHE- EN FEITELIJKE STAAT

Artikel 2:

1. De verkoper is verplicht aan de koper eigendom te leveren, hetwelk:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan welke vernietiging dan ook;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheek en met inschrijvingen daarvan.De verkoper verklaart voorts dat het hem niet bekend is dat voormeld registergoed bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, bezwaard is met beperkte rechten, bezwaard is met andere lasten en beperkingen uit wet of overeenkomst, behoudens die bij de verkoper bekend en zoals hierna vermeld.
2. Indien de hiervoor vermelde oppervlakte van het gekochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper of de ondernemer noch koper daaraan rechten.
3. Het gekochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van de oplevering bevindt, vrij van huur of andere gebruiksrechten en ongevorderd.
4. Het gekochte wordt bouwrijp, volgens de door de Belastingdienst gehanteerde normen, overgedragen.

TIJDSTIP FEITELIJKE LEVERING, BATEN EN LASTEN, RISICO

Artikel 3:

1. De aflevering (feitelijke bezitsverschaffing) van het gekochte zal plaatsvinden op het moment van de eerste oplevering, zulks overeenkomstig het daaromtrent in gemelde aannemingsovereenkomst bepaalde en de koper overigens aan alle verplichtingen van de aan deze levering ten grondslag liggende koopovereenkomst en aannemingsovereenkomsten heeft voldaan.
2. Vanaf heden komen alle baten van het gekochte geheel ten goede aan de koper.
3. Vanaf één januari van het eerstvolgende kalenderjaar komen alle zakelijke lasten en belastingen, aanslagen en contributies van het gekochte geheel voor rekening en ten laste van de koper.
4. Het risico en het onderhoud van de grond en de opstallen gaan op de koper over op de datum van de oplevering.

INHOUD VOORGAANDE EIGENDOMSBEWIJZEN, AANSPRAKEN

Artikel 4:

De koper heeft, voorzover ten deze van belang, kennisgenomen van de inhoud van de in deze akte vermelde eigendomstitel(s) en overige stukken en aanvaardt bij deze uitdrukkelijk alle bijzondere lasten en beperkingen, blijkende dan wel voortvloeiende uit deze stukken.

Alle aanspraken die de ondernemer ten aanzien van het gekochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers gaan over op de koper. Voorzover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek is de ondernemer verplicht op eerste verzoek van de koper aan een overdracht mee te werken.

GARANTIES VAN VERKOPER

Artikel 5:

De verkoper garandeert het navolgende:

- a. hij is bevoegd tot verkoop en levering van het gekochte;
- b. het gekochte is niet zonder recht of titel in gebruik bij derden;
- c. op het gekochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten.

GARANTIES VAN ONDERNEMER

Artikel 6.

De ondernemer garandeert dat verkochte deel uitmaakt van een door Woningborg geregistreerd project en door deze instelling is ingeschreven onder planregistratienummer W-2011-07145-E002 en verbindt zich

tegenover de koper ter zake van het verkochte de verplichtingen uit de garantie- en waarborgregeling van deze instelling te zullen nakomen.

BODEMGESTELDHEID

Artikel 7:

1. Het is de verkoper niet bekend dat het gekochte enige verontreiniging bevat, die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik door de koper 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, een en ander met inachtneming van het hierna omschrevene.
2. Het is de verkoper niet bekend dat ten aanzien van het gekochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.

SITUATIETEKENING

Artikel 8:

De aan deze akte gehechte situatietekening dient slechts als indicatie; de koper zal nimmer enig recht kunnen doen gelden ten aanzien van maten, oppervlakte van de bouwterreinen of afwijkingen in aanleg of verkaveling van de percelen.

VII. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN/OF BIJZONDERE BEDINGEN

Het bij deze door de verkoper verkochte perceel bouwterrein behoort tot een bouwcomplex "Hofwoningen" met bouwnummers 1 tot en met 37 waarop overeenkomstig de door de afzonderlijke kopers met de ondernemer gesloten aannemingsovereenkomsten woningen met toebehoren zullen worden gebouwd.

Onverminderd hetgeen in de wet is bepaald ten aanzien van het burendrecht, verklaren de verschenen personen -in hun gemelde hoedanigheid-, voorzover nodig en met betrekking tot de aan elkaar grenzende kavels welke behoren tot voormeld bouwcomplex, van welke kavels het gekochte deel uitmaakt -over en weer- zonder vergoeding op te leggen en bij deze uitdrukkelijk te vestigen een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek om:

- a. te dulden het uitzicht van- en het hebben van vensters, ramen en openingen op kortere afstand dan overeenkomstig de bepalingen in de wet is toegestaan, zonder dat hiervoor één van de in de wet genoemde beperkingen geldt;
- b. te dulden het hebben en houden van, inbalking, inankering, eventuele inbouw en overbouw;
- c. te dulden de afvoer van regenwater, al dan niet overeenkomstig de aan te brengen goten, leidingen en putten, mede inhoudende de verplichting van de eigenaren van de dienende erven om het overlopende water van de daken van de op de heersende erven gebouwde opstallen te ontvangen;
- d. te dulden dat de bij een perceel behorende leidingen, (licht)masten, gemeentelijke rioleringen, afvoerbuizen en dergelijke gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht, mede inhoudende de verplichting van de eigenaren van de dienende erven tot de afvoer hierdoor;
- e. na te laten enige bouwwerken op de oprit (behoudens de overkapping bij de voordeur en de carport zoals die zijn omschreven in de keuzelijst "meer en minderwerk") en voortuin op te richten en de oprit en voortuin te gebruiken voor het stallen van geen andere voertuigen (waaronder begrepen aanhangwagens, caravans, woonwagens en campers) anders dan personenvoertuigen;

alles (dus het sub a. tot en met e. gemelde) op de bestaande of uit het bouwplan voortvloeiende wijze. Het onderhoud en schoonhouden van de tot de sub d. gemelde verplichtingen dienende werken is ten laste van de daarvan genot hebbende percelen, ieder voor een gelijk deel. Voormelde kwalitatieve verplichtingen zullen overgaan op de rechtverkrijgende onder bijzondere titel; mede gebonden zijn al diegenen die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het registergoed krijgen. De gemeenschappelijke binnenmuren in de aan elkaar te bouwen woningen met toebehoren, alsmede de gemeenschappelijke erfafscheidingen zullen tussen de naastlegers massaal in eigendom en onderhoud zijn. Muren welke slechts één gebouw schragen behoren in eigendom en onderhoud bij het perceel waarvan zij deel uitmaken. De overige afscheidingen behoren bij het perceel waartoe zij dienen.

De koper verklaart met de hiervoor vermelde bepalingen volledig bekend te zijn en de daaruit voortvloeiende verplichtingen na te zullen komen. De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaren de vestiging van voormelde kwalitatieve verplichtingen bij deze uitdrukkelijk te aanvaarden.

VIII. KWALITATIEVE VERPLICHTING MET KETTINBEDING

Partijen zijn voorts overeengekomen dat zij bij deze een kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek met kettinbeding overeenkomen, welke luidt als volgt:

1. Elke koper van een kavel bouwterrein moet dulden dat op zijn kavel door de verkoper dan wel door een door de ondernemer nader aan te wijzen derde(n) een beukenhaag wordt aangelegd in de tuin (als erfafscheiding) variërend van circa zestig centimeter (0,60m) hoog tot circa één meter en zestig centimeter (1,60m) hoog. Deze haag dient door de desbetreffende eigenaar van de kavel waarop de beukenhaag is of wordt geplant voor zijn rekening te worden onderhouden en door hem in stand te worden gehouden met inachtneming van de hoogte zoals die uit de aangehechte situatieschets blijkt.
2. Mede voor het geval de sub 1. gemelde verplichtingen tot een doen zich niet kwalificeren als een kwalitatieve verplichting in de zin artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, verbindt de koper zich jegens de ondernemer, die dit voor zich aanvaardt, het in dit artikel bepaalde bij geheel of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de verkoper op te leggen, die ten behoeve van deze aan te nemen en, in verband daarmee, om het in dit artikel bepaalde in de akte tot levering, vestiging van beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen.
3. Bij niet of niet tijdige nakoming van de hiervoor sub 1 en 2 overeengekomen verplichtingen is koper of diens verkrijger een direct opeisbare boete verschuldigd van tienduizend euro (€ 10.000,00) ten behoeve van de verkoper, besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Slokker Vastgoed B.V., gevestigd te Huizen of diens rechtsopvolger, met bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de koper of diens verkrijger te vorderen.

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaren voormelde kwalitatieve verplichtingen (met kettinbeding) bij deze uitdrukkelijk te aanvaarden.

IX. BIJZONDERE BEPALINGEN EN BEDINGEN UIT VOORGAANDE AKTEN

Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettinbedingen en/of bijzondere rechten en verplichtingen wordt -voor zover nog van toepassing- uitdrukkelijk verwezen naar voormelde aankomsttitel, waarin ondermeer staat vermeld, woordelijk luidende:

“Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettinbedingen, wordt ten deze verwezen naar voormelde titel van aankomst, waarin ondermeer het navolgende woordelijk voorkomt:

“Met betrekking tot bestaande erfdiensbaarheden, bedingen, rechten en verplichtingen wordt ten aanzien van gemeld nummer 3303 verwezen naar een akte verleden op dertig maart achttienhonderd drieënzeventig voor Meester H. Alberda destijds notaris te Leeuwarden en aldaar overgeschreven op vierentwintig maart achttienhonderd drieënzeventig in deel 641 nummer 69 waarin woordelijk staat vermeld:

“belast met quoteel onderhoud van de Oude Meer met aanhoorigheden en met geheel onderhoud van den uitreedsdam met bevrijding ten zuiden, bezwaard met het Jelsumer binnenpad en met wezenpad van de aan de erfgenamen van Pieter Tjeerds Boelstra behorende Zathe en Landen en van perceelen land aan den heer Theodorus Theresius Looxma toebehoorende, daarmee bevoorrecht langs het laantje ten zuiden naar en van den straatweg.”

voor zover afkomstig uit oud nummer 3658 tengevolge ruiling door overschrijving ten hypotheekantore te Leeuwarden op negen februari negentienhonderd drieëndertig in deel 2040 nummer 117 van het afschrift ener akte op achttien januari negentienhonderd drieëndertig verleden

voor noemde notaris J.A.W. Koch, welke akte inhoudt kwijting voor de toegift en waarin onder meer woordelijk het navolgende staat vermeld:

“4. Ten aanzien van het bij deze acte door genoemde stichting verkregene gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Leeuwarden, Sectie E, nummer 3658 vroeger deel uitmakende van het kadastrale perceel gemeente Leeuwarden, Sectie E, nummer 3496 staat onder meer in na te melden aankomsttitel het volgende vermeld:

De koper zal het terrein langs den noordkant op eigen kosten moeten afscheiden.

Voormelde scheiding zal voorzover de koper niet anders overeenkomt met den eigenaar van het aan die zijde naastgelegen perceel moeten bestaan uit voldoende veekeerende hekwerk van palen hoog een meter en dragen geen puntdraad of op de scheiding te planten hagendoorn hagen.

Het knippen van eventueele haag is massaal tusschen de naastgelegen eigenaar.

Op vorenbedoelde scheiding mag geen sloot worden gegraven.”

voor zover afkomstig uit oud nummer 3591, 3691 en 3697, tengevolge ruiling door overschrijving als voormeld op zeventien juni negentienhonderd tweeëndertig in deel 2029 nummer 10 van het afschrift ener akte op zestien april negentienhonderd tweeëndertig verleden voor genoemde notaris J.A.W. Koch, welk akte inhoudt kwijting voor de toegift en in welke akte woordelijk staat vermeld:

“6. De in het aan de stichting Sint Bonifacius Hospitaal overgedragen gedeelte straat aanwezige straatstenen, trottoirbanden, riolen en dergelijke en het geplaatste hekwerk blijven het eigendom van de gemeente Leeuwarden.

7. De afscheiding van het terrein van de stichting Sint Bonifacius Hospitaal voornoemd langs den openbare weg zal moeten bestaan uit een open hekwerk op lagen grondmuur.”

voor zover afkomstig uit oud nummer 3501 ten gevolge ruiling door overschrijving als vermeld op een juni negentienhonderd tweeëndertig in deel 2027 nummer 89 van een onderhandse akte van ruiling geregistreerd te Leeuwarden op dertig mei negentienhonderd tweeëndertig in deel 6 folio 5 nummer 87;

voor zover afkomstig uit oude nummer 3349, 3632 en 3652 tengevolge aankoop door overschrijving ten hypotheekantore als voormeld op twaalf maart negentienhonderd dertig in deel 1978 nummer 116, van het afschrift ener akte op zeven maart negentienhonderd dertig verleden voor genoemde notaris J.A.W. Koch, in welke akte onder meer het navolgende staat vermeld:

“Nota. Ten aanzien van erfdiensbaarheden en massaliteiten onderhoudplichten enzovoort, voorzover nog bestaande wordt ten deze verwezen naar na te melden titel van aankomst naar den inhoud waarvan de koopster zich zal hebben te gedragen en waaraan zij zich zal moeten onderwerpen zonder enig verhaal.

Het verkochte is door den verkooper in eigendom verkregen door gedeeltelijk bij processen-verbaal van publieken verkoop opgemaakt door den notaris Allert Ottema destijds te Leeuwarden den zeven en twintigsten December negentienhonderd elf en dertig Januari negentienhonderd twaalf overgeschreven ten hypotheekantore te Leeuwarden den negenentwintigsten Januari daaraanvolgende in deel 1450 nummer 51 en gedeeltelijk bij processen-verbaal van publieke verkoop opgemaakt door den notaris Nanne Ottema te Leeuwarden den negenentwintigste Maart en den twaalfden April negentienhonderd drieëntwintig, overgeschreven ten hypotheekantore voormeld den drieëntwintigsten April daaraanvolgende in deel 1795 nummer 105.”

Voorzover in de hiervoor omschreven bepalingen verplichtingen voorkomen welke de verkoper verplicht is aan de koper op te leggen, doet de verkoper dat hierbij (zulks ten behoeve van de insteller en/of diens rechtverkrijgenden), en wordt één en ander hierbij door de koper uitdrukkelijk aanvaard.

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

X. BELEMMERINGENWET PRIVAATRECHT

Het verkochte perceel met kadastrummer 7683 is belast met een beperkt zakelijk recht of gedoogplicht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b. van de Belemmeringenwet Privaatrecht, ten behoeve van de naamloze vennootschap Vitens N.V., gevestigd te Zwolle, één en ander tot het leggen, hebben, gebruiken,

onderhouden, inspecteren, herstellen, wijzigen, vervangen en verwijderen van leiding(en) met alle toe- en aanbehoren, zulks blijkens een akte, welke is ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster te Leeuwarden in register Hypotheken 4 deel 2780 nummer 11.

XI. MANDELIGHEID MET BETREKKING TOT HET BINNENTERREIN MET VOETPADEN

Met betrekking tot de mandeligheid van hiervoor omschreven onroerende zaak sub b. (het binnenterrein met voetpaden), wordt uitdrukkelijk verwezen naar een akte van levering op dertien januari tweeduizend elf verleden voor mr M.A. Jonker Roelants, notaris te Leeuwarden, ingeschreven in voormelde openbare registers te Apeldoorn op diezelfde dag in register Hypotheken 4 deel 59401 nummer 160, waarin ondermeer staat vermeld, woordelijk luidende:

“Het bij deze door de verkoper verkochte sub b. behoort tot een complex te bouwen woningen (deelproject Hofwoningen), alsmede met een perceel grond, welke als gemeenschappelijk binnenterrein met voetpaden zal worden bestemd. De verkoper zal de eigendom van al de betrokken percelen afzonderlijk in eigendom overdragen aan de respectievelijke kopers van woningen. In verband met deze eigendomsoverdrachten wordt door partijen thans het navolgende bepaald:

Verkoper en koper bestemmen het binnenterrein met de toegangspaden tot gemeenschappelijk (mandelig) nut van de in voormeld bouwplan te realiseren woningen (huispercelen), alle deel uitmakende van de percelen kadastraal bekend gemeente Leeuwarden sectie E nummer 7675, één en ander zoals bedoeld in artikel 5:60 Burgerlijk Wetboek, welke mandeligheid in het leven wordt geroepen door de inschrijving van een afschrift van deze akte ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers in het daartoe bestemde register ten nutte van de eerdergenoemde percelen.

De deelgenoten (zijnde de zakelijk gerechtigden tot deze bedoelde huispercelen) zijn tot regeling van hun onderlinge rechtsverhouding met betrekking tot de tot gemeenschappelijk nut bestemde zaak en het daarop rustende mandelige recht het navolgende overeengekomen:

A. het aandeel.

- 1. Het aan elke deelgenoot toebehorende aandeel is een van zijn voormeld huisperceel afhankelijk recht; levering en bezwaring van het huisperceel treft op gelijke wijze het aandeel.*
- 2. Een aandeel kan niet los van het huisperceel worden overgedragen aan één of meer van de overige deelgenoten of derden.*
- 3. De verkrijger van een aandeel is verplicht onverwijld van zijn verkrijging mededeling te doen aan degene die met het beheer van de tot gemeenschappelijk nut bestemde zaak is belast.*
- 4. De verkrijger en de vervreemder zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de vervreemder ter zake van de mandelige zaak aan een of meer van de overige deelgenoten of aan de beheerder verschuldigd is.*

B. verdeling.

Zolang de mandeligheid bestaat kan geen van de deelgenoten verdeling van het mandelige recht vorderen.

C. gebruik.

Elke deelgenoot heeft de bevoegdheid de tot gemeenschappelijk nut bestemde zaak te gebruiken -in de meest algemene zin des woords- zonder overlast te bezorgen aan de andere bewoners van de aan en nabij de mandeligheid gebouwde woningen.

D. onderhoud.

- 1. De tot gemeenschappelijk nut bestemde zaak wordt op kosten van alle deelgenoten onderhouden en schoongehouden. Hieronder is uitdrukkelijk ook begrepen het onderhoud en schoonhouden van de voetpaden, bestrating, beplanting, inrichting en riolering.*
- 2. Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel (één / zevenendertigste (1/37)) draagplichtig voor deze kosten.*

E. vernieuwing.

- 1. Ingeval van geheel of gedeeltelijk teniet gaan van de tot gemeenschappelijk nut bestemde zaak, kan elke deelgenoot de overige deelgenoten dwingen mede te werken aan herstel in de oude toestand.*
- 2. Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor de kosten van*

vernieuwingen.

F. einde mandeligheid.

De mandeligheid eindigt:

1. *wanneer de gemeenschap van het mandelige recht eindigt;*
2. *wanneer er bij deze akte aan de voormelde zaak gegeven bestemming wordt opgeheven bij een tussen alle deelgenoten opgemaakte notariële akte gevolgd door de inschrijving in de openbare registers;*
3. *zodra het nut voor elk van de erven is geëindigd.*

G. beheer

1. *In een in onderling overleg tussen de deelgenoten te bepalen volgorde van vermelding is iedere deelgenoot verplicht om bij toerbeurt gedurende een periode van twaalf maanden zorg te dragen voor het beheer.*
2. *Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor de instandhouding van de mandelige zaak.*
3. *In afwijking van het eerste lid kan bij een op de onder 1. vermelde wijze tot stand gekomen besluit, voor een in dat besluit aangegeven periode of voor onbepaalde duur, een van de deelgenoten of een derde voor het beheer worden aangewezen.*
4. *De beheerder is bevoegd tot handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige zaak en in het algemeen tot handelingen die geen uitstel kunnen lijden. Hij vertegenwoordigt daarbij de overige deelgenoten. De beheerder kan wanneer hij handelt binnen de vooromschreven bevoegdheid, geen hoofdelijke aansprakelijkheid overeenkomen.*
5. *De beheerder is na afloop van iedere gehele periode van twaalf maanden dat zijn beheer duurt, alsmede bij het einde van zijn beheer, verplicht tot rekening en verantwoording jegens de gezamenlijke deelgenoten. De beheerder is verplicht de op zijn beheer betrekking hebbende bescheiden aan de opvolgende beheerder ter hand te stellen.*

H. andere handelingen

1. *Tot alle andere handelingen dan beheershandelingen zijn de deelgenoten slechts gezamenlijk bevoegd.*
2. *Iedere deelgenoot heeft er recht op dat de mandelige zaak wordt verzekerd tegen de gebruikelijke risico's.*
3. *Het sluiten van deze verzekeringsovereenkomst(en), het wijzigen en beëindigen daarvan, alsmede het in ontvangst nemen van de verzekeringspenningen is niet onder het beheer begrepen.*

I. nadere regels omtrent het gebruik en beheer

1. *Iedere deelgenoot is bevoegd om, met inachtneming van een oproepingstermijn van dertig dagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering daar niet onder begrepen, schriftelijk de overige deelgenoten ter vergadering op te roepen. De oproepingsbrief moet het onderwerp van de vergadering bevatten.*
2. *De overeenkomstig het vorige lid bijeengeroepen vergadering is - mits ten minste twee derde van de deelgenoten aanwezig of vertegenwoordigd is - bevoegd om bij volstreekte meerderheid van stemmen, mits schriftelijk, besluiten te nemen, waarbij nadere regels worden gesteld met betrekking tot:*

- a. *het gebruik van de mandelige zaak;*
- b. *het beheer van de mandelige zaak.*

Een deelgenoot kan zich slechts door een mededeelgenoot doen vertegenwoordigen. Een deelgenoot kan slechts één mededeelgenoot vertegenwoordigen.

Is op de vergadering waarin over nadere regels moet worden besloten betreffende het gebruik en beheer van de mandelige zaak, niet ten minste twee/derde van de deelgenoten aanwezig of vertegenwoordigd, dan zal een nieuwe vergadering worden bijeengeroepen, te houden niet eerder dan veertien en niet later dan dertig dagen na de bedoelde vergadering, waarin het besluit kan worden genomen ongeacht het aantal aanwezigen.

3. *Regels voor gebruik en beheer dienen voor iedere deelgenoot te gelden. Aan een deelgenoot kan niet bij besluit tijdelijk of blijvend zijn gebruiksrecht worden ontzegd.*
4. *Bij de aanvang van iedere vergadering wordt bij besluit een voorzitter aangewezen.*
5. *Het in artikel 2:13 lid 3 en 4 Burgerlijk Wetboek bepaalde omtrent het oordeel van de voorzitter dat een besluit is genomen en wat de inhoud daarvan is, is van overeenkomstige toepassing.*

J. kettingsbeding

Iedere deelgenoot is verplicht - namens de overige deelgenoten - een overeenkomst te sluiten met degene die hem onder bijzondere titel opvolgt in zijn rechten op de mandelige zaak, welke tot gevolg heeft dat die rechtsopvolger en de overige deelgenoten over en weer gebonden zijn aan de onder H. en I. genoemde voorwaarden en de op basis van de onder G lid 3 en onder I. genomen besluiten.”

De koper verklaart de hiervoor genoemde mandeligheid, welke is ontstaan bij voormelde akte van levering, bij deze uitdrukkelijk te bevestigen en te aanvaarden. De koper verklaart met de hiervoor aangehaalde mandeligheid volledig bekend te zijn en de daaruit voortvloeiende verplichtingen na te zullen komen.

XII. KOOPOVEREENKOMST EN AANNEMINGSOVEREENKOMST

De koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst worden geacht een onverbreekelijk deel uit te maken van de onderhavige akte. Voorzover daarvan bij de onderhavige akte niet is afgeweken, blijft tussen de desbetreffende partijen bij de koopovereenkomst respectievelijk tussen de desbetreffende partijen bij de aannemingsovereenkomst gelden hetgeen vóór het verlijden van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen.

XIII. VOLMACHT TOT RECTIFICATIE

De verschenen personen, handelend als gemeld, in aanmerking nemende dat de kadastrale omschrijving van het onderhavige registergoed mogelijkwerwijs door nadien te blijken feiten rectificatie kan behoeven, verklaren bij deze onherroepelijk volmacht te geven aan ieder van de medewerkers verbonden aan het notariskantoor ADEMA GAST WIERDA Notarissen te Leeuwarden, zowel aan hen tezamen als aan ieder afzonderlijk, om namens partijen in hun belang 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 koper stellen. Voorts verleent de koper aan voormelde gevolmachtigde(n) onherroepelijk volmacht om de hypotheekakte, welke is opgemaakt in verband met de financiering van de aankoop en levering van het onderhavige registergoed, met de daarop nog te stichten/in aanbouw zijnde woning, dienovereenkomstig kadastraal en hypothecair te rectificeren, overigens onder uitdrukkelijke instandhouding van alle overige in die hypotheekakte gemaakte voorwaarden en bedingen.

XIV. VOLMACHT AFSTANDDOENING HYPOTHEEKRECHTEN

Partijen verklaren bij deze onherroepelijk volmacht te geven aan ieder van de medewerkers verbonden aan het notariskantoor ADEMA GAST WIERDA Notarissen te Leeuwarden, zowel aan hen tezamen als aan ieder afzonderlijk, om namens hen, verschenen personen, afstand te doen van gevestigde hypotheekrechten op het onderhavige registergoed en deze afstanddoening aan te nemen, voorzover deze thans nog ten laste van anderen dan de koper mochten zijn ingeschreven op voormeld registergoed, de ter voorschreven zake nodige akten en stukken op te maken, te verlijden en te tekenen, woonplaats te kiezen en verder al datgene te verrichten wat de gevolmachtigde raadzaam zal oordelen.

XV. ONTBINDENDE VOORWAARDEN (uit onderliggende overeenkomsten)

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op deze koop en levering betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt, zodat partijen zich daarop niet meer kunnen beroepen.

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de aannemingsovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op deze aanneming betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt, zodat partijen zich daarop niet meer kunnen beroepen.

XVI. ARTIKEL 2:204 BURGERLIJK WETBOEK

Partijen verklaren dat het bepaalde in artikel 2:204.c lid 1 van het Burgerlijk Wetboek is op de onderhavige levering niet van toepassing is.

XVII. OVERDRACHTSBELASTING

De koper verklaart een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, zodat terzake van de verkrijging van voormeld registergoed geen overdrachtsbelasting is verschuldigd.

XVIII. VOLMACHTEN

Van de hiervoor sub 1. vermelde volmachten blijkt uit één onderhandse volmacht, welke is gehecht aan een depotakte op vijftwintig november tweeduizend elf verleden voor mr. M.A. Jonker Roelants, notaris te Leeuwarden.

XIX. WOONPLAATS

Terzake de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore waar het protocol waartoe deze akte behoort, zich bevindt, alsmede, voorzover nodig, ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en Openbare Registers.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken verschenen personen, voorzover door de wet voorgeschreven, is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

WAARVAN AKTE,

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

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en een toelichting daarop door mij, notaris, aan de verschenen personen hebben zij verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Onmiddellijk na beperkte voorlezing van de akte is deze eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, ondertekend.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g. mr M.A. Jonker Roelants

Ondergetekende, mr Mark Alexander Jonker Roelants notaris te Leeuwarden, verklaart dat op het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing in de zin van deze wet van toepassing is, hetzij dat de vervreemding niet in strijd is met deze wet.

w.g. mr M.A. Jonker Roelants

Ondergetekende, mr Mark Alexander Jonker Roelants, notaris te Leeuwarden, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

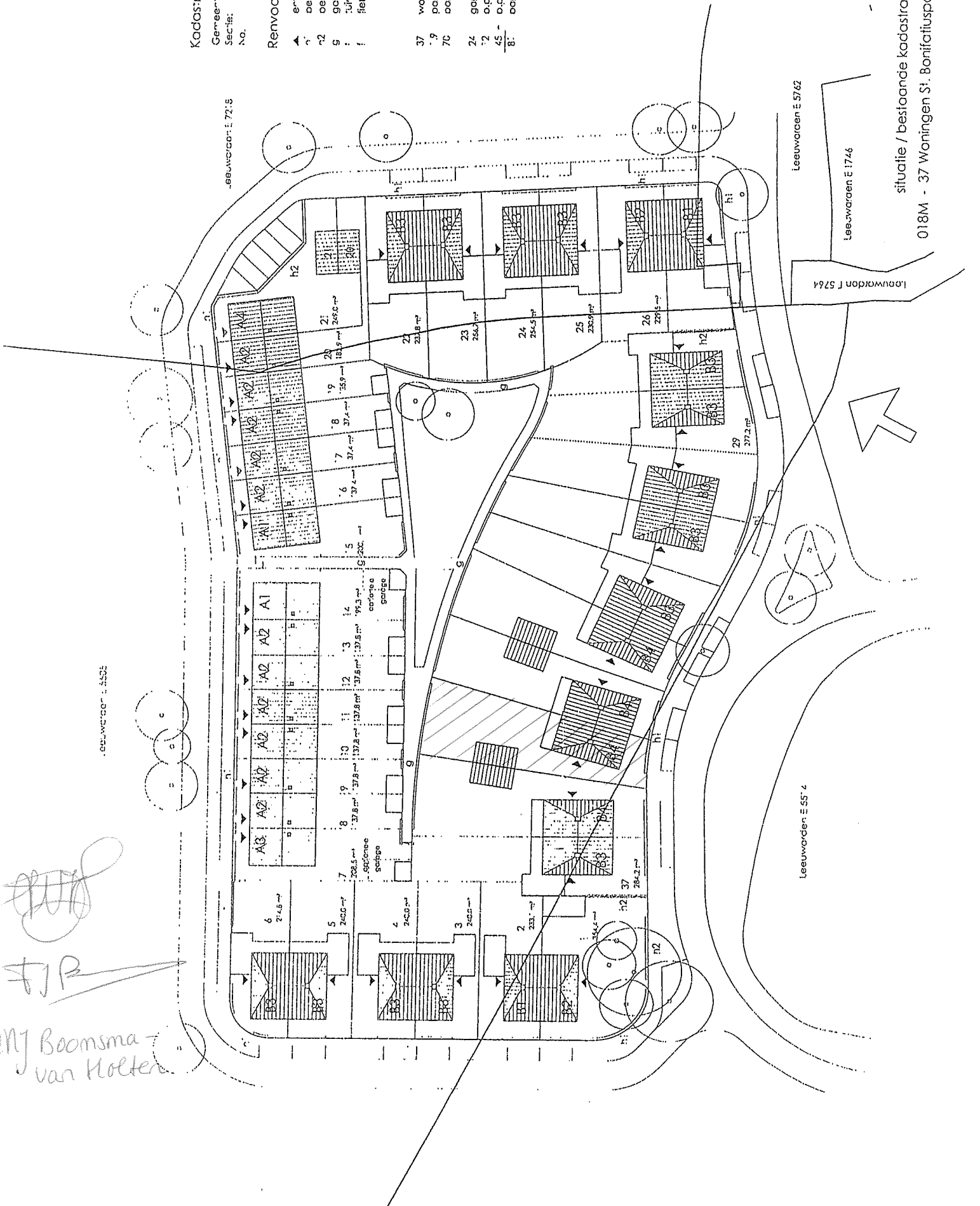
Kadastrale gegevens

Gemeente: Leeuwarden
Sector: E
No. 55' 4

Renvooi

▲ erres wotting
n' deukerhoog, n = 600 mpp
n2 deukerhoog, n = 600 mpp
9 gaarne werk me' rederic
f : f ietsoorije, n = 800

37 woningen
9 parkeerrom
70 oarkeerplaaizen vereist
24 garages
2 o.p. op eigen terrein
45 o.p. langs stroat
8 oarkeerplaaizen



situatie / bestaande kadastrale situatie 1:500
018M - 37 Woningen St. Bonifatiuspark, Leeuwarden

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g. mr M.A. Jonker Roelants

Ondergetekende, mr Mark Alexander Jonker Roelants, notaris te Leeuwarden, 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 12-12-2011 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 60859 nummer 3.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van Getronics CSP Organisatie CA - G2 met nummer 7834DB6F726ED2F20AE9737CCCA77A4F toebehoort aan Mark Alexander Jonker Roelants.

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