

Heden, één mei tweeduizend zeven, verschenen voor mij, mr. Jan Roelof de Boer, notaris gevestigd te Leeuwarden:

1.

Stichting Corporatieholding Friesland hierna genoemd: verkoper;

2.

hierna tezamen ook te noemen: koper.

LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK

De comparanten verklaarden dat zij met elkander een koopovereenkomst, getekend op vier en tien oktober tweeduizend zes, hebben gesloten, op grond waarvan verkoper aan koper heeft verkocht en bij deze levert aan koper, die van verkoper heeft gekocht en bij deze aanvaardt, ieder voor de onverdeelde helft:

het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met toebehoren op de vijfde verdieping en een bijbehorende parkeerplaats in de parkeerkelder, gelegen in het zogenaamde “Vijverpark” aan de Oostersingel 68H te Leeuwarden, kadastraal bekend gemeente Leeuwarden, sectie G, nummer 17637-A-27;

uitmakende het één/veertigste aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het appartementengebouw met verder aan- en bijbehoren aan de Oostersingel/hoek Karel Doormanstraat te Leeuwarden, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Leeuwarden, sectie G, nummers 17631, groot vierenvijftig centiare en 17633, groot twaalf are en zevenennegentig centiare.

OPSTALRECHT

Verkoper verklaart nog bij deze dat het hiervoor genoemde kadasternummer 17631 belast is met een zogenaamd “opstalrecht nutsvoorzieningen” ten behoeve

van Vitens Fryslan N.V., gevestigd te Leeuwarden en KPN Telecom B.V., gevestigd te 's-Gravenhage.

VERKRIJGING DOOR VERKOPER

De grond waarop gemeld appartementengebouw is gesticht werd door de verkoper in eigendom verkregen:

- a. wat kadastrummer 17631 betreft door de inschrijving op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Leeuwarden op acht februari tweeduizend één in Register 4 deel 10293, nummer 29 van het afschrift van een akte van levering;
- b. wat kadastrummer 17633 betreft door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers te Leeuwarden op negen juni tweeduizend drie in Register 4 deel 10911 nummer 178 van het afschrift van een akte van levering, op elf juni tweeduizend drie verleden voor mr. Jakobus Kornelis Rademakers, toen notaris te Leeuwarden, welke akte inhoudt kwijting voor de betaling van de koopsom.

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Het hiervoor gemelde appartementsrecht werd gevormd bij een akte van splitsing op zes juni tweeduizend drie verleden voor genoemde notaris Rademakers, van welke akte een afschrift is ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Leeuwarden op elf juni tweeduizend drie in Register 4 deel 10911, nummer 179.

Bij gemelde akte van splitsing werd opgericht de vereniging van eigenaars genaamd: "**Vereniging van Eigenaren Vijverpark**", gevestigd te Leeuwarden en voorts werd vastgesteld het reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek.

Koper is van rechtswege lid van genoemde vereniging van eigenaars en verbindt zich bij deze tot de prompte voldoening aan de verplichtingen, die voor hem, als lid van die vereniging, uit de wet, de statuten, reglement(en) en eventueel huishoudelijk reglement voortvloeien.

Volgens opgave van de administrateur van de hierna te noemen vereniging van eigenaars, welke aan deze akte zal worden gehecht, is er nog geen reservefonds gevormd.

KOOPSOM EN KWIJTING

. De comparante sub 1 verklaarde namens verkoper deze koopsom met omzetbelasting volledig van de koper te hebben ontvangen, waarvoor verkoper koper bij deze volledige kwijting verleent, zonder enig voorbehoud.

ALGEMENE BEDINGEN

Voormelde overeenkomst van verkoop en koop en deze overeenkomst van levering zijn, voorzover hier van belang, aangegaan onder de volgende bedingen: kosten en belastingen

Artikel 1

- a. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de notariskosten, de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van verkoper.

- b. Partijen verklaren echter nog bij deze met betrekking tot de hiervoor onder a. genoemde overdrachtsbelasting dat wegens de levering van het verkochte omzetbelasting verschuldigd is aangezien de levering van het verkochte plaatsvindt voor de eerste ingebruikname daarvan.

Vrijstelling overdrachtsbelasting

Koper doet bij deze een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting zoals bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer aangezien terzake van deze levering wettelijke omzetbelasting verschuldigd is en de koper de verschuldigde omzetbelasting noch geheel of gedeeltelijk in aftrek kan brengen.

leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper een appartementsrecht te leveren dat:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten, erfdienstbaarheden of andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan eventueel hierna vermeld;
2. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd, vrij van huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd.

tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.

Vanaf dat tijdstip komen de baten van het verkochte de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

Artikel 4

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

Voorzover deze overdraagbaar zijn, gaan alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of terzake van aan het verkochte toegebrachte schade, over op de koper, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is.

Verkoper heeft zich in gemelde koopovereenkomst verplicht de hem bekende gegevens terzake aan koper te verstrekken en heeft koper gemachtigd, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Partijen verklaren nog bij deze dat voorzover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten, als bedoeld in artikel 251 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, verkoper verplicht is op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken.

verklaringen van verkoper

Artikel 5

Verkoper verklaart het navolgende:

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht of recht van wederinkoop.

Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst onder meer voorts nog verklaard:

- c. aan hem waren per dat tijdstip van overheidswege of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd, die nog niet of niet naar behoren waren uitgevoerd;
- d. aan hem was op dat tijdstip betreffende het verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
 - 1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 - 2. door de gemeente of provincie als beschermd monument;
 - 3. verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst voorts nog verklaard dat het verkochte niet was gelegen in een gebied dat door de gemeente is aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe zoals bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet.
- e. aan hem was per dat tijdstip niet bekend dat het verkochte was opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of artikel 8a van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.

Verkoper verklaart bij deze dat het hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het hiervoor onder c, d en e gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.

milieubepalingen

Artikel 6

- 1. Verkoper verklaart dat het hem niet bekend is of het registergoed enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het voorsomschreven gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het registergoed, danwel tot het nemen van andere maatregelen.
- 2. Verkoper verklaart dat het hem niet bekend is of ten aanzien van het registergoed beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.
- 3. Verkoper verklaart dat het hem niet bekend is dat in het verkochte registergoed asbest is verwerkt.
- 4. Verkoper verklaart dat het hem niet bekend is of in het verkochte ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeï-)stoffen aanwezig zijn.

vereniging van eigenaren

Artikel 7

Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst ondermeer nog verklaard dat, voor zover hem bekend:

- a. per dat tijdstip de vereniging van eigenaars geen andere schulden had dan die uit hoofde van de normale lasten en belastingen terzake van het gebouw met daarbij behorende grond en de exploitatie, verzekering en administratie daarvan; en
- b. per dat tijdstip de vereniging geen besluiten had genomen waaruit voor de appartementseigenaars een aanmerkelijke verzwarende van bestaande financiële verplichtingen en/of nieuwe financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien; omtrent concrete voornemens om tot dergelijke besluitvorming over te gaan is verkoper niets bekend;
- c. de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit besluiten die door of namens de Vereniging van Eigenaars worden genomen na het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst en voor heden, komen, tenzij de aard van het besluit zich daartegen verzet, ten voordele respectievelijk ten laste van koper. Koper verklaart in dat geval de uitvoering van het besluit van verkoper over te nemen.

Verkoper verklaart dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het onder a. en b. gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.

twee of meer (ver)kopers

Artikel 8

Ingeval twee of meer personen (ver)koper zijn, verklaren partijen bij deze het volgende:

- a. (ver)kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen;
- b. alle partijen zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

BIJZONDERE BEPALINGEN UIT DE AANKOMSTTITEL

In de sub b. genoemde aankomsttitel staat vermeld, woordelijk luidende:

"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

De comparanten, handelend als gemeld, verklaren dat op het verkochte een appartementengebouw zal worden gesticht.

De appartementen op de eerste en volgende verdiepingen aan de Karel Doormanstraat (bouwnummers 6, 11, 16 en 21) hebben een balkon dat zich zal bevinden boven het bij de gemeente in eigendom zijnde kadastrale perceel gemeente Leeuwarden, sectie G, nummer 17636.

Op grond hiervan verklaren de comparanten, handelend als gemeld, derhalve ten behoeve van het bij deze verkochte, kadastrnummer 17633 als heersend erf en ten laste van het aan de gemeente Leeuwarden in eigendom zijnde kadastrale perceel nummer 17636 als dienend erf, te vestigen de erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting van het dienend erf om te dulden dat boven het dienend erf een viertal balkons (welke behoren tot de appartementen met de bouwnummers 6, 11, 16 en 21 op respectievelijk de eerste, tweede, derde en vierde verdieping van het op het heersend erf te stichten appartementengebouw) zullen worden aangebracht, gehouden en onderhouden, zulks op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze."

Voorzover in bovengemelde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen. De voor koper uit het vorenstaande voortvloeiende lasten en beperkingen zijn of worden hierbij door hem uitdrukkelijk aanvaard.

Volledigheidshalve verklaart verkoper nog dat de hiervoor genoemde bouwnummers 6, 11, 16 en 21 thans ook bekend zijn als de respectievelijke kadastrumnummers 17637-A-6, 17637-A-11, 17637-A-16 en 17637-A-21.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de hiervoor genoemde koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans tenietgegaan.

Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

SLOTVERKLARINGEN

- Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

- Voorzover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen voor het passeren van deze akte tussen hen is overeengekomen.

- Van de volmacht van de verkoper blijkt uit een onderhandse akte, welke is gehecht aan gemelde akte van splitsing in appartementsrechten.

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

WAARVAN AKTE,

in minuut opgemaakt is verleden te Leeuwarden op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen personen en de gegeven toelichting daarop, waarbij partijen zijn gewezen op de gevolgen van de akte, hebben deze eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte, na beperkte voorlezing, ondertekend door de comparanten en daarna door mij, notaris, ondertekend om vijftien uur achtendertig minuten.

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT,

(w.g.) mr. J.R. de Boer

Ondergetekende, mr. Jan Roelof de Boer, notaris gevestigd te Leeuwarden, verklaart dat het registergoed, bij deze akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikelen 6 of 8a van die wet.

(w.g.) mr. J.R. de Boer

Ondergetekende, mr. Jan Roelof de Boer, notaris gevestigd 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 02-05-2007 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 52176 nummer 185. Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijktens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer x1DA023AA6DACAC5EC047B36359E40157 toebehoort aan Boer de Jan Roelof.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.