

AKTE VAN LEVERING

Betreft: **bouwnummer 7.02 project Hoog Vossepark te Leeuwarden**

Heden, tien oktober tweeduizend achttien, verschenen voor mij, mr. Gerrit Cornelis Pieter van Driel, kandidaat-notaris, als waarnemer van mr. Gerrit Mulder, notaris te Leeuwarden, en in mijn voormelde hoedanigheid hierna ook te noemen: "notaris":

VERKOPER**KOPER**

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaren:

I. DEFINITIES

1. Tenzij anders blijkt en naast de elders in de Akte opgenomen definities, hebben de volgende vetgedrukte en met een hoofdletter geschreven woorden de daaronder vermelde betekenis:

◆ **Aannemer:**

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Van Wijnen Gorredijk B.V., statutair gevestigd te Gorredijk, kantoorhoudende te 8401 BL Gorredijk, Badweg 42, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 01041320;

◆ **Aannemingsovereenkomst:**

de overeenkomst van aanneming van werk met betrekking tot de Stadsvilla als bedoeld in artikel 7:750 BW die tussen Partijen is gesloten, waarbij:

- (i). de Aannemer zich jegens de Koper heeft verbonden om de Stadsvilla tot stand te brengen en op te leveren aan de Koper; en
- (ii). de Koper zich jegens de Aannemer heeft verbonden om de aanneemsom op de overeengekomen wijze te betalen aan de Aannemer;

en welke overeenkomst is vastgelegd in een door de Aannemer en Koper ondertekende onderhandse akte die (in kopie) als **Bijlage 1** aan de Akte wordt gehecht;

◆ **Algemene Voorwaarden Aannemingsovereenkomst:**

de algemene voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst (projectmatige bouw) voor eengezinshuizen met toepassing van SKW Garantie- en waarborgregeling waaraan het keurmerk van de Stichting Garantiewoning is verleend, vastgesteld door de Stichting SWK op één januari tweeduizend veertien, inclusief de bijbehorende Algemene Toelichting;

◆ **Akte:**

deze notariële akte strekkende tot levering van het Verkochte;

◆ **Algemene Akte:**

de akte verleden op vijftwintig september tweeduizend achttien voor de Notaris, ingeschreven bij het Kadaster in de Openbare Registers in register Hypotheken 4 op diezelfde dag in deel 74030 nummer 174, in welke akte regelingen zijn vastgesteld in de vorm van erfdienstbaarheden, burensrechtbepalingen, mandeligheden en overige bijzondere bepalingen die van toepassing zijn op de Bouwkavel;

◆ **Bijlagen:**

de bijlagen waarnaar in de Akte wordt verwezen en die integraal deel uitmaken van de Akte;

◆ **BW:**

het Nederlands Burgerlijk Wetboek;

◆ **Kadaster:**

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

◆ **Koper:**

de heer S.A. Kampen en mevrouw A.A. de Boer, tezamen handelend en beiden voornoemd;

◆ **Koopakte:**

de tussen Verkoper en Koper opgemaakte en door hen ondertekende onderhandse akte met de eventuele schriftelijke aanvullingen daarop waarin de Koopovereenkomst is vastgelegd welke overeenkomst (in kopie) als **Bijlage 2** aan de Akte wordt gehecht, waaronder tevens begrepen de bij die akte en eventuele schriftelijke aanvullingen behorende bijlage(n);

◆ **Koopovereenkomst:**

de overeenkomst van koop als bedoeld in artikel 7:1 lid 1 BW die tussen Partijen is gesloten en waarvan blijkt uit de Koopakte, 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;

◆ **Kwaliteitsrekening:**

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

◆ **Notaris:**

de in het hoofd van de Akte genoemde en instrumenterend notaris mr. G. Mulder, notaris te Leeuwarden dan wel (al naar gelang en van tijd tot tijd van toepassing):

- (i). een waarnemer van die notaris;
- (ii). een door die notaris aangewezen toegevoegd notaris; of
- (iii). een ambtsopvolger of een protocolopvolger van die notaris;

◆ **Openbare Registers:**

de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in artikel 3:16 BW;

◆ **Partijen:**

Verkoper en Koper tezamen;

◆ **Stadsvilla:**

de door de Aannemer in opdracht van de Koper te realiseren stadsvilla op de Bouwkavel;

◆ **Tekening:**

de situatietekening die als **Bijlage 3** aan de Akte is gehecht en waarop een overzicht is gegeven van de bouwnummers van het project waartoe het Verkochte behoort alsmede de aan te leggen voorzieningen, wijze van ontsluiting, parkeervoorzieningen, erfafscheidingen cum annexis;

◆ **Verkochte of Bouwkavel:**

de in de Akte onder Hoofdstuk III. nader omschreven bouwkavel;

◆ **Verkoper:**

Nieuw Vossepark B.V., voornoemd;

◆ **Verschuldigde:**

al hetgeen Koper op en per heden aan Verkoper verschuldigd is uit hoofde van de Koopovereenkomst en indien van toepassing krachtens de Aannemingsovereenkomst, waaronder begrepen de koopprijs voor het Verkochte.

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 interpretatie van de betreffende artikelen niet beïnvloeden.

II. INLEIDING | TITEL | ONTBINDENDE – EN/OF OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

1. Partijen zijn de Koopovereenkomst aangegaan.
2. Koper en Aannemer hebben voorts de Aannemingsovereenkomst gesloten ter uitvoering van welke overeenkomst de Stadsvilla wordt gebouwd door de Aannemer. Op de Aannemingsovereenkomst zijn van toepassing – en daarvan maken deel uit - de Algemene Voorwaarden Aannemingsovereenkomst, alsmede de Algemene Toelichting daarop.

3. Koper verklaart dat hij de Koopovereenkomst niet heeft ontbonden op grond van het bepaalde in artikel 1 van de Koopakte (bedenktijd), mede in verband met het bepaalde in artikel 7:2 en 7:8 BW.
4. De Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst hangen, voor zover ten aanzien van onderhavige levering van het Verkochte van belang, samen in die zin dat als één van beide overeenkomsten niet tot stand komt, wordt ontbonden of vernietigd, ook de andere overeenkomst niet tot stand komt, wordt ontbonden of vernietigd.
5. Verkoper en Koper bevestigen hierbij, ieder voor zoveel het hem betreft, dat de Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst thans onaantastbaar zijn en dat eventuele ontbindende voorwaarden zijn uitgewerkt en vervallen, onverminderd hetgeen omtrent de samenhang tussen de Aannemingsovereenkomst en de Koopovereenkomst is omschreven in de Algemene Voorwaarden Aannemingsovereenkomst.
Noch Verkoper noch Koper kan zich – behoudens de uitzondering als in de vorige volzin omschreven - ter zake van de Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.
6. Voorts verklaren Partijen dat alle eventueel overeengekomen opschortende voorwaarden zijn vervuld casu quo geacht worden per heden te zijn vervuld.
7. De Partijen wensen de Koopovereenkomst uit te voeren bij de Akte, waarbij:
 - a. de Verkoper jegens de Koper diens verplichting tot de levering van het Verkochte zal nakomen; en
 - b. de Koper jegens de Verkoper diens verplichting tot de betaling van het Verschuldigde zal nakomen.

III. LEVERING VAN VERKOCHTE | OMSCHRIJVING BOUWKAVEL

1. Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert Verkoper aan Koper, die in levering aanvaardt, ieder voor de onverdeelde helft, de Bouwkavel.
2. Onder het Verkochte zijn begrepen, indien en voor zover van toepassing en rechtens mogelijk:
 - a. alles wat duurzaam met de grond is verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met gebouwen of werken;
 - b. de bestanddelen die volgens verkeersopvatting deel uitmaken van de grond en de opstallen; en

- c. alle zaken die met de opstallen (hoofdzaak) zodanig zijn verbonden dat zij daarvan niet kunnen worden afgescheiden zonder dat beschadiging van betekenis wordt toegebracht aan de opstallen of die zaken.
- 3. Onder de Bouwkavel zijn niet begrepen een of meer netten als bedoeld in artikel 5:20 lid 2 BW die toebehoren aan een of meer derden.
- 4. De Bouwkavel waarop de Koopovereenkomst en de onderhavige levering betrekking heeft, betreft:
 - i. het perceel bouwterrein bestemd voor de bouw van een stadsvilla gelegen aan de Tesselschadestraat in deelgebied 7 van het bestemmingsplan Nieuw Vossepark te Leeuwarden, aangeduid met bouwnummer 7.02, kadastraal bekend **gemeente Leeuwarden sectie D nummer 10649**, (ongeveer) groot één are tweeëndertig centiare (00.01.32 ha), waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en –oppervlakte is toegekend;
 - ii. het onverdeeld één/zestiende (1/16^e) aandeel in het tot mandelige zaak bestemde toegangspad gelegen aan de voorzijde (zuidkant) van het hiervoor onder i. omschreven perceel bouwterrein, welke mandelige zaak kadastraal bekend is **gemeente Leeuwarden sectie D nummer 10648**, in het geheel (ongeveer) groot één are zesennegentig centiare (00.01.96 ha), waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en –oppervlakte is toegekend en strekt tot het gezamenlijk nut van de percelen kadastraal bekend gemeente Leeuwarden sectie D nummers: 10652, 10649, 10654, 10659, 10643, 10646, 10651, 10657, 10647, 10655, 10656, 10650, 10653, 10660, 10644 en 10658, derhalve het perceel bouwterrein als hiervoor onder i omschreven, daaronder begrepen.
- 5. Blijkens een uittreksel uit de Openbare Registers de dato tien oktober tweeduizend achttien is met betrekking tot het Verkochte geen aantekening gesteld uit hoofde van publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 BW. Verkoper verklaart voorts niet bekend te zijn met bedoelde publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het Verkochte.
- 6. Verkoper verklaart ten aanzien van het Verkochte – behoudens die welke gelden krachtens de Akte en de Algemene Akte – niet bekend te zijn met erfdienstbaarheden,

kwalitatieve bedingen en overige bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 BW.

**IV. OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN | BURENRECHTBEPALINGEN |
MANDELIGHEDEN EN OVERIGE BIJZONDERE BEPALINGEN UIT HOOFDE VAN DE
ALGEMENE AKTE**

Blijkens de Algemene Akte zijn regelingen vastgesteld in de vorm van erfdienstbaarheden, burenrechtbepalingen, mandeligheden en overige bijzondere bepalingen die van toepassing zijn op de Bouwkavel. Te dezer zake wordt verwezen naar hetgeen in de Algemene Akte is bepaald, hierna letterlijk weergegeven:

(begin citaat)

**“III. BIJZONDERE BEPALINGEN DEELGEBIED 7 | KWALITATIEVE
VERPLICHTINGEN | KETTINGBEDING**

Oplevering Bouwkavel (hagen, tuinmuurtjes en/of hekwerken)

1. *Verkoper levert de Bouwkavel op met hagen, tuinmuurtjes en/of hekwerken overeenkomstig de Tekening die zal worden gevoegd bij de ter zake de Bouwkavel behorende koopovereenkomst. Deze voorzieningen worden geplaatst op de Bouwkavel langs de erfgrens met het daaraan grenzende openbaar gebied en/of het hierna onder 'V. MANDELIGHEID GEMEENSCHAPPELIJK TOEGANGSPAD VOORZIJDEN' bedoelde mandelig toegangspad. Deze voorzieningen dienen door en voor rekening van Koper te worden geduld, onderhouden, in stand gehouden en vernieuwd. Voor zover het betreft tuinmuurtjes en hekwerken, dienen die voorzieningen in stand te worden gehouden op de hoogte waarop zij zijn opgeleverd. Tuinmuurtjes en hekwerk mogen slechts vervangen worden door een gelijksoortige voorziening van hetzelfde materiaal en dezelfde hoogte.*

Aanzicht Stadsvilla, kleurenschema

2. *De Koper dient te dulden dat het buitenschilderwerk casu quo kleurenschema van de Stadsvilla's alsmede het aanzicht (bestaande uit onder meer het aan te brengen muurbeslag en de metalen erfafscheidingen) aan de voor- en achterzijde van de Stadsvilla in overeenstemming blijven met het thans door Nieuw Vossepark gekozen kleurenschema respectievelijk aanzicht voor de tot Deelgebied 7 behorende Stadsvilla's.*

Aanwezigheid (restanten van) heipalen

3. *In het projectgebied Nieuw Vossepark te Leeuwarden waarvan Deelgebied 7 onderdeel uitmaakt, bevinden zich in de grond nog (restanten van) heipalen. Nieuw Vossepark heeft de beschikking over een overzichtstekening waarop de locatie van die heipalen is weergegeven. In de Akte van Levering dient de Koper te verklaren dat hij bekend is met de (restanten van de) heipalen en door Nieuw Vossepark in de gelegenheid te zijn gesteld kennis te nemen van de (restanten van de) heipalen. Gelet hierop zal de Koper in de Akte van Levering uitdrukkelijk verklaren dat hij de aanwezigheid van bedoelde (restanten van de) heipalen zal gedogen en Nieuw Vossepark zal vrijwaren voor elke aansprakelijkheid deswege.*

gedoogplicht voorzieningen openbaar nut

4. *De Koper zal gedogen dat palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes en pijpleidingen, voor openbare doeleinden, op, in, aan of boven de Bouwkavel en de – daarop aanwezige casu quo op te richten – opstallen worden aangebracht en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze waarop Burgemeester en Wethouders van de gemeente Leeuwarden dit zullen nodig achten. Koper is verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht, te laten bestaan.*

Gefaseerde realisatie projectgebied Nieuw Vossepark te Leeuwarden

5. *Het projectgebied Nieuw Vossepark te Leeuwarden waar Deelgebied 7 deel van uitmaakt, wordt gefaseerd in deelplannen gerealiseerd. Als gevolg van de ligging van Deelgebied 7 ten opzichte van de (geplande) openbare wegen waarop het wordt ontsloten en de door Nieuw Vossepark in verband daarmee voorgenomen volgorde van bebouwing van de afzonderlijke bouwkavels, kan de situatie ontstaan dat Koper na oplevering van zijn Stadsvilla nog enige tijd (over)last kan ondervinden van (bouw)werkzaamheden in het openbaar gebied en op overige van het project deel uitmakende bouwkavels alsmede (nog) onvolledige openbare voorzieningen. Koper is jegens Nieuw Vossepark verplicht bedoelde (bouw)werkzaamheden en de daarmee verband houdende voorzieningen te gedogen voor de periode die Nieuw Vossepark nodig heeft voor de (af)bouw van de desbetreffende woningen op die bouwkavels en de woonrijpe oplevering van het openbaar gebied in het projectgebied Nieuw Vossepark te Leeuwarden. Koper dient zich te onthouden van enigerlei handeling van*

welke aard dan ook die Nieuw Vossepark belemmert in de voortgang van zijn (af)bouw- en inrichtingswerkzaamheden, daaronder begrepen, maar niet daartoe beperkt, het maken van bezwaar tegen de verdere ontwikkelingen in Deelgebied 7 waarvan de Bouwkavels deel uitmaken.

Door ondertekening van de Akte van Levering, verklaart een Koper tevens ermee bekend te zijn dat de inrichting, realisatie en woonrijpe oplevering van het openbaar gebied in het projectgebied Nieuw Vossepark te Leeuwarden, geschiedt voor rekening en risico van Nieuw Vossepark. Voor vragen daaromtrent dient Koper zich te richten tot Nieuw Vossepark en niet tot de gemeente Leeuwarden.

Kwalitatieve verplichting / kettingbeding

6. De hiervoor onder 1 tot en met 5 genoemde bepalingen, de bepaling onder 5 slechts voor de periode dat in het projectgebied Nieuw Vossepark wordt gebouwd, worden - met inachtneming van de Opschortende Voorwaarde - overeengekomen en aanvaard als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikelen 6:252 BW en zullen overgaan op degenen die de Bouwkavel onder bijzondere titel verkrijgen en als zodanig in de desbetreffende openbare registers bij het Kadaster staan ingeschreven. Degenen die van de eigenaar een recht van gebruik van die Bouwkavel zullen verkrijgen, zullen van rechtswege mede gebonden zijn.
7. Indien en voor zover de hiervoor onder 1 tot en met 5 genoemde bepalingen, de bepaling onder 5 slechts voor de periode dat in het projectgebied Nieuw Vossepark wordt gebouwd, niet kunnen worden aangemerkt als kwalitatieve verplichtingen, zullen deze door een Koper bij een gehele of gedeeltelijke overdracht of een bezwaring met een beperkt recht - met uitzondering van een recht van hypotheek - van de betreffende Bouwkavel bij wijze van kettingbeding aan zijn rechtsopvolger(s) of de beperkte gerechtigde(n) ten behoeve van Nieuw Vossepark dan wel de desbetreffende eigenaren van de Bouwkavels, moeten worden opgelegd en voor die rechtsopvolger(s) verbindend verklaard en ten behoeve van de belanghebbenden worden aanvaard. Op gelijke wijze als hiervoor bepaald, dient een Koper zich jegens Nieuw Vossepark dan wel de desbetreffende eigenaren van de Bouwkavels te verplichten tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de rechtsopvolger(s) of beperkt gerechtigde(n) dat ook deze zowel de hiervoor bedoelde verplichtingen als de

verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s) en/of beperkt gerechtigde(n). Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de belanghebbende het beding aan.

In verband met het bepaalde in dit artikel is een Koper verplicht deze artikelen in iedere akte waarbij respectievelijk (een deel van) de desbetreffende Bouwkavel wordt vervreemd – of met een goederenrechtelijk genotsrecht wordt bezwaard – letterlijk aan te halen.

IV. BURENRECHT; ERFDIENSTBAARHEDEN

1. *Ter uitvoering van het in de inleiding bepaalde, vestigt Nieuw Vossepark hierbij de hierna onder 2. vermelde erfdienstbaarheden:*

ten behoeve en ten laste van de Bouwkavels (over en weer) als heersend erf respectievelijk als dienend erf, kadastraal bekend gemeente Leeuwarden, sectie D nummers 10652, 10649, 10654, 10659, 10643, 10646, 10651, 10657, 10647, 10655, 10656, 10650, 10653, 10660, 10644, 10658, voor zover de betreffende Bouwkavels naast elkaar zijn gelegen dan wel aan elkaar grenzen.

De vestiging geschiedt onder de Opschortende Voorwaarde. De hierna vermelde erfdienstbaarheden zijn derhalve onvoorwaardelijk vanaf het moment waarop de Opschortende Voorwaarde is vervuld.

2. *Het betreft de volgende erfdienstbaarheden:*

- a. *De erfdienstbaarheid van afvoer van hemelwater, goot- en drainagewater en drop, inhoudende de verplichting voor het dienend erf om het overlopende water via de volgens het bouwplan aangebrachte daken, goten, leidingen en putten te ontvangen, welke voorzieningen als zodanig door de eigenaar van een Bouwkavel waarin zich een dergelijke voorziening bevindt, in stand moeten worden gehouden;*
- b. *De erfdienstbaarheid van afvoer van huishoudwater en fecaliën, inhoudende de verplichting voor het dienend erf om te dulden dat huishoudwater en fecaliën via volgens het bouwplan aangebrachte werken als leidingen en putten worden afgevoerd naar de daartoe bestemde openbare rioleringen;*
- c. *De erfdienstbaarheid van toevoer van licht en lucht en uitzicht en het hebben en houden van ramen en andere lichtopeningen alsmede – indien en voor zover van*

toepassing – balkons, ook indien deze voorzieningen zich bevinden binnen de door de wet gestelde afstand;

- d. De erfdienstbaarheid voor de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen en kabels ten behoeve van telefoon-, kabeltelevisie en/of antenne aansluitingen;*
- e. 1. De erfdienstbaarheid tot het hebben, houden, onderhouden en zo nodig vernieuwen van eventuele gemene muren, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf tot het dulden van zodanige muren met bepaling dat de kosten van onderhoud en vernieuwing van één en ander voor rekening zijn van de betrokken eigenaars, ieder voor een gelijk deel;*
 - 2. De erfdienstbaarheid van aanbouw, uitbouw en overbouw in verband met na te noemen uitbreidings- en meerwerkopties, inhoudende de verplichting van een Koper als eigenaar van het dienend erf tot het gedogen ten behoeve van naburige erven als heersend erf dat door de eigenaar/gebruiker van het heersend erf één of meer van de alternatieven opgesomd in de koperskeuzelijst behorende bij de aannemingsovereenkomst wordt/worden gerealiseerd, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:*
 - i. de bouwwerken worden gerealiseerd binnen vijf (5) jaar na de eerste oplevering van de Stadsvilla op het heersend erf;*
 - ii. de bouwwerken worden gerealiseerd conform de uitbreidings-/meerwerkopties die door de Aannemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden en waarvoor door de Aannemer gedurende de bouwperiode eventueel al voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht.*

Maakt de eigenaar van het dienend erf niet direct zelf ook gebruik van die uitbreidings- of meerwerkoptie, dan kan het betreffende bouwwerk desgewenst later alsnog worden gerealiseerd met gebruikmaking van een eventueel aangebrachte muur of reeds bestaande aangrenzende constructie (tevens inhoudende eventueel gedeeltelijke sloop van de gemetselde buitengevel en daklijsten). De kosten van de werkzaamheden voortvloeiende uit het gebruik maken van die uitbreidings- of

meerwerkopties komen geheel voor rekening van de aan-, uit- of overbouwende eigenaar, zonder dat deze overigens daarvoor aan de betreffende naburige eigenaar een vergoeding verschuldigd zal zijn. De later te realiseren uitbouw zal aan alle alsdan geldende regelgeving moeten voldoen. In situaties waarbij tijdens de bouw door eigenaren van aangrenzende kavels niet is gekozen voor een uitbreidings- of meerwerkoptie, geldt dat een na oplevering te realiseren uitbouw op eigen terrein dient plaats te vinden.

V. MANDELIGHEID GEMEENSCHAPPELIJK TOEGANGSPAD VOORZIJD

Omschrijving mandelig te maken toegangspad

1. *De toegang naar de voorzijde van de Stadsvilla's verloopt via een toegangspad met opgang naar de Stadsvilla's dat zal worden bestemd voor gemeenschappelijk nut. Daartoe zal iedere Koper van een Bouwkavel een gelijk aandeel verkrijgen in dit voor gemeenschappelijk nut bestemde toegangspad.*

De omschrijving van het tot mandelig nut te bestemmen registergoed luidt als volgt:

*Een strook grond met een breedte van één meter en vijftig centimeter (1,50 m) met alle bijbehorende werken, onder meer bestaande uit een op te richten betonnen keerwand / muur met daarop een metalen hekwerk, bestemd voor de realisatie van een gemeenschappelijk toegangspad naar de Stadsvilla's met bijbehorende voorzieningen gelegen aan de voorzijde (zuidkant) van de Stadsvilla's, kadastraal bekend gemeente **Leeuwarden, sectie D nummer 10648**, (ongeveer) groot één are zesennegentig centiare (00.01.96 ha), waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens- en oppervlakte is toegekend en zoals aangegeven op de Tekening door middel van kruisarcering, hierna te noemen: "Toegangspad" of "Mandelige Zaak".*

Reglement van mandeligheid

2. *De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaart in verband met het vorenstaande en met inachtneming van de Opschortende Voorwaarde, de volgende regeling als bedoeld in artikel 3:168 juncto artikel 5:69 BW vast te stellen:*
(begin regeling mandeligheid)

Artikel 1 Mandeligheid Toegangspad en bijbehorende werken

- 1.1 *Het Toegangspad is bestemd tot gemeenschappelijk nut van de gerechtigden tot de Stadsvilla's.*
- 1.2 *Iedere mede eigenaar van de Mandelige Zaak (hierna ook te noemen: "Deelgenoot") heeft één zestiende (1/16^e) onverdeeld aandeel in de Mandelige Zaak.*

Artikel 2 Gebruik Mandelige Zaak

- 2.1 *Iedere Deelgenoot heeft een zodanig recht van gebruik van de Mandelige Zaak, als in overeenstemming is met de bestemming van die zaken.*
- 2.2 *Het Toegangspad is bestemd om door de Deelgenoten te worden gebruikt om te voet of gebruikmakend van een scootmobiel of invalidervoertuig welke geschikt is om gebruik te maken van het Toegangspad, te gaan naar, dan wel te komen van de openbare weg.
*Het is niet toegestaan het Toegangspad te gebruiken voor het plaatsen van (vuil)containers dan wel al dan niet gemotoriseerde voertuigen of tweewielers.**
- 2.3 *Onder Deelgenoot wordt ten deze mede verstaan diens huisgenoten, alsmede al diegenen, met hun huisgenoten, die op grond van een goederenrechtelijk of persoonlijk recht bevoegd zijn één van de Stadsvilla's te bewonen of te gebruiken.*

Artikel 3 De kosten van onderhoud van de Mandelige Zaak

- 3.1 *De Deelgenoten zijn verplicht ieder voor een gelijk deel bij te dragen in de kosten van beheer, onderhoud, herstel en vernieuwing van de Mandelige Zaak.*
- 3.2 *Indien de Mandelige Zaak hersteld of vernieuwd dient te worden ten gevolge van enig handelen of nalaten, hetwelk niet gerekend kan worden tot het normale gebruik volgens de bestemming van die Mandelige Zaak, zullen de kosten van dit herstel of die vernieuwing zijn voor rekening van die Deelgenoot aan wie dat handelen of nalaten kan worden toegerekend.*
- 3.3 *Een handelen of nalaten, als hiervoor in artikel 3.2 bedoeld, van een persoon als bedoeld in artikel 2.3, wordt die betreffende Deelgenoot toegerekend.*

Artikel 4 Het beheer van de gemeenschappelijke zaken

- 4.1 *Beheershandelingen met betrekking tot de Mandelige Zaak moeten geschieden door de Deelgenoten tezamen, met dien verstande dat zij, conform het hierna in*

artikel 5 van deze regeling bepaalde één of meer hunner kunnen machtigen om dit beheer geheel of gedeeltelijk binnen de grenzen van de volmacht te voeren.

- 4.2 Handelingen in het gemeenschappelijk belang die geen uitstel kunnen lijden, kunnen door ieder der Deelgenoten zonodig zelfstandig worden verricht en zijn ook dan voor gezamenlijke rekening.*
- 4.3 Alle overige handelingen, die niet vallen onder het bepaalde in artikel 4.1 of 4.2, kunnen slechts door alle Deelgenoten of hun gemachtigden tezamen worden verricht.*

Artikel 5 Vergadering van Deelgenoten

- 5.1 Jaarlijks zal een vergadering van Deelgenoten worden gehouden.*
- 5.2 Door deze vergadering kunnen één of meer Deelgenoten worden gemachtigd om namens de Deelgenoten het beheer als bedoeld in artikel 4.1 te voeren over de Mandelige Zaak. De gemachtigde voert het dagelijks beheer waaronder wordt verstaan alle handelingen die dienen tot gewoon onderhoud of tot behoud van de Mandelige Zaak.*
- 5.3 De vergadering stelt voorts het bedrag vast dat de Deelgenoten in een gemeenschappelijk fonds dienen te storten, alsmede de termijn, waarbinnen deze betaling dient plaats te vinden.*
- 5.4 De gemachtigde(n) als bedoeld in artikel 5.2 zijn verplicht de volgende vergadering als bedoeld in artikel 5.1 bijeen te roepen. De oproeping geschiedt schriftelijk op een termijn van tenminste vijftien (15) dagen (de dag van de oproep niet meegerekend).*
- 5.5 De vergaderingen zullen worden gehouden binnen de gemeente Leeuwarden.*
- 5.6 Indien de gemachtigde(n) niet tot het bijeenroepen van de vergadering, als bedoeld in artikel 5.4, overgaat(n) gedurende de eerste vier (4) maanden van een kalenderjaar, is iedere deelgenoot bevoegd tot bijeenroeping over te gaan. In andere gevallen is iedere gemachtigde, als bedoeld in artikel 5.2, en zijn minimaal drie (3) van de overige Deelgenoten te allen tijde bevoegd een extra vergadering bijeen te roepen.*
- 5.7 Besluiten in de vergadering worden genomen met volstreekte meerderheid van stemmen (de helft plus één). Ieder Deelgenoot heeft één (1) stem. Indien bij*

verkiezing tussen personen niet iemand de volstrekte meerderheid heeft behaald, wordt herstemd tussen de twee personen, die de meeste stemmen behaald hebben. De vergadering kiest zelf haar voorzitter.

- 5.8 Geldige besluiten kunnen uitsluitend worden genomen in een vergadering waarin tenminste de helft van het aantal Deelgenoten, die tezamen voor meer dan de helft tot de Mandelige Zaak gerechtigd zijn, aanwezig of vertegenwoordigd is. Wordt dit aantal niet bereikt dan wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen, niet eerder dan één week na de eerste vergadering en niet later dan één maand na de eerste vergadering, waarin besluiten kunnen worden genomen ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde Deelgenoten.*
- 5.9 De gemachtigde(n) als bedoeld hiervoor artikel 5.2 maakt (maken) met betrekking tot het door hem(n) gevoerde beheer en de financiering daarvan tenminste één maal per jaar een verslag op. Voorts wordt er door hem(n) een begroting van kosten voor het volgende jaar opgesteld. Deze stukken worden met de schriftelijke oproep tot in artikel 5.1 bedoelde vergadering toegezonden aan iedere deelgenoot. Goedkeuring van dit verslag strekt de gemachtigde(n) tot decharge.*
- 5.10 Een Deelgenoot is bevoegd zich in de vergadering door een derde, mits deze bewoner is van een Stadsvilla, te doen vertegenwoordigen. Een persoon kan slechts één deelgenoot vertegenwoordigen.*
- 5.11 Onder Deelgenoot wordt in dit artikel, voor zover het betreft de uitoefening van de rechten in de vergadering mede verstaan: een persoon, die krachtens een goederenrechtelijk of persoonlijk recht bevoegd is één van de Stadsvilla's te bewonen en van de eigenaar van die Stadsvilla schriftelijk de bevoegdheid heeft gekregen namens de eigenaar die rechten uit te oefenen en die bevoegdheid heeft aanvaard; in dat geval verliest de betreffende eigenaar deze door hem verleende bevoegdheid gedurende de periode van deze bevoegdheidverlening. In dat geval zijn eigenaar en degene aan wie deze bevoegdheid is verleend hoofdelijk aansprakelijk voor het hiervoor in artikel 5.3 bedoelde bedrag. Behoort de eigendom van een Stadsvilla tot een onverdeeldheid, dan zullen degenen die tot die onverdeeldheid gerechtigd zijn, verplicht zijn één hunner aan te wijzen, die*

de rechten van de Deelgenoot zal uitoefenen. Bij gebreke daarvan zullen namens deze gerechtigden de in artikel 5 bedoelde rechten niet kunnen worden uitgeoefend. Ieder van de Deelgenoten is hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen verschuldigd is op grond van de artikelen 3, 4 en 5.3.

Artikel 6 Het aanbrengen van wijzigingen en/of veranderingen

- 6.1 *Het is ieder van de Deelgenoten verboden aan de Mandelige Zaak wijzigingen aan te brengen of te doen aanbrengen of daaraan werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten, zonder daartoe verkregen toestemming van de tot het beheer gemachtigde of van de vergadering van Deelgenoten, als bedoeld in artikel 5.*
- 6.2 *Iedere Deelgenoot is verplicht indien dit voor het beheer in ruime zin van de Mandelige Zaak noodzakelijk is, toegang tot zijn privé-terrein te verlenen.*
- 6.3 *Onder Deelgenoot worden in dit artikel 6 dezelfde personen verstaan als bedoeld in artikel 2.3.*

Artikel 7 Aanvang/einde mandeligheid

- 7.1 *Deze mandeligheid treedt in werking op moment van levering van de eerste Bouwkavel als gevolg waarvan ten minste twee eigenaren zijn gerechtigd tot de Mandelige Zaak.*
- 7.2 *Deze mandeligheid eindigt:*
- a. *wanneer de gemeenschap van de Mandelige Zaak eindigt;*
 - b. *wanneer de aan de Mandelige Zaak gegeven en in de Algemene Akte omschreven bestemming wordt opgeheven bij een tussen alle Deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving bij het Kadaster in de Openbare Registers;*
 - c. *zodra het nut voor elk van de erven is geëindigd;*
 - d. *indien de Mandelige Zaak geheel tenietgaat.*

Artikel 8 Overdracht aandeel in de Mandelige zaak

- 8.1 *Afzonderlijke overdracht van het aandeel van een Deelgenoot in de Mandelige Zaak als bedoeld en om redenen als omschreven in artikel 5:66 lid 2 BW, is niet mogelijk. Toedeling aan alle overige Deelgenoten is echter wel mogelijk, mits alle*

overige Deelgenoten daaraan medewerking verlenen en iedere overige Deelgenoot daarbij een gelijk aandeel in het te verdelen aandeel verkrijgt.

Artikel 9 Kettingbeding

- 9.1 Iedere Deelgenoot is verplicht - namens en ten behoeve van de overige eigenaren - een overeenkomst te sluiten met zijn rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel, welke tot gevolg heeft dat die rechtsopvolger(s) en de overige eigenaren over en weer gebonden zijn aan de op basis van dit reglement genomen besluiten.*
- 9.2 Het bepaalde in dit artikel geldt als een kettingbeding. Dientengevolge zal bij iedere overdracht of overgang (hoe ook genaamd en onder welke titel ook) - geheel of gedeeltelijk - van een Bouwkavel het in dit artikel bepaalde, uitdrukkelijk ten behoeve van de Deelgenoten aan de verkrijger worden opgelegd en namens de Deelgenoten worden aanvaard. In verband hiermee is iedere eigenaar van een Bouwkavel of diens rechtsopvolger jegens de Deelgenoten verplicht, om dit artikel in de desbetreffende akte van levering, woordelijk op te nemen.*
- 9.3 Bij niet of niet tijdige nakoming door een eigenaar van een Bouwkavel en iedere opvolgende verkrijger in de eigendom van de hiervoor in artikel 9.1 en 9.2 overeengekomen verplichtingen, verbeurt de desbetreffende eigenaar en iedere opvolgende verkrijger in de eigendom, een onmiddellijk zonder rechterlijke tussenkomst of ingebrekestelling opeisbare boete ten bate van de Deelgenoten van tienduizend euro (€ 10.000,00), zulks onverminderd overige aan de Deelgenoten ten dienste staande (rechts)middelen.*
- 9.4 Iedere eigenaar van een Bouwkavel en iedere opvolgende verkrijger in de eigendom, zal bij overtreding of niet-nakoming van een of meer van de leden van dit artikel in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.*

(einde regeling mandeligheid)

VI. OPSCHORTENDE VOORWAARDE

- 1. De vestiging casu quo instelling van de in de vorige hoofdstukken omschreven erfdienstbaarheden, burennrechtbepalingen, mandeligheden en overige bijzondere*

bepalingen die van toepassing zijn op de Bouwkavels in het Deelgebied 7 geschiedt telkens onder de opschortende voorwaarde van overdracht aan een of meer derden door Nieuw Vossepark van de respectieve Bouwkavels.

2. *Ter zake van het vervullen van de hiervoor onder 1. vermelde opschortende voorwaarde zal een notariële registerverklaring worden opgemaakt en worden ingeschreven in de Openbare Registers bij het Kadaster. In afwijking van het bepaalde in de vorige volzin, kan de vervulling van de hiervoor onder 1. vermelde opschortende voorwaarde ook (telkens) worden geconstateerd in de Akte van Levering, waarbij de desbetreffende Bouwkavel door Nieuw Vossepark wordt geleverd aan een derde, van welke Akte van Levering een afschrift zal worden ingeschreven bij het Kadaster in de Openbare Registers."*

(einde citaat)

V. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID: VOORAFGAANDE EIGENDOMSVERKRIJGING

Verkoper heeft de eigendom van de Bouwkavel met meer registergoederen op één april tweeduizend elf in eigendom verkregen door de inschrijving in de Openbare Registers bij het Kadaster in register Hypotheken 4 deel 59764 nummer 2 van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting, op eenendertig maart daarvoor verleden voor de Notaris.

Ten tijde van de hiervoor vermelde verkrijging was Verkoper nog genaamd 'Van Wijnen Midden III B.V.'. De naam van voornoemde vennootschap is gewijzigd in 'Nieuw Vossepark B.V.' `blijkens een verklaring van naamswijziging afgegeven op drieëntwintig november tweeduizend elf door de Notaris en ingeschreven in de Openbare Registers bij het Kadaster in register Hypotheken 4 op vierentwintig november daarna in deel 60768 nummer 55, waarbij ondermeer de Bouwkavel op naam is gesteld van Verkoper.

VI. VERKOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

Partijen zijn in verband met de Koopovereenkomst en de levering van het Verkochte ondermeer het volgende overeengekomen:

Artikel 1 koopprijs | rentevergoedingen | aanneemtermijnen

- 1.1 De koopprijs voor het Verkochte bedraagt
- in welk bedrag is begrepen eenentwintig
- procent (21%) omzetbelasting.

Artikel 2 geldverkeer | betaling en kwijting

- 2.1 Het Verschuldigde is door Koper aan Verkoper voldaan door creditering van een Kwaliteitsrekening.
- 2.2 Uitbetaling van het Verschuldigde vindt plaats door de Notaris in overeenstemming met hetgeen daaromtrent heeft te gelden ingevolge de beroeps- en gedragsregels voor het notariaat, en overigens indien en zodra de Notaris heeft vastgesteld dat de levering van het Verkochte zal zijn geschied vrij van rechten van hypotheek en beslagen.
- 2.3 Partijen geven opdracht aan de Notaris zo spoedig als mogelijk na de inschrijving van een afschrift of uittreksel van de Akte bij het Kadaster te onderzoeken of de levering van het Verkochte zal zijn geschied vrij van rechten van hypotheek en beslagen. Verkoper is er mee bekend en stemt er mee in dat - in verband met het onderzoek van de Notaris - tussen de dag van het ondertekenen van de Akte en het uitbetalen van gelden één of meer werkdagen kunnen verstrijken.
- 2.4 Met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.1 tot en met 2.3 verleent Verkoper aan Koper kwijting voor de betaling van het Verschuldigde.

Artikel 3 aflevering | feitelijke staat van het Verkochte

- 3.1 De aflevering (feitelijke levering) van het Verkochte door Verkoper aan Koper geschiedt heden in de staat en toestand als omschreven in de Koopovereenkomst, in ontruimde staat en vrij van huur of ander gebruiksrecht en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden.
- 3.2
 - a. Koper is voornemens de Bouwkavel te (doen) gebruiken als bouwterrein bestemd voor de bouw van de Stadsvilla, welke Stadsvilla daarop door de Aannemer zal worden gebouwd ter uitvoering van de Aannemingsovereenkomst.
 - b. Verkoper staat er voor in dat het Verkochte bij de aflevering de eigenschappen bezit die voor een normaal gebruik als hiervoor genoemd nodig zijn. Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend die aan het hiervoor genoemde gebruik door Koper in de weg staan, ook niet op grond van publiek- of privaatrechtelijke regels. Voor andere eigenschappen dan die voor het hiervoor genoemde gebruik door Koper nodig zijn en voor aan Koper kenbare gebreken staat Verkoper niet in.
 - c. Verkoper staat er voor in dat de voor de bouw van de Stadsvilla vereiste omgevingsvergunning is afgegeven en onherroepelijk is.

- 3.3 Op grond van de Aannemingsovereenkomst is de Koper verplicht de Bouwkavel ter beschikking te stellen aan de Aannemer, als gevolg van welke terbeschikkingstelling de Aannemer ter uitvoering van de Aannemingsovereenkomst de Stadsvilla kan realiseren. Vervolgens vindt de oplevering van het Verkochte gelijktijdig met de oplevering van de op het Verkochte te bouwen casu quo gebouwde Stadsvilla met eventuele overige opstallen plaats door de Aannemer, een en ander zoals bepaald in de Aannemingsovereenkomst.

Artikel 4 milieu

- 4.1 Verkoper levert de Bouwkavel in zodanige staat dat de grond geschikt is voor gebruik als bouwkavel ten behoeve van woondoeleinden.

Artikel 5 over- en ondermaat

- 5.1 Verschil tussen de eventueel door Verkoper aan Koper opgegeven maat of oppervlakte van het Verkochte en de werkelijke maat of oppervlakte, alsmede niet juiste of niet volledige omschrijving van het Verkochte, zal noch Koper, noch Verkoper aanleiding geven tot verrekening of tot enige andere actie.

Artikel 6 risico | baten en lasten

- 6.1 Het risico van het Verkochte is voor rekening van de Koper op moment van aflevering daarvan. Het risico van de gebouwde casu quo te bouwen opstallen (de Stadsvilla) komt voor rekening van Koper vanaf de datum van oplevering van de Stadsvilla, een en ander zoals bepaald in de Aannemingsovereenkomst. Met name wordt voor wat betreft het risico tijdens de bouw en verzekering, de regeling betreffende de werkbare dagen en oplevering te dezer zake verwezen naar hetgeen is bepaald in de artikelen 7, 8, 11 en 12 van de Algemene Voorwaarden Aannemingsovereenkomst en de ten aanzien daarvan overeengekomen aanpassingen of toevoegingen in de Aannemingsovereenkomst.
- 6.2 De baten ter zake van het Verkochte komen vanaf de aflevering ten gunste van Koper. Verkoper staat er voor in dat derden geen rechten hebben ten aanzien van bedoelde baten en dat daarop geen beslagen rusten.
- 6.3 De zakelijke lasten ter zake van het Verkochte komen vanaf de aflevering voor rekening van Koper. Onder zakelijke lasten worden verstaan die lasten die aan een persoon in zijn kwaliteit van eigenaar worden opgelegd.
- De eventuele zakelijke lasten voor het lopende kalenderjaar worden niet verrekend.

Artikel 7 juridische levering

- 7.1 a. Het Verkochte wordt door Verkoper geleverd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, pandrechten, beslagen of inschrijvingen daarvan.
- b. Koper zal zelf zorg dragen voor mededeling aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.
- 7.2 Verkoper verklaart niet bekend te zijn met aan het Verkochte verbonden lasten en beperkingen als dienende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen, anders dan hiervoor vermeld.
- 7.3 Verkoper staat er voor in dat hij aan Koper levert een recht van eigendom dat:
- a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan welke vernietiging dan ook;
- b. vrij is van bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van die welke Koper uitdrukkelijk heeft aanvaard.

Artikel 8 overgang van rechten

- 8.1 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) en leverancier(s), gaan over op Koper op het tijdstip van overdracht van het Verkochte.

Verkoper is ter zake niet tot vrijwaring verplicht. Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 BW, is Verkoper verplicht op eerste verzoek van Koper mee te werken aan een overdracht van die aanspraken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het Verkochte mochten bestaan aan Koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van Koper te doen stellen.

Koper zal zelf zorg dragen voor mededeling aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.

Artikel 9 kosten

- 9.1 De kosten van deze akte en alle verdere kosten in verband met de levering komen voor rekening van Verkoper.

Artikel 10 titelbewijzen en bescheiden | waarborgcertificaat | energielabel

- 10.1 Partijen zien er van af de op het Verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 BW aan Koper af te geven.
- 10.2 Verkoper verklaart dat met betrekking tot de te stichten Stadsvilla vanwege de SKW Garantie- en waarborgregeling waaraan het keurmerk van de Stichting Garantiewoning is verleend een waarborgcertificaat is uitgereikt. Koper bevestigt door ondertekening van de Akte dat hij het gemelde certificaat heeft ontvangen. Een kopie van bedoeld certificaat is als **Bijlage 4** aan de Akte gehecht.
- 10.3 Verkoper zal aan Koper bij de oplevering van de op het Verkochte te realiseren Stadsvilla een energielabel ter beschikking stellen.

Artikel 11 leveringsmoment

- 11.1 De levering van het Verkochte zal plaatsvinden door inschrijving van een afschrift of uittreksel van de Akte in de Openbare Registers (register Hypotheken 4).

Artikel 12 garanties van Verkoper

- 12.1 Verkoper garandeert, onverminderd het overigens in de Koopakte en Akte bepaalde:
- a. dat hij bevoegd is tot verkoop en levering van het Verkochte;
 - b. dat het Verkochte niet is betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan;
 - c. dat het Verkochte niet ter onteigening is aangewezen en aan hem ook geen onteigening van het Verkochte is aangezegd;
 - d. dat ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht bestaan ter zake van het Verkochte;
 - e. dat met betrekking tot het Verkochte geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig is;
 - f. dat op het Verkochte de gebruikelijke zakelijke lasten rusten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

Artikel 13 informatieplicht Verkoper | onderzoeksplicht Koper

- 13.1 Verkoper staat er voor in aan Koper met betrekking tot het Verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van Koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen.

- 13.2 De Tekening dient slechts als indicatie; de Koper zal nimmer enig recht kunnen doen gelden ten aanzien van maten, oppervlakte van het Verkochte of afwijkingen in aanleg of verkaveling van de percelen / aan te leggen Stadsvilla.

Artikel 14 verbod verkoop / vervreemding / overdracht

- 14.1 Blijkens artikel 9 van Koopovereenkomst is het niet toegestaan dat de Koper over de Bouwkavel beschikt zolang de Stadsvilla niet gereed is en opgeleverd is aan Koper. Bedoelde bepaling luidt woordelijk gelijkloidend als volgt:

(Begin citaat)

"Het is de Verkrijger niet toegestaan zonder uitdrukkelijke, schriftelijke toestemming van Verkoper het Verkochte te verkopen, vervreemden en/of zijn rechten en verplichtingen uit deze Koopovereenkomst aan derden over te dragen, voordat de Levering heeft plaatsgevonden en de woning welke in opdracht van de Verkrijger door de Ondernemer op het Verkochte wordt gerealiseerd aan de Verkrijger is opgeleverd. Na verzoek daartoe van de Verkrijger kan bij instemming daartoe door Verkoper aan deze toestemming nadere voorwaarden worden gesteld. Elke handeling in strijd met het vorenstaande is nietig en wordt als niet gedaan beschouwd."

(einde citaat)

Artikel 15 instandhouding andere afspraken

- 15.1 De bepalingen van de Koopovereenkomst blijven onverkort van kracht, voor zover daarvan bij de Akte niet is afgeweken en voor zover die bepalingen nog van kracht kunnen zijn.

Partijen verklaren dat sinds het aangaan van de Koopovereenkomst zich geen voor de wederpartij van belang zijnde wijzigingen hebben voorgedaan met betrekking tot de door ieder van hen verstrekte garanties.

VII. OPSCHORTENDE VOORWAARDE(N) | AANVAARDING | OPLEGGING

1. De vestiging casu quo instelling van de hiervoor omschreven erfdienstbaarheden, burenrachtbepalingen, mandeligheden en overige bijzondere bepalingen die van toepassing zijn op de Bouwkavels in het deelgebied 7 is geschied bij de Algemene Akte evenwel onder de opschortende voorwaarde van overdracht aan een of meer derden door Verkoper van de respectieve Bouwkavels.

2. Voormelde opschortende voorwaarde is met betrekking tot de Bouwkavel vervuld door de inschrijving van een afschrift van de Akte bij het Kadaster in de Openbare Registers.
3. Voor zover Koper de hiervoor vermelde erfdienstbaarheden, burenbepalingen, mandeligheden en overige bijzondere bepalingen die van toepassing zijn op de Bouwkavel in het deelgebied 7 niet reeds blijkens de Koopovereenkomst uitdrukkelijk heeft aanvaard, aanvaardt Koper hierbij bedoelde erfdienstbaarheden, burenbepalingen, mandeligheden en overige bijzondere bepalingen die van toepassing zijn op de Bouwkavel in het deelgebied 7.
4. Voor zover in de hiervoor vermelde bepalingen verplichtingen voorkomen welke Verkoper verplicht is aan Koper op te leggen, doet hij dat hierbij en wordt een en ander hierbij door Koper uitdrukkelijk aanvaard.
5. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij door Verkoper voor die derden aangenomen.
6. Voor zover nodig bekrachtigen Verkoper en Koper door ondertekening van de Akte de tussen hen gesloten overeenkomst houdende vestiging casu quo instelling van de hiervoor omschreven erfdienstbaarheden, burenbepalingen, mandeligheden en overige bijzondere bepalingen die van toepassing zijn op de Bouwkavels in het deelgebied 7 alsmede de daadwerkelijke vestiging casu quo instelling daarvan, voor zover althans van de bekrachtiging niet reeds blijkt of is gebleken uit de inhoud van de verklaringen, bepalingen en bedingen uit de Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst respectievelijk de vaststelling als hierboven weergegeven dat de bedoelde opschortende voorwaarde ter zake de vestiging in vervulling is gegaan.

VIII. BELASTINGEN; OMZETBELASTING | OVERDRACHTSBELASTING

1. Terzake van de levering van het Verkochte is volgens opgave van Verkoper van rechtswege omzetbelasting verschuldigd aangezien:
 - a. Verkoper een ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en dat de levering van het Verkochte door Verkoper wordt verricht door haar als zodanig handelend en onder bezwarende titel;
 - b. het Verkochte kwalificeert als een perceel bouwterrein casu quo een gebouw, één en ander als bedoeld in artikel 11 lid 1 sub a onder 1° juncto artikel 11 lid 3 en 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968,

zodat op grond van het vorenstaande ter zake de levering als bedoeld in artikel 3 lid 1 van de Wet op de omzetbelasting 1968 van het Verkochte omzetbelasting is verschuldigd.

2. Verkoper verklaart dat het Verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.
3. Voor wat betreft de verschuldigdheid van de overdrachtsbelasting doet Koper, op grond van het vorenstaande, een beroep op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.
4. Mocht ondanks het vorenstaande toch overdrachtsbelasting verschuldigd zijn, dan komt de alsdan vanwege de verkrijging van het Verkochte over de daarvoor geldende maatstaf van heffing verschuldigde overdrachtsbelasting voor rekening van Verkoper.

IX. WET VOORKEURSRECHT GEMEENTEN

Verkoper verklaart dat ten aanzien van het Verkochte geen aanwijzing heeft plaatsgevonden als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a lid 1 of lid 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten, dan wel een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a lid 1 of lid 2 in samenhang met artikel 6 van voormelde wet.

X. VOLMACHT RECTIFICATIE

De verschenen personen verklaren nog namens de bij de Akte betrokken partijen onherroepelijk volmacht te geven, met de macht van substitutie, aan ieder van de medewerkers ten kantore van Trip Advocaten & Notarissen te Leeuwarden, sectie notariaat, om, indien het Verkochte niet de juiste kadastrale omschrijving mocht blijken te hebben, voor zoveel nodig namens hen de Akte te rectificeren, de betreffende akte te ondertekenen en verder al datgene meer te doen, wat de gevolmachtigde(n) in dat verband nodig of gewenst zal/zullen achten.

XI. VOLMACHT DOORHALING HYPOTHEKEN

Verkoper en Koper geven – voor zover nodig - volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor Trip Advocaten & Notarissen, sectie Notariaat, om namens hen afstand van de hypotheek- casu quo pandrechten te aanvaarden die rusten op de Bouwkavel.

XII. 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 de 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. Indien en voor zover in of krachtens de Akte kwalitatieve verplichtingen zijn of worden bedongen, kiest de partij jegens wie deze verplichtingen zijn bedongen woonplaats op haar eigen (kantoor)adres casu quo legt de verschenen persoon deze verklaring omtrent woonplaatskeuze af ten behoeve van de partij ten behoeve van wie de kwalitatieve verplichting is bedongen.

XIII. VOLMACHT(EN)

Van de volmachtverlening aan de verschenen persoon sub 1. blijkt uit twee onderhandse akten van volmacht die tezamen als bijlage zijn gehecht aan de Algemene Akte.

SLOT

Slotverklaring van de verschenen personen

De verschenen personen hebben ten slotte nog verklaard:

1. dat zij - en de Partijen bij de Akte - tijdig vóór het verlijden van de 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 **Leeuwarden** 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 Partijen of één of meer van hen voortvloeien uit de inhoud van de Akte.

De gedeelten van de Akte die krachtens 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 elf uur en

veertig minuten (11:40 uur).

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend:) mr. Gerrit Cornelis Pieter van Driel.

De ondergetekende, mr. Gerrit Cornelis Pieter van Driel, kandidaat-notaris, als waarnemer van mr. Gerrit Mulder, notaris te Leeuwarden, 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. Gerrit Cornelis Pieter van Driel.

De ondergetekende, mr. Gerrit Cornelis Pieter van Driel, kandidaat-notaris, als waarnemer van mr. Gerrit Mulder, 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 10-10-2018 om 12:22 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 74157 nummer 47.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt te behoren bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer 5DCBFF03A533D007E043E46E55ACC449 toebehoort aan Gerrit Cornelis Pieter van Driel.

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