

Ondergetekende, meester Gerard Vellinga, notaris in de gemeente Súdwest-Fryslân kantoorhoudende te Sneek, verklaart:

- dat dit afschrift inhoudelijk een volledig en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is;
- dat het stuk waarvan dit stuk een afschrift is om tien uur veertig minuten (10:40 uur) is ondertekend;
- dat op de onroerende za(a)k(en) waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

AKTE VAN LEVERING

Kenmerk: 2019V30695MF

Heden, achttien juli tweeduizend negentien, verschenen voor mij, meester Gerard Vellinga, notaris in de gemeente Súdwest-Fryslân kantoorhoudende te Sneek:

1. mevrouw Mr. Monique Stefania Fokker, geboren te Laren op veertien december negentienhonderdachtenzestig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantoorhoudende te 8601 GR Sneek, Westersingel 30 a, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Slokker Vastgoed B.V.**, statutair gevestigd te Huizen, kantoorhoudende te 1271 AW Huizen, Lindenlaan 75, ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 32032741 (correspondentieadres voor alle aangelegenheden betreffende de hierna te vermelden rechtshandelingen: postbus 55 1270 AB Huizen);
hierna te noemen: "verkoper";

en

2.

i

hierna te noemen: "koper".

De verschenen personen verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben op achttien maart tweeduizend negentien een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed. Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die hierna wordt aangeduid met "de Koopovereenkomst".

LEVERING

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert verkoper hierbij aan koper, die hierbij aanvaardt:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping (bouwnummer 25), gelegen te 8607 BX Sneek, van Schouwenburgstraat 7 302, kadastraal bekend gemeente Sneek, sectie C, complexaanduiding 10499, appartementsindex 25,

hierna te noemen: "het Verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het Verkochte is:

0).

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

EINDE KADASTERDEEL

VOLMACHT

Van de door verkoper verleende volmacht blijkt uit een onderhandse akte die is gehecht aan een akte, verleden op een juli tweeduizend negentien voor mr G. Vellinga, notaris in de Gemeente Súdwest-Fryslân, kantoorhoudende te Sneek.

VERDERE OMSCHRIJVING VERKOCHTE

Het verkochte maakt het een/vier en vijftigste (1/54^e) aandeel uit in de gemeenschap bestaande uit twee (nog te bouwen/in aanbouw zijnde) flatgebouwen elk omvattende drie verdiepingen met in totaal vier en vijftig woningen en een (losstaande) fietsenberging aan Van Schouwenburgstraat te Sneek, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Sneek sectie C nummer 10497, ter grootte van ongeveer negentien are en vijftien centiare (19.15 a) en nummer 10498 ter grootte van ongeveer een are en vier en twintig centiare (01.24 a),

waaraan door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en –oppervlakten zijn toegekend.

AANNEEMOVEREENKOMST

Deze koopovereenkomst vormt een onverbrekelijk geheel met de aannemingsovereenkomst die koper met de aannemer: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Bouwbedrijf Lont B.V., gevestigd te Sint Annaparochie, handelsregisternummer 01037791, heeft gesloten.

Dit betekent onder meer dat bij ontbinding op grond van de in ene overeenkomst vermelde ontbindende voorwaarden of bij het niet tot stand komen op grond van eventuele opschortende voorwaarden van de ene overeenkomst, de andere overeenkomst eveneens van rechtswege is ontbonden dan wel niet tot stand gekomen, ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst.

De in de betreffende overeenkomst opgenomen opschortende voorwaarden zijn inmiddels vervuld.

BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER

Het verkochte werd verkregen door verkoper door levering op grond van koop.

Deze levering blijkt uit een akte op een juli tweeduizend negentien verleden voor mr. G. Vellinga, notaris in de gemeente Súdwest-Fryslân, kantoorhoudende te Sneek. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op diezelfde dag, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 75874, nummer 169.

Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs en het ontbreken van de ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

VERDERE BEPALINGEN OMTRENT KOOPPRIJS

De koopprijs is door koper betaald op een daartoe bestemde rekening van mij, notaris.

Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan zoals bedoeld in deze akte zeker is.

OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

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

1. Onbezwaarde levering en bijzondere lasten/beperkingen

- a. Door de overdracht van het verkochte krijgt koper:
 - een recht met betrekking tot het registergoed dat onvoorwaardelijk is en niet vatbaar is voor inkorting, ontbinding of vernietiging;
 - een registergoed dat niet is bezwaard met beslagen of hypotheek of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten met uitzondering van de eventueel in deze overeenkomst vermelde beperkte rechten;
 - een registergoed dat niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in de artikelen 6:251 en 6:252 Burgerlijk Wetboek, met uitzondering van de eventueel in deze akte vermelde kwalitatieve verplichtingen;
 - een registergoed dat niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van de eventueel in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen.

- b. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, zijn vandaag met betrekking tot de bodempercelen nummers 10497 en 10498 geen andere publiekrechtelijke beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie, dan:

“Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming (in onderzoek), betrokken bestuursorgaan Provincie Fryslân, afkomstig uit stuk Hyp4 56866/145 ingeschreven op 03-07-2009 om 11:21;”

“Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming (in onderzoek), betrokken bestuursorgaan Provincie Fryslân, afkomstig uit stuk Hyp4 56866/134 ingeschreven op 03-07-2009 om 09:52;”

Het betreft hier, gezien de ingeschreven stukken, een situatie ter plaatse van de Frieswijkstraat te Sneek, en situaties ter plaatse/hogte van de Liaukemastraat en Albardastraat te Sneek, deel uitmakend van de vervallen kadastrale percelen nummers 9435 en 9513.

Het verkochte ligt niet bij deze locaties in de buurt, zodat deze aantekeningen geen betrekking hebben op het verkochte.

Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.

In de eigendomsinformatie van het kadaster staat overigens de volgende aantekening: *“Overige aantekening: Besluit op grond van artikel 110 I Wet Geluidhinder”, afkomstig uit stuk Hyp4 56978/197, ingeschreven op 16-10-2009 om 12:00”.*

2. Over- of ondermaat

- a. Een eventueel verschil tussen de werkelijke en de hiervoor vermelde maat of grootte van het verkochte geeft geen recht op vergoeding.
 - b. Een eventueel verschil tussen de werkelijke en de in de splitsingstekening(en) aangegeven maat of grootte van het verkochte zelf geeft geen recht op vergoeding;
- een en ander behoudens de rechten die de Koper kan ontleen aan artikel 2 van de op de aannemingsovereenkomst van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden.
3. Aflevering, overgang risico en aanvaarding in eigen gebruik
Het verkochte is vanaf vandaag voor rekening en risico van koper. In verband met de bepalingen van de aannemingsovereenkomst, staat de aannemer ervoor in dat de door hem te bouwen/gebouwde opstallen tijdens de bouw bij een verzekeringsmaatschappij met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht, onder de bij Nederlandse schadeverzekeringen gebruikelijke voorwaarde voor herbouwwaarde is verzekerd en verzekerd blijft tot aan het tijdstip van oplevering. Koper moet vanaf het moment van oplevering zelf een zodanige opstalverzekering hebben afgesloten. Deze verplichting geldt niet als het gebouw al op deze wijze is verzekerd door de vereniging.
 4. Geen verrekening van vaste lasten
De periodieke lasten die door publiekrechtelijke organen met betrekking tot het verkochte worden geheven, zijn vanaf een januari van het volgend kalenderjaar voor rekening van koper.
De aanslagen van dit jaar moeten daarom geheel door verkoper worden betaald.
 5. Garanties van verkoper
Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend zodanig dat hij de in de koopovereenkomst opgenomen garanties en verklaringen nu niet ongewijzigd zou hebben gegeven of afgelegd.
 6. Overdracht van rechten
 - a. Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen architect(en), constructeur(s), bouw(er)s, (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op koper, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is ook verplicht garantiebewijzen die met betrekking tot het verkochte bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze op naam van koper te laten stellen.
 - b. Verkoper verleent hierbij aan koper een onherroepelijke volmacht om de hiervoor bedoelde rechten uit te oefenen. Koper neemt deze volmacht aan. De volmacht wordt verleend (mede) in het belang van koper en maakt deel uit van deze akte. De volmacht eindigt op de datum van oplevering zoals bedoeld in de koopovereenkomst. Verkoper zal zolang de volmacht bestaat, niet de hiervoor omschreven rechten uitoefenen.
 7. Aandeel in aanwezige reserve- en onderhoudsfondsen
Omdat het appartementencomplex waar het verkochte deel van uitmaakt nog in aanbouw is/pas onlangs is gebouwd, is er nog geen reserve- en/of onderhoudsfonds gevormd. In het verkochte zijn daarom niet begrepen de aanspraken van verkoper op de vereniging van eigenaars met betrekking tot het verkochte en/of op door die vereniging en/of derden met betrekking tot de hiervoor vermelde gemeenschap gehouden reserve- en/of onderhoudsfondsen.

8. Overdrachtsbelasting, kadastraal tarief en kosten

De eventuele overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het verkochte verbonden kosten zijn voor rekening van verkoper.

Koper verleent hierbij aan verkoper, die aanvaardt, onherroepelijk volmacht om namens koper bij alle geschillen met betrekking tot de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, in alle instanties op te treden.

9. Ontbindende voorwaarden

Alle eventueel met betrekking tot de koop overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn nu uitgewerkt dan wel tenietgegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor verkoper als voor koper vervallen.

10. Bedenktijd

Het recht van koper om gedurende één kalenderweek na de terhandstelling van de koopovereenkomst deze koop te ontbinden, is vervallen door verloop van deze termijn.

11. Bepalingen koopovereenkomst

De bepalingen van de koopovereenkomst blijven van kracht voor zover in deze akte niet anders is bepaald.

In artikel 9 van de koopovereenkomst staat het volgende nog woordelijk vermeld:

“Het is de Verkrijger niet toegestaan zonder uitdrukkelijke 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 verbonden. Elke handeling in strijd met het vorenstaande is nietig en wordt als niet gedaan beschouwd.”

ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het verkochte wordt verwezen naar genoemde akte van levering op een juli tweeduizend negentien voor genoemde notaris Vellinga verleden, waarvan een afschrift werd ingeschreven alsvoor in het register hypotheek 4 op diezelfde dag in deel 75874 nummer 169.

In die akte zijn van toepassing verklaard en opgelegd de bepalingen en bedingen vervat in de "Algemene voorwaarden voor de verkoop van bouwterreinen van de gemeente Súdwest-Fryslân", vastgesteld bij besluit van Burgemeester en Wethouders der Gemeente Súdwest-Fryslân op elf januari tweeduizend elf en de aanvullingen casu quo afwijkingen daarop die in vermelde akte van levering zijn opgenomen.

De van toepassing zijnde bepalingen/bedingen (inclusief genoemde aanvullingen/afwijkingen) geldend voor rechtsopvolgers luiden woordelijk:

“Artikel 2.6 – Perceelsomschrijving, inmeting, lastgeving kadastrale aanwijzing.”
enzovoorts

“2. De koper verbindt zich om na aflevering van het gekochte zorg te dragen voor het handhaven van de piketten/kentekens. Het eventueel opnieuw uitzetten van het gekochte als gevolg van verwijdering of verdwijning van de oorspronkelijke piketten/kentekens komt voor rekening van de koper.”

enzovoorts

“Artikel 2.11 – Archeologische vondsten.

1. Ongeacht of er al dan niet een archeologisch onderzoek als bedoeld in artikel 2.10

heeft plaatsgevonden kan het voorkomen dat in de bodem van het gekochte zaken of omstandigheden worden aangetroffen van monumentale of archeologische waarde in de zin van de Monumentenwet. Koper verplicht zich om bij het aantreffen van dergelijke zaken of omstandigheden direct hiervan melding te doen bij de provinciale archeoloog.

2. De koper verplicht zich om alle door deze archeoloog gegeven aanwijzingen en voorschriften stipt op te volgen.”

enzovoorts

“Artikel 2.13 – Hoofdelijkheid.

1. Indien in de verkoopovereenkomst betreffende één en hetzelfde object meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als wederpartij van de gemeente staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de verkoopovereenkomst voortvloeien.
2. Indien de eigendom van het gekochte direct of indirect op naam zal worden gesteld van (een) tot dezelfde ondernemingsgroep als de koper behorende c.q. feitelijk of juridisch aan de koper gelieerde rechtspersoon/rechtspersonen, staat koper er voor in dat alle uit de verkoop voortvloeiende verplichtingen eveneens onverkort door die rechtsverkrijgende(n) zullen worden nagekomen.
3. De koper verplicht zich om de onder 2. bedoelde rechtsverkrijgende(n) de verkoopovereenkomst mede te doen ondertekenen tenzij de gemeente daarvan ontheffing verleent.

HOOFDSTUK 3 – GEBRUIK, BEBOUWING.

Artikel 3.1 – Beoogd gebruik.

De koper is gehouden de onroerende zaak te gebruiken overeenkomstig de bepalingen van het geldende bestemmingsplan ten tijde van de aflevering van het gekochte.

Artikel 3.2 – Bouwplicht.

1. De koper is verplicht de onroerende zaak te bebouwen met de in het bestemmingsplan voorgeschreven bebouwing die (een) woning(en), bedrijfsgebouw(en) of kanto(o)r(en) of bijzondere of anders omschreven bebouwing kan betreffen.
Koper kan deze verplichting niet overdragen aan een derde. Koper is jegens de gemeente gehouden de verplichting uit artikel 3.2 lid 1 van de Algemene Voorwaarden na te komen.”

enzovoorts

- “3. Koper dient binnen één jaar na de datum van ondertekening van de notariële akte van levering met de daadwerkelijk bouwactiviteiten te zijn begonnen om te komen tot vorenbedoelde bebouwing. Binnen twee jaar na de datum van ondertekening van de notariële akte van levering moet de vorenbedoelde bebouwing zijn voltooid en gebruiksklaar zijn. Indien daartoe aanleiding bestaat kan deze termijn door burgemeester en wethouders worden verlengd. Aan deze verlenging kunnen voorwaarden worden verbonden.
4. Wanneer de bebouwing als bedoeld in de leden 1 en 2 bestaat uit een bedrijfswoning met bedrijfsgebouw is de koper verplicht eerst het bedrijfsgebouw te voltooien voordat met de bouwactiviteiten van de bedrijfswoning mag worden begonnen. Beide bebouwingen dienen voltooid en gebruiksklaar te zijn in de totale bebouwingstermijn van twee jaren als bedoeld in lid 3 van dit artikel.”

enzovoorts

- “7. Bij het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van de opstal(len) dient de koper deze het herstellen dan wel door nieuwbouw te vervangen binnen een door de gemeente nader te bepalen termijn, van welke verplichting de gemeente de koper vrijstelling kan

verlenen.”

enzovoorts

“Artikel 3.3 – Recht van terugkoop bij niet-nakoming bouwplicht.

1. *Indien de koper niet of niet tijdig voldoet aan zijn bouwverplichting is de koper verplicht om het gekochte op eerste vordering van burgemeester en wethouders aan de gemeente terug te verkopen tegen de bij de aankoop aan de gemeente betaalde koopsom. Op deze koopsom zal, in plaats van vergoeding van kosten, rente en schade – behoudens vrijstelling – door de gemeente een gedeelte, groot 10 % (tien procent) van de koopsom worden ingehouden en aan de gemeente vervallen. De waarde van eventuele al in aanbouw zijnde opstal(len) op het gekochte wordt bij bindende uitspraak vastgesteld door drie deskundigen; één te benoemen door de gemeente, één door de koper en één door de beide aldus benoemde deskundigen.*
2. *De kosten in verband met de terugkoop en de wederoverdracht van de onroerende zaak - - in de meest ruime zin waaronder ook begrepen de kosten van de deskundigen als bedoeld in lid 1 – komen geheel voor rekening van de wederverkoper.*
3. *De wederverkoper is verplicht om binnen een door burgemeester en wethouders te bepalen termijn na de terugkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in oorspronkelijke staat terugbrengen van het gekochte tenzij partijen anders zijn overeengekomen. Wanneer de wederverkoper in gebreke blijft zal een en ander van gemeentewege op kosten van de wederverkoper geschieden.”*

enzovoorts

“HOOFDSTUK 4 – BEWONING.

Artikel 4.1 – Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop.

1. *De wederpartij is verplicht de op de gekochte onroerende zaak te bouwen (bedrijfs)woning binnen drie maanden na eerste oplevering van deze woning zelf met zijn eventuele huisgenoten als eerste bewoner(s) daadwerkelijk te gaan bewonen voor een periode van tenminste drie jaren.*
2. *De hiervoor bedoelde datum van eerste bewoning is in ieder geval niet eerder gelegen dan de datum waarop de koper met zijn eventuele huisgenoten als bewoner op het betreffende adres in de Gemeentelijke Basis Administratie wordt ingeschreven.*
3. *Zolang het gekochte met de daarop gestichte (bedrijfs)woning niet tenminste drie jaren daadwerkelijk bij de koper in eigen gebruik en bewoning is geweest als bedoeld in het voorgaande lid, is het de koper niet toegestaan de onroerende zaak te verkopen of op welke andere wijze dan ook te vervreemden, te verhuren of aan derden in gebruik af te staan, te bezwaren met beperkte/zakelijke rechten dan wel zijn met de aankoop/eigendom van het gekochte samenhangende rechten en plichten geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een derde.*
4. *Wanneer de bebouwing als bedoeld in artikel 3.2 bestaat uit een bedrijfswoning met bedrijfsgebouw worden beide panden als economische eenheid aangemerkt. Het is koper niet toegestaan om de bedrijfswoning en het bedrijfsgebouw afzonderlijk van elkaar aan één of meerdere derden te verkopen binnen de in lid 1 gestelde termijn.*
5. *Het bepaalde in lid 3 is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW, verkoop op grond van een machtiging van een rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW of in geval van een schriftelijke ontheffing als bedoeld in het volgende lid.*
6. *Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3 van dit artikel. De ontheffing tot verkoop wordt steeds verleend in geval van:*
 - a. *Verandering van werkkring van de wederpartij op grond waarvan redelijkerwijs*

verhuisd dient te worden.

- b. Overlijden van de wederpartij of diens echtgeno(o)t(e) of partner.
- c. Ontbinding van het huwelijk van de wederpartij door echtscheiding of ontbinding van een geregistreerd partnerschap/samenlevingsverband.
- d. Verhuizing waartoe genoodzaakt wordt door de gezondheid van de wederpartij of één van zijn gezinsleden/huisgenoten.

Artikel 4.2 – Afscheidingen.

1. De koper is verplicht de onroerende zaak voor eigen rekening behoorlijk af te scheiden en afgescheiden te houden van de openbare ruimte. Wordt de gekochte onroerende zaak verkocht als bedrijfsterrein dan dient de koper het terrein met een deugdelijk, niet ontsierende afrastering af te scheiden zoals voor bedrijfsterrein gebruikelijk is.”

enzovoorts

- “3. De onroerende zaak met daarop een woning dient, voor zover gelegen voor of naast de voorgevelrooilijn en zijgevelrooilijn, door koper te worden ingericht als siertuin.
4. De onroerende zaak, voor zover gelegen tussen de/het bedrijfsgebouw(en) en de eventuele bedrijfswoning/of kanto(o)r(en) en de openbare weg dient door koper te worden ingericht ten behoeve van siertuin en/of parkeren.
5. Bij niet- of niet stipte nakoming van de verplichtingen, genoemd in de leden 1, 2, 3 en 4, is de koper met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.15 een boete verschuldigd van € 100,00 per dag of gedeelte daarvan voor zover het verzuim voortduurt en onverminderd het recht van de gemeente om nakoming te vorderen als ook vergoeding van kosten, schaden en renten.”

enzovoorts

“Artikel 4.3 – Waterpartij.

1. Wanneer tot het gekochte een gedeelte waterpartij (bijvoorbeeld gedeelte sloot of vijver) behoort en een walbeschoeiing op het gekochte aanwezig is, dient de walbeschoeiing door en voor rekening van de koper in goede staat van onderhoud te worden gehouden en zo nodig te worden vervangen en vernieuwd.”

enzovoorts

“Artikel 4.4 – Nutsvoorzieningen.

1. De gemeente verplicht zich om de voor de bestemming en het beoogde gebruik van het gekochte gebruikelijke nutsvoorzieningen aan te leggen in het openbare gebied tot aan de grens van het gekochte.”

enzovoorts

“Artikel 4.5 – Kabels en leidingen.

1. De koper moet zonder enig recht op vergoeding gedogen dat op, in, aan en/of boven het gekochte en zich daarop bevindende of nog te realiseren opstellen door de overheid, nutsbedrijven en/of andere vergelijkbare rechtspersonen palen, kabels, leidingen, lichtmasten, brandkranen, transformatorkasten, aanduidingborden en dergelijke worden aangebracht, onderhouden, vernieuwd en/of verwijderd.
2. Het is de koper verboden om binnen een door de nutsbedrijven aan te geven afstand aan weerszijden van- of boven het gedeelte van het gekochte waar kabels en leidingen als bedoeld in lid 1 zijn aangebracht, bouwwerken op te richten, een gesloten wegdek aan te brengen, ontgrondingen te verrichten of bomen en/of diepwortelende struiken te planten.
3. De koper is verplicht al wat als gevolg van lid 1 van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten. Op het gekochte wordt gevestigd een recht van opstal ten behoeve van de in de verkoopovereenkomst aan te geven begunstigde, inhoudende het recht om de

nutsvoorzieningen als genoemd in lid 1 te hebben, aan te brengen, te onderhouden, te vernieuwen en te verwijderen.

4. De koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken als bedoeld in lid 1.”

enzovoorts

- “6. Partijen komen overeen dat de bepalingen in de leden 1, 2 en 3 als kwalitatieve verplichting rusten op de onroerende zaak en van rechtswege zullen overgaan op diegene(n) die de onroerende zaak onder algemene of bijzondere titel zal/zullen verkrijgen. Hierbij wordt tevens bepaald dat diegenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak hebben verkregen of zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn.
7. Bij niet- of niet stipte nakoming van de verplichtingen, genoemd in de leden 1, 2, 3 en 4, is de koper met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.15 een boete verschuldigd van € 100,00 per dag of gedeelte daarvan voor zover het verzuim voortduurt en onverminderd het recht van de gemeente om nakoming te vorderen als ook vergoeding van kosten, schaden en renten.

Artikel 4.6 - Parkeerplaats(en), uitrit, laad- en losmogelijkheden.

1. Koper of diens rechtsopvolger verplicht zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning(en), bedrijfsgebouw(en) of kanto(o)r(en) voor zijn rekening op het gekochte voldoende, vanaf de openbare weg af met een auto toegankelijke parkeergelegenheid aan te leggen en in stand te houden.
2. Tot het gekochte behoort één uitrit op de openbare weg. De breedte van deze uitrit mag niet meer bedragen dan maximaal 3,5 meter voor een perceel, behorend bij een woning en maximaal 7 meter voor een perceel, behorend bij bedrijfsgebouw(en) en/of kanto(o)r(en). Wanneer koper meerdere uitritten wil realiseren of een uitrit met afwijkende breedte dient hij daartoe een schriftelijk verzoek in te dienen bij burgemeester en wethouders.”

enzovoorts

- “4. Bij niet nakoming van de verplichting tot het aanleggen en/of in stand houden van voldoende parkeergelegenheid en/of laad- en losmogelijkheden of bij overschrijding van het maximale aantal of de maximale breedte van een uitrit als bedoeld in lid 1 van dit artikel is de koper, met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.2 aan de gemeente een boete verschuldigd van € 100,00 per dag of gedeelte daarvan dat de koper in gebreke is, onverminderd het recht van de gemeente om nakoming te vorderen als ook vergoeding van kosten, schaden en renten.

HOOFDSTUK 5 – SLOTBEPALINGEN.”

enzovoorts

“Artikel 5.4 – Kettingbeding.

1. De koper is verplicht en verbindt zich tegenover de gemeente, die dit voor zich aanvaard, om het bepaalde in artikel 2.6 lid 2, artikel 2.11 leden 1 en 2, artikel 2.13, artikel 3.1, artikel 3.2 leden 1, 3, 4 en 7, artikel 3.3, artikel 4.1, artikel 4.2 leden 1, 3 en 4, artikel 4.3 lid 1, artikel 4.4 lid 1, artikel 4.5 lid 4 en artikel 4.6 leden 1 en 2 bij iedere vervreemding van het geheel of een gedeelte van het gekochte aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 25.000,00 ten behoeve van de gemeente, met de bevoegdheid voor deze partij om daarnaast

- nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.*
2. *Op gelijke wijze als in lid 1 bepaald, verbindt de koper zich tegenover de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in lid 1 als de in lid 1 genoemde artikelen als de in dit lid opgenomen verplichting op dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers onder bijzondere titel. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.*
 3. *Nadat aan de in artikel 3.2 bedoelde bouwplicht is voldaan, vervalt de in lid 1 genoemde verplichting ten aanzien van het bepaalde in de artikelen 3.2 en 3.3.*
 4. *Nadat het gekochte met de zich daarop bevindende woning casu quo appartementsrecht meer dan drie jaar daadwerkelijk en voortdurend in eigen gebruik is geweest bij de koper als bedoeld in artikel 4.1 lid 1 vervalt de in lid 1 genoemde verplichting eveneens ten aanzien van het bepaalde in artikel 4.1."*

Verder staat in voornoemde akte van levering het volgende woordelijk vermeld:

"Vestiging kwalitatieve verplichtingen

Partijen kennen de bepalingen in artikel 4.5 de leden 1, 2 en 3 van de Algemene Voorwaarden (hierboven aangehaald), zijnde kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek rustend op het verkochte, zakelijke werking toe door inschrijving van deze verplichtingen in de openbare registers van het kadaster. Als gevolg hiervan zullen deze verplichtingen overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere titel verkrijgen en zullen degenen die enig recht tot gebruik van het verkochte verkrijgen, mede gebonden hieraan zijn.

Vestiging erfdienstbaarheid kabels/leidingen

De fietsenberging wordt van elektriciteit voorzien door middel van een kabel/leiding die in de grond van verkoper wordt gelegd. De kabel/leiding wordt verbonden met een van de appartementsgebouwen en de fietsenberging.

De aansluitpunten van de kabel/leiding zijn in/aan/op het betreffende appartementsgebouw en in/aan/op de fietsenberging, en zullen zich zodoende op/in het verkochte bevinden.

De koper verklaart door horizontale natrekking, nu het een constructieve eenheid betreft, eigenaar te zullen worden van deze leiding.

Ten laste van het kadastrale perceel gemeente Sneek sectie C nummer 10496 (eigendom van de verkoper) – alleen voor wat betreft het gedeelte liggende in de directe nabijheid van danwel tussen het heersend erf - als dienend erf, en ten behoeve van de kadastrale percelen gemeente Sneek sectie C nummers 10497 en 10498 (eigendom van koper) als heersend erf, vestigt verkoper hierbij om niet ten behoeve van koper:

de erfdienstbaarheid van kabels en leidingen,

die inhoudt de verplichting te dulden dat op de voor de eigenaren en gebruikers van het dienend erf minst bezwarende wijze voor de voor genoemde elektriciteitsvoorziening nodige kabels en dienstleidingen in of boven het dienend erf worden gelegd, gehouden, gerepareerd, vernieuwd en verwijderd en het daarmee belaste personeel toegang wordt verleend voor het verrichten van de noodzakelijke werkzaamheden.

Verdere bepalingen

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

1. ***Verplichting aanleggen parkeerplaatsen niet van toepassing***
Wat betreft het bepaalde in artikel 4.6 lid 1, lid 3 en lid 4 van de Algemene Voorwaarden, zijn verkoper en koper nader overeengekomen dat de in de leden 1 en 3 genoemde verplichtingen voor koper niet gelden, aangezien de geplande parkeerplaatsen niet op het verkochte worden gerealiseerd maar op grond die bij

verkoper in eigendom blijft. De boete genoemd in lid 4 bij niet nakoming van de verplichting tot het aanleggen en/of in stand houden van voldoende parkeergelegenheid en/of laad- en losmogelijkheden is dan ook niet van toepassing. In tegenstelling tot wat in artikel 5.4 lid 1 van de Algemene Voorwaarden staat vermeld, hoeft artikel 4.6 lid 1 van de Algemene Voorwaarden dan ook niet als kettingbeding aan rechtsopvolgers van koper te worden opgelegd.”

Tevens wordt verwezen naar een akte van levering op negen en twintig december negentienhonderd vier en negentig verleden voor mr H.A. Kapma, destijds notaris te Sneek, waarvan een afschrift is ingeschreven alsvoor in het register hypotheek 4 op dertig december daarna in deel 7833 nummer 17, waarin woordelijk staat vermeld:

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

De gemeenschap (het complex) waarvan het verkochte deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing op twee juli tweeduizend negentien verleden voor genoemde notaris Vellinga. Een afschrift van deze akte werd ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op diezelfde dag, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 75921, nummer 16.

Bij die akte is de vereniging van eigenaars opgericht, genaamd: Vereniging van Eigenaars Het Pakhuis te Sneek, gevestigd te Sneek, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.

De vereniging van eigenaars is nog niet ingeschreven in het handelsregister.

LIDMAATSCHAP, STATUTEN EN REGLEMENTEN

Koper is ermee bekend dat hij op grond van zijn verkrijging van het verkochte van rechtswege lid wordt van de hiervoor vermelde vereniging van eigenaars.

Hij is er verder mee bekend dat hij verplicht is tot nakoming van de bepalingen van de statuten van die vereniging, de bepalingen van het reglement van splitsing, voor zover vastgesteld de bepalingen van het huishoudelijk reglement en van de door de vereniging genomen besluiten.

Verkoper heeft koper daarover naar vermogen geïnformeerd terwijl koper de gelegenheid heeft gehad van de inhoud van de betreffende stukken kennis te nemen.

Aan mij, notaris wordt toestemming gegeven om, als daarom wordt verzocht, een kopie, afschrift of uittreksel van deze akte rechtstreeks af te geven aan het bestuur of de administratief beheerder van de vereniging van eigenaars.

VERKLARINGEN BESTUUR VERENIGING VAN EIGENAARS

Omdat de vereniging van eigenaars nog niet actief is, er nog geen voorschotbijdrage is vastgesteld en er nog geen reserve- en onderhoudsfonds is, wordt aan deze akte geen verklaring vastgemaakt zoals bedoeld in artikel 5:122 leden 5 en 6 Burgerlijk Wetboek, die inhoudt een opgave van de door verkoper aan de vereniging verschuldigde bijdragen, de schulden als bedoeld in artikel 5:113 leden 2 en 5 Burgerlijk Wetboek, een opgave van de omvang van het reservefonds van de vereniging als bedoeld in artikel 5:126 lid 1 Burgerlijk Wetboek en de schulden van de vereniging.

KWIJTING

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van dat wat koper per vandaag is verschuldigd. Verder verlenen verkoper en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige als gevolg van de koopovereenkomst en deze levering verschuldigde bedragen.

TOESTEMMING VERENIGING (BALLOTAGE)

De levering van het verkochte is op grond van de statuten of het reglement van splitsing niet afhankelijk gesteld van de toestemming van de vereniging van eigenaars.

WONINGBORG-GARANTIE (WAT BETREFT DE AANNEMINGSOVEREENKOMST)

De woning, die het onderwerp is van de aannemingsovereenkomst, maakt deel uit van een door de naamloze vennootschap Woningborg N.V. geregistreerd project en is ingeschreven onder planregistratienummer W-2018-07145-A007 (blok 1) en -A008 (blok 2).

Koper heeft het Woningborg-certificaat ontvangen.

De koopovereenkomst valt niet onder het gewaarborgde van de Garantie- en Waarborgregeling.

OMZETBELASTING

Het verkochte is een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 1 onderdeel a, onder 1 juncto artikel 11 lid 6 Wet op de omzetbelasting 1968. Er wordt daarom omzetbelasting geheven vanwege de levering van het verkochte. Het verkochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt. Partijen verklaren hierbij een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, als bedoeld in artikel 15 lid 1 onderdeel a Wet op belastingen van rechtsverkeer.

DOORHALING

Verkoper en koper geven hierbij, voor zoveel nodig, onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van mij, notaris, om medewerking te verlenen aan het doorhalen van de hypothecaire inschrijving(en) en eventuele beslagen op het verkochte ten laste van verkoper en eventueel zijn rechtsvoorganger(s) en om daarvoor de afstanddoening door de hypotheekhouder(s) te aanvaarden en de akte van vervallenverklaring van het hypotheekrecht in te schrijven in de openbare registers van het kadaster.

In verband met verkopers vrijwaringverplichting voor hypotheeken aanvaardt koper bij voorbaat de eventueel voor het verval daarvan benodigde afstand van hypotheeken.

VOLMACHT TOT RECTIFICATIE

Verkoper en koper verklaren dat zij, indien de kadastrale omschrijving van het verkochte niet juist of niet volledig mocht blijken te zijn, bij deze volmacht geven aan de notaris en aan ieder van zijn medewerkers om namens partijen alle handelingen te verrichten die noodzakelijk zijn om deze akte te rectificeren met de juiste kadastrale omschrijving en om de akte van rectificatie in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

VOLMACHT VESTIGING/WIJZIGING ZAKELIJKE RECHTEN, KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN KETTINGBEDINGEN

1. Koper geeft hierbij onherroepelijk volmacht aan verkoper, die deze volmacht hierbij aanvaardt, om koper te vertegenwoordigen bij het passeren van notariële akte(n) waarbij op eerste verzoek van de meest gerede partij, zo nodig over en weer, worden gevestigd of gewijzigd al die zakelijke rechten (zoals erfdienstbaarheden en opstalrechten), kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen die bij de oplevering van het project, waarvan het verkochte deel uitmaakt, redelijkerwijs noodzakelijk mochten blijken te zijn na de realisatie van opstallen op, onder of nabij het verkochte, waaronder de realisatie van opstallen op aangrenzende percelen, al dan niet ten gevolge van keuzes van kopers casu quo verkrijgers van aangrenzende percelen. Koper geeft hierbij verder onherroepelijk volmacht aan verkoper om al die (rechts)handelingen te verrichten en akten te passeren, casu quo stukken te ondertekenen die gevolmachtigde in verband met het hiervoor vermelde nuttig of noodzakelijk acht. De gevolmachtigde is bevoegd:
 - a. van deze volmacht gebruik te maken, ook indien het een rechtshandeling betreft waarbij de gevolmachtigde optreedt als gevolmachtigde van een of meer andere bij die rechtshandeling betrokkenen;

- b. deze volmacht aan een ander te verlenen.
- 2. Verkoper zal uitsluitend gebruikmaken van voornoemde volmacht na en in overleg met de notaris. Verkoper zal van het voornemen tot gebruikmaking van de afgegeven volmacht koper vooraf schriftelijk in kennis (laten) stellen met mededeling van hetgeen waarvoor de volmacht zal worden gebruikt.
Indien door verkoper niet binnen drie (3) maanden na oplevering van het project waarvan het verkochte deel uitmaakt, mededeling is gegeven dat van de aan hem afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, zal geen gebruik (meer) mogen worden gemaakt van de afgegeven volmacht dan na schriftelijke toestemming van koper.
- 3. Ingeval van vervreemding van het verkochte voordat de hiervoor bedoelde termijn van drie (3) maanden na oplevering van het project waarvan het verkochte deel uitmaakt, is verstreken, dient koper:
 - a. aan zijn rechtsopvolger(s) in de eigendom van het verkochte de verplichting op te leggen een gelijke volmacht als in dit artikel vermeld te verlenen aan verkoper; en
 - b. de bepalingen van het in dit artikel bepaalde bij wijze van kettingbeding op te leggen aan zijn rechtsopvolger(s) in de eigendom van het verkochte, en ten behoeve van verkoper te bedingen en aan te nemen en woordelijk in de desbetreffende akte op te nemen, zulks op verbeurte van een zonder rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare boete ten behoeve van de verkoper ter grootte van vijftienduizend euro (€ 15.000,00) (dus ook zonder dat ingebrekestelling vereist is), onverminderd het recht op nakoming en/of schadevergoeding.

VOLMACHT WIJZIGING SPLITSING/KETTINGBEDING

De koper (en elke opvolgende koper) verleent hierbij aan het bestuur van de vereniging van eigenaars (hierna te noemen: "het bestuur") gedurende de periode tot twee jaar na algehele oplevering van het gebouw onherroepelijk volmacht tot het zonodig wijzigen en/of aanvullen van de splitsingsakte en tekening, teneinde deze akte aan te passen aan de feitelijke situatie.

Van het voornemen tot gebruikmaking van de afgegeven volmacht zal door het bestuur schriftelijk aan de eigenaars moeten worden kennis gegeven onder mededeling van wat er zal worden aangepast. Indien door het bestuur niet (binnen de hiervoor gestelde termijn) aan alle eigenaren kennis is gegeven, dat van de door de eigenaren afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, zal geen gebruik (meer) mogen worden gemaakt van de afgegeven volmachten.

Koper verbindt zich bij elke vervreemding in eigendom van het verkochte of een gedeelte daarvan, zo ook bij de vestiging van een zakelijk genotsrecht op het verkochte of op een gedeelte daarvan, alsmede bij elke vervreemding van een aldus gevestigd zakelijk genotsrecht, binnen de periode van twee jaar na algehele oplevering van het gebouw, aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk genotsgerechtigde op te leggen ten behoeve van het bestuur dat die nieuwe verkrijger de in dit artikel genoemde onherroepelijke volmacht geeft aan het bestuur, en om dat beding, alsmede het in dit beding bepaalde, in elke verdere akte van vervreemding in eigendom of vestiging casu quo vervreemding van een zakelijk genotsrecht woordelijk te doen opnemen, zulks op verbeurte voor koper en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht, die verzuimt dit te bedingen, van een onmiddellijk opeisbare boete van zeven honderd vijftig euro (€ 750,00) ten behoeve van het bestuur zonder dat enige ingebrekestelling daartoe is vereist, zodat de bedongen boete terstond kan worden gevorderd.

Dit kettingbeding vervalt op de datum waarop twee jaren na algehele oplevering van het

gebouw zijn verstreken.

FORUM- EN RECHTSKEUZE

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

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

BIJLAGEN

Aan deze akte worden geen stukken gehecht.

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

Partijen bij deze akte verklaren tijdig voor het verlijden van deze akte het ontwerp daarvan te hebben ontvangen.

Partijen bij deze akte en de bij het verlijden van deze akte eventueel verschijnende andere personen verklaren tijdig voor het verlijden van deze akte van de inhoud daarvan te hebben kennisgenomen en met de inhoud daarvan in te stemmen.

De zakelijke inhoud van deze akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht. Ook is gewezen op de gevolgen die voor (een van de) partijen uit de inhoud van deze akte voortvloeien.

De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen. Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte te **Sneek, gemeente Súdwest-Fryslân** op de datum in het hoofd van deze akte vermeld door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, ondertekend om tien uur veertig minuten.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 18-07-2019 om 10:59 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 76024 nummer 101.

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 310659D316212A495EB34B9F73F093F6 toebehoort aan Gerard Vellinga.

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