

M 2018.002756.01 Gelderen

Heden, dertig april tweeduizend negentien,  
verschenen voor mij, mr. Siebe Swart, notaris in de gemeente Leeuwarden, kantoorhoudende  
te Stiens:

1. \_\_\_\_\_

hierna te noemen: **verkoper**

2. \_\_\_\_\_

hierna tezamen te noemen: **koper**

De verschenen personen verklaren het navolgende:

**VERKOOP EN LEVERING, APPARTEMENTSRECHT, GEBRUIK**

De verkoper heeft een overeenkomst gesloten met de koper op twaalf oktober tweeduizend  
achttien, waarbij de verkoper heeft verkocht aan de koper en de koper heeft gekocht van de  
verkoper het hierna te omschrijven appartementsrecht. Deze overeenkomst is vastgelegd in  
een door partijen ondertekende koopakte, welke aan deze akte zal worden gehecht.

Op grond van het vorenstaande levert de verkoper aan de koper, ieder voor de onverdeelde  
helft, die hierbij aanvaardt:

*Woning*

1. **het (onder)appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Leeuwarden, sectie G, complexaanduiding 18116A, appartementsindex 31:**
  - i. **dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van het woonappartement op de derde verdieping met verder toebehoren, plaatselijk bekend Romkeslaan 63 te 8933 AR Leeuwarden; en**
  - ii. **dat uitmaakt het zeventig / tweeduizend vijfhonderdtachtigste (70/2.580) aandeel in de Ondergemeenschap Wonen;**

*Berging*

2. **het (onder)appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Leeuwarden, sectie G, complexaanduiding 18116A, appartementsindex 60:**
  - i. **dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van een berging in het Gebouw, plaatselijk bekend Romkeslaan (ongenummerd) te Leeuwarden; en**
  - ii. **dat uitmaakt het vier / tweeduizend vijfhonderdtachtigste (4/2.580) aandeel in de Ondergemeenschap Wonen;**

*Multifunctionele ruimte*

3. **het één / drieëndertigste (1/33) onverdeeld aandeel in het (hoofd)appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Leeuwarden, sectie G, complexaanduiding 18116A, appartementsindex 3:**
  - i. **dat recht geeft op het gebruik van de tot mandelige zaak bestemde multifunctionele ruimte op de eerste verdieping van het Gebouw, plaatselijk bekend Romkeslaan (ongenummerd) te Leeuwarden; en**
  - ii. **dat uitmaakt het drieëndertig / tweeduizend vijfhonderdtachtigste (33/2.580) aandeel in de Hoofdgemeenschap;**

hierna tezamen ook te noemen: **het gekochte** en/of **het verkochte**.

Het verkochte is een Monument voor zover afkomstig uit het perceel kadastraal bekend gemeente Leeuwarden sectie G nummer 16900.

Definities:

- "Ondergemeenschap Wonen": het (hoofd)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend

gebruik van acht en twintig (28) woningen en negen en twintig (29) bergingen met verder toebehoren, plaatselijk bekend voor wat betreft de woningen Romkeslaan 13 tot en met 25, 29 tot en met 39, 43 tot en met 57 en 61 tot en met 73 te 8933 AR Leeuwarden en voor wat betreft de bergingen Romkeslaan (ongenummerd) te Leeuwarden, kadastraal bekend gemeente Leeuwarden, sectie G, complexaanduiding 18116A appartementsindex 1, uitmakende het twee duizend éénhonderd dertig/twee duizend vijfhonderd tachtigste (2130/2580e) aandeel in de Hoofdgemeenschap;

- "Hoofdgemeenschap": het Gebouw met onder- en bijgelegen grond, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Leeuwarden, sectie G, nummers 16900 en 16901, tezamen groot elf are negen en tachtig centiare ( 00.11.89 ha);

- "Gebouw": de opstallen bestaande uit het voormalige pakhuis "HARTELUST", plaatselijk bekend Romkeslaan 11 tot en met 73 (oneven nummers) te 8933 AR Leeuwarden;

- "Monument": ten aanzien van het van de Hoofdgemeenschap deel uitmakende perceel met nummer 16900 is bij het Kadaster in register Hypotheken 4 een besluit als beschermd stads- of dorpsgezicht op grond van de Monumentenwet 1988 ingeschreven in deel 10570 nummer 27. De koper is voornemens het registergoed te gebruiken als volgt:

- a. voor wat betreft de Woning: als woning;
- b. voor wat betreft de Berging: als berging.
- c. voor wat betreft de Multifunctionele ruimte: als ruimte bestemd voor gezamenlijk gebruik door de deelgenoten in die mandelige zaak overeenkomstig het/de door hen daaraan in nader onderling overleg toe te kennen gebruik/bestemming.

Met betrekking tot dit gebruik heeft de verkoper meegedeeld dat het hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

#### **VOORAFGAANDE VERKRIJGING DOOR VERKOPER**

Het verkochte appartementsrecht werd door de verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland op éénendertig juli tweeduizend vijftien in register Hypotheken 4 deel 66578 nummer 166 van het afschrift van een akte van levering op diezelfde dag verleden voor een waarnemer van mr. C. Krijger, notaris te Leeuwarden, bij welke akte kwijting werd verleend voor de betaling van de koopsom.

#### **KOOPSOM, VERREKENING LASTEN, KWIJTING**

Alle zakelijke belastingen, voor wat betreft de lopende termijnen, zijn verrekend.

De verkoper verleent de koper kwitantie voor de betaling van de koopsom en voormelde lasten.

#### **UITBETALING KOOPSOM**

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

De notaris is bevoegd uit de koopsom rechtstreeks datgene aan ingeschreven schuldeisers te voldoen, dat ertoe zal leiden dat de ingeschreven zekerheidsrechten komen te vervallen.

#### **BEPALINGEN EN BEDINGEN**

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn, voorzover hierbij nog van belang, gesloten onder de navolgende bepalingen en bedingen:

##### **Kosten en belastingen**

Artikel 1.

1. Alle kosten van deze levering, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en de kadastrale rechten, zijn voor rekening van de koper.
2. Met betrekking tot de levering van het gekochte is geen omzetbelasting over de koopsom verschuldigd.

##### **Leveringsverplichting, juridische- en feitelijke staat**

Artikel 2.

1. De verkoper is verplicht aan de koper een appartementsrecht te leveren, welke:

- a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan welke vernietiging dan ook;
- b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypothecaire inschrijvingen, anders dan die waarvoor toestemming tot doorhaling is verleend.

De verkoper verklaart voorts dat het hem niet bekend is dat het appartementsrecht bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, bezwaard is met beperkte rechten, bezwaard is met andere lasten en beperkingen uit wet of overeenkomst, behoudens die bij de verkoper bekend en zoals in deze akte nader omschreven.

2. Indien de hiervoor vermelde oppervlakte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, vrij van huur of andere gebruiksrechten, ongevorderd en thans geheel ontruimd (behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken).
4. Het voortgezet gebruik van de verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering (heden) wordt geacht, behoudens normale slijtage, geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

### **Tijdstip feitelijke aflevering, baten en lasten, risico**

#### Artikel 3.

1. De aflevering (feitelijke bezitsverschaffing) van het gekochte zal plaatshebben op heden, terstond na de ondertekening van deze akte.
2. Vanaf heden komen alle baten van het gekochte geheel ten goede aan de koper.
3. Vanaf heden komen alle zakelijke lasten en belastingen, aanslagen en contributies van het gekochte geheel voor rekening en ten laste van de koper.
4. Vanaf heden draagt de koper het risico van het gekochte en komt het onderhoud geheel voor zijn rekening.
5. Alle bijdragen welke overeenkomstig na te melden reglement moeten worden voldaan aan na te melden vereniging van eigenaars ter dekking van de normale uitgaven, zullen vanaf heden ten laste komen van de koper.

Bijdragen verschuldigd wegens vóór heden aangebrachte of uitgevoerde voorzieningen aan voormeld flatgebouw en/of het hierbij verkochte appartementsrecht blijven, voorzover zij betrekking hebben op de periode tot heden, voor rekening en ten laste van de verkoper en na heden voor rekening en ten laste van de koper.

Bijdragen verschuldigd wegens na heden eventueel aan te brengen en uit te voeren bijzondere voorzieningen komen voor rekening van de koper.

### **Eigendomsbewijzen en bescheiden, aanspraken**

#### Artikel 4.

De op het gekochte betrekking hebbende eigendomsbewijzen en overige bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek zijn, voorzover verkoper deze in zijn bezit had, aan de koper afgegeven. De koper heeft, voorzover hierbij nog van belang, kennisgenomen van de inhoud van de in deze akte vermelde eigendomstitel(s) en overige stukken en aanvaardt hierbij uitdrukkelijk alle bijzondere lasten en beperkingen, die uit deze stukken blijken of voortvloeien. Alle aanspraken die de verkoper met betrekking tot het gekochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers, gaan over op de koper. Voorzover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is de verkoper verplicht op eerste verzoek van de koper aan een overdracht mee te werken. De verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen, welke met betrekking tot het gekochte mochten bestaan, aan de koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze op naam van de koper te doen stellen.

### **Vereniging van eigenaars**

#### Artikel 5.

1. De vereniging van eigenaars had ten tijde van het aangaan van deze koopovereenkomst geen andere schulden dan die uit hoofde van de normale lasten en belastingen terzake van het gebouw met daarbij behorende grond en de exploitatie, verzekering en administratie daarvan. De verkoper staat er voor in dat de vereniging ten tijde van het aangaan van deze koopovereenkomst geen besluiten heeft genomen waaruit voor de appartementseigenaars een aanmerkelijke verzwarende van reeds bestaande financiële verplichtingen en/of nieuwe financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang

voortvloeien. Omtrent concrete voornemens om tot dergelijke besluitvorming over te gaan is de verkoper niets bekend.

2. Aan het bij deze akte verkochte is niet mee verbonden het lidmaatschap van een andere vereniging op de wijze zoals omschreven in artikel 5:112 lid 3 Burgerlijk Wetboek.
3. Voorzover de koper hoofdelijk aansprakelijk is ingevolge artikel 5:122 lid 3 Burgerlijk Wetboek voor de voor rekening van verkoper komende bijdragen terzake van het verkochte, die in het lopend en/of voorafgaande kalenderjaar opeisbaar zijn geworden of zullen worden, verplicht verkoper zich hierbij uitdrukkelijk al die bijdragen te voldoen.
4. De door de vereniging van eigenaars casu quo de administrateur van deze vereniging in rekening te brengen kosten wegens uittreding als lid respectievelijk toetreding als lid komen voor rekening van de verkoper respectievelijk koper.
5. Aan deze akte is een verklaring gehecht van de administrateur van na te noemen vereniging van eigenaars inhoudende een opgave van hetgeen de verkoper (eventueel) nog verschuldigd is aan de hiervoor bedoelde vereniging van eigenaars en van de omvang van het vermogen van de (eventueel) aanwezige reservefondsen.

#### Artikel 6.

De rechten en verplichtingen die voortvloeien uit besluiten die door of namens de vereniging van eigenaars zijn genomen ná het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst en vóór het verlijden van de onderhavige akte van levering, komen, tenzij de aard van het besluit zich daartegen verzet, ten voordele respectievelijk ten laste van de koper. De koper verklaart in dat geval de uitvoering van het besluit van de verkoper over te nemen. De verkoper is verplicht om de koper zo spoedig mogelijk op de hoogte te stellen van (voornemens om over te gaan tot) besluitvorming van de vereniging van eigenaars en om eventuele schriftelijke stukken daaromtrent aan de koper ter hand te stellen.

#### **GARANTIES**

De bepalingen van de koopovereenkomst en met name de in de koopovereenkomst door partijen verstrekte garanties blijven onverkort van kracht, voorzover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voorzover deze nog van kracht kunnen zijn.

#### **PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN**

Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er 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.

Inschrijvingen in de registers na de datum waarop de notariële akte van levering wordt getekend, zijn voor risico van koper, onverminderd de hierboven omschreven mededelingsplicht van verkoper.

#### **SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN**

De onderhavige appartementsrechten zijn gevormd en ontstaan:

1. bij akte, op een maart tweeduizend tien verleden voor mr. G. Mulder, notaris te Leeuwarden, is de Hoofdgemeenschap gesplitst in appartementsrechten, als gevolg van welke splitsing (onder meer) Ondergemeenschap Wonen en Ondergemeenschap Werken als appartementsrechten zijn ontstaan. Een afschrift van voormelde akte is ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland op diezelfde dag in register Hypotheken 4 deel 57968 nummer 26;
2. bij akte, op een maart tweeduizend tien verleden voor mr. G. Mulder, notaris te Leeuwarden, is de Ondergemeenschap Wonen gesplitst in appartementsrechten, als gevolg van welke splitsing (onder meer) de Woning en de Berging als (onder)appartementsrechten zijn ontstaan. Een afschrift van voormelde akte is ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland op diezelfde dag in register Hypotheken 4 deel 57968 nummer 27;
3. bij akte, op een maart tweeduizend tien verleden voor mr. G. Mulder, notaris te Leeuwarden, is de Ondergemeenschap Werken gesplitst in appartementsrechten, als gevolg van welke splitsing (onder meer) de Commerciële ruimte als (onder)appartementsrecht is ontstaan. Een afschrift van voormelde akte is ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland op diezelfde dag in register Hypotheken 4 deel 57968 nummer 28.

De koper verklaart dat het hem bekend is dat hij als eigenaar van voormelde appartementsrechten, van rechtswege lid wordt van de Vereniging van Eigenaars Hartenlust en de Vereniging van Eigenaars Wonen. Voor zover hij lid wordt van de Vereniging van Eigenaars Hartenlust, is zijn lidmaatschap gekoppeld aan het hem in eigendom geleverde onverdeeld aandeel in de tot mandelige zaak bestemde Multifunctionele ruimte, en is hij in die (hoofd)vereniging van eigenaars vertegenwoordigd door middel van het bestuur van de Vereniging van Eigenaars Wonen.

De koper verklaart zich te verbinden tot juiste voldoening van de verplichtingen die voor appartementseigenaars als lid van deze vereniging, uit de wet, uit de statuten, uit het huishoudelijk reglement van de vereniging en/of uit het reglement van splitsing mochten voortvloeien. De bepalingen vermeld in de statuten, het huishoudelijk reglement van de vereniging en het reglement van splitsing worden geacht in de onderhavige akte woordelijk te zijn opgenomen en daarvan een onverbreekelijk deel uit te maken. Van de inhoud van gemelde statuten, het reglement en de akte van splitsing heeft de koper kennisgenomen.

#### **OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of bijzondere rechten en verplichtingen wordt -voorzover nog van toepassing- uitdrukkelijk verwezen naar een voorgaande aankomsttitel, zijnde een akte van levering op vijftien januari tweeduizend zeven verleden voor een waarnemer van mr drs. O.J. Leegstra, notaris in de gemeente Dantumadeel, ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland op zestien januari tweeduizend zeven in register Hypotheken 4 deel 51252 nummer 198, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

*"Het gekochte werd inmiddels door de koopster in eigen gebruik en genot aanvaard en gaat op haar over als vrij van hypotheek, beslag en overgeschreven huur kooprecht, doch overigens voetstoots in de staat en toestand, waarin het zich thans bevindt, met alle lusten, lasten, rechten, plichten, erfdienstbaarheden en mandeligheden, daartoe van ouds en met recht behorende, speciaal die vermeld in vorenbedoelde titel van aankomst en (eventueel) nog van toepassing; zijn de voorzover het bij deze verkochte betreft het merendeel, zo niet alle in gemelde akte aangehaalde erfdienstbaarheden tenietgegaan hetzij door dat de zaken zich in zodanige staat bevinden dat men van de zelve geen gebruik meer kan maken, hetzij door dat de zaken zich in zodanige staat bevinden dat men van de zelve geen gebruik meer kan maken, hetzij de heersende en dienende erven in dezelfde hand verenigd zijn.";* enzovoort;

*"De comparanten, in hun gemelde hoedanigheid, verklaarden vervolgens:*

- a *dat de koopster – op haar kosten – de huidige open verbindingen in de gang en de cantine tussen het verkochte en het aan de verkoopster verblijvende gedeelte van voormeld kadastrale perceel nummer 15916 ter plaatse van de nieuwe eigendomsgrens, binnen één maand na heden zal afsluiten door een gemetselde éénsteens muur stenen muur;*
- b.
- c *dat de aanduiding "M" bij het perceel nummer 15916 in de openbare registers inhoudende dat het bedoelde kadastrale perceel is aangewezen als beschermd monument bedoeld in de monumentenwet enkel en alleen betrekking heeft op het aan de verkoopster verblijvende gedeelte van vorenbedoeld kadastraal perceel, plaatselijk bekend te Leeuwarden als Zuidergrachtswal 2;*
- d. *bij deze te vestigen over en weer ten behoeve en ten laste van het verkochte en het niet verkochte deel van voormeld kadastraal perceel gemeente Leeuwarden, sectie G nummer 15916 de erfdienstbaarheid van inbalking, inankering, overbouw, waterloop en drop en eventuele andere die zijn vereist om de huidige toestand ten opzicht van het verkochte en het niet verkochte deel van voormeld perceel te handhaven."*

en

*"11. Partijen verklaren over en weer dat hen met betrekking tot de onroerende zaken geen uit de openbare registers en/of de feitelijke situatie en/of anderszins kenbare bijzonder lasten en beperkingen, rechten en aanspraken, heersende en dienende erfdienstbaarheden (waaronder begrepen in artikel 163 Overgangswet Nieuw Burgerlijk Wetboek bedoelde, voor de inwerkingtreding van het Nieuw Burgerlijk Wetboek, door bestemming en/of herleving ontstane erfdienstbaarheden, alsmede door verjaring ontstane niet in de openbare registers ingeschreven erfdienstbaarheden), kwalitatieve rechten en*

*verplichtingen, zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht danwel ingevolge deze wet of op andere wijze opgelegde gedoogplichten, op de onroerende zaken betrekking hebbende niet in de openbare registers ingeschreven, doch wel voor een dergelijke inschrijving vatbare feiten, alsmede boete- en kettingsbedingen, bekend zijn. Ongeacht het hiervoor in dit artikel gestelde zullen de onroerende zaken, zo nodig in afwijking van het bepaalde in artikel 15 boek 7 van het Burgerlijk Wetboek door partijen worden overgedragen met alle daarbij behorende, uit de openbare registers en/of de feitelijke situatie en/of anderszins kenbare, bijzonder lasten en beperkingen, rechten en aanspraken, heersende en dienende erfdienstbaarheden (waaronder begrepen in artikel 163 Overgangswet Nieuw Burgerlijk Wetboek bedoelde, voor de inwerkingtreding van het Nieuw Burgerlijk wetboek, door bestemmingen/of herleving ontstane erfdienstbaarheden, alsmede door verjaring ontstane niet in de openbare registers ingeschreven erfdienstbaarheden), kwalitatieve rechten en verplichtingen, zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht danwel ingevolge deze wet of op andere wijze opgelegde gedoogplichten, alsmede met alle op de onroerende zaken betrekking hebbende niet in de openbare registers ingeschreven, doch wel voor een dergelijke inschrijving vatbare feiten, en vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan. Partijen aanvaarden hierbij over en weer uitdrukkelijk en zonder enig voorbehoud alle in dit artikel 11 bedoelde, - al dan niet ter hunner kennis gebrachte – uit de openbare registers en/of de feitelijke situatie en/of anderszins kenbare, bijzondere lasten en beperkingen, rechten en aanspraken, heersende en dienende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en verplichtingen, zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht danwel ingevolge deze wet of op andere wijze opgelegde gedoogplichten, en niet in de openbare registers ingeschreven, doch wel voor een dergelijke inschrijving vatbare feiten, en zij erkennen over en weer hierbij uitdrukkelijk en zonder voorbehoud dat dit alles geen wezenlijk zwaardere belasting voor hen betekent, weshalve zij elkander over en weer terzake van dit alles hierbij volledig en zonder enig voorbehoud ontheffen van hun over en weer eventueel nog uit enige wettelijke regeling voortvloeiende garantieplicht."*

De koper verklaart met het hiervoor aangehaalde volledig bekend te zijn en de daaruit voortvloeiende verplichtingen te zullen nakomen.

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

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

#### **MULTIFUNCTIONELE RUIMTE / MANDELIGE ZAAK**

Bij een akte van levering op drie maart tweeduizend tien verleden voor mr G. Mulder, notaris te Leeuwarden, is de Multifunctionele ruimte bestemd tot mandelige zaak, welke akte bij afschrift is ingeschreven bij het Kadaster in register hypotheeken 4 op diezelfde dag in deel 57968 nummer 174, in welke akte het volgende is opgenomen, woordelijk luidend:

*"De comparanten verklaarden, handelende als gemeld, zulks ter uitvoering van het bepaalde in de hiervoor onder V.2 genoemde akte van (hoofd)splitsing, dat partijen de Multifunctionele ruimte op de eerste verdieping van het Gebouw, kadastraal bekend gemeente Leeuwarden sectie G complexaanduiding 18116A appartementsindex 3, bij deze bestemmen tot gemeenschappelijk nut van na te noemen acht en twintig woningen en vijf commerciële ruimtes in het Gebouw en daarmee tot een mandelige zaak in de zin van artikel 60 en volgende Boek 5 Burgerlijk Wetboek.*

*Met betrekking tot deze mandelige zaak zijn partijen voorts overeengekomen als volgt:*

#### Artikel 1.

##### Het aandeel.

1. *Het aan een deelgenoot toebehorend aandeel in de mandelige zaak is een recht dat afhankelijk is van zijn hoedanigheid als eigenaar van de in de betreffende (onder)splitsing Hartelust-wonen respectievelijk Hartelust-werken als hiervoor vermeld onder XI.1, omschreven appartementsrechten terzake van acht en twintig woningen, kadastraal bekend gemeente Leeuwarden sectie G complexaanduiding 18116A indices 5 tot en met 32 respectievelijk vijf commerciële ruimtes, kadastraal bekend gemeente Leeuwarden*

- sectie G complexaanduiding 18116A indices 62 tot en met 66, in verband met het hem ten gevolge van die (onder)splitsingen van rechtswege toekomende lidmaatschap van de Vereniging van EigenaarsWonen respectievelijk de Vereniging van EigenaarsWerken.
2. Een aandeel in de mandelige zaak kan, gelet op het hiervoor onder 1 omschreven gemeenschappelijk nut van de Multifunctionele ruimte voor de eigenaren en gebruikers van de woningen en de commerciële ruimtes in genoemde (onder)splitsingen Hartelust-wonen en Hartelust-werken, niet afzonderlijk van de woning respectievelijk de commerciële ruimte worden overgedragen.
  3. De verkrijger en vervreemder van een aandeel in de mandelige zaak zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de vervreemder ter zake van de mandelige zaak verschuldigd is.

#### Artikel 2.

##### Verdeling.

Zolang de mandeligheid bestaat, kan geen van de deelgenoten verdeling van de mandelige zaak vorderen.

#### Artikel 3.

##### Bestemming en gebruik.

1. De mandelige zaak is bestemd om te worden gebruikt als multifunctionele ruimte ten behoeve van de eigenaren en gebruikers van de woningen en de commerciële ruimtes in genoemde (onder)splitsingen Hartelust-wonen en Hartelust-werken.
2. Elke deelgenoot heeft de bevoegdheid de mandelige zaak te (laten) gebruiken overeenkomstig de bestemming daarvan, mits dit gebruik verenigbaar is met de gebruiksrechten van de overige deelgenoten, in verband waarmee deelgenoten verplicht zijn een huishoudelijk reglement op te stellen waarin deze gebruiksrechten en de wijze van uitvoering nader dienen te worden vastgelegd.
3. De deelgenoten zijn, met inachtneming van genoemd huishoudelijk reglement, gelet op de omvang van ieders aandeel, jegens elkaar in gelijke mate gerechtigd is tot de uitoefening van het hiervoor vermelde gebruiksrecht.

#### Artikel 4.

##### Onderhoud, herstel, reiniging, beheer en vernieuwing.

1. De mandelige zaak wordt op kosten van de deelgenoten onderhouden, hersteld, gereinigd, beheerd en vernieuwd, zulks in overeenstemming met het daaromtrent bepaalde in het huishoudelijk reglement en de splitsingsreglementen terzake van de Hoofdgemeenschap, de Ondergemeenschap Wonen en de Ondergemeenschap Werken.
2. Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel of aandelen draagplichtig voor deze kosten.

#### Artikel 5.

##### Beheer.

1. Bij een op de in artikel 7 vermelde wijze tot stand gekomen besluit, kan voor een in dat besluit aangegeven periode of voor onbepaalde duur, één van de deelgenoten of een derde voor het beheer worden aangewezen.
2. Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke met inachtneming van de hiervoor onder in artikel 3 genoemde splitsingsreglementen dienstig kunnen zijn voor de instandhouding van de mandelige zaak.
3. De beheerder is bevoegd tot handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige zaak en in het algemeen tot handelingen die geen uitstel kunnen lijden. Hij vertegenwoordigt daarbij de andere deelgenoten. De beheerder kan wanneer hij handelt binnen de vooromschreven bevoegdheid, geen hoofdelijke aansprakelijkheid overeenkomen.
4. De beheerder is bij het einde van elk kalenderjaar, alsmede bij het einde van zijn beheer, verplicht tot rekening en verantwoording jegens de gezamenlijke deelgenoten. De beheerder is verplicht de op zijn beheer betrekking hebbende bescheiden aan de opvolgende beheerder ter hand te stellen.

#### Artikel 6.

##### Andere handelingen.

1. Tot alle andere handelingen dan beheershandelingen zijn de deelgenoten slechts gezamenlijk bevoegd.
2. De mandelige zaak dient te worden verzekerd tegen de gebruikelijke risico's op de wijze

- als is bepaald in de onder V.2 genoemde akte van (hoofd)splitsing.
3. De deelgenoten worden in alle (rechts)handelingen ter zake van de mandelige zaak in de (hoofd) Vereniging van Eigenaars vertegenwoordigd door de besturen van de (onder) Vereniging van EigenaarsWonen en de (onder) Vereniging van Eigenaars Werken. Indien en voor zover de deelgenoten ter zake van te nemen besluiten aangaande de mandelige zaak niet tot overeenstemming kunnen komen op de wijze als hierna in artikel vermeld, zullen de besturen van de (onder) Vereniging van EigenaarsWonen en de (onder) Vereniging van EigenaarsWerken de betreffende kwestie voorleggen aan het bestuur van de (hoofd) Vereniging van Eigenaars Hartelust, dat vervolgens een voor alle deelgenoten bindend besluit neemt.

#### Artikel 7.

##### Nadere regels omtrent het gebruik en beheer.

1. Iedere deelgenoot is bevoegd om, met inachtneming van een oproepingstermijn van dertig dagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering daar niet onder begrepen, schriftelijk de andere deelgenoten ter vergadering op te roepen. De oproepingsbrief moet het onderwerp van de vergadering bevatten.
2. Een deelgenoot heeft recht op zoveel stemmen als hij aandelen in de mandelige zaak heeft.  
De overeenkomstig het vorige lid bijeengeroepen vergadering is - mits ten minste twee/derde van de stemmen aanwezig of vertegenwoordigd is - bevoegd om met twee/derde meerderheid van stemmen, mits schriftelijk, besluiten te nemen, waarbij nadere regels worden vastgesteld met betrekking tot:
  - a. het gebruik van de mandelige zaak;
  - b. het beheer van de mandelige zaak.Dergelijke besluiten dienen schriftelijk te worden vastgelegd.  
Een deelgenoot kan zich slechts door een mededeelgenoot doen vertegenwoordigen. Een deelgenoot kan slechts één mededeelgenoot vertegenwoordigen.  
Is op de vergadering waarin over nadere regels moet worden besloten betreffende het gebruik en beheer van de mandelige zaak, niet ten minste twee/derde van de stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd, dan zal een nieuwe vergadering worden bijeengeroepen, te houden niet eerder dan veertien dagen en niet later dan dertig dagen na de bedoelde vergadering, waarin het besluit kan worden genomen ongeacht het aantal aanwezigen.
3. Regels voor gebruik en beheer gelden voor iedere deelgenoot. Aan een deelgenoot kan niet bij besluit tijdelijk of blijvend zijn gebruiksrecht worden ontnomen.
4. Bij aanvang van iedere vergadering wordt bij besluit een voorzitter aangewezen, welke afkomstig is uit het bestuur van de (onder) Vereniging van EigenaarsWonen of de (onder) VerenigingWerken.
5. Het in artikel 13 lid 3 en 4 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bepaalde omtrent het oordeel van de voorzitter dat een besluit is genomen en wat de inhoud daarvan is, is van overeenkomstige toepassing.

#### Artikel 8.

##### Einde mandeligheid.

De mandeligheid eindigt:

- a. wanneer de gemeenschap van de mandelige zaak eindigt;
- b. wanneer de bij deze akte aan die zaak gegeven bestemming wordt opgeheven bij een tussen alle deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving in de openbare registers;
- c. zodra het nut voor elk van de (onder)splitsingen Hartelust-wonen en Hartelustwerken is geëindigd."

#### **ENERGIELABEL**

Verkoper heeft een definitief energielabel aan koper overhandigd.

#### **DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN**

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het Verkochte en voorts terzake alles meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn.

#### **ONTBINDENDE VOORWAARDEN (uit onderliggende overeenkomsten)**

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

#### **OVERDRACHTSBELASTING**

#### **VOLMACHT**

Van voormelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte, die aan deze akte zal worden gehecht.

#### **WOONPLAATS**

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore waar het protocol waartoe deze akte behoort, zich bevindt, alsmede, voor zover nodig, ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers waar deze akte wordt ingeschreven.

#### **SLOT AKTE**

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

#### **WAARVAN AKTE,**

is verleden te Stiens op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en een toelichting daarop door mij, notaris, aan de verschenen personen hebben zij verklaard tijdig voor het verlijden een concept te hebben ontvangen, van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing van de akte is deze eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, ondertekend, om elf uur tien minuten (11:10).

(Volgt ondertekening)

#### UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g. mr S. Swart

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

w.g. mr S. Swart

Ondergetekende, mr Siebe Swart, notaris in de gemeente Leeuwarden, kantoorhoudende te Stiens, 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 30-04-2019 om 11:38 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 75484 nummer 25.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijktens bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer 4606D2B7DB361260FCD1443BCA464172 toebehoort aan Siebe Swart.

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