Verklaring:
Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 17-06-2026 om 11:32 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 94119 nummer 31.
De bewaarder.

Allard Slagman
2026-06-17 11:32:18 CEST

Ondergetekende, mr. Allard Slagman, notaris met plaats van vestiging Leeuwarden, 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 vijftien uur dertig minuten (15:30 uur) is ondertekend;
- dat, overeenkomstig artikel 9.21 Omgevingswet, op de onroerende zaak geen voorkeursrecht is gevestigd.

AKTE VAN LEVERING

Heden, zestien juni tweeduizend zesentwintig, verschenen voor mij, mr. Bert Tjaarda, hierna te noemen: 'notaris', als waarnemer van mr. Allard Slagman, notaris met plaats van vestiging Leeuwarden:

De verschenen personen verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben op zes oktober tweeduizend vijfentwintig een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot de hierna te vermelden registergoederen.
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, ieder voor de onverdeelde helft:

OMSCHRIJVING REGISTERGOEDEREN

a. **de woning met verder toebehoren gelegen te 8913 HB Leeuwarden, Tesselschadestraat 54, kadastraal bekend gemeente Leeuwarden, sectie D, nummer 10653 ter grootte van een are en drieëndertig centiare (1 a 33 ca),**
b. **een toegangspad gelegen te 8913 HB Leeuwarden, Tesselschadestraat 54, kadastraal bekend gemeente Leeuwarden, sectie D, nummer 10648 ter grootte van twee are (2 a) met bestemming mandeligheid,**

hierna aangeduid met: "het Verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het Verkochte is:

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

OMZETBELASTING

Over de koopprijs is geen omzetbelasting verschuldigd.

OVERDRACHTSBELASTING

Wegens de levering van het Verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt voor rekening van koper.
De overdrachtsbelasting is verschuldigd over de koopprijs, aangezien deze ten minste gelijk is aan de waarde van het Verkochte.

KWIJTING

Koper heeft de koopprijs en het verder door hen blijkens de Koopovereenkomst en deze akte verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van Derdengelden rekening STS Notarissen, ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in de Koopovereenkomst.
Verkoper kwiteert koper voor die betaling.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het Verkochte werd door de verkoper, ieder voor de onverdeelde helft, -voor wat de grond betreft- in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Hypotheken 4, op acht november tweeduizend achttien, in deel 74345 nummer 116, van een afschrift van de akte van levering krachtens een koopovereenkomst, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom, op acht november tweeduizend achttien verleden voor een waarnemer van mr. G. Mulder, destijds notaris te Leeuwarden en -voor wat de opstallen betreft- door stichting voor eigen rekening.

BEPALINGEN KOOPCONTRACT

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de koop en de levering van toepassing de bepalingen vermeld in de Koopovereenkomst, waaronder:

Artikel 1

Kosten

De kosten wegens de levering en overdracht van het Verkochte zijn voor rekening van koper.

Artikel 2

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.

1. Verkoper levert aan koper eigendom van het Verkochte die:
   a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;
   b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten;
   c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, behoudens de in deze akte vermelde;
   d. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de in deze akte vermelde.
2. De aflevering (feitelijke levering) van het Verkochte dient heden plaats te vinden, vrij van huur en elk ander gebruiksrecht, geheel ontruimd, in de feitelijke staat waarin het Verkochte zich op heden bevindt, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van koper en behoudens normale slijtage, niet minder mag zijn dan de staat waarin het Verkochte zich bevond bij het tot stand komen van de koop.

Artikel 3

Baten en lasten, risico.

Met ingang van heden komen de baten aan koper ten goede, zijn de lasten voor hun rekening en dragen zij het risico van het Verkochte.

Artikel 4

Titelbewijzen en bescheiden.

De op het Verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zijn, indien en voor zover verkoper deze in hun bezit hadden, aan koper afgegeven.

Artikel 5

Aanspraken.
Voor zover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert verkoper bij deze aan koper, die aanvaardt, alle in de Koopovereenkomst bedoelde aanspraken die verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen architecten, constructeurs, bouwers, aannemers, onderaannemers, installateurs en/of leveranciers van het Verkochte, of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat verkoper tot enige vrijwaring gehouden is.
Koper is thans bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.
Artikel 6
Aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen.
Koper aanvaardt uitdrukkelijk de hierna in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen, alsmede die bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hen bekend zijn of aan hen bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hen verlangd mag worden.

GARANTIES

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

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen in de Koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.
Noch verkoper noch koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.
Koper verklaart dat de bedenktijd van artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek is verstreken, zonder dat zij gebruik hebben gemaakt van hun recht de koop te ontbinden.

BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Ten aanzien van met betrekking tot het verkochte bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar gemelde akte waarbij verkoper het verkochte in eigendom verkreeg waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

"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 VOORZIJDE` 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 VOORZIJDE

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 (1/16e) 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 invalidenvoertuig 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 volstrekte 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, burenrechtbepalingen, 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)"

AANVAARDING DOOR KOPER

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet zij dat bij deze en worden die bepalingen bij deze door koper aanvaard.
Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om zo nodig 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 ter zake alles meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn.

TOESTEMMING

De verschenen personen sub 1.a. en 1.b. verklaarden elkaar de krachtens artikel 1:88 Burgerlijk Wetboek vereiste toestemming tot verkoop van het Verkochte te hebben verleend.

VERKLARING OVERDRACHTSBELASTING

Koper verklaart de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf te gaan gebruiken en past daarom het lage tarief voor de overdrachtsbelasting toe.
De overdrachtsbelasting bedraagt twee procent (2%) over

RECTIFICATIE

Partijen verlenen hierbij een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van alle vestigingen van het kantoor van de notaris in het hoofd van deze akte genoemd of diens opvolger, om voor zover nodig in overeenstemming met dat wat tussen partijen is overeengekomen, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het Registergoed bij afzonderlijke akte aan te vullen, te wijzigen en zodoende te rectificeren in verband met een onjuistheid, onvolledigheid, verzuim of een foutieve (kadastrale) aanduiding, als dit door een van de partijen dan wel voor de inschrijving in de openbare registers van het kadaster als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende Burgerlijk Wetboek of anderszins is of wordt verlangd dan wel geëist.
Deze volmacht heeft geen betrekking op wijzigingen en/of aanvullingen die voortvloeien uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden.
Deze volmacht vormt een onverbrekelijk bestanddeel van de tussen partijen gesloten overeenkomst en strekt uitsluitend in het belang van partijen. Uit dit belang volgt dat de volmacht niet zal eindigen door het overlijden of door de ondercuratelestelling van de volmachtgevers of de gevolmachtigde. Ook zal de volmacht niet eindigen door herroeping door de volmachtgevers.

SLOT AKTE

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de verschenen personen is door mij, notaris, aan de hand van de daartoe bestemde documenten vastgesteld.
Deze akte is verleden te Leeuwarden op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.
De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen en tijdig voor het verlijden van de akte van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en te zijn gewezen op de gevolgen die voor partijen uit de akte voortvloeien.
Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om vijftien uur dertig minuten (15:30 uur).