



Ref: DSA/IWI/SEV (12 februari 2024.4)
Dos: 2014.2349.42

LEVERING

(Project Hoef en Haag, de Erven 4E, bouwnummer @)

Heden, @, verschijnen voor mij, mr. @, notaris te Utrecht:

1. @, hierbij handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Hoef en Haag Beheer B.V.**, statutair gevestigd te Hoevelaken, met adres De Brand 30 te 3823 LK Amersfoort, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 63946114, welke vennootschap hierbij handelt als enig beherend vennoot van de commanditaire vennootschap: **Hoef en Haag C.V.**, met adres De Brand 30 te 3823 LK Amersfoort, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 64370488 en als zodanig deze vennootschap vertegenwoordigend. Hoef en Haag Beheer B.V., voornoemd, in zijn hoedanigheid van enig beherend vennoot van Hoef en Haag C.V., voornoemd, hierna te noemen: **Verkoper**;
2. @, hierna @samen@ te noemen: **Koper**.

Partijen verklaren:

Considerans

1. Verkoper heeft een bouwplan ontwikkeld onder meer bestaande uit drieëntwintig (23) woningen in het project Hoef en Haag te Vijfheerenlanden, hierna te noemen: **het Bouwplan**.
Het Bouwplan is aangegeven op de situatietekening, bestaande uit een (1) blad, hierna te noemen: **de Tekening**, welke is gehecht aan de akte van levering op @ verleden voor @, notaris te Utrecht, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op @ in deel @ nummer @ (bouwnummer @), hierna te noemen: **de Eerste Akte**.
2. Verkoper en Koper hebben met elkaar een koopovereenkomst, hierna te noemen: **de KO**, gesloten met betrekking tot de koop van:
variabel bnr
@
einde variabel bnr
hierna te noemen: **het Verkochte**.
3. Koper heeft met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: @, hierna te noemen: **de Aannemer**, een aannemingsovereenkomst gesloten hierna te noemen: **de AO**.
In de AO is vastgelegd dat Koper de Aannemer opdracht heeft gegeven om namens Koper een woning cum annexis op het Verkochte (af) te bouwen, welke opdracht de Aannemer heeft aanvaard.
4. Van de KO en de AO blijkt uit twee (2) onderhandse akten die berusten ten kantore van Hermans & Schuttevaer Notarissen N.V. te Utrecht, Jutfaseweg 1, hierna te noemen: **H&S**.
5. Partijen wensen door middel van deze akte uitvoering te geven aan de KO.
6. Verkoper verklaart dat de omgevingsvergunning voor de in sub 3. van de considerans genoemde woning is verleend en formele rechtskracht heeft verkregen.

Artikel 1. Levering

Levering

Op grond en ter uitvoering van het vorenstaande levert Verkoper aan Koper, die bij deze aanvaardt @(ieder voor de onverdeelde helft)@: het Verkochte.

Publiekrechtelijke beperkingen



Blijkens het kadaster rusten op het Verkochte de volgende publiekrechtelijke beperking:
"Publiekrechtelijke beperking Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening (in onderzoek)
Betrokken bestuursorgaan Gemeente Vijfheerenlanden
Datum in werking 20-12-2017 Datum beëindiging 25-03-2024
Afkomstig uit stuk Hyp4 79292/63 Ingeschreven op 14-10-2020 om 11:17
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Datum kenbaarheid: 20-12-2017".

@Opstalrechten

Het Verkochte is (gedeeltelijk belast met):

1. het zelfstandige recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, ten behoeve van Stedin Netbeheer B.V., gevestigd bij akte vestiging recht van opstal op eenentwintig september tweeduizend drieëntwintig verleden voor mr. E.R. Schaefers, notaris te Utrecht, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op eenentwintig september tweeduizend drieëntwintig in deel 87264 nummer 153;
2. het zelfstandige recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, ten behoeve van Oasen N.V., gevestigd bij akte vestiging zelfstandig recht van opstal op zesentwintig oktober tweeduizend drieëntwintig (26-10-2023) verleden mr. E.R. Schaefers, notaris te Utrecht, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op zesentwintig oktober tweeduizend drieëntwintig (26-10-2023) in deel 87465 nummer 157.

Herinrichtingsrente

Op het Verkochte rust een herinrichtingsrente ter hoogte van @.

Voorafgaande verkrijging

Verkoper heeft het Verkochte als onderdeel van een groter geheel verkregen:

- deels door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op zes juli tweeduizend achttien (06-07-2018) in deel 73557 nummer 17, van een afschrift van de akte van levering op zes juli tweeduizend achttien (06-07-2018) verleden voor mr. G.A. Dantuma, notaris te Vianen;
- deels door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op twaalf mei tweeduizend twintig (12-05-2020) in deel 78049 nummer 56, van een afschrift van de akte van levering, op elf mei tweeduizend twintig (11-05-2020) verleden voor mr. M.F. Beenen, notaris te Vijfheerenlanden;
- deels door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op elf mei tweeduizend eenentwintig (11-05-2021) in deel 81261 nummer 3, van een afschrift van de akte van levering, op elf mei tweeduizend eenentwintig (11-05-2021) verleden voor mr. V.M. Voorhorst-Boeren, notaris te Utrecht;
- deels door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op twintig november tweeduizend zeventien (20-11-2017) in deel 71963 nummer 157, van een afschrift van de akte van (ver)koop en levering, op twintig november tweeduizend zeventien (20-11-2017) verleden voor een waarnemer van mr. J.P. Bolhaar, destijds notaris te Utrecht.

Artikel 2. Koopprijs en kwijting

1. De KO is aangegaan voor een koopprijs van @, inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting, hierna te noemen: **de Koopprijs**.
De door Koper ingevolge de AO verschuldigde aanneemsom blijkt uit de AO.
2. Koper heeft vóór het ondertekenen van de onderhavige akte gestort op één van de kwaliteitsrekeningen van H&S:
 - a. de Koopprijs, en
 - b. de overige blijkens de door H&S opgestelde nota van afrekening door Koper verschuldigde bedragen.



3. Verkoper is akkoord met de door H&S ten behoeve van Verkoper opgestelde nota van afrekening. Koper is akkoord met de door H&S ten behoeve van Koper opgestelde nota van afrekening.
4. Verkoper verleent hierbij kwijting aan Koper voor de betaling van de Koopprijs en de overige blijkens de door H&S opgestelde nota van afrekening door Koper aan Verkoper verschuldigde bedragen.

Artikel 3. Kosten

De notariële kosten en het kadastraal recht wegens de levering van het Verkochte inclusief daarover verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van Verkoper. De notariële kosten en het kadastraal recht wegens hypothecaire financiering van het Verkochte, inclusief daarover verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van Koper.

Artikel 4. Overige bepalingen

De KO en deze overeenkomst van levering zijn aangegaan onder de volgende bepalingen:

4.1 Juridische leveringsverplichting

Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering van het Verkochte. Verkoper is verplicht Koper een recht te leveren dat:

- a. onvoorwaardelijk is en niet ingekort of vernietigd kan worden;
- b. niet bezwaard is met beslagen, hypotheken en/of met inschrijvingen daarvan, noch met andere beperkte rechten, tenzij in deze akte anders is bepaald;
- c. niet bezwaard is met verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek (kwalitatieve verplichtingen), tenzij in deze akte anders is bepaald;
- d. vrij is van publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken, tenzij in deze akte anders is bepaald.

4.2 Feitelijke leveringsverplichting

Verkoper levert het Verkochte heden af aan Koper in de staat waarin het Verkochte zich heden bevindt.

Koper draagt vanaf heden het risico van het Verkochte.

Ten aanzien van het in eigen gebruik en genot aanvaarden van het Verkochte door Koper en de verdeling van het risico van het Verkochte en de daarop te realiseren opstellen tijdens de bouw tussen Koper en Aannemer geldt hetgeen daaromtrent is bepaald in de AO.

4.3 Cessie

Alle rechten van vrijwaring en andere rechten die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover zijn rechtsvoorgangers en/of derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder-)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan, onder opschortende voorwaarde van oplevering van het Verkochte, over op Koper. Voor zover bepaalde rechten niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, levert Verkoper hierbij, onder opschortende voorwaarde van oplevering van het Verkochte, aan Koper, die bij deze aanvaardt, het desbetreffende recht. Koper is vanaf de oplevering van het Verkochte bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

4.4 Continuering overeenkomst

Voor zover daaraan in deze akte geen uitvoering is gegeven, blijft tussen partijen van kracht hetgeen ter zake deze koop overigens is overeengekomen, met dien verstande dat geen beroep meer kan worden gedaan op eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden en dat eventuele opschortende voorwaarden geacht worden te zijn vervuld dan wel zijn komen te vervallen, in verband waarmee partijen de KO hierbij bekrachtigen, zulks voor zover nodig voor de geldigheid daarvan.

Artikel 5. Bijzondere bepalingen



5.1 Bijzondere lasten en beperkingen

Ter uitvoering van KO en in het kader van de realisatie van het Bouwplan dienen er diverse erfdienstbaarheden gevestigd te worden.

Ter zake voornoemde erfdienstbaarheden zijn reeds bijzondere lasten en beperkingen vastgelegd, waarvoor hierbij wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in de Eerste Akte, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

"Vestiging algemene erfdienstbaarheden met betrekking tot het Bouwplan

Op grond en ter uitvoering van de KO vestigen en aanvaarden partijen hierbij ten behoeve en ten laste, over en weer, van alle tot het Bouwplan behorende (aan Verkoper als rechthebbende toebehorende) bouwkvavels die zich in één bouwblok bevinden, te weten:

- de woningen met bouwnummers 1, 2, 12 tot en met 15 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @), zoals aangegeven op de Tekening;
- de woningen met bouwnummers 3, 4, 8 tot en met 11 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @), zoals aangegeven op de Tekening;
- de woningen met bouwnummers 5 tot en met 7 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @), zoals aangegeven op de Tekening;
- de woningen met bouwnummers 16 tot en met 23 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @), zoals aangegeven op de Tekening;

de erfdienstbaarheid van licht, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden, dat aan en in de op het heersend erf volgens het Bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen op kortere afstand van de grens van het dienend erf dan in de wet is toegestaan, balkons, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor een van de in de wet genoemde beperkingen geldt;

de erfdienstbaarheid van uitzicht, inhoudende het verbod voor de rechthebbende van het dienend erf om de voortuin en eventueel de zijtuin, voor zover deze onmiddellijk grenst aan de openbare straat en voor zover de rechthebbende van het heersend erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat waaraan het heersend erf is gelegen, anders te gebruiken dan voor het parkeren van twee (2) (personen)auto('s), voor zover dit is aangegeven op de Tekening, en/of als siertuin en het verbod opstallen (niet-zijnde beplantingen) te hebben, die het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens het Bouwplan op het heersend erf te bouwen dan wel gebouwde woning belemmeren;

de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het Bouwplan eventueel een op het heersend erf te bouwen of gebouwde opstal gedeeltelijk op het dienend erf is/wordt gebouwd, dan wel hierboven uitsteekt, dan wel de versnijdingen van de funderingen in het dienend erf zijn gelegen of de bij de op het heersend erf gebouwde opstal behorende leidingen gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht;

de erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden dat de toestand waarin die percelen na (af)bouw van de daarop voor de eerste maal gebouwde opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burennrecht, speciaal wat betreft de aanwezigheid van balkons, ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van telecommunicatieaansluitingen, de afvoer van hemelwater, gootwater, rook en faecaliën (door goten, schoorstenen, rioleringswerken, drainagesystemen of anderszins), eventuele inbalking, inankering en in-, onder- en overbouw, licht en uitzicht, waaronder begrepen voor de uitspringende muren het recht tot inankering bij eventuele uitbouw, een en ander onder de volgende bepalingen:

- a. deze erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;
- b. deze erfdienstbaarheden worden niet geacht te zijn verzwaaard door bebouwing,



meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven;

- c. alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich op het heersend en dienend erf bevindende werken worden gedragen door de rechthebbenden die daarvan profiteren;*
- d. de rechthebbenden van het heersend erf zijn bevoegd het dienend erf te betreden indien dit voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nodig is, zoals voor het plegen van onderhoud en vernieuwing;*
- e. deze erfdienstbaarheid geldt niet voor bouwwerken die niet zijn voorzien in het Bouwplan (inclusief meerwerkopties); voor deze bouwwerken blijft het burendrecht van Titel 4 van Boek 5 Burgerlijk Wetboek gelden;*

de erfdienstbaarheid tot legalisering van later uitgevoerde meerwerkopties, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden dat de rechthebbende van het heersend erf bouwwerken realiseert voortvloeiend uit de meerwerkopties van het Bouwplan, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwwerken worden gerealiseerd binnen vijf (5) jaar na de eerste oplevering van de woning op het heersend erf;*
- b. de bouwwerken worden gerealiseerd conform de meerwerkopties die door Aannemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden;*
- c. de bouwwerken op het dienend erf worden zo nodig in de oude staat hersteld op kosten van de rechthebbende van het heersend erf;*
- d. de bouwwerken worden na schriftelijke aankondiging gerealiseerd in één bouwstroom, binnen een termijn van zes (6) maanden na aanvang van de bouwwerkzaamheden (inclusief eventuele herstelwerkzaamheden);*

de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om het overlopende water van de volgens de ten tijde van het passeren van de akte van levering dan wel tijdens de oplevering gerealiseerde opstellen bestaande toestand overeenkomstig de aanwezige daken, goten, leidingen en putten te ontvangen.

@ variabel voor bouwnummers 2 tot en met 5 en 7 tot en met 9, 11 tot en met 13
Erfdienstbaarheid van weg naar de openbare weg

Hierbij vestigen en aanvaarden partijen:

- A. ten behoeve en ten laste, over en weer, van de tot het Bouwplan behorende bouwkavel met bouwnummers 4, 5, 7, 8 en 9 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @) liggende (gedeelte van een) weg, en*
- B. ten behoeve en ten laste, over en weer, van de tot het Bouwplan behorende bouwkavel met bouwnummers 2, 3, 11, 12 en 13 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @) liggende (gedeelte van een) weg,*

de erfdienstbaarheid van weg, inhoudende de verplichting te dulden dat de rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf op de voor de rechthebbenden en gebruikers van het dienend erf minst bezwarende wijze vierentwintig (24) uur per dag, gebruik maken van de op het dienend erf liggende weg om te komen van de woningen en de parkeerplaatsen gelegen op het heersend erf en te gaan naar de openbare weg en omgekeerd, een en ander zoals weergegeven op de Situatietekening, onder de volgende bepalingen:

- a. vanaf de uitgang(en) van het heersend erf en vanaf de openbare weg dient over en weer de kortste route over het dienend erf genomen te worden;*
- b. het is aan de rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf niet toegestaan zich langdurig op te houden op het dienend erf;*
- c. over het dienend erf slechts te voet (eventueel met een aan de hand meegevoerd klein voertuig, zoals een kinderwagen, een kruiwagen) worden gegaan en/of*



stapvoets worden gereden met rijwielen en motorvoertuigen over de daartoe bestemde weg;

- d. *het is verboden om vuilnis, obstakels van welke aard ook of andere zaken op het dienend erf te plaatsen of te parkeren, die het gebruik daarvan belemmeren;*
- e. *de rechthebbenden van het dienend erf zijn bevoegd de op het dienend erf liggende achterpaden/gangen en vluchtwegen door middel van toegangshekken, -poorten en/of -deuren af te sluiten mits de rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf een sleutel daarvan ontvangen zodat zij onbelemmerde doorgang behouden;*
- f. *de kosten voor het onderhoud, herstel en vernieuwing van het dienend erf komen voor rekening van de de rechthebbenden van de aan het pad gelegen woningen die gebruik mogen maken van het pad, ieder voor een gelijk deel.*
- g. *de rechthebbenden van het dienend erf kunnen opheffing vorderen van deze erfdienstbaarheid ten aanzien van die rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf die blijvend of voortdurend of regelmatig in strijd handelen met de hiervoor vermelde bepalingen en/of indien een of meer van hen de rechthebbenden en gebruikers van het dienend erf bij het gebruik maken van deze erfdienstbaarheid op andere wijze onredelijk benadelen.*

@ einde variabel voor bouwnummers 2 tot en met 5 en 7 tot en met 9, 11 tot en met 13

@ variabel voor bouwnummers 1 en 15 en bouwnummer 16 tot en met 23

Erfdienstbaarheid van weg naar de openbare weg

Hierbij vestigen en aanvaarden partijen:

ten behoeve en ten laste, over en weer, van de tot het Bouwplan behorende bouwkaavel met bouwnummers 1 en 15 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @) en het perceel kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummer @ (behorende bij de bouwkaavels met bouwnummers 16 en 23) liggende (gedeelte van een) weg, de erfdienstbaarheid van weg, inhoudende de verplichting te dulden dat de rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf op de voor de rechthebbenden en gebruikers van het dienend erf minst bezwarende wijze vierentwintig (24) uur per dag, gebruik maken van de op het dienend erf liggende weg om te komen van de woningen en de parkeerplaatsen gelegen op het heersend erf en te gaan naar de openbare weg, een en ander zoals weergegeven op de Situatietekening, onder de volgende bepalingen:

- a. *vanaf de uitgang(en) van het heersend erf en vanaf de openbare weg dient over en weer de kortste route over het dienend erf genomen te worden;*
- b. *het is aan de rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf niet toegestaan zich langdurig op te houden op het dienend erf;*
- c. *over het dienend erf slechts te voet (eventueel met een aan de hand meegevoerd klein voertuig, zoals een kinderwagen, een kruiwagen) worden gegaan en/of stapvoets worden gereden met rijwielen en motorvoertuigen over de daartoe bestemde weg;*
- d. *het is verboden om vuilnis, obstakels van welke aard ook of andere zaken op het dienend erf te plaatsen of te parkeren, die het gebruik daarvan belemmeren;*
- e. *de rechthebbenden van het dienend erf zijn bevoegd de op het dienend erf liggende achterpaden/gangen en vluchtwegen door middel van toegangshekken, -poorten en/of -deuren af te sluiten mits de rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf een sleutel daarvan ontvangen zodat zij onbelemmerde doorgang behouden;*
- f. *de kosten voor het onderhoud, herstel en vernieuwing van het dienend erf komen voor rekening van de de rechthebbenden van de aan het pad gelegen woningen die gebruik mogen maken van het pad, ieder voor een gelijk deel;*
- g. *de rechthebbenden van het dienend erf kunnen opheffing vorderen van deze erfdienstbaarheid ten aanzien van die rechthebbenden en gebruikers van het*



heersend erf die blijvend of voortdurend of regelmatig in strijd handelen met de hiervoor vermelde bepalingen en/of indien een of meer van hen de rechthebbenden en gebruikers van het dienend erf bij het gebruik maken van deze erfdienstbaarheid op andere wijze onredelijk benadelen.

@ einde variabel voor bouwnummers 1 en 15 en bouwnummer 16 tot en met 23

@ variabel voor bouwnummer 16 tot en met 23

Erfdienstbaarheid van overpad

Hierbij vestigen en aanvaarden partijen:

- A. ten behoeve van de tot het Bouwplan behorende bouwkevel met bouwnummers 17 tot en met 19 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @), en ten laste van de tot het Bouwplan behorende bouwkevels met bouwnummers 16 tot en met 18 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @) liggende (gedeelte van een) voetpad;
- B. ten behoeve van de tot het Bouwplan behorende bouwkevel met bouwnummers 20 tot en met 22 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @), en ten laste van de tot het Bouwplan behorende bouwkevel met bouwnummers 21 tot en met 23 liggende (gedeelte van een) voetpad;

de erfdienstbaarheid van overpad, inhoudende de verplichting te dulden dat de rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf op de voor de rechthebbenden en gebruikers van het dienend erf minst bezwarende wijze vierentwintig (24) uur per dag, gebruik maken van de op het dienend erf liggende voetpad om te komen van en te gaan naar de openbare weg, onder de volgende bepalingen:

- a. vanaf de uitgang(en) van het heersend erf en vanaf de openbare weg dient over en weer de kortste route over het voetpad genomen te worden;
- b. het is aan de rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf en/of dienend erf niet toegestaan zich langdurig op te houden op het voetpad;
- c. over het voetpad kan slechts worden gegaan te voet, eventueel met een aan de hand meegevoerd klein voertuig, zoals een kinderwagen, een kruiwagen, een rijwiel of motorrijtuig (mits met afgezette motor);
- d. het is verboden om vuilnis, obstakels van welke aard ook of andere zaken of materialen op het dienend erf te plaatsen of te parkeren, die het gebruik daarvan belemmeren;
- e. de rechthebbenden van het dienend erf zijn niet bevoegd het op het voetpad door middel van een toegangshek, -poort en/of -deur af te sluiten;
- f. de kosten voor het onderhoud, herstel en vernieuwing van het dienend erf komen voor rekening van de rechthebbenden van de aan het pad gelegen woningen die gebruik mogen maken van het pad, ieder voor een gelijk deel;
- g. indien een of meerdere rechthebbenden van de aan het voetpad gelegen woningen op grond van het Bouwplan worden aangewezen en belast met de instandhouding van een verlichtingspunt ten behoeve van de verlichting van het voetpad, draagt de betreffende aangewezen rechthebbende de kosten voor het energieverbruik, onderhoud, herstel en vernieuwing van het verlichtingspunt;
- h. de rechthebbenden van het dienend erf kunnen opheffing vorderen van deze erfdienstbaarheid ten aanzien van die rechthebbenden en gebruikers van de binnen het Bouwplan gelegen bouwkevels die blijvend of voortdurend of regelmatig in strijd handelen met de hiervoor vermelde bepalingen en/of indien een of meer van hen de rechthebbenden en gebruikers van het dienend erf bij het gebruik maken van deze erfdienstbaarheid op andere wijze onredelijk benadelen."

@ einde variabel voor bouwnummer 16 tot en met 23

@ variabel voor bouwnummer 16 tot en met 23

5.2. Bijzondere lasten en beperkingen met betrekking tot het mandelig perceel



Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen, waaronder onder meer begrepen beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en kettingbedingen, wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in de akte van levering verleden op @ voor @, notaris te @, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen in deel @ nummer @, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

“Considerans

1. Verkoper en Koper zijn gezamenlijk rechthebbende van het perceel grond met tien (10) parkeerplaatsen, hierna te noemen: **de Parkeerplaatsen**, en de weg met aanbehoren (daaronder begrepen de verlichting) en groenvoorzieningen, kadastraal bekend @ hierna te noemen: **de Mandelige Zaak**.
2. Verkoper is tevens rechthebbende van de percelen grond met bouwnummers @ tot en met @, kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @, en Koper is eigenaar van het perceel grond met bouwnummer @, gelegen te @, kadastraal bekend gemeente @ sectie @ nummer @, alle in dit artikellid vermelde kadastrale percelen, hierna zowel samen als ieder afzonderlijk te noemen: **de Hoofdzaak**.
3. Op de Tekening is weergegeven:
 - a. de Hoofdzaak, waarbij aan het elk kadastraal nummer een bouwnummers is gekoppeld (bouwnummers 16 tot en met 23);
 - b. de Mandelige Zaak, waarbij aan elke Parkeerplaats een bouwnummer is gekoppeld die overeenkomt met de bouwnummers van de Hoofdzaak.
4. Als onderdeel van het Bouwplan wordt de Mandelige Zaak gemeenschappelijke eigendom van de individuele kopers van de Hoofdzaak, omdat met de overdracht van elke Hoofdzaak een onverdeeld aandeel van de Mandelige Zaak wordt overgedragen. De mede-eigenaren en hun rechtsopvolgers in de goederenrechtelijke gerechtigheid (zoals eigendom en erfpacht) van/ tot de Mandelige Zaak worden hierna ook aangeduid als: **de Deelgenoten**.
5. Verkoper en Koper wensen een mandeligheid als bedoeld in artikel 5:60 en volgende Burgerlijk Wetboek tot stand te brengen.

Artikel 1. Bestemming tot gemeenschappelijk nut. Mandeligheid.

De Deelgenoten bestemmen de Mandelige Zaak hierbij tot gemeenschappelijk nut van de Hoofdzaak.

De Deelgenoten stellen tot regeling van hun onderlinge rechtsverhouding met betrekking tot de mandeligheid de navolgende bepalingen vast.

Artikel 2. Beheer en beschikking.

1. Het aandeel van een Deelgenoot in de Mandelige Zaak kan niet worden gescheiden van de eigendom van (een gedeelte van) de Hoofdzaak van die Deelgenoot. Levering en bezwaring van het aan een Deelgenoot toebehorende gedeelte van de Hoofdzaak treft op gelijke wijze zijn aandeel in de Mandelige Zaak. Een vordering tot verdeling van de Mandelige Zaak gedurende het bestaan van de mandeligheid is uitgesloten.
2.
 - a. Een Deelgenoot kan zijn aandeel in de Mandelige Zaak niet afzonderlijk van het aan hem toebehorende gedeelte van de Hoofdzaak aan een of meer van de overige Deelgenoten overdragen, onverminderd artikel 2 lid 5.
 - b. In afwijking van artikel 5:66 Burgerlijk Wetboek kan een Deelgenoot niet van de overige Deelgenoten vorderen dat zij aan de overdracht van zijn aandeel in de Mandelige Zaak meewerken, indien hij daartoe zou willen overgaan omdat de lasten van onderhoud, reiniging en vernieuwing niet opwegen tegen het nut dat hij ondervindt.
3. De verkrijger van een aandeel in de Mandelige Zaak of een beperkt genotsrecht daarop moet van zijn verkrijging onverwijld mededeling doen aan de overige



Deelgenoten, of aan degene die overeenkomstig artikel 6 met het beheer van de mandelige Zaak is belast, hierna te noemen: de Beheerder.

4. *Handelingen die dienen tot gewoon onderhoud of behoud van de Mandelige Zaak alsmede handelingen die geen uitstel kunnen lijden kunnen door ieder van de Deelgenoten zo nodig zelfstandig worden verricht. Tot de overige daden van beheer, daden van beschikking alsmede andere handelingen met betrekking tot de Mandelige Zaak zijn de Deelgenoten uitsluitend samen bevoegd. De Deelgenoten kunnen elkaar volmacht geven om ten aanzien van de Mandelige Zaak handelingen te verrichten binnen de grenzen van de volmacht.*
5. *De verkrijger en de vervreemder van een aandeel in de Mandelige Zaak zijn hoofdelijk verbonden voor hetgeen de vervreemder ter zake aan de overige Deelgenoten en/of aan de Beheerder is verschuldigd.*

Artikel 3. Bestemming. Het gebruik.

1. *De Mandelige Zaak bestaat uit groenvoorziening, een weg en pad bestemd om daarover te voet of met rijwielen, motorrijtuigen, auto's en andere al dan niet gemotoriseerde voertuigen te gaan naar en te komen van de openbare weg en de Hoofdzaak en uit Parkeerplaatsen bestemd om daarop te parkeren, hierna te noemen: de Bestemming, en overigens onder de volgende bepalingen:*
 - a. *op de Mandelige Zaak de wegenverkeerswetgeving van toepassing;*
 - b. *de maximale snelheid op de Mandelige Zaak bedraagt vijf kilometer per uur (5km/pu);*
 - c. *de maximale asdruk van de hiervoor bedoelde voertuigen bedraagt zes (6) ton;*
 - d. *het is aan de Deelgenoten verboden om vervoermiddelen van welke aard ook of andere zaken op de Mandelige Zaak te parkeren of te plaatsen anders dan voor het directe gebruik van de Mandelige Zaak conform de Bestemming;*
 - e. *het is aan de Deelgenoten verboden om vervoermiddelen van welke aard ook of andere zaken op de tot de Mandelige Zaak behorende wegen en paden te parkeren of te plaatsen anders dan voor het directe gebruik van de Mandelige Zaak conform de Bestemming. Laden en lossen is toegestaan.*
2. *Iedere Deelgenoot heeft een zodanig recht van gebruik overeenkomstig de Bestemming daarvan, mits dit gebruik verenigbaar is met het gebruik door de overige Deelgenoten en overigens met inachtneming van het in deze akte bepaalde. Aan ieder van de acht (8) eigenaren wordt één (1) mandelige Parkeerplaats toegewezen, welke parkeerplaats exclusief door de eigenaar aan wie deze Parkeerplaats is toegewezen gebruikt mag worden. De toewijzing van de Parkeerplaatsen blijkt uit de Tekening die aan deze akte wordt gehecht, op welke Tekening elke Parkeerplaats is voorzien van het bouwnummer van de Hoofdzaak aan de Deelgenoot waarvan deze is toegewezen.*
3. *Iedere Deelgenoot moet aan de Beheerder toegang tot de Mandelige Zaak geven.*
4. *Iedere Deelgenoot is verplicht te dulden dat op, in en boven de Mandelige Zaak ten behoeve van de Deelgenoten kabels, leidingen, rioleringsbuizen, verlichtingsinstallaties (voor de verlichting van de Mandelige Zaak) en aanverwante werken worden aangelegd, gebruikt, gehouden, onderhouden, hersteld en vernieuwd.
Iedere Deelgenoot is verplicht te dulden dat medewerkers van de bevoegde instanties die voornoemde kabels, leidingen, rioleringsbuizen, verlichtingsinstallaties en aanverwante werken onderhouden, te allen tijde toegang hebben tot de Mandelige Zaak teneinde voornoemde kabel, leidingen, rioleringsbuizen, verlichtingsinstallaties en aanverwante werken, welke zijn gelegen in het mandelige gebied aan te leggen, te gebruiken, te houden, te onderhouden, te herstellen en te vernieuwen.*



- Het aanbrengen van diepwortelende struiken of bomen bij het kabels- en leidingen tracé alsmede het slaan van pennen in de Mandelige Zaak is niet toegestaan.*
5. *Onder Deelgenoot wordt voor de toepassing van bepalingen omtrent het gebruik van de Mandelige Zaak mede verstaan diens werknemers, personeelsleden, huisgenoten en bezoekers alsmede al diegenen met hun werknemers, personeelsleden en huisgenoten, die op grond van een zakelijk of persoonlijk recht gerechtigd zijn tot (het gebruik van) de Hoofdzaak van die Deelgenoot.*
 6. *Het is ieder van de Deelgenoten verboden:*
 - a. *aan de Mandelige Zaak wijzigingen aan te brengen of te doen aanbrengen;*
 - b. *daaraan werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten, en/of*
 - c. *op de Mandelige Zaak (bouw)werken te plaatsen,**die de Bestemming van de Mandelige Zaak qua gebruik en/of inrichting wezenlijk aantasten zonder daartoe verkregen schriftelijke toestemming van de Vergadering van Deelgenoten.*

Artikel 4. Laadpalen

1. *Een Deelgenoot is bevoegd om, na het verkrijgen van toestemming van de Beheerder (indien dit betreft de in artikel 6 genoemde vereniging, zijnde het bestuur van deze vereniging) voor eigen rekening en risico een of meerdere oplaadpunten (of vergelijkbare installaties) voor een elektrisch aangedreven motorrijtuig te doen aanbrengen op de aan hem toegewezen Parkeerplaats.*
- *De benodigde toestemming van het bestuur betreft enkel een technische toets van het hierna te noemen werkplan.*

Elk betreffende oplaadpunt, dient:

- *te worden aangebracht binnen de begrenzing van de Parkeerplaats;*
- *te worden aangebracht door een ter zake van dergelijke oplaadpunten (of vergelijkbare installaties) erkende installateur op basis van een door hem opgesteld werkplan;*
- *zodanig te worden aangebracht dat de kosten van het stroomverbruik ten laste komen van degene die van het oplaadpunt (of vergelijkbare installatie) gebruik maakt en worden aangesloten op een eigen energievoorziening;*
- *door de Deelgenoot voor zijn rekening en risico in goede staat te worden onderhouden; en*

Een Deelgenoot die voornemens is een oplaadpunt (of vergelijkbare installatie) te doen aanbrengen en toestemming wenst te verkrijgen van de Beheerder, dient daartoe een verzoek in bij de Beheerder onder overlegging van het werkplan.

Alvorens de Deelgenoot bevoegd is het oplaadpunt (of vergelijkbare installatie) te installeren, dient de verzekeraar voor de installatie toestemming te verlenen, indien en voorzover er een opstal- en/of wettelijke aansprakelijkheidsverzekering voor de mandelige zaak is afgesloten. Een verhoging van de premie die verband houdt met het gebruik van het oplaadpunt komt voor rekening van de betreffende Deelgenoot. Nadat het oplaadpunt (of vergelijkbare installatie) is geïnstalleerd dient de Deelgenoot aan de Beheerder een certificaat of garantiedocument te overleggen waaruit blijkt dat het oplaadpunt (of vergelijkbare installatie) conform de daarvoor geldende voorschriften is geïnstalleerd.

Artikel 5. Bijdrage in de kosten. Verzekering. Schade en herstel

1. *Ieder van de Deelgenoten is vanaf de oplevering van de Mandelige Zaak verplicht voor zijn aandeel bij te dragen in de kosten van beheer, verzekering, bewaking (ook voor zover deze kosten van bewaking betrekking hebben op de Hoofdzaak), elektriciteitsverbruik, onderhoud, reiniging, herstel en vernieuwing, daaronder in ieder geval begrepen, voor zover aanwezig: het voetpad, de parkeerplaatsen, de weg met aanbehoren, bestrating/verharding, groenvoorziening, verlichting en*



stroomverbruik daarvan, riolering, ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels en buizen voor energie- en watervoorziening, en overige werken van infrastructuur en/of inrichting.

Iedere Deelgenoot is een door de Vergadering van Deelgenoten vast te stellen periodieke voorschotbijdrage verschuldigd met betrekking tot de hiervoor bedoelde kosten.

2. *De Beheerder zal uit de bijdragen een reservefonds vormen ten behoeve van het beheer, het onderhoud, de instandhouding, de vernieuwing en het gebruik van de Mandelige Zaak.
Dit reservefonds zal niet onder de Deelgenoten worden verdeeld.
Bij vervreemding van een Deelgenoot van zijn Hoofdzaak (en derhalve zijn aandeel in de Mandelige Zaak), heeft deze Deelgenoot geen aanspraak op teruggave van bijdragen en bedragen uit het reservefonds.*
3. *Iedere Deelgenoot alsmede de Beheerder is bevoegd van de (overige) Deelgenoten te vorderen dat de Mandelige Zaak ten behoeve van alle Deelgenoten tegen de gebruikelijke risico's wordt verzekerd. Onder deze verzekering zijn, voor zover mogelijk, in ieder geval begrepen een opstalverzekering en een verzekering tegen wettelijke aansprakelijkheid. Het sluiten, wijzigen en beëindigen van de hiervoor bedoelde verzekering(en), alsmede het innen van de verzekeringsuitkering(en) is uitdrukkelijk onder het beheer begrepen.*
4. *Indien de Mandelige Zaak hersteld of vernieuwd dient te worden ten gevolge van enig handelen of nalaten, dat niet gerekend kan worden tot het normale gebruik volgens de Bestemming daarvan zoals hiervoor is omschreven, zullen de kosten van dit herstel of die vernieuwing voor rekening zijn van die Deelgenoten aan wie dat handelen of nalaten kan worden toegerekend. Onder herstel of vernieuwing zijn uitdrukkelijk begrepen de kosten van herbouw. Een schadelijk handelen of nalaten als hiervoor bedoeld van een gebruiker wordt de desbetreffende Deelgenoot toegerekend.*
5. *Ingeval van schade aan de Mandelige Zaak alsmede ingeval de toestand dit noodzakelijk maakt, kan iedere Deelgenoot alsmede de Beheerder van de (overige) Deelgenoten medewerking vorderen ten behoeve van het herstel.*
6. *Verzekeringsuitkeringen dienen op de eerste plaats te worden aangewend tot herstel van de desbetreffende schade.*

Artikel 6. Beheer

1. *Het beheer van de Mandelige Zaak is opgedragen aan de vereniging: Vereniging van Beheer verandawoningen De Groene Weelde, dan wel aan degene die daartoe op enig moment door de Deelgenoten wordt aangewezen. Deze partij is de Beheerder.
Alleen de Deelgenoten kunnen lid worden van deze vereniging.
De Beheerder wordt belast met het beheer van de Mandelige Zaak.*
2. *Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen die dienen tot gewoon onderhoud of tot behoud van de Mandelige Zaak.
Onder beheer van de Mandelige Zaak worden tevens verstaan alle handelingen die voor de normale exploitatie van de Mandelige Zaak dienstig kunnen zijn, alsook het aannemen van aan de Deelgenoten verschuldigde prestaties.
Onder gewoon onderhoud van de Mandelige zaak wordt in ieder geval, maar niet uitsluitend, verstaan:
 - *het onderhouden en/of vervangen van de verharding van de straat en achterpaden, inclusief de ten behoeve van een goede afwatering in de straat en die paden aangelegde afvoerputten;*
 - *het onderhouden en/of vervangen van de in het binnenterrein gelegen**



- *hemelwaterafvoerleiding;*
 - *het onderhouden en/of vervangen van de in het binnenterrein gelegen riool;*
 - *het onderhouden en/of vervangen van de in het binnenterrein gelegen overige (groen)voorzieningen;*
 - *het onderhouden en/of vervangen van de in of op het binnenterrein gelegen verlichting.*
3. *De Beheerder is bevoegd tot vertegenwoordiging van de Deelgenoten voor de in dit artikel 6 lid 2 vermelde handelingen voor zover deze handelingen hun weerslag vinden in de exploitatiebegroting. Indien deze handelingen hun weerslag niet vinden in de exploitatiebegroting, is de Beheerder bevoegd tot vertegenwoordiging van de Deelgenoten voor de in dit artikel 6 lid 2 vermelde handelingen voor zover deze handelingen een bedrag of een belang van vijfhonderd euro (€ 500,00) niet te boven gaan, dan wel een zodanig bedrag als door de Vergadering van Deelgenoten wordt vastgesteld.*
- Voor handelingen die dit bedrag te boven gaan alsmede voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen is de Beheerder bevoegd tot vertegenwoordiging mits hij handelt namens alle Deelgenoten en blijft binnen de grenzen van zijn bevoegdheid.*
- Voor handelingen die dit bedrag te boven gaan alsmede voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen is de Beheerder bevoegd tot vertegenwoordiging mits hij handelt namens alle Deelgenoten en blijft binnen de grenzen van zijn bevoegdheid.*
- De Beheerder dient wat betreft deelbare verbintenissen een aansprakelijkheid overeen te komen naar evenredigheid van ieders draagplicht zoals hiervoor is omschreven.*
4. *De Beheerder is na afloop van iedere gehele periode van twaalf (12) maanden dat zijn beheer duurt, 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 7. Vergadering van deelgenoten.

1. *Ieder van de Deelgenoten is bevoegd om, met inachtneming van een oproepingstermijn van veertien (14) dagen, de dag van de oproeping en die van de desbetreffende vergadering daaronder niet begrepen, schriftelijk de overige Deelgenoten in een vergadering van de Deelgenoten op te roepen. De oproepingsbrief moet het onderwerp van de vergadering bevatten.*
2. *Ieder van de Deelgenoten heeft in deze vergadering stemrecht naar evenredigheid van zijn aandeel in de Mandelige Zaak.*
3. *De overeenkomstig artikel 7 lid 1 bijeengeroepen vergadering is bevoegd om bij volstreekte meerderheid van stemmen (50%+1) besluiten te nemen, waarbij nadere regels worden gesteld met betrekking tot:*
 - a. *het gebruik;*
 - b. *het beheer (daaronder begrepen de vaststelling van de in artikel 5 lid 1 bedoelde kosten, voorschotbijdragen en premies en de aanwijzing en het ontslag van de Beheerder);*
 - c. *de inrichting van de Mandelige Zaak.*

Indien in een vergadering waarin een besluit over het stellen van nadere regels als hiervoor bedoeld aan de orde komt, niet ten minste drie/vierde (3/4) van de Deelgenoten aanwezig of vertegenwoordigd is, wordt een tweede vergadering bijeengeroepen, te houden ten minste vijftien (15) en ten hoogste dertig (30) dagen na de eerste vergadering, waarin het desbetreffende besluit kan worden genomen,



- ongeacht het aantal ter vergadering aanwezige of vertegenwoordigde Deelgenoten.*
4. *Stemmingen geschieden mondeling of, indien ten minste vier (4) van de aanwezige Deelgenoten dat verlangen, schriftelijk.
De voor de vergadering via een elektronisch communicatiemiddel uitgebrachte stemmen worden gelijkgesteld met stemmen die ten tijde van de vergadering worden uitgebracht.
Blanco en ongeldige stemmen worden beschouwd als niet te zijn uitgebracht.
Indien de stemmen staken, is het voorstel verworpen.*
 5. *Iedere Deelgenoot is bevoegd zijn stem te doen uitbrengen door een schriftelijk daartoe gemachtigd andere Deelgenoot. Aan de eis van schriftelijkheid van de volmacht wordt voldaan indien de volmacht elektronisch is vastgelegd.
Een Deelgenoot kan zich slechts door een andere Deelgenoot doen vertegenwoordigen.*
 6. *Een Deelgenoot kan slechts één (1) andere Deelgenoot vertegenwoordigen.
Indien het aandeel in de Mandelige Zaak van een Deelgenoot tot een gemeenschap (anders dan uit hoofde van de mandeligheid) behoort, kunnen de gezamenlijke Deelgenoten van die gemeenschap zich slechts door een schriftelijk door hen daartoe aangewezen persoon doen vertegenwoordigen.*
 7. *De hiervoor artikel 7 lid 3 bedoelde nadere regels dienen voor ieder van de Deelgenoten gelijkelijk te gelden.
Aan een Deelgenoot kan niet bij besluit tijdelijk of blijvend zijn gebruiksrecht worden ontzegd.*
 8. *Bij de aanvang van iedere vergadering wordt een voorzitter bij besluit aangewezen.
Indien de Deelgenoten geen voorzitter aanwijzen, zal de oudste Deelgenoot (in leeftijd) voorzitter zijn van de vergadering.*
 9. *Een eenstemmig besluit van alle Deelgenoten, ook al zijn deze niet in een vergadering bijeen, heeft, dezelfde kracht als een besluit van de vergadering.*
 10. *Het in de vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter omtrent de uitslag van een stemming is beslissend.
Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit, voor zover werd gestemd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel.*
 11. *Wordt onmiddellijk na het uitspreken van het oordeel van de voorzitter de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, indien de meerderheid van de vergadering of, indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk geschiedde, een stemgerechtigde aanwezige dit verlangt.
Door de nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.*
 12. *Van het verhandelde in elke vergadering worden door of namens de door de voorzitter daartoe aangewezen persoon notulen gemaakt, die na vaststelling door de vergadering van deelgenoten door de voorzitter wordt ondertekend. De inhoud van de notulen wordt ter kennis van de Deelgenoten gebracht.
Een eventueel ter vergadering te tekenen presentielijst maakt geen deel uit van de notulen.*
 13. *Een eenstemmig besluit van alle Deelgenoten, ook al zijn deze niet in een vergadering bijeen, heeft dezelfde kracht als een besluit van de vergadering van Deelgenoten.*
- Artikel 8. Beheersregeling**
1. *De bepalingen omtrent het genot, het gebruik en het beheer gelden, voor zover mogelijk, als een beheersregeling in de zin van artikel 3:168 juncto artikel 5:69 Burgerlijk Wetboek.*
 2. *De in lid 1 van dit artikel bedoelde beheersregeling is ook bindend voor de*



rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel van de Deelgenoten.

Artikel 9. Kwalitatieve verplichtingen. Kettingbedingen

1. *Alle uit deze akte voortvloeiende verplichtingen van een Deelgenoot om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van (het aandeel van die Deelgenoot in) de Mandelige Zaak of anderszins zullen bij wijze van kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek overgaan op degenen die (het aandeel van die Deelgenoot in) de Mandelige Zaak onder bijzondere titel zullen verkrijgen waarbij mede gebonden zullen zijn degenen die van een Deelgenoot een recht tot gebruik van (het aandeel van die Deelgenoot in) de Mandelige Zaak zullen verkrijgen.*
2. *Ieder van de Deelgenoten is, onverminderd artikel 8, verplicht - namens de overige Deelgenoten - een zodanige overeenkomst te sluiten met degene die hem onder bijzondere titel opvolgt in zijn rechten op (het aandeel van die Deelgenoot in) de Mandelige Zaak (daaronder begrepen de vestiging van een zakelijk genotsrecht), inhoudende dat deze overeenkomst die rechtsopvolger en de overige Deelgenoten over en weer bij wijze van kettingbeding gebonden zijn en blijven aan het in artikel 2 tot en met artikel 9 bepaalde en de op basis hiervan genomen besluiten alsmede aan alle uit hoofde van deze akte voortvloeiende verplichtingen, ongeacht of die verplichtingen kunnen worden gekwalificeerd als een onderdeel van de mandeligheid of als onderdeel van de beheerregeling als hiervoor bedoeld of als een kwalitatieve verplichting als hiervoor bedoeld of niet.*
3. *Indien een Deelgenoot tekort schiet in de nakoming van zijn in dit artikel 9 omschreven verplichtingen met kettingbeding (waaronder uitdrukkelijk begrepen de verplichting tot het opleggen van de onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde), verbeurt die Deelgenoot een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijftieng duizend euro (€ 25.000,00) ten behoeve van de overige Deelgenoten samen, onverminderd het recht van de overige Deelgenoten verdere schadevergoeding te vorderen. Het recht tot het opeisen van een boete vervalt na één (1) jaar, nadat de overtreding aan een of meer rechthebbenden bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.*

Artikel 10. Einde mandeligheid

De mandeligheid eindigt:

- a. *indien de gemeenschap ten aanzien van de Mandelige Zaak eindigt;*
- b. *indien de Bestemming tot gemeenschappelijk nut van de Hoofdzaak wordt opgeheven bij een tussen de Deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving in de openbare registers voor registergoederen;*
- c. *zodra het nut voor elke Hoofdzaak is geëindigd.*

Artikel 11. Inschrijving wijzigingen

Ieder van de Deelgenoten is bevoegd en verplicht, en de Beheerder is als vertegenwoordiger van de Deelgenoten bevoegd, wijzigingen betreffende het genot, het gebruik en het beheer, alsmede het hiervoor sub B.10.c bedoelde feit dat het nut voor elke Hoofdzaak is geëindigd, onverwijld te doen inschrijven in de daartoe bestemde openbare registers.

Artikel 12. Toestemming en mededeling

1. *Ieder van de Deelgenoten verleent hierbij overeenkomstig artikel 3:190 lid 1 Burgerlijk Wetboek voor zover nodig, aan elkaar over en weer de toestemming voor de levering van het hiervoor vermelde onverdeeld aandeel in de Mandelige Zaak.*
2. *Ieder van de Deelgenoten doet hierbij overeenkomstig artikel 3:176 lid 1 Burgerlijk Wetboek voor zover nodig, aan elkaar over en weer de mededeling voor de verkrijging van het hiervoor vermelde onverdeeld aandeel in de Mandelige Zaak.”*



@ einde variabel voor bouwnummer 16 tot en met 23

5.2@.5.3 Bepalingen KO

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen, waaronder onder meer begrepen beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en kettingbedingen, wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in de KO, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

“Artikel 27 Voorbehoud ten aanzien van de grond

De kavel en de woning zijn gelegen in een gebied waarin de bodem door zijn opbouw aan zetting (zakking) onderhevig is. Het openbaar gebied (wegen, trottoirs e.d.) is voorbelast om de zetting in de toekomst te beperken. De kavels waarop de woningen worden gebouwd zijn echter niet voorbelast. Dit betekent dat er rekening mee moet worden gehouden dat de kavel over een periode van 30 jaar na oplevering van de woning meer dan 30 cm zal zinken, ook ter plaatse van de toegang tot de woning en eventueel de garage. In de eerste jaren na de oplevering van de woning verloopt de zetting het snelst, waarbij een zetting van 20 cm in die eerste jaren niet ongebruikelijk is. Koper dient met betrekking tot de zetting van de voor-, zij- en achtertuinen te zijner tijd zelf maatregelen te nemen om de tuin op hoogte te houden, en om te voorkomen dat er rondom de woning en eventueel de garage kuilen ontstaan door eventueel wegspoelen van de grond onder de woning en eventueel de garage. Aanbevolen wordt om bij ophoging van de kavel zoveel mogelijk lichte ophogematerialen te gebruiken, omdat het gewicht van het ophogingsmateriaal zal bijdragen aan het zettingsproces.

Gebruiksvoorschriften tuin

Koper dient de aansluiting van de grond met de woningentree en de terrasdeuren en eventueel de toegang tot de garage op hoogte te houden evenals de rest van de tuin. Verkoper adviseert Koper met nadruk om direct rondom de woning een strook grind aan te brengen en deze van tijd tot tijd aan te vullen.

Als Koper verhardingen rondom de woning en in de tuin aanbrengt, wijst Verkoper Koper erop dat deze verhardingen, inclusief het benodigde zandpakket, door hun gewicht extra zettingen kunnen veroorzaken. Ook het aan trillen van de grond veroorzaakt zettingen.

Non conformiteit van / tekortkomingen aan de grond

Elke rechtsvordering met betrekking tot non conformiteit van of tekortkomingen aan de grond is niet ontvankelijk indien deze wordt ingesteld later dan 5 jaar na oplevering van de woning. Het in de vorige zin bepaalde is niet van toepassing op milieuverontreiniging van de grond die na de oplevering van de woning ontdekt wordt.”.

Enzovoorts

“Artikel 32 Inspanningsverplichting esthetische verdeling PV-panelen in aaneengesloten rechte/ evenwijdige vlakken

Gelet op esthetische uitgangspunten worden in de basis de PV-panelen op de woning in aaneengesloten rechte/ evenwijdige vlakken op het dak gemonteerd. De Verkrijger(s) dienen zich na oplevering in te spannen om bij het plaatsen van eventuele nieuwe/ aanvullende PV-panelen deze esthetische uitgangspunten te handhaven.”.

@5.3@5.4 Nadere inwerkingtreding erfdienstbaarheden

1. Voor zover nodig en nog niet gevestigd zijn/worden bij de akten van levering betreffende de overige bouwkavels in het Bouwplan gelijke erfdienstbaarheden als hiervoor vermeld gevestigd.
Partijen vestigen en aanvaarden derhalve deze erfdienstbaarheden hierbij alsnog. Deze erfdienstbaarheden treden voor ieder van de tot het Bouwplan behorende kavels in werking zodra de betreffende kavel door Verkoper is overgedragen.
2. Daar waar hierna in artikel 5.4 tot en met artikel @5.6@5.7 wordt gesproken over “Koper”, wordt tevens begrepen diens rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel.



Indien een rechthebbende van het Verkochte het Verkochte heeft overgedragen met inachtneming van artikel 5.1 tot en met artikel @5.6@5.7 dan is die rechthebbende jegens Verkoper bevrijd van en gekweten voor de in artikel 5.1 tot en met artikel @5.6@5.7 vermelde verplichtingen.

@5.4@5.5 Verplichting inzake instandhouding erfafscheidingen, pergola's en/of bestrating tot aan de gevel van de woning en/of parkeerplaats, gedogen straatnaamborden, kwalitatieve verplichting, kettingbeding

1. Koper is jegens Verkoper en de gemeente Vijfheerenlanden, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht om de door of in opdracht van Verkoper aan te leggen:
 - erfafscheidingen, waaronder begrepen hagen, begroeiide hekwerken, poorten; en/of
 - (sier)bestrating vanaf de openbare weg tot aan de gevel van de op het Verkochte te realiseren woning; en/of
 - pergola's; en/of
 - verlichtingsarmaturen; en/of
 - transformatoren; en/of
 - opstelplaatsen voor vuilcontainers; en/of
 - gevelverlichting in/aan de gevel van de op het Verkochte te realiseren woning; en/of
 - huisnummeraanduidingen; en/of
 - parkeerplaats(en),
(een en ander zoals aangegeven op de Tekening), zoals deze zich na eerste afbouw van het Bouwplan op het Verkochte bevinden, in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen, zulks op straffe van een zonder nadere ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) te verbeuren ten behoeve van de gemeente Vijfheerenlanden.
2. Koper is jegens Verkoper en de gemeente Vijfheerenlanden, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht te gedogen, zonder daarvoor een vergoeding te kunnen eisen, dat:
 - aanduidingsborden en straatnaamborden, bestemd voor openbare doeleinden; en/of
 - gevelverlichting met aansluitkast en verder aanbehoren in/aan de gevel van de op het Verkochte te realiseren woning ten behoeve van de verlichting van het openbaar gebied,
op, in, aan of boven het Verkochte en/of de daarop te stichten opstallen worden aangebracht, onderhouden, vervangen, verwijderd en vernieuwd. Koper is verplicht al hetgeen aldus is aangebracht niet te verwijderen of te beschadigen, zulks op straffe van een zonder nadere ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) te verbeuren ten behoeve van de gemeente Vijfheerenlanden.
3. De verschuldigheid van een boete laat onverlet de verplichting tot nakoming van het beding waaraan het boetebeding verbonden is.
4. Partijen komen bij deze overeen en vestigen en aanvaarden de hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen hierbij tevens als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn.
Degene jegens wie voormelde verplichting bestaat, kiest woonplaats op zijn



voormeld adres.

5. Koper is jegens Verkoper en de gemeente Vijfheerenlanden, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht om het hiervoor in dit artikel en het in dit artikellid bepaalde, als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte aan zijn rechtsopvolgers op te leggen door middel van vermelding in de betreffende akte, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen.
Indien Koper tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van de gemeente Vijfheerenlanden, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) voor iedere overtreding.
6. Gedurende de eerste vijf (5) jaar na heden bestaan de hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen niet uitsluitend jegens de gemeente Vijfheerenlanden, maar tevens als zelfstandige verplichting jegens Verkoper.

@5.5@5.6 Verplichting inzake instandhouding buitenschilderwerk, kwalitatieve verplichting, kettingbeding

1. Koper is jegens Verkoper en de gemeente Vijfheerenlanden, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding bedingt, verplicht om gedurende een periode van twintig (20) jaar na oplevering van de woning de kleuren van het buitenschilderwerk van de op het Verkochte te realiseren woning gelijk te houden aan het oorspronkelijke kleurenschema, zoals deze op het moment van oplevering van de te realiseren woning op het Verkochte zal zijn aangebracht, zulks op straffe van een zonder nadere ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) te verbeuren ten behoeve van de gemeente Vijfheerenlanden, tenzij de rechthebbenden van een aaneengesloten bouwblok binnen het Bouwplan hebben ingestemd met een nieuw kleurenschema en deze hebben vastgesteld met goedkeuring van de gemeente Vijfheerenlanden.
2. De verschuldigdheid van een boete laat onverlet de verplichting tot nakoming van het beding waaraan het boetebeding verbonden is.
3. Partijen komen bij deze overeen en vestigen en aanvaarden de hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen hierbij tevens als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn.
Degene jegens wie voormelde verplichting bestaat, kiest woonplaats op zijn voormeld adres.
4. Koper is jegens Verkoper en de gemeente Vijfheerenlanden, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht om gedurende de periode dat voornoemde verplichting geldt, het hiervoor in dit artikel en het in dit artikellid bepaalde (inclusief de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde), als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte aan zijn rechtsopvolgers op te leggen door middel van vermelding in de betreffende akte, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen.
Indien Koper tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van de gemeente Vijfheerenlanden, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) voor iedere overtreding.



5. Gedurende de eerste vijf (5) jaar na heden bestaan de hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen niet uitsluitend jegens de gemeente Vijfheerenlanden, maar tevens als zelfstandige verplichting jegens Verkoper.

Artikel 6. Aanvaarding door Koper

Koper aanvaardt alle voormelde bijzondere lasten en beperkingen uitdrukkelijk.

Voor zover in voormelde bepalingen verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan Verkoper verplicht is deze aan Koper op te leggen, worden deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen bij deze aan Koper opgelegd.

Koper aanvaardt deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen bij deze uitdrukkelijk.

Voor zover voormelde bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten bij deze uitdrukkelijk door Verkoper bedongen en door Verkoper ten behoeve van die derde(n) aanvaard.

Artikel 7. Woningborg-Garantie

Het Verkochte maakt deel uit van een door Woningborg N.V. onder nummer W2023-07253-E005 geregistreerd project.

Door voormelde N.V. wordt dan wel is aan Koper een waarborgcertificaat uitgereikt. De rechtsopvolger van Koper kan met inachtneming van de toepasselijke Garantie- en Waarborgregeling binnen de garantietermijn de rechten uit voormeld certificaat uitoefenen.

Artikel 8. Omzetbelasting (en vrijstelling) overdrachtsbelasting

1. Verkoper is ondernemer in de zin van artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968.

Het Verkochte kwalificeert als een bouwterrein, zoals bedoeld in artikel 11 lid 1 letter a onder 1° juncto artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat van rechtswege ter zake van de levering van het Verkochte van rechtswege omzetbelasting is verschuldigd.

2. Verkoper garandeert dat het Verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

Partijen verklaren bij dezen een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, zoals bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, zodat ter zake van de verkrijging van het Verkochte geen overdrachtsbelasting is verschuldigd.

Artikel 9. Volmacht

De volmacht van Verkoper blijkt uit een (1) onderhandse akte, waarvan een kopie is gehecht aan de Eerste Akte.

Artikel 10. Woonplaatskeuze

Voor zover voormeld adres van Koper is gelegen buiten Nederland kiest Koper voor de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van mij, notaris te Utrecht, Jutfaseweg 1.

Artikel 11. Rectificatievolmacht

Partijen verlenen bij deze een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van mij, notaris, om, voor zover nodig, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het Verkochte bij afzonderlijke akte(n) aan te vullen, te wijzigen en/of te rectificeren in verband met een verzuim of een foutieve kadastrale aanduiding, indien dit door partijen dan wel dit voor de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende Burgerlijk Wetboek, of anderszins is/wordt verlangd dan wel geëist.

Deze volmacht heeft geen betrekking op wijzigingen en/of aanvullingen voortvloeiende uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden. Deze volmacht vormt een onverbreekelijk bestanddeel van de tussen partijen gesloten overeenkomsten en strekt uitsluitend in het belang van partijen.

Artikel 12. Openbare registers



De inschrijving in de openbare registers voor registergoederen van een afschrift van de onderhavige akte doet de overdracht van het Verkochte aan Koper plaatsvinden.

SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Verder heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de akte meegedeeld aan de comparanten en daarop een toelichting gegeven, inclusief de uit de inhoud van de akte voortvloeiende gevolgen.

De comparanten verklaren van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen. Tevens verklaren de comparanten uitdrukkelijk in te stemmen met de beperkte voorlezing van de akte. Dadelijk na beperkte voorlezing is de akte door ieder van de comparanten en door mij, notaris, ondertekend. De akte is verleden te Utrecht, op de datum aan het begin van deze akte vermeld,
om

CONCEPT