



Ref: DSA/KJO/IWI (30 april 2024.2)
Dos: 2014.2349.42

LEVERING

*(Project Hoef en Haag, de Erven 4E (De Vrijbuiters),
bouwnummers 38 tot en met 53)*

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

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 behorend 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 behorend vennoot van Hoef en Haag C.V., voornoemd, hierna te noemen: **Verkoper**;
2. @, hierna @samen@ te noemen: **Koper**.

Partijen verklaren:

A. CONSIDERANS

1. Verkoper heeft een bouwplan ontwikkeld onder meer bestaande uit dertig (30) woningen en groenvoorzieningen 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 @
 - a. het perceel grond te Hoef en Haag, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend **gemeente Vianen, sectie F nummer @**, ter grootte van ongeveer @, aan welk perceel grond voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, zoals met bouwnummer @ is aangegeven op de Situatietekening;
variabel bnrs 43, 44, 47 en 48
 - @b. het perceel grond te Hoef en Haag, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend **gemeente Vianen, sectie F nummer @**, ter grootte van ongeveer @, aan welk perceel grond voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, zoals met bouwnummer @ is aangegeven op de Situatietekening
einde variabel bnrs 43, 44, 47 en 48
 - @b.@c. het een/achtste (1/8) onverdeelde aandeel in het mandelig perceel grond met @, kadastraal bekend **gemeente Vianen, sectie F nummer @**, groot (ongeveer) @, aan welk perceel grond voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, zoals met @ is aangegeven op de Situatietekening,
einde variabel bnr @
hierna te noemen: **het Verkochte**.



3. Koper heeft met de besloten vennootschap met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Reinbouw B.V., statutair gevestigd te Dieren, met adres 6951 KG Dieren, Industrielaan 8, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 09021586, hierna te noemen: **de Annemer**, een aannemingsovereenkomst gesloten hierna te noemen: **de AO**.
In de AO is vastgelegd dat Koper de Annemer opdracht heeft gegeven om namens Koper een woning cum annexis op het Verkochte (af) te bouwen, welke opdracht de Annemer 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.

B. INFORMATIE VERKOCHTE

Artikel 1. Voorafgaande verkrijging

Verkoper heeft het Verkochte verkregen 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, hierna te noemen: **de Verrijgingsakte**.

Artikel 2. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens het kadaster rusten op het Verkochte geen publiekrechtelijke beperkingen.

Artikel 3. Herinrichtingsrente

Op het Verkochte rust een herinrichtingsrente.

C. LEVERING

Artikel 1. Levering

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

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, hypotheeken 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 zoals omschreven in de KO.

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.

D. BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 1. Erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen

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:

- a. 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 zetten, 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 achtertuinten 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 rechtsovername 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."

- b. de Eerste Akte, waarin ter uitvoering van KO en in het kader van de realisatie van het Bouwplan diverse erfdienstbaarheden gevestigd diende te worden en 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) bouwkvelds die zich in één bouwblok bevinden, te weten:

- *de woningen met bouwnummers 38 tot en met 41 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @), zoals aangegeven op de Tekening;*
- *de woningen met bouwnummers 42 tot en met 45 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @), zoals aangegeven op de Tekening;*
- *de woningen met bouwnummers 46 tot en met 49 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @), zoals aangegeven op de Tekening;*
- *de woningen met bouwnummers 50 tot en met 53 (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 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 burencrecht, 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 verzwagd 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 burencrecht 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 opstallen bestaande toestand overeenkomstig de aanwezige daken, goten, leidingen en putten te ontvangen.*
- Erfdienstbaarheid van overpad*
- Hierbij vestigen en aanvaarden partijen:*
- A. *ten behoeve van de tot het Bouwplan behorende bouwkavel met bouwnummers 38 tot en met 41 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @), en*
ten laste van de tot het Bouwplan behorende bouwkavel met bouwnummers 38 tot en met 40 liggende (gedeelte van een) voetpad;
 - B. *ten behoeve van de tot het Bouwplan behorende bouwkavel met bouwnummers 50 tot en met 53 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @), en*
ten laste van de tot het Bouwplan behorende bouwkavel met bouwnummers 50 tot en met 52 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. Het hiervoor genoemde geldt uitdrukkelijk niet voor de op de percelen met kadastrale nummers @ (bouwnummer 41) en @ (bouwnummer 53) gelegen plantenvakken met beplantingen waarvoor een instandhoudingsverplichting is opgenomen voor de eigenaren van de betreffende percelen en welke kosten voor het onderhoud, herstel en vernieuwing derhalve voor de betreffende eigenaren komen op wiens perceel het betreffende plantenvak met beplantingen is gelegen;*
 - 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 bouwkavels 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."

Artikel 2. Mandeligheid binnenterrein

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 Eerste Akte, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

@ variabel bouwnummers 38 tot en met 45

"Considerans

1. Verkoper en Koper zijn gezamenlijk rechthebbende van het perceel grond met tuin, groenvoorziening en (gedeeltelijk) de paden met aanbehoren 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 38 tot en met 45);
 - b. de Mandelige Zaak.
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 gerechtigdheid (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 is bestemd voor het hebben, houden, gebruiken, in stand houden en onderhouden van een gemeenschappelijke tuin, groenvoorziening en (gedeeltelijk) de paden met aanbehoren (daaronder begrepen de verlichting) en groenvoorzieningen hierna te noemen: **de Bestemming**.*
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.*
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. 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 5. Beheer

1. Het beheer van de Mandelige Zaak is opgedragen aan de vereniging: Vereniging van Beheer Vrijbuiters Oost, 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 (achter)paden, 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.*
 3. *De Beheerder is bevoegd tot vertegenwoordiging van de Deelgenoten voor de in dit artikel 5 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 5 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 6. 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 6 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 7. 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 8. 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 7, 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 beheersregeling 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 8 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 vijftienduizend 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 9. 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 10. 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.9.c bedoelde feit dat het nut voor elke Hoofdzaak is geëindigd, onverwijld te doen inschrijven in de daartoe bestemde openbare registers.

Artikel 11. 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 bouwnummers 38 tot en met 45

@ variabel bouwnummers 46 tot en met 53

“Considerans

1. Verkoper en Koper zijn gezamenlijk rechthebbende van het perceel grond met tuin, groenvoorziening en (gedeeltelijk) de paden met aanbehoren 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 38 tot en met 45);
 - b. de Mandelige Zaak.
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.

6. 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.
7.
 - 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.

8. *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**.*
9. *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.*
10. *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 is bestemd voor het hebben, houden, gebruiken, in stand houden en onderhouden van een gemeenschappelijke tuin, groenvoorziening en (gedeeltelijk) de paden met aanbehoren (daaronder begrepen de verlichting) en groenvoorzieningen hierna te noemen: **de Bestemming**.*
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.*
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. 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 5. Beheer

1. *Het beheer van de Mandelige Zaak is opgedragen aan de vereniging: Vereniging van Beheer Vrijbuiters West, 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 (achter)paden, 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.

3. De Beheerder is bevoegd tot vertegenwoordiging van de Deelgenoten voor de in dit artikel 5 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 5 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 6. 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 volstrekte 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 6 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 7. Beheersregeling



1. De bepalingen omtrent het genot, het gebruik en het beheer gelden, voor zover mogelijk, als een beheerregeling in de zin van artikel 3:168 juncto artikel 5:69 Burgerlijk Wetboek.
2. De in lid 1 van dit artikel bedoelde beheerregeling is ook bindend voor de rechtsoptvolgers onder algemene en bijzondere titel van de Deelgenoten.

Artikel 8. 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 7, 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 rechtsoptvolger 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 8 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 vijftienduizend 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 9. 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 10. 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.9.c bedoelde feit dat het nut voor elke Hoofdzaak is geëindigd, onverwijld te doen inschrijven in de daartoe bestemde openbare registers.

Artikel 11. 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 bouwnummers 46 tot en met 53

Artikel 3. Nadere inwerkingtreding erfdiensbaarheden

Voor zover nodig en nog niet gevestigd zijn/worden bij de akten van levering betreffende de overige bouwkavels in het Bouwplan gelijke erfdiensbaarheden als hiervoor vermeld gevestigd.

Partijen vestigen en aanvaarden derhalve deze erfdiensbaarheden hierbij alsnog.

Deze erfdiensbaarheden treden voor ieder van de tot het Bouwplan behorende kavels in werking zodra de betreffende kavel door Verkoper is overgedragen.

Artikel 4. Verplichting inzake instandhouding erfafscheidingen en/of bestrating tot aan de gevel van de woning, 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, (begroeide) hekwerken; en/of
- (sier)bestrating vanaf de openbare weg tot aan de gevel van de op het Verkochte te realiseren woning; en/of
- klimaatadaptieve berging voorzien van groendak; en/of

@variabel bnrs 42 t/m 45 en 46 t/m 49

- vlonder; en/of

@einde variabel bnrs 42 t/m 45 en 46 t/m 49

@variabel bnrs 41 en 53

- plantenvak met beplantingen;

@einde variabel bnrs 41 en 53

- verlichtingsarmaturen; en/of
- transformatoren; en/of
- (gevel)verlichting in/aan de van de op het Verkochte te realiseren woning, dan wel op het (perceel onderdeel uitmakende van het) Verkochte; en/of
- huisnummeraanduidingen,

(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 opstellen 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 verschuldigdheid van een boete laat onverlet de verplichting tot nakoming van het beding waaraan het boetebeding verbonden is.
4. Partijen vestigen en aanvaarden de hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen welke kunnen worden gelezen als een dulden of niet-doen hierbij tevens als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichting zal 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.

Artikel 5. Verplichting inzake gedogen nutsvoorzieningen, kwalitatieve verplichting, kettingbeding

1. Koper is jegens netbeheerders van nutsvoorzieningen, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht te gedogen, zonder daarvoor een vergoeding te kunnen eisen, dat leidingen en kabels met toebehoren ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen, zoals trafo's en/of cai-kasten en regelstations-om niet - op, in, door, aan of boven het Verkochte en/of de daarop te realiseren opstallen worden aangebracht, onderhouden, vervangen, verwijderd en vernieuwd, op plaatsen waar en de wijze waarop Burgemeester en Wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden en/of de betreffende netbeheerders dit nodig zullen achten; 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 betreffende netbeheerders.
Voorts is Koper verplicht om personeel van de betreffende netbeheerders toegang te verlenen voor het verrichten van de noodzakelijke werkzaamheden.
2. De verschuldigdheid van een boete laat onverlet de verplichting tot nakoming van het beding waaraan het boetebeding verbonden is.
3. Partijen vestigen en aanvaarden de hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen welke kunnen worden gelezen als een dulden of niet-doen hierbij tevens als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichting zal 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 betreffende netbeheerders, 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 betreffende netbeheerders, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftientigduizend 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 betreffende netbeheerders, maar tevens als zelfstandige verplichting jegens Verkoper.

@variabel bouwnummers 38 tot en met 45

Artikel 6. Bijzondere verplichting lidmaatschap Vereniging. Kwalitatieve verplichting en kettingbeding

1. Aan het Verkochte is ten behoeve van het gezamenlijk beheer en onderhoud van het gemeenschappelijke perceel grond mede verbonden het lidmaatschap van de volledig rechtsbevoegde vereniging: Vereniging van Beheer Vrijbuiters Oost, statutair gevestigd te @, ingeschreven in het handelsregister onder nummer @, hierna te noemen: **de Vereniging**.
Koper is derhalve jegens de Vereniging, en jegens de overige eigenaren en gebruikers verplicht met ingang van heden lid te zijn van de Vereniging, in verband waarmee hij zijn lidmaatschap niet mag opzeggen, een en ander op straffe van de hierna vermelde boete.
2. Koper treedt hierbij toe als lid van de Vereniging, voor wie Verkoper als zaakwaarnemer, zoals bedoeld in artikel 6:198 Burgerlijk Wetboek, deze toetreding aanneemt, en zal gedurende de tijd dat hij rechthebbende is van het Verkochte, lid blijven van de Vereniging.
3. Indien Koper om welke reden ook geen lid van de Vereniging mocht blijken te zijn, zal hij jaarlijks aan de Vereniging een bedrag verschuldigd zijn dat gelijk is aan de bijdragen en de lidmaatschapskosten die door de Vereniging aan de leden zelf in rekening worden gebracht.
De statuten van de Vereniging, alsmede alle besluiten door de Vereniging genomen, zullen ten aanzien van alle eigenaren en gebruikers in het Bouwplan verbindend zijn, ook al zijn zij om welke reden ook geen lid van de Vereniging.
De rechten en verplichtingen uit de statuten en de besluiten van de Vereniging voor de leden voortvloeiende zullen voor zover niet duidelijk het tegendeel blijkt, een kwalitatief karakter dragen.
4. Indien Koper tekortschiet in de nakoming van de in dit artikel vermelde verplichtingen zal hij ten behoeve van de Vereniging, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftientigduizend euro (€ 25.000,00) voor iedere overtreding, vermeerderd met een bedrag aan servicekosten en kosten van onderhoud, gebruik, instandhouding en vernieuwing, dat gelijk is aan de bijdragen en de lidmaatschapskosten die door de Vereniging aan de leden zelf in rekening worden gebracht.
Het recht tot het opeisen van een boete vervalt één (1) jaar, nadat de overtreding aan de Vereniging bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.



5. Partijen vestigen en aanvaarden de hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen welke kunnen worden gelezen als een dulden of niet-doen hierbij tevens als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichting zal 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.
6. Koper is jegens de Vereniging, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht om het hiervoor in dit artikel en het in dit lid 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 Vereniging, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijfentwintigduizend euro (€ 25.000,00) voor iedere overtreding. Het recht tot het opeisen van een boete vervalt een (1) jaar, nadat de overtreding aan de Vereniging bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.
Indien een rechthebbende van het Verkochte het Verkochte heeft overgedragen met inachtneming van dit artikel, dan is die rechthebbende jegens de Vereniging bevrijd van en gekweten voor de in dit artikel vermelde verplichtingen.

@ einde variabel bouwnummers 38 tot en met 45

@ variabel bouwnummers 46 tot en met 53

Artikel 6. Bijzondere verplichting lidmaatschap Vereniging. Kwalitatieve verplichting en kettingbeding

1. Aan het Verkochte is ten behoeve van het gezamenlijk beheer en onderhoud van het gemeenschappelijke perceel grond mede verbonden het lidmaatschap van de volledig rechtsbevoegde vereniging: Vereniging van Beheer Vrijbuiters West, statutair gevestigd te @, ingeschreven in het handelsregister onder nummer @, hierna te noemen: **de Vereniging**.
Koper is derhalve jegens de Vereniging, en jegens de overige eigenaren en gebruikers verplicht met ingang van heden lid te zijn van de Vereniging, in verband waarmee hij zijn lidmaatschap niet mag opzeggen, een en ander op straffe van de hierna vermelde boete.
2. Koper treedt hierbij toe als lid van de Vereniging, voor wie Verkoper als zaakwaarnemer, zoals bedoeld in artikel 6:198 Burgerlijk Wetboek, deze toetreding aanneemt, en zal gedurende de tijd dat hij rechthebbende is van het Verkochte, lid blijven van de Vereniging.
3. Indien Koper om welke reden ook geen lid van de Vereniging mocht blijken te zijn, zal hij jaarlijks aan de Vereniging een bedrag verschuldigd zijn dat gelijk is aan de bijdragen en de lidmaatschapskosten die door de Vereniging aan de leden zelf in rekening worden gebracht.
De statuten van de Vereniging, alsmede alle besluiten door de Vereniging genomen, zullen ten aanzien van alle eigenaren en gebruikers in het Bouwplan verbindend zijn, ook al zijn zij om welke reden ook geen lid van de Vereniging.
De rechten en verplichtingen uit de statuten en de besluiten van de Vereniging voor de leden voortvloeiende zullen voor zover niet duidelijk het tegendeel blijkt, een kwalitatief karakter dragen.



4. Indien Koper tekortschiet in de nakoming van de in dit artikel vermelde verplichtingen zal hij ten behoeve van de Vereniging, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) voor iedere overtreding, vermeerderd met een bedrag aan servicekosten en kosten van onderhoud, gebruik, instandhouding en vernieuwing, dat gelijk is aan de bijdragen en de lidmaatschapskosten die door de Vereniging aan de leden zelf in rekening worden gebracht.
Het recht tot het opeisen van een boete vervalt één (1) jaar, nadat de overtreding aan de Vereniging bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.
5. Partijen vestigen en aanvaarden de hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen welke kunnen worden gelezen als een dulden of niet-doen hierbij tevens als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichting zal 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.
6. Koper is jegens de Vereniging, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht om het hiervoor in dit artikel en het in dit lid 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 Vereniging, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) voor iedere overtreding. Het recht tot het opeisen van een boete vervalt een (1) jaar, nadat de overtreding aan de Vereniging bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.
Indien een rechthebbende van het Verkochte het Verkochte heeft overgedragen met inachtneming van dit artikel, dan is die rechthebbende jegens de Vereniging bevrijd van en gekweten voor de in dit artikel vermelde verplichtingen.

@ einde variabel bouwnummers 46 tot en met 53

Artikel 7. 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.

E. OVERIG

Artikel 1. Woningborg-Garantie

Het Verkochte maakt deel uit van een door Woningborg N.V. geregistreerd project. Door voormelde rechtspersoon wordt 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 2. 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 3. Volmacht

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

Artikel 4. 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 H&S te Utrecht.

Artikel 5. 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 6. 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