

Ref: JBO/CDU (7 juli 2016.1)
Dos: 2014.2349.04

LEVERING

(Project Hoef en Haag, bouwnummers 100 tot en met 113 en 121 tot en met 135)

(Modellevering ter uitvoering van een koopovereenkomst) Wijzigingen van deze concept-akte na ondertekening van de koopovereenkomst tengevolge van verplichtingen die van overheidswege en/of door de rechtsvoorganger(s) en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het Bouwplan worden uitdrukkelijk voorbehouden.

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 Westerdorpsstraat 66 te 3871 AZ Hoevelaken, 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 Westerdorpsstraat 66 te 3871 AZ Hoevelaken, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 64370488. 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 bestaande uit negenentwintig (29) eengezinswoningen in het project Hoef en Haag te Vianen, hierna te noemen: **het Bouwplan**.
Het Bouwplan is aangegeven op een aan deze akte gehechte tekening, hierna te noemen: **de Tekening**.
2. Verkoper en Koper hebben met elkaar een koopovereenkomst, hierna te noemen: **de KO**, gesloten met betrekking tot de koop van:
@variabelen bouwnummers@
Bnr 100 tot en met 113 en 121 tot en met 135
het perceel grond cum annexis, plaatselijk nog niet nader aangeduid te Vianen, bouwnummer @, kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummer @, ter grootte van @ are en @ centiare (@ a @ ca), waaraan door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en –oppervlakten zijn toegekend bij het splitsingsverzoek ontleend aan @ de dato @,
@Einde variabel
hierna te noemen: **het Verkochte**.
3. Koper heeft met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: BAM Woningbouw B.V., gevestigd te Bunnik, 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, Maliebaan 81, 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.

Kadastrale uitmeting

Partijen geven op grond van artikel 104 Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om het nieuwe perceel/de nieuwe percelen te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting. Koper stemt er bij voorbaat mee in dat Hoef en Haag C.V. - mede namens Koper - aan het Kadaster zodanige gegevens ter beschikking stelt dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat.

Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens het kadaster rust op het Verkochte de volgende publiekrechtelijke beperking:

“*Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening*

Ontleend aan: WKPB-11 datum in werking 13-5-2014

(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)

Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Vianen”.

Voorafgaande verkrijging

Verkoper heeft het Verkochte verkregen door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op achtentwintig december tweeduizend vijftien (28-12-2015) in deel 67450 nummer 108 van een afschrift van de akte van levering ten titel van koop op drieëntwintig december tweeduizend vijftien (23-12-2015) verleden voor mr. J.P. Bolhaar, notaris te Utrecht.

Artikel 2. Koopprijs en kwijting

1. De KO is aangegaan voor een totale koopprijs van @, inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting.
2. Koper heeft de hiervoor in artikel 2 lid 1 vermelde koopprijs voldaan door storting op één van de kwaliteitsrekeningen ten name van H&S.
Verkoper verleent Koper daarvoor kwijting.

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, hypotheek 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 Over- of ondermaat

Indien de opgegeven maat of oppervlakte van het in het Verkochte begrepen grondperceel of de verdere omschrijving van het Verkochte niet juist of niet volledig is, ontleent geen van partijen daaraan rechten.

Eventuele afwijkingen van de ligging van het Verkochte ten opzichte van de ligging vermeld op de Tekening zal evenmin aanleiding kunnen geven tot enige rechtsvordering

tussen die partijen.

4.3 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.

4.4 Baten en lasten

De baten en lasten van het Verkochte (daaronder begrepen de zakelijke lasten van het Verkochte) komen met ingang van heden voor rekening van Koper.

4.5 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 met ingang van heden over op Koper.

Voor zover bepaalde rechten niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, levert Verkoper bij deze aan Koper, die bij deze aanvaardt, het desbetreffende recht. Koper is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

4.6 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

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 (van bouwnummer @) op @ verleden voor mr. @, notaris te Utrecht, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op @ in deel @ nummer @, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

Begin citaat.

"Algemene erfdienstbaarheden binnen 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 (aan Verkoper als rechthebbende) ten tijde van het passeren van deze akte van levering bestaande Bouwplan, behorende bouwkvavels met de bouwnummers 100 tot en met 113 en 121 tot en met 135 (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 opstellen 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 één (1) dan wel twee (2) (personen)auto, voor

zover dit is aangegeven op de Tekening, en/of als siertuin en het verbod hierin beplantingen of opstallen 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 burendrecht, speciaal wat betreft de aanwezigheid van 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 burendrecht van Titel 4 van Boek 5 Burgerlijk Wetboek gelden;

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. **Variabel**". @eind variabel

@Variabel bnr 100 tot en met 107, 128 tot en met 130, 132 tot en met 135

(Niet van toepassing op bnr 108 tot en met 113, 121 tot en met 127 en 131)

Erfdienstbaarheid van overpad

Hierbij vestigen en aanvaarden partijen:

- A. ten behoeve en ten laste, over en weer, van het op de tot het Bouwplan behorende bouw kavels met bouwnummers 100 tot en met 103 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @) liggende (gedeelte van een) voetpad;
- B. ten behoeve en ten laste, over en weer, van het op de tot het Bouwplan behorende bouw kavels met bouwnummers 104 tot en met 107 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @) liggende (gedeelte van een) voetpad;
- C. ten behoeve en ten laste, over en weer, van het op de tot het Bouwplan behorende bouw kavels met bouwnummers 128 tot en met 130 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @) liggende (gedeelte van een) voetpad; en
- D. ten behoeve en ten laste, over en weer, van het op de tot het Bouwplan behorende

bouwkavels met bouwnummers 132 tot en met 135 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @) 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 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 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) over het daartoe bestemde voetpad;*
- 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, voor zover gelegen aan de openbare weg, zijn bevoegd het op het dienend erf liggende voetpad door middel van een toegangshek, -poort en/of -deur 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 rechthebbenden van de aan het voetpad gelegen woningen, ieder voor een gelijk deel;*
- g. *indien een of meerdere rechthebbenden van de aan/op het dienend erf 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 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

@ Variabel Mandeligheid bnrs 108 t/m 126 en 131

@ Mandeligheid

Considerans

1. *Verkoper en Koper, hierna te noemen: **de Deelgenoten**, zijn rechthebbende van het perceel grond kadastraal bekend gemeente Vianen sectie @ nummer @ waaraan door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en -oppervlakten zijn toegekend ontleend aan @ de dato @, met de zich op die grondte realiseren (infrastructurele) voorzieningen, waaronder onder meer begrepen een (toegangs-)weg, in- en uitrit en achterpaden, hierna te noemen: **de Mandelige zaak**.*
2. *De Deelgenoten zijn tevens rechthebbende van de percelen grond met bouwnummers 108 tot en met 126, 131 en 132, gelegen te Vianen, kadastraal bekend gemeente Vianen sectie @ nummers @, waaraan door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en -oppervlakten zijn toegekend, ontleend aan @ de dato @, welke kavels hierna worden aangeduid als: **de Hoofdzaak**, en ook zowel samen als ieder afzonderlijk te noemen: **de Hoofdzaak**.*
3. *De Deelgenoten wensen een mandeligheid als bedoeld in artikel 5:60 en volgende Burgerlijk Wetboek tot stand te brengen.*

Artikel 1. Bestemming tot gemeenschappelijk nut

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 Mandelige zaak de navolgende bepalingen vast.

Artikel 2. Aandelen. Beheer en beschikking

1. De Mandelige zaak bestaat in totaal uit 38 aandelen.
De rechthebbenden van de Hoofdzaken met bouwnummers 120 en 131 hebben ieder één/achtendertigste ($1/38^e$) aandeel in de Mandelige zaak.
De rechthebbenden van de Hoofdzaken met bouwnummers 108 tot en met 119 en 121 tot en met 126 hebben ieder twee/achtendertigste ($2/38^e$) aandeel in de Mandelige zaak.
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. 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 het hierna in lid 5 van dit artikel 2 bepaalde.
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 het hierna in artikel 5 bepaalde met het beheer 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 of aan de Beheerder is verschuldigd.

Artikel 3. Bestemming en gebruik

1. De Mandelige zaak is bestemd voor een (infrastructurele) voorziening, waaronder onder meer begrepen een (toegangs-)weg, in- en uitrit en achterpaden en is 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 erven van de Deelgenoten, hierna te noemen: **de Bestemming**, en overigens onder de volgende bepalingen:
 1. op de Mandelige zaak is de wegenverkeerswetgeving van toepassing;
 2. de maximale snelheid op de Mandelige zaak bedraagt vijf (5) kilometer per uur;
 3. 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. 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.
3. Iedere deelgenoot moet aan de overige deelgenoten en aan de Beheerder toegang

- tot de Mandelige zaak geven.
4. Iedere deelgenoot is verplicht te dulden dat in en boven de Mandelige zaak ten behoeve van de deelgenoten kabels, leidingen, rioleringsbuizen en aanverwante werken worden aangelegd, gebruikt, gehouden, onderhouden, hersteld en vernieuwd, een en ander onder de volgende bepalingen:
 - a. iedere deelgenoot is verplicht het verrichten van de nodige of noodzakelijke onderhouds- en herstelwerkzaamheden toe te laten en daartoe toegang tot de Mandelige zaak te verschaffen;
 - b. het aanbrengen van diepwortelende struiken of bomen 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) het erf (de kavel) van die deelgenoot.
 6. Het is ieder van de Deelgenoten verboden aan de Mandelige zaak wijzigingen aan te brengen of te doen aanbrengen of daaraan werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten, die de Bestemming van de Mandelige zaak qua gebruik en/of inrichting wezenlijk aantasten zonder daartoe verkregen schriftelijke toestemming van de overige deelgenoten.

Artikel 4. Bijdrage in de kosten. Verzekering. Schade en herstel

1. Ieder van de Deelgenoten is voor het gedeelte dat overeenkomt met zijn onverdeelde aandeel in de Mandelige zaak verplicht bij te dragen in de kosten van beheer, verzekering, bewaking (ook voor zover deze betrekking hebben op de tot het Bouwplan behorende kavels), elektriciteitsverbruik, onderhoud, reiniging, herstel en vernieuwing, daaronder in ieder geval begrepen 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. Iedere deelgenoot is een door de vergadering van deelgenoten vast te stellen periodieke voorschotbijdrage verschuldigd met betrekking tot de hiervoor bedoelde kosten.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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 wordt opgedragen aan de vereniging: Vereniging van Beheer mandelig terrein 29 woningen Dorpshart Hoef en Haag te Vianen.
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 alsmede alle handelingen die voor de normale exploitatie van de Mandelige zaak dienstig kunnen zijn, alsook het aannemen van aan de Deelgenoten verschuldigde prestaties.*
3. *De Beheerder is 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.
Hij 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 dertig (30) dagen, de dag van de oproeping en die van de desbetreffende vergadering daaronder niet begrepen, schriftelijk de overige deelgenoten in een vergadering van 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 6 lid 1 bijeengeroepen vergadering is, mits ten minste drie/vierde (3/4) van de deelgenoten persoonlijk of bij schriftelijk gevolmachtigde aanwezig is, bevoegd om bij volstreekte meerderheid van stemmen 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 4 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 twee/derde(2/3) 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. *Een deelgenoot kan zich slechts door een andere deelgenoot doen vertegenwoordigen.
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.
5. *De hiervoor in 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.*
 6. *Bij de aanvang van iedere vergadering wordt een voorzitter bij besluit aangewezen.*
 7. *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.*
 8. *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.*

Artikel 7. Uitsluiting overdracht

Een deelgenoot kan van de overige deelgenoten niet 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.

Artikel 8. Beheerregeling

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 rechtverkrijgenden van de Deelgenoten.*

Artikel 9. Kwalitatieve verplichtingen. Kettingbedingen

1. *Alle uit deze akte voortvloeiende verplichtingen ter zake de mandeligheid 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 en waaraan 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 het hiervoor in artikel 8 bepaalde, verplicht, namens de overige deelgenoten, een 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), welke tot gevolg heeft dat 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 9 bepaalde en de op basis hiervan genomen besluiten alsmede 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 tezamen, 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 erven (kavels) van de Deelgenoten wordt opgeheven bij een tussen de Deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving in de openbare registers voor registergoederen;*
- c. *zodra het nut voor elk van de erven (kavels) van de Deelgenoten 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 in artikel 10 onder c bedoelde feit dat het nut voor elk van de erven (kavels) van de Deelgenoten is geëindigd, onverwijld te doen inschrijven in de openbare registers voor registergoederen.

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.

5.2 Werking erfdienstbaarheden

Partijen stellen vast en stemmen ermee in dat artikel 5:76 Burgerlijk Wetboek van toepassing is op voormelde heersende en dienende erven zodat de hiervoor vermelde erfdienstbaarheden van rechtswege blijven bestaan:

- a. ten behoeve van ieder gedeelte van voormelde heersende erven ten voordele waarvan zij kunnen strekken en
- b. ten laste van ieder gedeelte van voormelde dienende erven ten aanzien waarvan de uitoefening van voormelde erfdienstbaarheden mogelijk is.

5.3 Verplichting inzake instandhouding erfafscheidingen 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 Vianen, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht om de door of in opdracht van Verkoper aan te leggen:
 - erfafscheidingen; en/of
 - bestrating vanaf de openbare weg tot aan de gevel van de op het Verkochte te realiseren woning; en/of
 - verlichtingsarmaturen; 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 Vianen.
2. Koper is jegens Verkoper en de gemeente Vianen, 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, 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 Vianen.

3. De verschuldigdheid 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 5.3 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 Vianen, 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 Vianen, 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 Vianen, maar tevens als zelfstandige verplichting jegens Verkoper.

Variabel voor bnrs @.

5.4 Antispeculatiebeding/zelfbewoningsplicht

@

Einde variabel

Variabel voor bnrs 100 tot en met 102 en 121 tot en met 126

5.4 Verplichting ter zake Delftse stoep

1. Het is Koper jegens Verkoper en de gemeente Vianen, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, niet toegestaan om kliko's (afvalcontainers) te plaatsen op de bij het Verkochte behorende, voor de woning gelegen, Delftse stoep, 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 Vianen.
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 Vianen, 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 Vianen, 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 Vianen, maar tevens als zelfstandige verplichting jegens Verkoper.

Einde variabel

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) aanvaardt.

Artikel 7. SWK-Garantie

Het Verkochte maakt deel uit van een door de stichting: Stichting Waarborgfonds Koopwoningen geregistreerd project onder nummer @.

Door voormelde stichting wordt dan wel is aan Koper een waarborgcertificaat uitgereikt.

Artikel 8. Omzetbelasting (en vrijstelling) overdrachtsbelasting

1. Verkoper is ondernemer in de zin 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 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat omzetbelasting ter zake van de levering van het Verkochte is verschuldigd.
2. Verkoper garandeert dat het Verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt. Partijen verklaren bij deze 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.

Artikel 9. Volmacht

De volmacht van Verkoper blijkt uit één (1) onderhandse akte welke is gehecht aan voormelde akte van levering (van bouwnummer @, met deel @ nummer @).

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, Maliebaan 81.

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

onverbrekelijk 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 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