

		<b>CONCEPT</b>  Versiedatum 12 april 2019
Westdam 3C 3441 GA Woerden t. 0348 412941 f. 0348 416712	e. info@westdam.nl i. www.westdam.nl	

\*/148691/mb/\* tr      bouwnummer \*, project "Thuis in 3314 " te Dordrecht

### LEVERING

Heden, \*, verschenen voor mij, \* mr. Brigitta Gabriëlla Theodora Julia Colaris-van der Ven, notaris, gevestigd te Woerden: \_\_\_\_\_

1. \*, \_\_\_\_\_

ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: \_\_\_\_\_

a. de statutair te gemeente Woerden gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Bolton Ontwikkeling B.V.**, kantoorhoudende te 3443 JE Woerden, Zegveldse Uitweg 1, ingeschreven in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel onder nummer 30265087, RSIN 820938312, \_\_\_\_\_

hierna ook te noemen: "**verkoper**", \_\_\_\_\_

b. de statutair te Zegveld gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Bolton Bouw B.V.**, kantoorhoudende te 3443 JE Woerden, Zegveldse Uitweg 1, ingeschreven in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel onder nummer 30083773, \_\_\_\_\_

hierna ook te noemen: "**aannemer**"; \_\_\_\_\_

2. \*, \_\_\_\_\_

hierna \*samen te noemen: "**koper**". \_\_\_\_\_

**VOLMACHTEN** \_\_\_\_\_

*\*KEUZE: 1<sup>e</sup> akte van levering* \_\_\_\_\_

Van gemelde volmachten blijkt uit \*twee (2) onderhandse akten, welke aan deze akte zijn gehecht. \_\_\_\_\_

*\*KEUZE: overige akten van levering* \_\_\_\_\_

Van gemelde volmachten blijkt uit \*twee (2) onderhandse akten, welke zijn gehecht aan de akte van levering, op \*2019 verleden voor de te Woerden gevestigde notaris mr. B.G.T.J. Colaris-van der Ven. \_\_\_\_\_

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaren: \_\_\_\_\_

**A. DOEL VAN DEZE AKTE** \_\_\_\_\_

De verkoper is gerechtigd tot een perceel grond bekend als bouwplan genaamd "**Thuis in 3314**" te Dordrecht, bestaande uit in totaal een en vijftig (51) woningen met verder

toebehoren en parkeerplaatsen welke door de aannemer zullen worden gerealiseerd. —  
Tevens is de ontwikkeling van een gemeenschappelijk binnenterrein onderdeel van het  
door verkoper te realiseren bouwplan. \_\_\_\_\_

Het doel van deze akte is koper het hierna omschreven registergoed te leveren en —  
daarmee uitvoering te geven aan de koopovereenkomst die verkoper en koper hebben —  
gesloten. \_\_\_\_\_

## **B. KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST** \_\_\_\_\_

### **Koopovereenkomst** \_\_\_\_\_

Blijkens een onderhandse overeenkomst van verkoop en koop heeft verkoper na te —  
melden bouwkvavel, behorende tot het bouwplan, verkocht aan de koper, die verklaart —  
na te melden bouwkvavel te hebben gekocht. \_\_\_\_\_

De bepalingen van de koopovereenkomst blijven van kracht voor zover in deze akte niet  
anders is bepaald. \_\_\_\_\_

### **Aannemingsovereenkomst** \_\_\_\_\_

De koper heeft met de aannemer een aannemingsovereenkomst gesloten met \_\_\_\_\_  
betrekking tot de bouw van een woonhuis met verder aanbehoren op na te melden —  
bouwkvavel volgens aan partijen bekende technische omschrijving en tekening(en), en —  
voorzover aanwezig staten van wijziging. \_\_\_\_\_

Voorzover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen de aannemer en de —  
koper deze aannemingsovereenkomst onverminderd van kracht en verbinden de —  
aannemer en de koper zich nogmaals jegens elkaar die aannemingsovereenkomst stipt  
na te komen. \_\_\_\_\_

### **Omgevingsvergunning** \_\_\_\_\_

Verkoper verklaart dat voor het gekochte een onherroepelijke omgevingsvergunning is  
verleend. \_\_\_\_\_

## **C. LEVERING EN AANVAARDING** \_\_\_\_\_

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper aan koper, die bij deze in —  
eigendom aanvaardt, **\*ieder voor de onverdeelde helft\***: \_\_\_\_\_

1. een perceel grond, bestemd voor de bouw van een **woonhuis** met verder \_\_\_\_\_  
aanbehoren, gelegen aan de \* **H.W. Mesdagstraat**\* **Willy Martenstraat**\* **Zuidendijk**\*  
**Theophile de Bockstraat**\* te Dordrecht, plaatselijk nog ongenummerd, kadastraal —  
bekend **gemeente Dordrecht sectie K nummer \*** ter grootte van (ongeveer) **\*\*\***, —  
aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en —  
oppervlakte zijn toegekend, \_\_\_\_\_
2. een perceel grond, bestemd voor de aanleg van een **parkeerplaats** behorende bij —  
het woonhuis met bouwnummer **\*\*\***, **\*\*** te Dordrecht, kadastraal bekend **gemeente**  
**Dordrecht sectie K nummer \*** ter grootte van (ongeveer) **\*\*\***, aan welk perceel —  
door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en — oppervlakte zijn toegekend,
3. het \* een/een en vijftigste (1/51<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in het **gemeenschappelijke** —  
**terrein** behorende bij de te bouwen woningen, dit mandelig gebied kadastraal —  
bekend **gemeente Dordrecht, sectie K nummer \*** ter grootte van (ongeveer) **\*\*\***, —  
aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en —  
oppervlakte zijn toegekend, \_\_\_\_\_

hierna te noemen: **het gekochte**. \_\_\_\_\_

Het gekochte is met bouwnummer \* aangegeven op de aan deze akte gehechte \_\_\_\_\_  
situatietekening. \_\_\_\_\_

Op het perceel is een besluit op grond van artikel 110 I Wet Geluidhinder van \_\_\_\_\_

toepassing, blijkens inschrijving in de openbare registers van het kadaster op vier november tweeduizend tien (04-11-2010), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 58850, nummer 195.

#### **D. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER**

Het gekochte werd verkregen door verkoper\*, door levering op grond van koop. Deze levering blijkt uit een akte op \* verleden voor mr. B.G.T.J. Colaris-van der Ven, notaris te Woerden. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op \*, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel \*, nummer \*. Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs en het ontbreken van ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

#### **E. KOOP-/AANNEEMSOM**

De koopsom voor het gekochte is \*, inclusief een en twintig procent (21 %) omzetbelasting.

De aanneemsom is \*, inclusief een en twintig procent (21 %) omzetbelasting.

De totale koop-/aanneemsom is dus \* inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting, waarvan vandaag door koper betaald moet worden alleen de koopsom inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting.

Het bedrag van de koopsom is door koper betaald op een daartoe bestemde rekening van mij, notaris.

Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan zoals bedoeld in deze akte zeker is.

#### **Omzetbelasting**

Met betrekking tot de levering van het gekochte is omzetbelasting verschuldigd aangezien verkoper ondernemer zijn in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en het gekochte een bouwterrein is in de zin van artikel 11 lid 4 van die wet.

#### **Kwijting**

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van de tussen hen overeengekomen koopprijs.

#### **F. OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN**

Met betrekking tot de koop en levering gelden verder de volgende bepalingen:

##### **1. Onbezwaarde levering en bijzondere lasten/beperkingen**

- a. Door de overdracht van het gekochte krijgt koper:
  - een recht van eigendom dat onvoorwaardelijk is en niet vatbaar is voor inkorting, ontbinding of vernietiging;
  - een registergoed dat niet is bezwaard met beslagen of hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten met uitzondering van de eventueel in deze overeenkomst vermelde beperkte rechten;
  - een registergoed dat niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in de artikelen 6:251 en 6:252 Burgerlijk Wetboek, met uitzondering van de eventueel in deze akte vermelde kwalitatieve verplichtingen;
  - een registergoed dat niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van de eventueel in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen.

b. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is vandaag met betrekking tot het gekochte geen publiekrechtelijke beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.

Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van koper, onverminderd de hiervoor omschreven mededelingsplicht van verkoper.

## 2. Over- of ondermaat

Een eventueel verschil tussen de werkelijke en de hiervoor vermelde maat of grootte van het gekochte geeft geen recht op vergoeding.

## 3. Aflevering, overgang risico en aanvaarding in eigen gebruik

Als verkoper en koper hun verplichtingen uit de koopovereenkomst geheel zijn nagekomen dan wordt het gekochte afgeleverd aan koper, die het dan in eigen gebruik en genot aanvaardt. Bij de aflevering van het gekochte kan koper een beroep doen op de opleveringsregeling uit de aanneemovereenkomst.

Tijdens de (af)bouw is het gekochte voor rekening en risico van verkoper casu quo de aannemer. Verkoper casu quo de aannemer is verplicht de opstellen van het gekochte tot de oplevering bij een verzekeringsmaatschappij met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht, onder de bij Nederlandse schadeverzekeringen gebruikelijke voorwaarden te verzekeren. Op de dag waarop het gekochte met toebehoren aan koper wordt afgeleverd, gaat het risico over op koper. Koper houdt zijn aanspraken uit de aanneemovereenkomst.

## Geen werkzaamheden

Tot op de dag van die ingebruikneming mogen door koper, of in opdracht van hem, door derde(n) geen werkzaamheden op het gekochte worden verricht zonder toestemming van verkoper en van de aannemer.

## 4. Verbod verkoop tijdens bouw

Het is de koper verboden om zonder toestemming van verkoper en van de aannemer het gekochte geheel of gedeeltelijk te verkopen of op andere wijze te vervreemden of aan derde(n) in enig genotsrecht uit te geven, voordat de te bouwen woning opgeleverd is.

Het bovenstaande is niet van toepassing in geval van:

- verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 - Burgerlijk Wetboek;
- executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 - Burgerlijk Wetboek.

## 5. Verrekening van vaste lasten

De periodieke lasten die door publiekrechtelijke organen met betrekking tot de eigendom van het gekochte worden geheven, zijn vanaf vandaag voor rekening van koper.

**6. Garanties van verkoper**

Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend zodanig dat hij de in de koopovereenkomst opgenomen garanties en verklaringen nu niet ongewijzigd zouden hebben gegeven of afgelegd.

**7. Overdracht van rechten**

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het gekochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen architect(en), constructeur(s), bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op koper, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is ook verplicht garantiebewijzen die met betrekking tot het gekochte bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze op naam van koper te laten stellen.

**8. Kadastraal tarief en kosten**

Het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het gekochte verbonden kosten zijn voor rekening van verkoper.

**9. Ontbindende voorwaarden**

Alle eventueel met betrekking tot de koop overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn nu uitgewerkt dan wel tenietgegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor verkoper als voor koper vervallen.

**10. Bedenktijd**

Het recht van koper om gedurende zeven dagen na de terhandstelling van de koopovereenkomst deze koop te ontbinden, is vervallen door verloop van deze termijn.

**G. KETTINGBEDING TEN BEHOEVE VAN DE GEMEENTE DORDRECHT**

Verkoper, thans als zaakwaarnemer de belangen van de gemeente waarnemend, legt ten behoeve van die gemeente aan de koper en zijn rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel op, en de koper verklaart uitdrukkelijk te aanvaarden, de navolgende bepalingen, (zoals opgenomen in de overeenkomst tussen gemeente en verkoper), luidende als volgt:

" 3. 4. Zolang en voor zover de bebouwing van het Verkochte nog niet is voltooid en/of het van bebouwing vrijblijvende gedeelte van het Verkochte nog niet is ingericht overeenkomstig het in deze voorwaarden ter zake bepaalde, mag de koper het Verkochte niet zonder toestemming van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dordrecht vervreemden of met beperkte genotrechten bezwaren. Het in de voorgaande zin bepaalde is niet van toepassing indien vervreemding geschiedt in combinatie met het door koper sluiten van een koop/aanneemovereenkomst met individuele kopers voor de bouw van de op het Verkochte te realiseren woningen. Het hiervoor bepaalde is eveneens niet van toepassing ingeval van executoriale verkoop door een hypotheekhouder zoals bedoeld in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek of door een andere schuldeiser en ingeval van verkoop op grond van artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek.

**4. Inrichtingsvereisten**

1. De koper en de eventueel opvolgende eigenaren of beperkt genotgerechtigden verbinden zich tegenover de gemeente voor eigen rekening op het van bebouwing vrijblijvende gedeelte van het Verkochte aan te brengen of te doen

aanbrengen en in stand houden c.q. te onderhouden a. een passende verharding, waaronder begrepen het krachtens de desbetreffende bepalingen van de Bouwverordening van de gemeente Dordrecht vereiste aantal parkeerplaatsen voor motorvoertuigen, zulks vóór het in gebruik nemen van de bebouwing; en b. een passende groenvoorziening, zulks uiterlijk binnen een half jaar nadat de bebouwing in gebruik is genomen en rekening houdende met het plantseizoen.

2. Bij niet nakoming van het in lid 1 van dit artikel gestelde verbeuren de koper dan wel de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt genotgerechtigden van het Verkochte en de daarop te realiseren bebouwing, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 50,-- voor elke dag gedurende welke na verloop van de bij de ingebrekestelling bepaalde termijn niet aan de hierboven bedoelde verplichtingen is voldaan, op welk bedrag de door de gemeente ter zake van de wanprestatie te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.

5. Niet nakoming voorschriften beoogd gebruik

5.1 De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in artikel 4. en de onderhavige voorwaarde, alsmede zolang het Verkochte ingevolge het bepaalde in artikel 3.4 nog niet zonder toestemming van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dordrecht mag worden vervreemd of met beperkte genotrechten mag worden bezwaard, ook het onder 3.4 genoemde beding, bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt genotrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt genotgerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in genoemde artikelen bepaalde in de notariële akte van levering of verlening van beperkt genotrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 25.000,-- ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of vergoeding van de eventueel meer geleden schade te vorderen.

5.2 Op gelijke wijze zoals in lid 1 van dit artikel is bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt genotgerechtigde dat ook deze zowel als het bepaalde in lid 1 van dit artikel bedoelde voorwaarden, als de in lid 1 van dit artikel en het onderhavige artikel opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt genotgerechtigden, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 25.000,-- ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of vergoeding van de eventueel meer geleden schade te vorderen. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

En voorts de navolgende bepalingen:

#### **Gedoogplicht nutsvoorzieningen**

De koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht te gedogen dat kabels, leidingen, installaties of andere werken door diverse door de gemeente aan te wijzen nutsbedrijven (daaronder te verstaan rechtspersonen welke tot doel hebben het

aanleggen, onderhouden, enzovoorts, van voorzieningen ten behoeve van \_\_\_\_\_ respectievelijk water- en elektriciteitsvoorziening, riolering, telecommunicatie, centrale antenne-inrichting en stadsverwarming) op, in, aan of boven het gekochte en de \_\_\_\_\_ daarop te stichten opstallen worden gelegd, gehouden, gerepareerd, vernieuwd en \_\_\_\_\_ verwijderd en het daarmee belaste personeel toegang wordt verleend voor het \_\_\_\_\_ verrichten van de noodzakelijke werkzaamheden. \_\_\_\_\_

De koper en zijn rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel zijn verplicht al \_\_\_\_\_ hetgeen krachtens deze bepaling is aangebracht, alsmede de controle, het onderhoud, vernieuwing of verwijdering daarvan door het personeel van de gemeente en/of van \_\_\_\_\_ bedoelde nutsbedrijven te gedogen, onder gehoudenheid van de gemeente dan wel het nutsbedrijf om bij de uitvoering van genoemde werkzaamheden zo weinig mogelijk \_\_\_\_\_ schade aan het gekochte toe te brengen en eventueel benodigd herstel door en op haar kosten uit te (doen) voeren, of deze kosten aan de koper te vergoeden, zulks ter keuze - van de koper. \_\_\_\_\_

De koper en diens rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel zijn verplicht zich te onthouden van ontgrondingen in de nabijheid van bedoelde kabels, leidingen, \_\_\_\_\_ installaties, meterkasten of andere werken, het (laten) aanbrengen of plaatsen van \_\_\_\_\_ opstallen (behoudens die welke conform de omgevingsvergunning worden geplaatst), - zoals gebouwen en andere werken -waaronder begrepen verhardingen of wijzigingen - van het bodemniveau-, van bomen of diepwortelende struiken en iedere andere \_\_\_\_\_ handeling die schade aan bedoelde voorzieningen kan veroorzaken. \_\_\_\_\_

Indien de koper of diens rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel in strijd \_\_\_\_\_ handelt met het vorenstaande zal verwijderingen of herstel op zijn kosten geschieden.

#### **Kettingbeding** \_\_\_\_\_

Koper verbindt zich bij overdracht van (een gedeelte van) het gekochte, het verlenen \_\_\_\_\_ van een zakelijk genotsrecht - met uitzondering van het recht van hypotheek -, of \_\_\_\_\_ verhuring van het gekochte, zijn opvolgers in de eigendom casu quo huur, te binden en alle hiervoor onder dit hoofdstuk genoemde bepalingen als kettingbeding in iedere akte van eigendomsoverdracht casu quo huurovereenkomst op te nemen, ten behoeve van - de gemeente te bedingen en aan te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftienduizend euro (€ 25.000,00), ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer \_\_\_\_\_ geleden schade te vorderen. \_\_\_\_\_

#### **Aanneming kettingbedingen** \_\_\_\_\_

De verschenen persoon onder 1. genoemd, handelend als gemeld, verklaarde het \_\_\_\_\_ bepaalde in dit hoofdstuk (kettingbeding) ten behoeve van de gemeente Dordrecht aan te nemen. \_\_\_\_\_

#### **H. BEDINGEN MET KWALITATIEVE WERKING** \_\_\_\_\_

Verkoper en koper zijn in de tussen hen gesloten koopovereenkomsten overeengekomen de volgende bedingen met kwalitatieve werking als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van - het Burgerlijk Wetboek op te leggen en aan te nemen, waartoe zij hierbij overgaan. \_\_\_\_\_

#### **De bijzondere verkoopvoorwaarden bouwgrond Zuiderpoort** \_\_\_\_\_

Op deze levering zijn van toepassing de bijzondere verkoopvoorwaarden bouwgrond \_\_\_\_\_ Zuiderpoort de gemeente Dordrecht, luidende als volgt: \_\_\_\_\_

#### **Artikel 1. Bestemming en gebruik** \_\_\_\_\_

1.1 Het Verkochte mag niet anders gebruikt worden dan voor doeleinden, die \_\_\_\_\_ ingevolge het vigerende bestemmingsplan ter plaatse zijn toegelaten. \_\_\_\_\_

- 1.2. De Koper en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt genotsgerechtigden — van het Verkochte mogen het verkochte en de daarop aangebrachte opstallen niet anders gebruiken dan voor of ten behoeve van (een) andere dan de onder 1.1 — bedoelde bestemming(en). Desgevraagd kunnen burgemeester en wethouders van deze verplichting ontheffing verlenen, aan welke ontheffing zij (financiële) — voorwaarden kunnen verbinden. —
- 1.3 De Koper en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt genotsgerechtigden — van het Verkochte en het daarop gebouwde zullen, zonder voorafgaande — schriftelijke toestemming van het burgemeester en wethouders - aan welke — toestemming zij (financiële) voorwaarden kunnen verbinden - niet toestaan of — toelaten, dat de opstallen en het bijbehorende terrein worden gebruikt in strijd — met de onder 1.1 bedoelde bestemming(en). —

#### Artikel 2 Parkeerplaatsen

- 2.1 De koper en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt gerechtigden verbinden zich tegenover de gemeente om de parkeervoorziening(en) voor motorvoertuigen - te realiseren op het Verkochte en in eigendom over te dragen aan de individuele — kopers, niet afzonderlijk van de woning(en) aan derden te vervreemden of met — beperkte genotsrechten te bezwaren dan wel te verhuren. —
- 2.2 Indien en voor zover een individuele koper eveneens de eigendom verwerft van een of meer parkeerplaatsen gelegen op het Verkochte, verbinden de koper en — eventuele opvolgende eigenaren of beperkt gerechtigden zich tegenover de — gemeente om deze parkeerplaats(en) niet aan anderen dan de eigenaren van de op het Verkochte te realiseren woningen te vervreemden of met beperkte — genotsrechten te bezwaren dan wel te verhuren aan derden. —

#### Artikel 3 Kwalitatieve verplichting

- 3.1. Partijen komen overeen dat de verplichtingen zoals hiervoor vermeld in artikel 1 en 2, als kwalitatieve verplichtingen rusten op het verkochte en van rechtswege — zullen overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen — verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen. — Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichtingen ex artikel 6:252 — Burgerlijk Wetboek notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de — openbare registers. —
- 3.2. Bij niet-nakoming van de in de afzonderlijke bedingen zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, verbeurt de koper en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt — zakelijk gerechtigden van de grond en het daarop gebouwde, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een — onmiddellijk opeisbare boete van € 100,-- voor elke dag gedurende welke na — verloop van de bij de ingebrekestelling bepaalde termijn niet aan de hierboven — bedoelde verplichtingen is voldaan, op welk bedrag de door de gemeente ter zake van de wanprestatie te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald. —

#### Kwalitatief verplichting gebruik

Deze verplichting is onderdeel van de overeenkomst tussen de gemeente Dordrecht en verkoper, en luidt als volgt: —

- "2.5 a. *Het Verkochte mag uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van bebouwing en gebruik conform het Bouwplan.* —
- b. *De koper en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt genotgerechtigden -*



van het Verkochte en het daarop gebouwde zullen de te realiseren opstallen en het bijbehorende terrein niet gebruiken voor of ten behoeve van (een) andere — dan de onder a. bedoelde doeleinden. Desgevraagd kan het college van — burgemeester en wethouders van de gemeente Dordrecht van deze verplichting ontheffing verlenen, aan welke ontheffing zij (financiële) voorwaarden kan — verbinden. —

c. De koper en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt genotgerechtigden — van het Verkochte en de daarop te realiseren opstallen zullen, zonder — voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en — wethouders van de gemeente Dordrecht - aan welke toestemming zij — (financiële) voorwaarden kan verbinden - niet toestaan of toelaten, dat de — opstallen en het bijbehorende terrein worden gebruikt in strijd met de onder a. bedoelde doeleinden. —

d. Bij niet-nakoming van de in deze bepaling genoemde verplichting(en) — verbeuren de koper dan wel de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt — genotgerechtigden van het Verkochte en de daarop te realiseren bebouwing, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 500,-- voor elke dag — gedurende welke na verloop van de bij de ingebrekestelling bepaalde termijn — het ongeoorloofde gebruik heeft geduurd c.q. voortduurt, dit onverlet de — mogelijkheid om in rechte nakoming en/of schadevergoeding te vorderen. —

2.6 a. Partijen komen overeen dat de verplichting, zoals bedoeld in lid 5 van dit — artikel, als kwalitatieve verplichting rust op het Verkochte en van rechtswege — zal overgaan op degene(n) die het Verkochte onder bijzondere titel zal/zullen — verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen — zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen — verkrijgen. —

b. Deze verplichting zal als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 — Burgerlijk Wetboek notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers. " —

#### Hemelwater

Onder de achterpaden gelegen op het gemeenschappelijk binnenterrein (mandelig — gebied, kadastraal bekend gemeente Dordrecht sectie K nummer \*\*\*) worden in de — bodem infiltratiekratten aangebracht om de hemelwaterafvoer te regelen. —

De koper(s) en hun rechtsopvolgers van de woningen met bijbehorend aandeel in het — mandelig gebied zijn verplicht de hemelwaterafvoer en het bijbehorende systeem dat is aangebracht op het moment van oplevering, te onderhouden en als zodanig in stand te houden en steeds deugdelijk te laten functioneren. —

**\*\*KEUZE Van toepassing bij bouwnr. 6, 20, 32 en 46 (met tuinmuur)**

#### Instandhouding erfafscheiding

Op de erfafscheiding aan de voorzijde van de woningen worden groene — erfafscheidingen geplaatst. Tevens wordt op de erfafscheiding van het gekochte een — tuinmuur geplaatst. De koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht te dulden dat deze groene erfafscheidingen en tuinmuur zich derhalve ook op het gekochte bevinden. — Koper heeft tevens de verplichting om de door verkoper aan te brengen groene —

erfafscheidingen en tuinmuur ongewijzigd in stand te houden en te onderhouden.\*

**\*\*KEUZE Van toepassing bij bouwnummer 1 en 51 (met hekwerk)**

**Instandhouding erfafscheiding**

Op de erfafscheiding aan de voorzijde van de woningen worden groene erfafscheidingen geplaatst. Tevens wordt op de erfafscheiding van het gekochte een hekwerk geplaatst. De koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht te dulden dat deze groene erfafscheidingen en hekwerk zich derhalve ook op het gekochte bevinden. Koper heeft tevens de verplichting om de door verkoper aan te brengen groene erfafscheidingen en hekwerk ongewijzigd in stand te houden en te onderhouden.\*

**\*\*KEUZE Van toepassing bij de overige bouwnummers**

**Instandhouding erfafscheiding**

Op de erfafscheiding aan de voorzijde van de woningen worden groene erfafscheidingen geplaatst. De koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht te dulden dat deze groene erfafscheidingen zich derhalve ook op het gekochte bevinden. Koper heeft tevens de verplichting om de door verkoper aan te brengen groene erfafscheidingen ongewijzigd in stand te houden en te onderhouden.\*

**Instandhouding toegangspoort mandelig gebied**

Onderdeel van het gemeenschappelijk binnenterrein (het mandelig gebied) is de gemeenschappelijke toegangsweg bestemd om door de gebruikers te voet, dan wel met alle soorten voertuigen, te gaan naar, dan wel te komen van de H.W. Mesdagstraat te Dordrecht.

Bij de ingang van de toegangsweg vanaf de H.W. Mesdagstraat tussen de woningen met huisnummers \*\* zal een hekwerk met toegangspoort en penanten (gemetselde steunpilaren) worden gerealiseerd.

De koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht te dulden dat het hekwerk, toegangspoort en penanten zich bevinden op het mandelig gebied, zijnde het perceel kadastraal bekend gemeente Dordrecht sectie K nummer \*\*. Koper heeft tevens de verplichting om de door verkoper aan te brengen hekwerk, toegangspoort en penanten ongewijzigd in stand te houden en te onderhouden.

**Instandhouding toegangsdeur achter- en zijpaden**

Onderdeel van het gemeenschappelijk binnenterrein (het mandelig gebied) zijn de gemeenschappelijke toegangspaden bestemd om door de gebruikers als achter- en zijpaden te voet, te gaan naar, dan wel te komen van de openbare weg.

Om te komen en te gaan naar de Willy Martensstraat te Dordrecht zal ter hoogte van huisnummer \* en huisnummer \* een hekwerk met toegangsdeur worden gerealiseerd.

Om te komen en te gaan naar de Zuidendijk te Dordrecht zal ter hoogte van huisnummer \* een hekwerk met toegangsdeur worden gerealiseerd.

Om te komen en te gaan naar de Theophile de Bockstraat te Dordrecht zal ter hoogte van huisnummer \* en huisnummer \* een hekwerk met toegangsdeur worden gerealiseerd.

De koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht te dulden dat de hekwerken met toegangsdeuren ten behoeve van de achter- en zijpaden zich bevinden op het mandelig

gebied, zijnde het perceel kadastraal bekend gemeente Dordrecht sectie K nummer \*\*. – Koper heeft tevens de verplichting om de door verkoper aan te brengen hekwerken met toegangsdeuren ongewijzigd in stand te houden en te onderhouden. \_\_\_\_\_

***\*KEUZE Van toepassing bij bouwnummers 1 en 51*** \_\_\_\_\_

**Instandhouding toegangsdeur tuin** \_\_\_\_\_

In de tuin aan de zijkant van de woning wordt een stalen hekwerk met toegangsdeur – geplaatst. De koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht te dulden dat dit hekwerk – met toegangsdeur zich derhalve ook op het gekochte bevindt. Koper heeft tevens de – verplichting om de door verkoper aan te brengen hekwerk met toegangsdeur \_\_\_\_\_ ongewijzigd in stand te houden en te onderhouden. \_\_\_\_\_

Tevens zijn koper en zijn rechtsopvolger(s) verplicht te dulden dat de (deels) op de \_\_\_\_\_ erfafscheiding geplaatste penant als onderdeel van de toegangspoort voor de \_\_\_\_\_ gemeenschappelijke toegangsweg, zich (gedeeltelijk) op de erfafscheiding van het \_\_\_\_\_ gekochte bevindt. \*

**Bepaling koppeling woning met parkeerplaats** \_\_\_\_\_

Het object bestaat uit een woning (kadastraal bekend gemeente Dordrecht sectie K \_\_\_\_\_ nummer \*\*) en een parkeerplaats (kadastraal bekend gemeente Dordrecht sectie K \_\_\_\_\_ nummer \*\*). Om reden dat deze een eigen goederenrechtelijke identiteit hebben, \_\_\_\_\_ zodanig dat daarover zelfstandig kan worden beschikt, is de volgende verbodsbepaling en boete- en kettingbeding toepassing, die in elke akte van levering waarbij de woning met parkeerplaats in het bouwplan wordt geleverd wordt opgenomen. \_\_\_\_\_

Deze luidt als volgt: \_\_\_\_\_

De eigenaar mag de parkeerplaats, hierna te noemen: 'bijzaak', niet vervreemden – of belasten met beperkte rechten, waardoor derden de beschikking daarover \_\_\_\_\_ krijgen, tenzij dit tegelijkertijd plaatsvindt met de vervreemding of belasting van – de woning, hierna te noemen: 'hoofdzaak', waarvan de eigenaar tevens \_\_\_\_\_ rechthebbende is, aan dezelfde verkrijger. \_\_\_\_\_

Deze bepaling is mede ter uitvoering van artikel 2 van de bijzondere \_\_\_\_\_ verkoopvoorwaarden van de gemeente Dordrecht. \_\_\_\_\_

Als een eigenaar het hiervoor vermelde verbod overtreedt, is hij zowel aan de gemeente Dordrecht een boete verschuldigd zoals opgenomen in de bijzondere \_\_\_\_\_ verkoopvoorwaarden alsmede een geldboete aan de ***\*\*Beheervereniging mandelig gebied 'Thuis in 3314' te Dordrecht\*\**** verschuldigd. Het bedrag van deze boete wordt \_\_\_\_\_ jaarlijks in de ledenvergadering vastgesteld. De geldboete is verschuldigd zonder dat \_\_\_\_\_ enige ingebrekestelling of tussenkomst van de rechter nodig is. De geldboete is direct – opeisbaar en kan niet door de rechter worden gematigd. \_\_\_\_\_

De eigenaar is verplicht bij beschikking over bedoelde woning en parkeerplaats als \_\_\_\_\_ hiervoor omschreven, aan de nieuwe verkrijger of zakelijk gerechtigde op te leggen, van deze te bedingen en ten behoeve van de gemeente en ***\*\*de Beheervereniging\*\**** aan te – nemen: \_\_\_\_\_

- a. alle verplichtingen die voortvloeien uit de hiervoor vermelde bepalingen; \_\_\_\_\_
- b. de verplichting om bij verdere vervreemding dan wel overdracht van beperkte \_\_\_\_\_ rechten, de onder a. én deze onder b. vermelde verplichting op te leggen aan de – opvolgende eigenaar of beperkt gerechtigde, op dezelfde wijze en onder oplegging

van dezelfde boetebepalingen ten behoeve van de gemeente en de \_\_\_\_\_  
*Beheervereniging* als hiervoor omschreven. \_\_\_\_\_

Als de eigenaar dit niet doet, is hij de hiervoor vermelde boete verschuldigd aan de \_\_\_\_\_  
gemeente en *de Beheervereniging*. \_\_\_\_\_

Het verbod en de hiervoor onder a en b omschreven verplichtingen moet altijd bij elke  
beschikkingshandeling als voormeld worden opgelegd, bedongen en aangenomen. \_\_\_\_\_

#### **Het kwalitatief beding van uitbouw** \_\_\_\_\_

Koper is ermee bekend dat alle kopers van een eengezinswoning in onderhavig \_\_\_\_\_  
bouwplan de bevoegdheid hebben om aan de achterzijde van hun woning een uitbouw  
te (doen) realiseren. \_\_\_\_\_

Deze uitbouw is in het verlengde van de woning geprojecteerd. \_\_\_\_\_

Het hart van de scheidingsmuur van bedoelde uitbouw zal op de grenslijn gelegen zijn.

In verband hiermede wordt hierbij vastgelegd als kwalitatief beding over en weer ten -  
behoefte en ten laste van de eigenaar van het bij deze gekochte en ten behoeve en ten  
laste van de eigenaar/eigenaren van de aangrenzende bouwkevel(s): \_\_\_\_\_

het kwalitatief beding van uitbouw om te dulden, dat het hart van de \_\_\_\_\_  
scheidingsmuur van bedoelde uitbouw op de grenslijn zal zijn gelegen, zodat een -  
gedeelte van de scheidingsmuur van bedoelde uitbouw op de eigendom van de \_\_\_\_\_  
eigena(a)r(en) van de aangrenzende bouwkevel(s) zal staan. \_\_\_\_\_

Indien na voltooiing van het huidige bouwplan aan de eigenaar van een bouwkevel een  
omgevingsvergunning wordt verleend voor het realiseren van een uitbouw aan de \_\_\_\_\_  
achterzijde van de woning, is/zijn de eigena(a)r(en) van de aangrenzende bouwkevel(s)  
verplicht te dulden, voor zover de buitenmuren van hun uitbouw zich - overeenkomstig  
het bepaalde in bovenstaande alinea - bevinden op de eigendom van degene die de \_\_\_\_\_  
betreffende uitbouw later wil realiseren, dat de betreffende buitenmuur van hun \_\_\_\_\_  
uitbouw (deels of geheel) verwijderd wordt of wordt vervangen voor een \_\_\_\_\_  
woningscheidende wand, zodat de alsdan te realiseren uitbouw op deze (deels) nieuwe  
buitenmuur of woningscheidende wand ingebalkt en/of ingeankerd kan worden. \_\_\_\_\_

Het is de eigenaar van een bouwkevel die na voltooiing van het onderhavige bouwplan  
een uitbouw wil realiseren, verboden de fundering, de vloer en een betonnen dak van -  
de te realiseren uitbouw te belasten op de bestaande uitbouw(en), in verband met de -  
draagkracht van de fundering van de bestaande uitbouw(en). \_\_\_\_\_

Indien later voor een uitbouw gekozen wordt dient de eigenaar een stalen \_\_\_\_\_  
stabilisatieportaal te monteren van voldoende zwaarte of andere bouwconstructie in -  
verband met de genoemde draagkracht. Dit ter goedkeuring van Bouw- en \_\_\_\_\_  
Woningtoezicht van de onderhavige gemeente. \_\_\_\_\_

#### **Werking van de kwalitatieve bedingen** \_\_\_\_\_

De hierboven omschreven kwalitatieve verplichtingen zullen overgaan op al diegenen -  
die het betreffende registergoed zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij -  
onder bijzondere titel. \_\_\_\_\_

Diegenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen \_\_\_\_\_  
verkrijgen, zijn eveneens aan bovenomschreven kwalitatieve verplichtingen gebonden. -

De rechten die tegenover bovenomschreven kwalitatieve verplichtingen staan, dienen -  
als kwalitatieve rechten te worden beschouwd en gaan mitsdien over op de \_\_\_\_\_  
rechtsoptvolgers onder algemene en bijzondere titel. \_\_\_\_\_

Voormelde bepalingen dienen aan de rechtsoptvolgers onder bijzondere titel en aan \_\_\_\_\_  
gebruikers kenbaar te worden gemaakt. \_\_\_\_\_

**Handhaving verplichtingen om te doen in kwalitatieve bedingen middels kettingbeding**

Voor zover kwalitatieve verplichtingen een verplichting om te "doen" inhouden, gelden die verplichtingen als kettingbeding, zodat een ieder, op wie de verplichtingen tot een "doen" rusten, verplicht is deze verplichtingen op te leggen aan zijn rechtsopvolger(s) – onder bijzondere titel en aan te nemen ten behoeve van de gerechtigde(n) tot het kwalitatief beding.

**Boetebeding bij niet-nakoming van verplichtingen**

Bij niet-nakoming van de verplichtingen om te doen in voormelde kwalitatieve bedingen is door de nalatige partij zonder rechterlijke tussenkomst per geval van niet-nakoming aan de gerechtigde(n) tot het kwalitatieve beding verschuldigd een boete – van tienduizend euro (€ 10.000,00), onverminderd het recht van de gerechtigde(n) tot het kwalitatieve beding op verdere schadevergoeding of eventuele nakoming.

**I. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN**

Ter uitvoering van het bepaalde in de koopovereenkomsten tussen verkoper en koper, – worden in verband met de bouwkundige toestand waarin het gekochte zich na afbouw bevindt ten opzichte van de naastgelegen nieuw te bouwen woning(en), bij deze – voor zover rechtens vereist – de navolgende erfdienstbaarheden gevestigd, verleend en aangenomen:

**Algemene erfdienstbaarheden**

Ten behoeve en ten laste van het gekochte (kadastraal bekend gemeente Dordrecht sectie K nummer(s) \*) en ten behoeve en ten laste van de tot het project behorende bouwkavels met de bouwnummers \* (kadastraal bekend gemeente Dordrecht sectie K nummers \*) de volgende erfdienstbaarheden:

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

*de erfdienstbaarheid van uitzicht*, inhoudende het verbod voor de eigenaar van het dienende erf om de voortuin en eventueel de zijtuin, voor zover deze onmiddellijk grenst aan de openbare straat en voor zover de eigenaar van het heersende erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat waaraan het heersende erf is gelegen, anders te gebruiken dan als siertuin en het verbod hierin opstallen (niet-zijnde beplantingen) te hebben, die het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens het bouwplan op het heersende erf te bouwen of wel gebouwde woning belemmeren;

*de erfdienstbaarheid van overbouw*, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het bouwplan eventueel een op het heersende erf te bouwen of gebouwde woning gedeeltelijk op het dienende erf is/wordt gebouwd, of wel hierboven uitsteekt, of wel de versnijdingen van de funderingen in het dienende erf zijn gelegen of de bij de op het heersende erf gebouwde woning behorende leidingen gedeeltelijk in het dienende erf zijn aangebracht;

*de erfdienstbaarheid tot legalisering* van de bouwkundige situatie, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat de toestand waarin die percelen na (af)bouw van de daarop voor de eerste maal gebouwde

opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burennrecht, speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van telecommunicatieaansluitingen, de afvoer van hemelwater, gootwater, rook en fecaliën (door goten, schoorstenen, rioleringswerken, drainagesystemen of anderszins), eventuele inbalking, inankering en in-, onder- en overbouw, licht en uitzicht, waaronder begrepen voor de uitspringende muren het recht tot inankering bij eventuele uitbouw, een en ander onder de volgende bepalingen:

- a. deze erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;
- b. deze erfdienstbaarheden worden niet geacht te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven;
- c. alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich op het heersend en dienend erf bevindende werken worden gedragen door de eigenaren die daarvan profiteren;
- d. de eigenaren 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 burennrecht van Titel 4 van Boek 5 Burgerlijk wetboek gelden;

*de erfdienstbaarheid tot legalisering van later uitgevoerde meerwerkopties*, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat de eigenaar 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 de ondernemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden en waarvoor door de ondernemer gedurende de bouwperiode eventueel al de voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht;
- c. de bouwwerken op het dienend erf worden zo nodig in de oude staat hersteld op kosten van de eigenaar 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 eigenaar van het dienende erf om het overlopende water van de volgens de ten tijde van het passeren van de akte van levering dan wel tijdens de oplevering van de gerealiseerde opstallen bestaande toestand overeenkomstig de aanwezige daken, goten, leidingen en putten te ontvangen.

Erfdienstbaarheden verband houdende met overbouw mandelig gebied  
 Het in het bouwplan als bouwnummer 26 bekende nog te realiseren nieuwbouwwoning, plaatselijk bekend Zuidenstraat \*\* te Dordrecht, zal deels boven het gemeenschappelijk terrein (mandelig gebied) worden gebouwd, zodat een

onderdoorgang zal zijn vanaf de Zuidenstraat naar het mandelig terrein. \_\_\_\_\_  
Ten behoeve van bouwnummer 26, Zuidenstraat \*\* te Dordrecht, het perceel kadastraal bekend gemeente Dordrecht sectie K nummer \*\*, als heersend erf, \_\_\_\_\_  
en ten laste van het mandelig gebied zijnde het perceel kadastraal bekend gemeente Dordrecht sectie K nummer \*\*, als dienend erf, \_\_\_\_\_

de erfdiensbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting van de eigenaar(s) en gebruiker(s) van het dienend erf, kadastraal bekend gemeente Dordrecht sectie K nummer \*, om te dulden dat het dienend erf wordt/is overbouwd met de op het heersend erf, kadastraal bekend gemeente Dordrecht sectie K nummer \*, te realiseren woning, zodat een onderdoorgang zal zijn vanaf de Zuidenstraat naar het mandelig terrein en vice versa. \_\_\_\_\_

#### **Nadere vestiging en inwerkingtreding erfdienstbaarheden** \_\_\_\_\_

Voor zover nodig en nog niet gevestigd zijn worden door partijen bij de akten van levering betreffende de overige bouwkavels in dit bouwplan gelijke erfdienstbaarheden als hiervoor vermeld gevestigd. Deze erfdienstbaarheden dienen voor ieder van de tot voormeld bouwplan behorende kavels in werking te treden zodra de betreffende kavel door de rechthebbende is overgedragen. \_\_\_\_\_

#### **J. AANVAARDING DOOR KOPER** \_\_\_\_\_

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. \_\_\_\_\_

*LET OP: De volgorde van het passeren van de leveringsakten zal bepalen in hoeverre reeds opstalrechten zijn gevestigd ten laste van het gekochte bouwnummer* \_\_\_\_\_

#### **K. VESTIGING OPSTALRECHT / ERFDIENSTBAARHEID** \_\_\_\_\_

Door verkoper worden alle woningen van het bouwplan aangesloten op een photovoltaïsch systeem, welke op de daken van de woningen worden aangelegd. \_\_\_\_\_

De zonnepanelen worden zodanig op de daken geplaatst - om tot een optimaal vermogensresultaat te komen - waardoor voor meerdere woningen de panelen niet alleen op eigen dak, maar ook op het dak van de aangrenzende woning(en) kunnen komen te liggen (*de Buurpercelen*). \_\_\_\_\_

Om natrekking te voorkomen van de op *de Buurpercelen* aangebracht in eigendom van koper zijnde photovoltaïsch systeem (*de Opstallen*), zijn partijen overeengekomen om het Opstalrecht te vestigen onder meer strekkende tot behoud van de eigendom van de Opstallen. \_\_\_\_\_

*KEUZE: van toepassing op bouwnummers die op het dak zonnepanelen heeft ten behoeve van andere woningen/buurpercelen,* \_\_\_\_\_

*Bouwnummers 2-7, 9, 10, 12, 13, 14, 16, 17, 19, 21, 22, 23, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 42, 43, 44, 47-51.* \_\_\_\_\_

**Opstalrecht ten laste van het gekochte** \_\_\_\_\_

Koper, hierna ook te noemen 'Eigenaar', verklaart mitsdien bij deze te vestigen ten behoeve van de woning\*en bekend als bouwnummer(s) \* in het bouwplan met \_\_\_\_\_

toekomstig adres \*\* te Dordrecht, \_\_\_\_\_  
en ten laste van het hierbij gekochte, zijnde het perceel kadastraal bekend **gemeente – Dordrecht sectie K nummer \*\*\***, het zelfstandig recht van opstal als bedoeld in titel 8 – Boek 5 Burgerlijk Wetboek onder de bepalingen en bedingen zoals hierna vermeld, en – welk zakelijk recht door de verschenen persoon onder 1. genoemd, thans als \_\_\_\_\_ zaakwaarnemer de belangen van de toekomstige eigenaar van bouwnummer(s) \*\* \_\_\_\_\_ waarnemend, hierna ook te noemen 'Opstalhouder', wordt aanvaard. \_\_\_\_\_

Het recht van opstal omvat de bevoegdheid voor Opstalhouder om op/aan/in het dak – van woning plaatselijk bekend \*\*\* te Dordrecht, de Opstallen aan te brengen, in \_\_\_\_\_ eigendom te hebben en te houden, te gebruiken, te onderhouden, te herstellen en zo – nodig te vervangen. \_\_\_\_\_

De Opstallen bestaan uit een fotovoltaïsche installatie bestaande onder meer uit \_\_\_\_\_ zonnepanelen die zonlicht omzetten in elektriciteit met bijbehorend(e) omvormers, \_\_\_\_\_ bekabeling, leidingen, alsmede alle andere zaken en constructies die met het \_\_\_\_\_ voorgaande verband houden met bijbehorende voorzieningen en werken. Het al dan \_\_\_\_\_ niet kwalificeren van de Opstallen als roerende zaken doet aan de bepalingen van deze akte niets af. \_\_\_\_\_

Voor gemeld Opstalrecht gelden voorts de navolgende bedingen: \_\_\_\_\_

1. Het Opstalrecht wordt gevestigd \*\* voor onbepaalde tijd \*\*\* voor een duur van \*\*\* – jaar, en gaat in vanaf de datum van oplevering. \_\_\_\_\_
2. Ter zake de vestiging van het Opstalrecht is geen retributie (eenmalig of periodiek) verschuldigd. \_\_\_\_\_
3. De Opstallen mogen uitsluitend worden gebruikt als fotovoltaïsche installatie, \_\_\_\_\_ bedoeld voor het omzetten van zonne-energie in elektriciteit en levering daarvan. –
4. Het Opstalrecht omvat mede de bevoegdheid om over het gekochte te komen en te gaan van en naar de Opstallen ten behoeve de Opstalhouder, diens rechtsopvolgers alsmede van door de Opstalhouder aan te wijzen personen, en alle daarbij \_\_\_\_\_ behorende werkzaamheden te verrichten voor het gebruik en onderhoud van de \_\_\_\_\_ Opstallen, onder de verplichting voor de Opstalhouder dit recht op de minst \_\_\_\_\_ bezwarende wijze uit te oefenen/te doen uitoefenen. \_\_\_\_\_

Alle werkzaamheden die Eigenaar en Opstalhouder uitvoeren of laten uitvoeren in verband met realisatie, onderhoud of inspecties dienen zoveel mogelijk te worden ingepland in onderling overleg en dienen voorts op de minst belastende wijze \_\_\_\_\_ plaats te vinden. \_\_\_\_\_

Opstalhouder is jegens de Eigenaar aansprakelijk voor de door de Eigenaar geleden schade, welke het gevolg is van door of vanwege de Opstalhouder uitgevoerde \_\_\_\_\_ werkzaamheden. \_\_\_\_\_

5. Eigenaar zal niets doen dat de stabiliteit van (een onderdeel van) de Opstallen in – gevaar zou kunnen brengen of beschadigen; geen (bouw)werken oprichten en meer in het algemeen geen activiteiten ondernemen die de Opstallen en het gebruik \_\_\_\_\_ daarvan zouden kunnen verstoren of een verminderd rendement van de Opstallen zou kunnen veroorzaken. \_\_\_\_\_
6. De Eigenaar dient de Opstalhouder dadelijk in te lichten indien: \_\_\_\_\_
  - a. de gesteldheid/kwaliteit van het dak van zijn woning niet meer toelaat om de standvastigheid, het gebruik, de veiligheid van het photovoltaïsch systeem te waarborgen; \_\_\_\_\_



- b. de Eigenaar het dak van zijn woning wil (laten) herstellen of andere werkzaamheden aan het betreffende dak van de woning wil (doen) uitvoeren;
7. Zonder schriftelijke toestemming van de Eigenaar, is de Opstalhouder niet bevoegd het Opstalrecht geheel of gedeeltelijk te vervreemden. Onder vervreemding in dit verband wordt mede begrepen een levering in economische zin, splitsing in appartementsrechten, fusie, splitsing en ontbinding alsmede het vestigen van beperkte rechten, met uitzondering van hypotheekrechten. Bedoelde toestemming kan niet op onredelijke gronden worden onthouden.

Derdenwerking; kwalitatieve verplichting;

- a. Indien en voor zover een en ander al niet van rechtswege het geval is, beogen partijen uitdrukkelijk derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de onderhavige akte. De in de volgende leden van dit artikel vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van bedoelde derdenwerking.
- b. Alle verplichtingen van een partij uit hoofde van de onderhavige akte om iets te dulden of niet te doen, worden hierbij voorts overeengekomen als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. Ter zake wordt door partijen woonplaats gekozen te Dordrecht.
- c. Indien en voor zover de hiervoor in lid b van dit artikel bedoelde verplichtingen niet kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen, komen partijen deze verplichtingen hierbij bij wijze van kettingbeding overeen, zodat bedoelde verplichtingen ook zullen overgaan op de rechtsopvolgers van partijen.

Kettingbeding

Bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het door de Eigenaar gekochte of bij vestiging/levering van beperkte rechten, waardoor door derden de beschikking over het gekochte wordt verkregen, zal de Eigenaar gehouden zijn aan de nieuwe verkrijger of beperkt gerechtigde op te leggen en van deze te bedingen:

- a. de verplichtingen voor hem voortvloeiende uit het hoofdstuk Opstalrecht dit artikel, voor zover van toepassing;
- b. de verplichting om bij verdere vervreemding of vestiging dan wel levering van beperkte rechten, waardoor door derden de beschikking daarover wordt verkregen, de opvolgende eigenaar dan wel beperkt gerechtigde op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebepalingen de hiervoor sub a. en de onderhavige sub b. vermelde verplichting op te leggen.

Boetebepaling

Als de Eigenaar dan wel de nieuwe verkrijger of beperkt gerechtigde deze verplichtingen niet nakomt en - na daartoe bij exploit of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld - niet alsnog binnen vijf (5) dagen daarna aan de verplichting heeft voldaan, is hij ten behoeve van Opstalhouder een direct opeisbare boete verschuldigd van \*tienduizend euro (€ 10.000,00) onverminderd de bevoegdheid van Opstalhouder om daarnaast nakoming en/of de werkelijk geleden schade te vorderen.

Vestiging erfdienstbaarheid

In verband met het hiervoor in lid 4 van de op de het opstalrecht van toepassing zijnde bedingen, komen de Eigenaar en de Opstalhouder hierbij de vestiging overeen van de hierna te omschrijven erfdienstbaarheid, zulks om niet zonder dat er sprake is van vrijgevigheid.

Ter uitvoering van deze overeenkomst vestigt de Eigenaar ten behoeve van de \_\_\_\_\_ Opstalhouder, hetgeen de Opstalhouder hierbij aanvaardt, zulks ten laste van het \_\_\_\_\_ gekochte, zijnde het perceel kadastraal bekend gemeente Dordrecht sectie K nummer \*\*\*, (als dienend erf) en ten behoeve van \*\*\*\*\* (als heersend erf), de erfdienstbaarheid – inhoudende de bevoegdheid voor de Opstalhouder casu quo diens rechtsopvolgers \_\_\_\_\_ alsmede voor de door de Opstalhouder in te schakelen derden, om over/in het gekochte te komen van en te gaan naar (en vice versa) de Opstallen met de benodigde \_\_\_\_\_ materialen, vervoermiddelen en werktuigen, voor zover van belang voor het onderhoud, het beheer, de vervanging en/of de verwijdering van de Opstallen, alles op de minst \_\_\_\_\_ bezwarende wijze en, behoudens in geval van calamiteiten die een ernstig gevaar \_\_\_\_\_ vormen voor het behoud van de Opstallen geen uitstel kunnen dulden, na overleg met – de Eigenaar. Voormelde erfdienstbaarheid gaat teniet bij beëindiging van het \_\_\_\_\_ Opstalrecht. \_\_\_\_\_

*KEUZE: van toepassing op bouwnummers met zonnepanelen op dak van andere \_\_\_\_\_ woning(en) \_\_\_\_\_*

*Bouwnummers 1-5, 8, 10-12, 14-18, 22-34, 36-38, 40-42, 44-50 \_\_\_\_\_*

*Opstalrecht ten behoeve van het gekochte \_\_\_\_\_*

*Koper dient volmacht te verlenen voor het verkrijgen van het opstalrecht, welk \_\_\_\_\_ opstalrecht zal worden gevestigd in de akte van levering van het bouwnummer ten laste waarvan het opstalrecht wordt gevestigd. \_\_\_\_\_*

*De inhoud van het opstalrecht is gelijk aan de hiervoor opgenomen bepalingen voor het opstalrecht ten laste van het gekochte. \_\_\_\_\_*

#### **L. MANDELIGHEID \_\_\_\_\_**

**\*\* KEUZE : 1<sup>e</sup> leveringsakte met mandeligheid in het project: \_\_\_\_\_**

Bij deze wordt het hiervoor onder 3. omschreven registergoed (gemeenschappelijke \_\_\_\_\_ terrein), \*\*kadastraal bekend gemeente Dordrecht sectie K nummer \*, groot (ongeveer) \_\_\_\_\_ \*, bestemd tot mandeligheid als bedoeld in artikel 60 en verder boek 5 van het \_\_\_\_\_ Burgerlijk Wetboek om tot gemeenschappelijk nut te dienen van de een en vijftig (51) – woningen, (adressen: \*\* te Dordrecht). \_\_\_\_\_

Verkoper zal aan elke koper van de hierboven genoemde koopwoningen een onverdeeld aandeel in het mandelige terrein overdragen. \_\_\_\_\_

Partijen, als gezamenlijke mede-eigenaren van dit terrein met de overige daarbij \_\_\_\_\_ behorende voorzieningen, verklaren het registergoed kadastraal bekend gemeente \_\_\_\_\_ Dordrecht sectie K nummer \*, tot gemeenschappelijk nut als bedoeld in artikel 5:60 \_\_\_\_\_ Burgerlijk Wetboek te bestemmen en daartoe een regeling vast te stellen voor het \_\_\_\_\_ genot, het gebruik en het beheer als bedoeld in artikel 3:168 juncto 5:69 Burgerlijk \_\_\_\_\_ Wetboek luidende als volgt: \_\_\_\_\_

*< volgt reglement van mandeligheid > \* \_\_\_\_\_*

**\*\* KEUZE : 2<sup>e</sup> en volgende leveringsakte met mandeligheid in het project: \_\_\_\_\_**

Bij een op \* voor de te Woerden gevestigde notaris mr. B.G.T.J. Colaris-van der Ven \_\_\_\_\_ verleden akte van levering, \*van welke akte de inschrijvingsgegevens van Kadaster nog niet bekend zijn \*\* van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de \_\_\_\_\_

Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op \*\*\* in register Hypotheken 4, deel \*\* nummer \*\*, is het hiervoor onder 3. omschreven registergoed (gemeenschappelijke — terrein) bestemd tot mandeligheid als bedoeld in artikel 60 en verder boek 5 van het — Burgerlijk Wetboek om tot gemeenschappelijk nut te dienen van de een en vijftig (51) — woningen, (adressen: \*\* te Dordrecht).

Verkoper zal aan elke koper van de hierboven genoemde koopwoningen een onverdeeld aandeel in het mandelige terrein overdragen.

Bij de hiervoor vermelde akte hebben partijen, als gezamenlijke mede-eigenaren van dit terrein met de overige daarbij behorende voorzieningen, het tot gemeenschappelijk nut als bedoeld in artikel 5:60 Burgerlijk Wetboek bestemd, en daartoe een regeling — vastgesteld voor het genot, het gebruik en het beheer als bedoeld in artikel 3:168 — juncto 5:69 Burgerlijk Wetboek luidende als volgt:

### **REGLEMENT VAN MANDELIGHEID**

#### **1. Mandeligheid/Bestemming**

Het registergoed zijnde een perceel grond bestemd tot onder meer gemeenschappelijke — toegangsweg en groenvoorzieningen, gelegen te Dordrecht aan de \*, kadastraal bekend — gemeente Dordrecht, sectie K, nummer \*, groot (ongeveer) \* (\* are), (hierna ook te — noemen: 'de mandelige zaak')

zal gemeenschappelijke eigendom zijn van de eigenaren van de tot het bouwplan 'Thuis in 3314' behorende een en vijftig (51) woningen, (adressen: \*\*\*\* te Dordrecht) (hierna ook te noemen: 'de erven').

#### **2. Gebruik mandelige zaak**

a. Iedere mede-eigenaar (hierna ook te noemen: 'de deelgenoot') heeft een zodanig — recht van gebruik van de mandelige zaak, als in overeenstemming is met de — bestemming van die zaken.

b. De gemeenschappelijke toegangsweg is bestemd om door de deelgenoten te voet, — dan wel met alle soorten voertuigen, te gaan naar, dan wel te komen van de — openbare weg.

c. De gemeenschappelijke toegangspaden is bestemd om door de deelgenoten te voet, — te gaan naar, dan wel te komen van de openbare weg.

d. De gemeenschappelijke groenvoorzieningen dienen ter aankleding van de tussen de — afzonderlijke percelen (bestemd tot woningen en parkeerplaatsen) onderling en — tussen deze en de weg gelegen stukken grond.

#### **3. Verplichtingen en verboden**

a. Iedere deelgenoot alsmede de beheerder is bevoegd de erven (kavels) van de — (overige) deelgenoten te gebruiken, voor zover dit nodig is om toegang tot de — mandelige zaak te verkrijgen. — Iedere deelgenoot moet aan de overige deelgenoten toegang tot de mandelige zaak — geven.

b. 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:

- 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 geven; \_\_\_\_\_*
- *het aanbrengen van diepwortelende struiken of bomen alsmede het slaan van pennen in de mandelige zaak is niet toegestaan. \_\_\_\_\_*
- c. *Het is ieder van de deelgenoten verboden aan de mandelige zaak wijzigingen aan te brengen of te laten aanbrengen of daaraan werkzaamheden te verrichten of te laten verrichten, die de bestemming van de mandelige zaak voor wat betreft het gebruik – en/of inrichting wezenlijk aantasten zonder daartoe verkregen schriftelijke \_\_\_\_\_ toestemming van de overige deelgenoten. \_\_\_\_\_*
- d. *Onder deelgenoot wordt voor de toepassing van bepalingen met betrekking tot het gebruik van de mandelige zaak ook verstaan zijn werknemers, personeelsleden, \_\_\_\_\_ huisgenoten en bezoekers en 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 (kavel) van die deelgenoot. \_\_\_\_\_*
- 4. Onderhoud, reiniging, herstel of vernieuwing** \_\_\_\_\_
- a. *De mandelige zaak wordt op kosten van alle deelgenoten samen onderhouden, \_\_\_\_\_ gereinigd, hersteld of vernieuwd. \_\_\_\_\_*
- b. *Bij schade aan de mandelige zaak of als de bouwkundige toestand van de mandelige zaak dit noodzakelijk maakt, kan iedere deelgenoot medewerking van de overige \_\_\_\_\_ deelgenoten vorderen ten behoeve van het herstel of vernieuwing daarvan. \_\_\_\_\_*
- c. *Verzekeringsuitkeringen moeten als eerste worden aangewend tot herstel van de \_\_\_\_\_ betreffende schade. \_\_\_\_\_*
- d. *Als de mandelige zaak hersteld of vernieuwd moet worden als gevolg 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. Bijdrage in de kosten en verzekering** \_\_\_\_\_
- a. *Ieder van de deelgenoten is voor een gedeelte dat overeenkomt met zijn onverdeelde aandeel in de mandelige zaak verplicht mee te dragen in de kosten van beheer, \_\_\_\_\_ verzekering, bewaking, onderhoud, reiniging, herstel en vernieuwing, daaronder in – elk geval begrepen de weg met aanbehoren, bestrating/verharding, \_\_\_\_\_ groenvoorziening, steiger, 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. \_\_\_\_\_*
- b. *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 elk geval begrepen een opstalverzekering en een verzekering tegen \_\_\_\_\_ wettelijke aansprakelijkheid. Het sluiten, wijzigen en beëindigen van de hiervoor – bedoelde verzekering(en), alsmede het in ontvangst nemen van de \_\_\_\_\_ verzekering(en) is onder het beheer begrepen. \_\_\_\_\_*

## **6. Beheer**

- a. *Het beheer van de mandelige zaak zal worden verricht door een (nog op te richten) – vereniging: "Beheervereniging Mandelig gebied Thuis in 3314 te Dordrecht". ——— In afwijking hiervan kunnen bij gezamenlijk besluit de deelgenoten een van hen of – een of meer derden als beheerder voor de mandelige zaak aanwijzen. Dat besluit — moet tot stand komen op de hierna onder 8 vermelde wijze. In dat besluit moet — worden aangegeven wat de taken en de bevoegdheden van de beheerder zijn. Een – besluit tot ontslag van de beheerder wordt op dezelfde wijze genomen als hiervoor – vermeld. ———*
- b. *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. ———*
- c. *Handelingen die dienen tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige — zaak en in het algemeen handelingen die geen uitstel kunnen lijden, kunnen door — ieder van de deelgenoten of door de beheerder, als deze is aangesteld, zo nodig — zelfstandig worden verricht. Een deelgenoot of de beheerder, als deze is aangesteld, wordt bij de handelingen die hij zelfstandig verricht geacht de overige deelgenoten te vertegenwoordigen. De beheerder kan wanneer hij handelt binnen de hiervoor — omschreven bevoegdheid geen hoofdelijke aansprakelijkheid overeenkomen. ———*
- d. *Iedere deelgenoot is bevoegd ten behoeve van de gemeenschap verjaring te stuiten.*
- e. *De beheerder is na afloop van elke gehele periode van twaalf maanden dat zijn — beheer duurt, en ook bij het einde van zijn beheer, verplicht tot rekening en ——— verantwoording tegenover de gezamenlijke deelgenoten. De beheerder is verplicht – de op zijn beheer betrekking hebbende stukken aan de opvolgende beheerder te — overhandigen. ———*

## **7. Andere handelingen**

- a. *Tot alle andere handelingen dan beheershandelingen zijn de deelgenoten alleen ——— gezamenlijk bevoegd. ———*
- b. *Iedere deelgenoot heeft er recht op dat de mandelige zaak wordt verzekerd tegen de gebruikelijke risico's. Als een deelgenoot vordert dat de mandelige zaak wordt ——— verzekerd tegen de gebruikelijke risico's, moeten de overige deelgenoten daaraan — meewerken. ———*

## **8. Vergaderingen**

- a. *Iedere deelgenoot is bevoegd om de overige deelgenoten ter vergadering op te ——— roepen. Die deelgenoot moet hiervoor een oproepingstermijn van dertig dagen in — acht nemen, de dag van de oproeping en die van de vergadering niet meegerekend. – De oproeping tot vergadering moet schriftelijk gebeuren. De oproepingsbrief moet – de onderwerpen van de vergadering bevatten. ———*
- b. *De vergadering wordt voorgezeten door de beheerder, tenzij de vergadering een ——— andere persoon aanwijst. ———*
- c. *Van het verhandelde in een vergadering worden op de door de voorzitter van de ——— vergadering te bepalen wijze notulen gehouden. De voorzitter en een daartoe door – de vergadering aan het begin daarvan aangewezen persoon, stellen de notulen vast en ondertekenen die. ———*
- d. *Iedere deelgenoot is bevoegd, hetzij in persoon hetzij bij volmacht, de vergadering –*

- bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen. \_\_\_\_\_
- e. Iedere deelgenoot brengt naar evenredigheid van zijn aandeel in de mandelige zaak stem uit in de vergadering. \_\_\_\_\_
- f. Alle besluiten van de vergadering van deelgenoten worden genomen met een gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen ongeacht de aanwezige of vertegenwoordigde deelgenoten. \_\_\_\_\_
- g. Regels voor gebruik en beheer moeten voor iedere deelgenoot gelden. Aan een deelgenoot kan niet bij besluit tijdelijk of blijvend zijn gebruiksrecht worden ontzegd. \_\_\_\_\_
- h. I Het in de vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter over 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. \_\_\_\_\_
- II Wordt onmiddellijk na het uitspreken van het oordeel van de voorzitter de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, als de meerderheid van de vergadering of, als de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk gebeurde, een stemgerechtigde aanwezige dit verlangt. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming. \_\_\_\_\_

#### **9. Kettingbeding**

- a. Iedere deelgenoot is verplicht bij vervreemding van zijn aandeel in de mandelige zaak (vestiging van goederenrechtelijke genotsrechten daaronder begrepen), namens de overige deelgenoten van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze zich bindt en onderwerpt aan de besluiten van de vergadering van deelgenoten, die al genomen zijn of genomen zullen worden en om het in dit artikel bepaalde op zijn beurt woordelijk te bedingen van zijn rechtsopvolger. \_\_\_\_\_
- b. Een deelgenoot die verzuimt het vorenstaande van zijn rechtsopvolger te bedingen, is als gevolg daarvan een direct opeisbare boete verschuldigd van vijftig duizend euro (€ 50.000,00), ten gunste van de overige gezamenlijke deelgenoten. \_\_\_\_\_

#### **10. Inschrijving wijzigingen**

De deelgenoten zijn verplicht wijzigingen betreffende het genot, het gebruik en het beheer van de mandelige zaak bij notariële akte vast te leggen en onmiddellijk te laten inschrijven in de openbare registers van het kadaster. \_\_\_\_\_

#### **11. Aanvang/einde mandeligheid**

- a. Deze regeling van mandeligheid treedt in werking, zodra de hiervoor \*vermelde registergoed mede-eigendom zijn tussen twee of meer eigenaren en zij deze registergoederen bij een tussen hen opgemaakte akte bestemmen tot gemeenschappelijk nut van de hen toekomende erven, gevolgd door inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers. \_\_\_\_\_
- b. Deze mandeligheid eindigt:
1. wanneer de gemeenschap van de mandelige zaak eindigt; \_\_\_\_\_
  2. wanneer de bij de hiervoor onder a vermelde akte aan die zaak gegeven bestemming wordt opgeheven bij een tussen alle deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving daarvan in de openbare registers van het kadaster; \_\_\_\_\_
  3. zodra het nut voor elk van de erven is geëindigd. \_\_\_\_\_

### **13. Overdracht aandeel in de mandelige zaak**

Een aandeel in de mandelige zaak kan niet afzonderlijk van het erf worden overgedragen, ook niet aan een of meer van de overige deelgenoten.

#### **Lidmaatschap beheervereniging**

- a. Iedere mede-eigenaar is verplicht lid te worden van de vereniging *Beheervereniging Mandelig gebied Thuis in 3314 te Dordrecht*, statutair gevestigd te Dordrecht, en is verplicht bij vervreemding van zijn aandeel in de mandelige zaak, waaronder begrepen het vestigen van een zakelijk genotsrecht, namens de overige mede-eigenaren, van zijn rechtsopvolger(s) te bedingen dat deze zich bindt en onderwerpt aan de besluiten van de vergadering van gemelde vereniging die reeds zijn genomen of zullen worden genomen.
- b. Iedere mede-eigenaar verbindt zich jegens de vereniging de verplichtingen zoals in dit artikel onder a. vermeld aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om de verplichting in de akte van eigendomsoverdracht of verlening van beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete ad tienduizend euro (€ 10.000,00) ten behoeve van de overige mede-eigenaren.
- c. Bij vervreemding, daaronder mede begrepen het vestigen van een zakelijk genotsrecht, van het aandeel in de mandelige zaak eindigt tevens het lidmaatschap van gemelde vereniging.

Koper is akkoord met de inhoud en strekking van gemelde akte.

Koper verplicht zich als lid tot de vereniging toe te treden.

#### **Aanmelding lidmaatschap**

De koper verklaart bij deze zich aan te melden als lid van de beheervereniging van de mandelige eigendom.

#### **Kwalitatieve verplichting**

1. Koper is verplicht te gedogen, dat hij - gedurende de periode, dat hij eigenaar is van het gekochte - lid is van de beheervereniging.
2. Koper zal zich onthouden van het op welke wijze dan ook beëindigen of doen beëindigen van het in lid 1 bedoelde lidmaatschap.
3. Het in de vorige leden 1 en 2 bepaalde gaat over op degene(n), die het gekochte onder bijzondere of algemene titel zal/zullen verkrijgen, een en ander overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.

#### **M. WONINGBORG-GARANTIE**

De woning die het onderwerp is van voormelde overeenkomst maakt deel uit van een door Woningborg N.V. geregistreerd project en is door deze instelling ingeschreven onder planregistratienummer W-2019-03918-\*

Verkoper casu quo de aannemer verbindt zich tegenover de verkrijger ter zake van deze woning de verplichtingen uit de Garantie- en waarborgregeling van deze instelling te zullen nakomen.

Koper heeft het Woningborg-certificaat ontvangen.

#### **N. SLOTBEPALINGEN**

##### **Fiscale verklaring**

Het gekochte is een bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 1 onderdeel a onder 1 Wet op de omzetbelasting 1968. Er wordt daarom omzetbelasting geheven vanwege de levering van het gekochte. Het gekochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt. Partijen verklaren hierbij een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, als

bedoeld in artikel 15 lid 1 onderdeel a Wet op belastingen van rechtsverkeer. \_\_\_\_\_

**Doorhaling** \_\_\_\_\_

Partijen verlenen hierbij, voor zoveel nodig, onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van mij, notaris, om medewerking te verlenen aan het doorhalen van de hypothecaire inschrijving(en) en eventuele beslagen op het gekochte ten laste van verkoper en eventueel zijn rechtsvoorganger(s) en om daarvoor de afstanddoening door de hypotheekhouder(s) te aanvaarden en de akte van vervallenverklaring van het hypotheekrecht in te schrijven in de openbare registers van het kadaster. \_\_\_\_\_

In verband met de vrijwaringverplichting van verkoper ten opzichte van koper voor hypotheken aanvaardt koper bij voorbaat de eventueel voor het verval daarvan benodigde afstand van hypotheken. \_\_\_\_\_

**Volmacht rectificatie** \_\_\_\_\_

Partijen verlenen hierbij, voor zoveel nodig, onherroepelijk volmacht aan ieder van de medewerkers op het kantoor van de notaris genoemd in het hoofd van deze akte, dan wel haar waarnemer(s) of ambtsopvolger(s), om namens hen te verschijnen in een akte van rectificatie als de in deze akte \* alsmede de mede op heden voor mij, notaris te verlijden hypotheekakte met het hierbij gekochte als onderpand \* vermelde kadastrale omschrijving niet in overeenstemming is met de feitelijke situatie, als de dagtekening van de akte of het daarin vermelde tijdstip van ondertekening kennelijk onjuist is en/of als de in de akte vermelde personalia van partijen niet volledig juist zijn. \_\_\_\_\_

**Woonplaats- en forumkeuze** \_\_\_\_\_

Partijen kiezen met betrekking tot deze overeenkomst en alle gevolgen daarvan, waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte. \_\_\_\_\_

Voor de kennisneming van geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de koopovereenkomsten ontstaan, is de rechter van de plaats waar het gekochte geheel of grotendeels is gelegen, bij uitsluiting bevoegd. \_\_\_\_\_

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. \_\_\_\_\_

**SLOT** \_\_\_\_\_

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

WAARVAN AKTE is verleden te Woerden op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld. \_\_\_\_\_

Na zakelijke opgave van en toelichting op de inhoud van deze akte aan de verschenen personen hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. \_\_\_\_\_

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om \* uur en \* minuten. \_\_\_\_\_