

		<b>CONCEPT</b> Versiedatum: 5 juli 2019  Indien er onjuistheden voorkomen in uw personalia of elders in de tekst, wilt u dan tijdig vóór het ondertekenen van de akte contact met ons kantoor opnemen.
Westdam 3C 3441 GA Woerden t. 0348 412941 f. 0348 416712	e. info@westdam.nl i. www.westdam.nl	

### CONCEPT MODEL AKTE VAN LEVERING PROJECT WEIDZ

\*/145183/mb/\* tr      bouwnummer \*, project "WeidZ" te Zegveld

#### 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 "Weidz" te Zegveld, bestaande uit in totaal acht en dertig (38) nieuwbouwwoningen met verder aan- en toebehoren welke door de aannemer zullen worden gerealiseerd. Een deel van de woningen is gelegen aan het water wat als gemeenschappelijk eigendom onderdeel wordt bestemd als 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 bouwkevel, behorende tot het bouwplan, verkocht aan de koper, die verklaart na te melden bouwkevel 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 bouwkevel 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, \* met een perceel eiland,\* gelegen aan de \* \* te Zegveld, plaatselijk nog ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Zegveld sectie G nummer \* ter grootte van (ongeveer) \*\*\*, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte zijn toegekend,

\*2. het \* onverdeeld aandeel in het gemeenschappelijke water behorende bij de te bouwen woningen, dit mandelig gebied kadastraal bekend gemeente Zegeveld, sectie G 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 kadastraal bekend gemeente Zegveld sectie G nummer 1199 is

aangetekend het besluit op grond van artikel 110 I Wet Geluidhinder, blijkens inschrijving in de openbare registers van het kadaster op drieëntwintig februari tweeduizend tien (23-02-2010), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 57870, nummer 136.

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

Het gekochte werd verkregen door verkoper\*, door levering op grond van koop. Deze levering blijkt uit een akte op \* verleden voor \*, 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 6 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 in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie geen andere publiekrechtelijke beperking bekend dan: \_\_\_\_\_

" *Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, Betrokken gemeente: Woerden, afkomstig uit stuk 225, ingeschreven op 19-12-2012, Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie;* " \_\_\_\_\_

Koper aanvaardt deze beperking. \_\_\_\_\_

Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbare 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 WOERDEN**

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:

**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 vijftientig duizend 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 Woerden 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.

##### 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 komen verkoper en koper overeen en wordt in de akte van levering vastgelegd als kwalitatief beding over en weer ten behoeve en ten laste van de eigenaar van het bij deze verkochte 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 bouwkavel(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 bouwkavel 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.

#### Instandhouding hagen

Op de erfafscheiding van het gekochte worden hagen geplaatst. De koper en zijn – rechtsopvolger(s) zijn verplicht te dulden dat deze hagen zich derhalve ook – (gedeeltelijk) op het gekochte bevinden. Koper heeft tevens de verplichting om de door – verkoper aan te brengen hagen ongewijzigd in stand te houden en te onderhouden. – De hagen mogen in de voortuin van de woning niet hoger zijn dan zeventig (70) – centimeter en in de achterkant niet hoger dan twee (2) meter.

#### *\*KEUZE Van toepassing bij bouwnr. 12*

##### Instandhouding raam

In het raam in de zijgevel van de te realiseren woning wordt melkglas geplaatst. De – koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht te dulden dat de door verkoper – aangebrachte melkglas zoals na oplevering van de woning aanwezig is in de woning – ongewijzigd in stand wordt gehouden en onderhouden.\*

#### *\*KEUZE Van toepassing bij bouwnr. 1 t/m 4*

##### Instandhouding water

Tot het gekochte behoort een gedeelte water. – De watergang dient een minimale diepte van \*\*\* te houden. – Koper is verplicht de watergang en de reeds aanwezige beschoeiing te onderhouden en – als water en beschoeiing in stand te houden. Koper mag deze strook water derhalve – niet bij zijn tuin trekken.

Deze verplichtingen zijn mede ten behoeve van het Hoogheemraadschap De Stichtse – Rijnlanden (HDSR) en in het belang van aan de aangrenzende woningen met –

*\*bouwnummers 1 t/m 4 \*\*adressen: \*\*\**

#### *\*KEUZE Van toepassing bij bouwnr. 27 t/m 38*

##### Instandhouding eiland(en)

Bij alle woningen wordt door verkoper een door water van de woning gescheiden tuin – gerealiseerd (eiland). Door verkoper wordt op het eiland een tuinkast gebouwd en lage – natuurlijke beschoeiingen aangelegd op de waterlijn/net onder de waterlijn. Verkoper – zal tevens de vlonders aan de woningen met bruggen naar het eiland realiseren.

De koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht te dulden dat de door verkoper aangelegde werken zoals na oplevering van de woning aanwezig is op, in en aan het eiland ongewijzigd in stand worden gehouden en onderhouden.

Het is verboden voor de koper en zijn rechtsopvolger(s) de gronden van de eilanden op te hogen. Onder dit verbod is niet begrepen de gronden opbrengen om het eiland op peil te houden.

Tevens is het verboden om om de eilanden heen schoeiing te slaan behoudens de tijdens de oplevering van het gekochte aanwezige schoeiing.

***\*KEUZE Van toepassing bij bouwnr. 27 t/m 38***

**Instandhouding water mandelig gebied**

Het mandelig gebied bestaat uit water, gelegen tussen de woonkavels en de eilanden. Voor het beheer van het mandelig gebied wordt/is een beheervereniging opgericht om het beheer van het water te waarborgen.

De watergang dient een minimale diepte van \*\*\* te houden.

Koper is verplicht de watergang te onderhouden en als water in stand te houden. Koper mag deze strook water derhalve niet bij zijn tuin trekken.

Ten behoeve van het onderhoud dient koper zorg te dragen dat het water gelegen onder de vlonders te allen tijde bereikbaar is en blijft om door te varen.

Deze verplichtingen zijn mede ten behoeve van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) en in het belang van aan de aangrenzende woningen met

*\*bouwnummers 27 t/m 38 \*\*adressen: \*\**

***\*\* KEUZE Van toepassing bij bouwnr. 17, 27 t/m 38***

**Instandhouding parkeerplaatsen op eigen terrein**

Koper is verplicht tot het parkeren op eigen terrein. Koper of diens rechtsopvolger is tegenover de Gemeente verplicht om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning, voor zijn rekening twee (2) van de openbare weg af met de auto toegankelijke parkeerplaatsen aan te leggen, in stand te houden en te gebruiken, een en ander conform de parkeernormen van het vigerende bestemmingsplan.

***\*\* KEUZE Van toepassing bij bouwnr. 18, 22 en 26***

**Instandhouding parkeerplaatsen op eigen terrein**

Koper is verplicht tot het parkeren op eigen terrein. Koper of diens rechtsopvolger is tegenover de Gemeente verplicht om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning, voor zijn rekening een (1) van de openbare weg af met de auto toegankelijke parkeerplaats aan te leggen, in stand te houden en te gebruiken, een en ander conform de parkeernormen van het vigerende bestemmingsplan.

**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 kettlingbeding**

Voor zover kwalitatieve verplichtingen een verplichting om te "doen" inhouden, gelden  
die verplichtingen als kettlingbeding, zodat een ieder, op wie de verplichtingen tot een  
"doen" rusten, verplicht is deze verplichtingen op te leggen aan zijn rechtsoptvolger(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 erfdiensbaarheden gevestigd, verleend en  
aangenomen:

#### **Algemene erfdiensbaarheden**

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

*de erfdiensbaarheid 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 erfdiensbaarheid 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 erfdiensbaarheid 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 burendrecht, 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 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 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 burendrecht van Titel 4 van Boek 5 Burgerlijk wetboek gelden;

*de erfdienstbaarheid tot legalisering van later uitgeoefende 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.*

*\* op te leggen over en weer met de bouwnummers 5 t/m 12 en 22 t/m 26*

**Erfdienstbaarheid van overpad**

Tot het gekochte behoort een gedeelte van een achterpad.

De ondergetekenden vestigen hierbij over en weer ten behoeve en ten laste van het gekochte (het perceel kadastraal bekend gemeente Zegveld sectie G nummer \*) en ten laste en ten behoeve van de naastgelegen tot het woonblok behorende bouwkevel(s) met de bouwnummers 5 tot en met 12 en 22 tot en met 26 (de percelen kadastraal bekend gemeente Zegveld sectie G nummers \*) de erfdienstbaarheid van overpad om te komen van en te gaan naar de openbare wegen \*\*\* over het pad, gelegen op de grond achter de woningen in onderhavig bouwblok, naar en van de betreffende heersende erven, inhoudende:

de verplichting te dulden dat de eigenaren en gebruikers van het heersend erf op de voor de eigenaren en gebruikers van het dienend erf minst bezwarende wijze gebruik maken van de op het dienend erf liggende voetpad om te komen van en te gaan naar de openbare wegen 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 eigenaren en gebruikers van het heersend erf niet toegestaan zich langdurig op te houden op het dienend erf;
- c. over het dienend erf kan slechts te voet worden gegaan al dan niet tezamen met aan de hand meegevoerde kinderwagens, kruiwagens, rijwielen, motorrijwielen of andere voertuigen van geringe omvang;
- 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 kosten voor het onderhoud, herstel en vernieuwing van het pad komen voor rekening van de eigenaren van de aan het pad gelegen woningen, ieder voor een gelijk deel. \*

*\* op te leggen over en weer met de bouwnummers 13 t/m 21*

**Erfdienstbaarheid van overpad**

Tot het gekochte behoort een gedeelte van een achterpad.

De ondergetekenden vestigen hierbij over en weer ten behoeve en ten laste van het gekochte (het perceel kadastraal bekend gemeente Zegveld sectie G nummer \*) en ten laste en ten behoeve van de naastgelegen tot het woonblok behorende bouwkevel(s) met de bouwnummers 13 t/m 21 (de percelen kadastraal bekend gemeente Zegveld sectie G nummers \*) de erfdienstbaarheid van overpad om te komen van en te gaan naar de openbare wegen \*\*\* over het pad, gelegen op de grond achter de woningen in onderhavig bouwblok, naar en van de betreffende heersende erven, inhoudende:

de verplichting te dulden dat de eigenaren en gebruikers van het heersend erf op de voor de eigenaren en gebruikers van het dienend erf minst bezwarende wijze gebruik maken van de op het dienend erf liggende voetpad om te komen van en te gaan naar de openbare wegen 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 eigenaren en gebruikers van het heersend erf niet toegestaan — zich langdurig op te houden op het dienend erf;
- c. over het dienend erf kan slechts te voet worden gegaan al dan niet tezamen — met aan de hand meegevoerde kinderwagens, kruiwagens, rijwielen, — motorrijwielen of andere voertuigen van geringe omvang;
- 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 kosten voor het onderhoud, herstel en vernieuwing van het pad komen voor — rekening van de eigenaren van de aan het pad gelegen woningen, ieder voor — een gelijk deel.\*

*\* op te leggen bij bouwnummer 38*

**Erfdienstbaarheid van overpad stuw**

Het gekochte (het perceel kadastraal bekend gemeente Zegveld sectie G nummer \*\*) — grenst met de achtertuin aan de stuw van het Hoogheemraadschap De Stichtse — Rijnlanden (HDSR), zijnde het perceel kadastraal bekend gemeente Zegveld sectie G — nummer \*\*.

Ten behoeve van het perceel van HDSR kadastraal bekend gemeente Zegveld sectie G — nummer \*\* als heersend erf en ten laste van het gekochte als dienend erf, wordt in de — akte van levering gevestigd het recht van erfdienstbaarheid van overpad om op de — minst bezwarende wijze over het dienend erf te gaan voorzover dit noodzakelijk is voor — de door of namens het HDSR uit te voeren onderhoud aan de stuw. \*

**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.

*\*\*KEUZE bij bouwnummers 6 t/m 12*

**K. BEWONINGSPLICHT**

1. De koper is verplicht het gekochte uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn — eventuele gezinsleden) te bewonen en het gekochte niet aan derden te zullen — doorverkopen, een en ander behoudens het vermeldde in de hierna volgende leden. — Aan de eis van zelfbewoning wordt voldaan op het moment dat de koper (met zijn —

- eventuele gezinsleden) als bewoner van het desbetreffende adres in de gemeentelijke basisadministratie is ingeschreven.
2. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
    - a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek;
    - b. executoriale verkoop;
    - c. schriftelijke ontheffing door verkoper als bedoeld onder K.4.
  3. Het bepaalde in lid 1. vervalt nadat de koper het gekochte gedurende drie (3) achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van het desbetreffende adres in de gemeentelijke basisadministratie is ingeschreven.
  4. Verkoper kan ontheffing verlenen van de bewoningsplicht. Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
    - a. Verandering van werkkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
    - b. Overlijden van koper of zijn echtgeno(o)t(e) of partner;
    - c. Ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;
    - d. Verhuizing waartoe genoodzaakt door de gezondheid van koper of van een van zijn gezinsleden.
  5. Bij niet nakoming van de bewoningsplicht verbeurt de koper ten behoeve van Verkoper een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10%) van de oorspronkelijke koopprijs van het gekochte, onverminderd het recht van de verkoper om nakoming en/of volledige schadevergoeding te vorderen.

#### L. ANTISPECULATIEBEDING

1. Indien binnen een termijn van vijf jaar, te rekenen vanaf de datum waarop het gekochte aan de koper is geleverd (juridische levering), tot vervreemding van het gekochte en de daarop te stichten opstallen wordt overgegaan dan wel het gekochte aan een derde wordt verhuurd, is de eerste koper verplicht aan verkoper een vergoeding te betalen.
2. Voor de toepassing van het bepaalde in lid 1 van dit artikel wordt niet als vervreemding aangemerkt:
  - a. een verkrijging krachtens boedelmenging of erfrecht;
  - b. verdeling van een huwelijksgoederengemeenschap, partnergoederengemeenschap of nalatenschap, waarin degene op wie de eigendom overgaat als rechtverkrijgende onder algemene titel is gerechtigd; en
  - c. verkrijging op grond van een overeenkomst tot beëindiging van een samenleving tussen duurzaam samenwonende partners, waarbij het gekochte aan één van de partners wordt toebedeeld.
3. De aan verkoper te betalen vergoeding bedraagt voor het eerste jaar tien procent van de oorspronkelijke koopprijs van het gekochte. Voor het tweede jaar en de volgende jaren bedraagt de aan verkoper te betalen vergoeding acht procent van de oorspronkelijke koopprijs, zes procent en zo vervolgens, telkens met twee procentpunt minder.
4. De koper is verplicht van elke gehele en gedeeltelijke vervreemding van het gekochte ten minste één maand vóór de oplevering (juridische levering) daarvan

- schriftelijk kennis te geven aan verkoper en aan verkoper alle inlichtingen te verstrekken, die verkoper nodig acht.
5. De aan verkoper verschuldigde vergoeding moet uiterlijk op de dag van levering van het gekochte aan verkoper worden betaald.
  6. Indien aan het bepaalde in de leden 4 en 5 van dit artikel niet, niet-tijdig en/of niet volledig wordt voldaan, verbeurt koper aan verkoper een zonder rechterlijke tussenkomst of ingebrekestelling direct opeisbare boete gelijk aan de helft van de bij vervreemding door de eerste koper bedongen koopprijs.
  7. Verkoper kan geheel of gedeeltelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel op grond van gebleken hardheid welke buiten verhouding staat tot het belang dat met de toepassing van dit artikel zou zijn gediend. Aan deze ontheffing kunnen nadere voorwaarden worden verbonden.
  8. Het in dit beding bepaalde kan er nimmer toe leiden dat verkoper gehouden is om enige vergoeding aan de koper te betalen.
  9. De in dit beding genoemde verplichtingen van de koper gelden ook ten opzichte van een eventuele rechtsopvolger van verkoper.

\*

#### *KEUZE bij bouwnummers 27 t/m 38*

##### **\*. MANDELIGHEID**

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

Bij deze wordt het hiervoor onder 2. omschreven registergoed (gemeenschappelijke terrein), \*\*kadastraal bekend gemeente Zegveld sectie G 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 \*\*\* woningen, (adressen: \*\* te Zegveld ).

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 Zegveld sectie G 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 2. 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 \* woningen, (adressen: \*\* te Zegveld).

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 gemeenschappelijke water, ————— gelegen te Zegveld, kadastraal bekend gemeente Zegveld, sectie G, nummer \*, groot ————— (ongeveer) \* (\* are), (hierna ook te noemen: 'de mandelige zaak') ————— zal gemeenschappelijke eigendom zijn van de eigenaren van de tot het bouwplan ————— 'WeidZ' behorende \*twaalf (12) woningen, bekend als bouwnummers 27 tot en met 38 ————— (adressen: \*\*\* te Zegveld) (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 hierna ————— vermelde bestemming daarvan. —————*
- b. *De mandelige zaak is bestemd als watergang grenzend aan de woningen en ————— eilanden. —————*

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

- a. *Iedere deelgenoot moet aan de andere deelgenoten en de beheerder toegang geven ————— tot de mandelige zaak. —————*
- b. *De watergang dient een minimale diepte van \*\*\* te houden. ————— Iedere deelgenoot is verplicht de watergang te onderhouden en als water in stand te ————— houden. Een deelgenoot mag deze strook water derhalve niet bij zijn tuin trekken. ————— Ten behoeve van het onderhoud dient de deelgenoot zorg te dragen dat het water ————— gelegen onder de vlonders te allen tijde bereikbaar is en blijft om door te varen. ————— Deze verplichtingen zijn mede ten behoeve van het Hoogheemraadschap De ————— Stichtse Rijnlanden (HDSR) en in het belang van de erven. —————*
- c. *De deelgenoten mogen zonder daartoe verkregen schriftelijke toestemming van de ————— overige deelgenoten aan de mandelige zaak geen wijzigingen aan (laten) brengen of ————— werkzaamheden (laten) verrichten, die de bestemming van de mandelige zaak wat ————— betreft het gebruik en/of de inrichting wezenlijk aantasten. —————*
- d. *Onder deelgenoot wordt voor de toepassing van bepalingen met betrekking tot het ————— gebruik van de mandelige zaak ook verstaan zijn huisgenoten en bezoekers en al ————— diegenen, die op grond van een zakelijk of persoonlijk recht gerechtigd zijn tot (het ————— gebruik van) het erf 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 voor het herstel of vernieuwing daarvan. —————*

- c. Verzekeringsuitkeringen moeten als eerste worden gebruikt voor het 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, komen de kosten van dit herstel of die vernieuwing voor rekening van die deelgenoten aan wie dat handelen of nalaten kan worden toegerekend. Dit geldt ook voor de kosten van herbouw. Een schadelijk handelen of nalaten door een gebruiker zoals hiervoor bedoeld, wordt toegerekend aan de betreffende deelgenoot.
- 5. Bijdrage in de kosten en verzekering**
- a. Iedere deelgenoot is voor een gedeelte dat overeenkomt met zijn/haar onverdeeld aandeel in de mandelige zaak verplicht bij 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. Voor deze kosten moet een periodieke voorschotbijdrage worden betaald. Deze wordt vastgesteld door de vergadering.
- b. Iedere deelgenoot en de beheerder mag van de andere deelgenoten vorderen dat de mandelige zaak voor 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) en het in ontvangst nemen van de verzekeringsuitkering(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 \*\* te Zegveld". Bij gezamenlijk besluit kunnen 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 9. vermelde wijze. In dat besluit moet staan 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 en alle handelingen die voor de normale exploitatie van de mandelige zaak nuttig kunnen zijn, en ook het aannemen van aan de deelgenoten verschuldigde prestaties, zoals bedoeld in artikel 3:170 lid 2 Burgerlijk Wetboek.
- c. Handelingen voor gewoon onderhoud of 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 mag een verjaring ten behoeve van de gemeenschap stuiten, — zoals bedoeld in artikel 3:170 lid 1, tweede zin Burgerlijk Wetboek. —
  - e. De beheerder moet na afloop van elk jaar van zijn beheer en bij het eind van zijn — beheer rekening en verantwoording afleggen aan de gezamenlijke deelgenoten. De — beheerder moet de documenten die betrekking hebben op zijn beheer aan de — opvolgende beheerder geven. —
- 7. Andere handelingen dan beheerhandelingen** —
- a. Alle andere handelingen dan beheerhandelingen kunnen alleen door de deelgenoten — samen worden verricht. —
  - 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. Beschikking** —
- a. Het aandeel van een deelgenoot in de mandelige zaak kan niet worden gescheiden — van de eigendom van (een deel van) het erf van die deelgenoot. Levering en — bezwaring van het deel van het erf dat eigendom is van de deelgenoot treft op — dezelfde wijze het aandeel van deze deelgenoot in de mandelige zaak. Tijdens het — bestaan van de mandelige zaak kan geen verdeling worden gevorderd. —
  - b. Een aandeel in de mandelige zaak kan niet afzonderlijk van het erf worden — overgedragen, ook niet aan een of meer van de overige deelgenoten. —
  - c. De verkrijger van een aandeel in de mandelige zaak of van een beperkt genotsrecht — daarop moet zijn verkrijging direct melden aan de overige deelgenoten of aan de — beheerder. —
  - d. De verkrijger en de vervreemder van een aandeel in de mandelige zaak zijn — hoofdelijk aansprakelijk voor dat wat de vervreemder met betrekking tot de — mandelige zaak aan een of meer van de overige deelgenoten of aan de beheerder — verschuldigd is. —
- 9. Vergadering** —
- a. Iedere deelgenoot mag de andere deelgenoten oproepen voor een vergadering. De — 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 of per e-mail worden gedaan. De oproepingsbrief — of -e-mail moet de onderwerpen van de vergadering bevatten. —
  - b. De beheerder is de voorzitter van de vergadering, tenzij de vergadering iemand — anders aanwijst als voorzitter. —
  - c. Van de vergadering worden notulen gemaakt. De notulen worden vastgesteld en — ondertekend door de voorzitter en door degene die daarvoor aan de start van de — vergadering door de vergadering is aangewezen. —
  - d. Iedere deelgenoot mag in persoon of bij volmacht bij de vergadering aanwezig zijn, — het woord voeren en stemmen. —
  - e. Het aantal stemmen van een deelgenoot is evenredig aan zijn of haar aandeel in de — mandelige zaak. —
  - 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 het gebruik en beheer gelden voor iedere deelgenoot. Aan een deelgenoot kan niet bij besluit tijdelijk of blijvend zijn gebruiksrecht worden ontzegd.
- h. - Het oordeel van de voorzitter in de vergadering over de uitslag van een stemming is beslissend. Dit geldt ook voor de inhoud van een genomen besluit, voor zover wordt gestemd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel.
- Als onmiddellijk na het uitspreken van het oordeel van de voorzitter de juistheid daarvan wordt betwist, dan wordt opnieuw gestemd, 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.

#### 10. Kettingbeding

- a. Iedere deelgenoot is verplicht bij vervreemding van zijn aandeel in de mandelige zaak (vestiging van zakelijke genotsrechten daaronder begrepen), namens de overige deelgenoten van zijn rechtsopvolger te eisen dat deze zich bindt en onderwerpt aan de besluiten van de vergadering van deelgenoten die al genomen zijn of genomen worden en om het in dit artikel bepaalde op zijn beurt woordelijk te eisen van zijn rechtsopvolger.
- b. Als een deelgenoot nalaat het hiervoor vermelde van zijn rechtsopvolger te eisen, moet hij of zij als gevolg daarvan een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) betalen, ten gunste van de overige gezamenlijke deelgenoten.

#### 11. Inschrijving wijzigingen

De deelgenoten moeten de wijzigingen in dit reglement bij notariële akte vastleggen en onmiddellijk laten inschrijven in de openbare registers van het kadaster.

#### 12. Aanvang/einde mandeligheid

- a. De mandeligheid treedt in werking, zodra de mandelige zaak mede-eigendom is van twee of meer eigenaren en zij de mandelige zaak bij een tussen hen opgemaakte akte bestemmen tot gemeenschappelijk nut van de hen toekomende erven, gevolgd door inschrijving van een afschrift daarvan in de openbare registers.
- b. De mandeligheid eindigt:
- als de gemeenschap van de mandelige zaak eindigt;
  - als de bestemming tot gemeenschappelijk nut van de erven wordt opgeheven bij een tussen alle deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving daarvan in de openbare registers van het kadaster;
  - zodra het nut voor elk van de erven is geëindigd.

#### Lidmaatschap beheervereniging

- a. Iedere mede-eigenaar is verplicht lid te worden van de vereniging *Beheervereniging \*\* te Zegveld*, statutair gevestigd te \*, 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. \*

#### **\*. 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-\*.\*

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.

#### **\*. 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 hypotheekaanvaarding verkoper 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. \_\_\_\_\_