



Ref: KJO/IWI (27 mei 2024.3)  
Dos: 2022.0373.01

**LEVERING**

(Project de Buizerdhof te Nieuwegein)

*(Projectakte van levering ter uitvoering van een koopovereenkomst in samenhang met een aannemingsovereenkomst)*

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

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

1. @, hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, met adres 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158 en als zodanig deze rechtspersoon vertegenwoordigend, hierna te noemen: **Verkoper**, en
2. @, hierna @samen@ te noemen: **Koper**.

Partijen verklaren:

**A. CONSIDERANS**

1. Verkoper heeft een bouwplan ontwikkeld onder meer bestaande uit vijfenveertig (45) gezinswoningen en een binnenterrein met tuinen, groenvoorziening en parkeerplaatsen in het project de Buizerdhof te Nieuwegein, hierna te noemen: **het Bouwplan**.  
Het Bouwplan is weergegeven op de situatietekening, bestaande uit één (1) blad, hierna te noemen: **de Situatietekening**, welke is gehecht aan de eerste akte van levering van het Bouwplan, op @ verleden voor @, notaris te @, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op @ in deel @ nummer @, hierna te noemen: **de Eerste Akte**.
2. Verkoper en Koper hebben met elkaar een koopovereenkomst, hierna te noemen: **de Koopovereenkomst**, gesloten met betrekking tot de (ver)koop van:
  - a. het perceel grond te Nieuwegein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend **gemeente Jutphaas, sectie C nummer @**, ter grootte van ongeveer @, aan welk perceel grond voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, zoals met bouwnummer @ is aangegeven op de Situatietekening;
  - b. het een/vijfenveertigste (1/45<sup>ste</sup>) onverdeelde aandeel in het mandelig perceel grond met de op dat perceel te realiseren (infrastructurele) voorzieningen, waaronder onder meer begrepen een (toegangs-)weg, parkeerplaatsen en in- en uitrit, kadastraal bekend **gemeente Jutphaas, sectie C nummer @**, groot (ongeveer) @, aan welk perceel grond voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, zoals met kruisarcering is aangegeven op de Situatietekening,  
hierna (samen) te noemen: **het Verkochte**.
3. Koper heeft in samenhang met de Koopovereenkomst een aannemingsovereenkomst, hierna te noemen: **de Aannemingsovereenkomst**, gesloten met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Bolton Bouw B.V.**, statutair gevestigd te Zegveld, met adres 3443 JE Woerden, Zegveldse Uitweg 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30083773, hierna te



noemen: **de Aannemer**.

In de Aannemingsovereenkomst is vastgelegd dat de Koper de Aannemer opdracht heeft gegeven om namens Koper een woning met bijbehoren te realiseren, welke opdracht de Aannemer heeft aanvaard.

4. Van de Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst blijkt uit twee (2) onderhandse akten die berusten ten kantore van Hermans & Schuttevaer Notarissen N.V. te Utrecht, Jutfaseweg 1, hierna te noemen: **H&S**.
5. Partijen wensen door middel van deze akte uitvoering te geven aan de Koopovereenkomst.
6. Verkoper verklaart dat de omgevingsvergunning voor het Bouwplan is verleend en formele rechtskracht heeft verkregen.

## **B. INFORMATIE VERKOCHE**

### **Artikel 1. Voorafgaande verkrijging**

Verkoper heeft het Verkochte verkregen:

1. voor wat betreft het perceel met kadastraal nummer 3678 (destijds met kadastraal nummer 2338), door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op dertig november tweeduizend zestien (30-11-2016), in deel 69511 nummer 121 van een afschrift van de akte van levering op eenentwintig november tweeduizend zestien (21-11-2016) verleden voor een waarnemer van mr. F. Stroucken, notaris te Amsterdam, mede in verband met de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op vijf december tweeduizend zestien (05-12-2016) in deel 69569 nummer 83 van een afschrift van de akte vervallenverklaring ontbindende voorwaarde op twee december tweeduizend zestien (02-12-2016) verleden voor mr. F. Stroucken, notaris te Amsterdam, onder meer inhoudende kwijting voor de betaling van de koopprijs, en
2. voor wat betreft de percelen met kadastrale nummers 3673, 3674 en 3676, door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op eenentwintig november tweeduizend drieëntwintig (21-11-2023) in deel 87617 nummer 150 van een afschrift van de akte van levering op eenentwintig november tweeduizend drieëntwintig (21-11-2023) verleden voor mr. K. de Jongh, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. J.P. Bolhaar, notaris te Amsterdam, onder meer inhoudende kwijting voor de betaling van de koopprijs,

hierna samen te noemen: **de Verkoopingsakte**.

### **Artikel 2. Publiekrechtelijke beperkingen**

Blijkens het kadaster rusten op het Verkochte geen publiekrechtelijke beperkingen.

## **C. LEVERING**

### **Artikel 1. Levering**

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

### **Artikel 2. Koopsom en kwijting**

1. De Koopovereenkomst is aangegaan voor een koopprijs van @, inclusief omzetbelasting, hierna te noemen: **de Koopprijs**.  
De door Koper ingevolge de Aannemingsovereenkomst verschuldigde aanneemsom blijkt uit de Aannemingsovereenkomst.
2. Koper heeft vóór het ondertekenen van de onderhavige akte gestort op één van de kwaliteitsrekeningen van H&S:
  - a. de Koopprijs, en
  - b. de overige blijkens de door H&S opgestelde nota van afrekening door Koper verschuldigde bedragen.
3. De betaling van de nog te vervallen termijnen van de Aannemingsovereenkomst en de betaling of verrekening van het eventuele meer- en minderwerk zal geschieden



naar mate de bouw vordert, conform het termijnschema zoals opgenomen in de Aannemingsovereenkomst.

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

### **Artikel 3. Kosten**

De notariële kosten en het kadastraal tarief wegens de levering van het Verkochte inclusief daarover verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van Verkoper.

### **Artikel 4. Overige bepalingen**

#### 4.1 Juridische leveringsverplichting

Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering van het Verkochte.

Verkoper is verplicht Koper een recht te leveren dat:

- a. onvoorwaardelijk is en niet ingekort of vernietigd kan worden;
- b. niet bezwaard is met beslagen, hypotheek en/of met inschrijvingen daarvan, noch met andere beperkte rechten, tenzij in deze akte anders is vermeld;
- c. niet bezwaard is met verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek (kwalitatieve verplichtingen), tenzij in deze akte anders is vermeld.

#### 4.2 Feitelijke leveringsverplichting

1. Verkoper levert het Verkochte heden af aan Koper in de staat zoals omschreven in de Koopovereenkomst. Koper draagt vanaf heden het risico van het Verkochte.
2. Ten aanzien van het in eigen gebruik en genot aanvaarden van het Verkochte door Koper en de verdeling van het risico van het Verkochte en de daarop te realiseren opstellen tijdens de bouw tussen Koper en Aannemer geldt hetgeen daaromtrent is bepaald in de Aannemingsovereenkomst.

#### 4.3 Cessie

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

#### 4.4 Continuering overeenkomst

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

## **D. BIJZONDERE BEPALINGEN**

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

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

- a. de akte van levering op tweeëntwintig december tweeduizend drieëntwintig (22-12-



2023) verleden voor mr. H.F.G. Stroom, notaris te Eindhoven, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op zeventwintig december tweeduizend drieëntwintig (27-12-2023) in deel 87862 nummer 110, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

“bestemmingswijziging

Artikel 8

*In de koopovereenkomst is voorts het volgende opgenomen, woordelijk luidende:*

*“12. Bijzondere bepalingen m.b.t. de realisatie van de Supermarkt*

*12.1 Lidl is zich ervan bewust en aanvaardt dat BPD het Woningplan ontwikkelt, zoals nader omschreven en afgebeeld in de omgevingsvergunning van BPD voor het Woningplan, welke als Bijlage 9 bij deze Koopovereenkomst wordt gevoegd. Lidl en BPD verbinden zich onherroepelijk en onvoorwaardelijk jegens elkaar om geen bezwaar te maken noch anderszins (direct of indirect) op te komen tegen elkaars initiatieven, zoals bedoeld in bijlagen 2 en 9. Hieronder wordt ook verstaan het door Lidl of haar rechtsopvolgers opkomen tegen de procedure in het kader van de benodigde Bestemmingswijziging. Lidl en BPD aanvaarden deze verplichting tevens voor hun rechtsopvolger(s) en zal deze verplichting tevens bij wijze van een kettingbeding aan zijn rechtsopvolger(s) opleggen. Bij niet of niet volledige nakoming van deze verplichting, verbeurt de tekortschietende partij jegens de andere partij een terstond opeisbare boete van VIJF DUIZEND EURO (€ 5.000,00) ineens en EEN HONDERD EURO (€ 100,00) voor elke dag of gedeelte daarvan dat de overtreding voortduurt, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst nodig zal zijn, onverminderd het recht van de andere partij op nakoming en/of verdere schadevergoeding. Lidl is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van de nodige omgevingsvergunningen voor de realisatie en exploitatie van de supermarkt op de Supermarktlocatie. Voorts is Lidl verantwoordelijk voor het maken van afspraken met de eigenaar van de kantoor-/hotellocatie onmiddellijk ten noorden van de Supermarktlocatie ten aanzien van de inrit tussen beide percelen; Lidl heeft met genoemde eigenaar een overeenkomst gesloten teneinde tot een gezamenlijk te gebruiken toegangsweg te komen.”.*

Enzovoorts.

**“KETTINGBEDING**

A. 1.” Enzovoorts.

*“2. Koper en verkoper verbinden zich, over en weer, om – voor zover deze alsdan niet reeds zijn vervallen – de in artikelen 8 aangehaalde bepalingen (artikel 12 lid 1), bij overdracht in eigendom van het geheel of een gedeelte van het verkochte, alsmede de bij verkoper in eigendom zijnde percelen kadastraal bekend gemeente Jutphaas sectie C nummers 3678, 3673, 3674 en 3676, respectievelijk (ongeveer) groot tien duizend een honderd zes en dertig vierkante meter (10.136 m<sup>2</sup>), zes honderd een en zeventig vierkante meter (671 m<sup>2</sup>), zeven en tachtig vierkante meter (87 m<sup>2</sup>), zeven vierkante meter (7 m<sup>2</sup>), waaraan door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en groottes zijn toegekend, zoals door verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op eenentwintig november tweeduizend drieëntwintig in register Hypotheken 4 deel 87617 nummer 150, van een afschrift van een akte van levering zoals verleden op eenentwintig november tweeduizend drieëntwintig voor mr. K. de Jongh, als toegevoegd notaris in het protocol van mr. J.P. Bolhaar, notaris te*



*Amsterdam, alsmede bij verlening daarop van enig beperkt of zakelijk genotsrecht en bij een niet-goederenrechtelijk genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt of zakelijk gerechtigde of nietgoederenrechtelijke gebruiker ten behoeve van verkoper dan wel koper op te leggen en namens verkoper dan wel koper aan te nemen als kettingbeding en om het bepaalde zoals hiervoor opgenomen uit artikelen 8 (artikel 12 lid 1), in de akte van overdracht in eigendom of verlening van een beperkt of zakelijk genotsrecht of niet-goederenrechtelijk gebruiksrecht woordelijk op te nemen.*

- B. *Elke opvolgende vervreemder verplicht zich daarbij namens en ten behoeve van verkoper dan wel koper, de hiervoor vermelde verplichtingen aan te nemen, waarbij woordelijk moet worden opgenomen dat de kettingbedingen worden aangenomen ten behoeve van verkoper dan wel koper.*
- C. *Op gelijke wijze als hierboven onder lid 2 bepaald, verbindt de koper zich jegens verkoper, gelijk verbindt verkoper zich jegens de koper, tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde, dat deze zowel het bepaalde in lid A. van dit artikel als de verplichting om dit door te geven (zijnde lid B en het in dit artikellid bepaalde), zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van verkoper dan wel koper, het beding aan.”;*
- b. de Eerste Akte, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

***“1. Erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen***

***1. Algemene erfdienstbaarheden binnen het Bouwplan***

*Op grond en ter uitvoering van de realisatie van het Bouwplan en de Koopovereenkomst komen partijen hierbij overeen en vestigen en aanvaarden partijen hierbij*

*ten behoeve en ten laste, over en weer, van alle tot het Bouwplan behorende bouwkavels die zich in één bouwblok bevinden, kadastraal bekend gemeente Jutphaas, sectie C, nummers @;*

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

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

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

*de erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende de*





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

- a. *deze erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;*
- b. *deze erfdienstbaarheden worden niet geacht te zijn verzwagd door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven;*
- c. *alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich op het heersend en dienend erf bevindende werken worden gedragen door de rechthebbenden die daarvan profiteren;*
- d. *de rechthebbenden van het heersend erf zijn bevoegd het dienend erf te betreden indien dit voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nodig is, zoals voor het plegen van onderhoud en vernieuwing;*
- e. *deze erfdienstbaarheid geldt niet voor bouwwerken die niet zijn voorzien in het Bouwplan (inclusief meerwerkopties); voor deze bouwwerken blijft het burencrecht van Titel 4 van Boek 5 Burgerlijk Wetboek gelden;*

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

#### *2. Erfdienstbaarheid inzake fotovoltaïsch systeem*

*Op grond en ter uitvoering van de realisatie van het Bouwplan en de Koopovereenkomst komen partijen hierbij voorts overeen en vestigen en aanvaarden partijen hierbij*

*ten behoeve van de percelen kadastraal bekend gemeente Jutphaas, sectie C, nummers @ (bouwnummers @), als heersend erf en*

*ten laste van de percelen kadastraal bekend gemeente Jutphaas, sectie C, nummers @ (bouwnummers @), als dienend erf,*

*de erfdienstbaarheid ter zake een fotovoltaïsch systeem, inhoudende de verplichting voor de rechthebbende van het dienend erf om te dulden dat de rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf op de voor de rechthebbenden en gebruikers van het dienend erf minst bezwarende wijze in, op of aan de op het dienend erf te realiseren of gerealiseerde woningen zoveel en zodanige (zonne)panelen, kabels, draden, buizen en verder aan- en toebehoren in verband met geleidingen elektriciteit worden aangebracht, onderhouden, hersteld en vernieuwd zoals voorzien in het Bouwplan, zulks onder de volgende bepalingen:*

- a. *van vorenbedoeld recht tot aanbrengen, onderhoud, herstel en vernieuwing mag gebruik gemaakt worden door de rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf, dan wel door hun personeel of opdrachtnemers, waarbij de rechthebbende van het dienend erf dient te dulden dat de rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf, dan wel hun personeel of opdrachtnemers*



- over/in/op het dienend erf komen van en gaan naar de zonnepanelen met aan- en toebehoren met de benodigde materialen, vervoermiddelen en werktuigen, voor zover van belang voor het onderhoud, het beheer, de vervanging en/of de verwijdering van de zonnepanelen met aan- en toebehoren, alles op de minst bezwarende wijze en na overleg met de eigenaar van het dienend erf, behoudens in geval van calamiteiten die een ernstig gevaar vormen voor het behoud van de zonnepanelen met aan- en toebehoren en indien de voorgenomen werkzaamheden geen uitstel kunnen dulden. In geval van verwijdering van de zonnepanelen met aan- en toebehoren dient de eigenaar van het heersend erf het dak van het dienend erf in een zodanige staat (terug) te brengen als ware er geen zonnepanelen met aan- en toebehoren aanwezig geweest. De kosten die verband houden met bedoelde verwijdering van de zonnepanelen met aan- en toebehoren en het herstel van het dak zijn voor rekening en risico van de rechthebbenden van het heersend erf;*
- b. de kosten voor het onderhoud, herstel en vernieuwing van voormelde (zonne)panelen met verder aan- en toebehoren komen voor rekening van de rechthebbenden van het heersend erf ten behoeve waarvan voormelde zonnepanelen met aan- en toebehoren zijn aangebracht;*
  - c. de rechthebbenden van het dienend erf zijn zonder schriftelijke toestemming van de rechthebbenden van het heersend erf niet bevoegd handelingen te verrichten en/of toe te staan die negatieve gevolgen zouden kunnen hebben voor de (zon)lichtopname door de zonnepanelen met aan- en toebehoren, waaronder onder meer, maar niet uitsluitend is begrepen het oprichten van (bouw)werken en beplantingen;*
  - d. de rechthebbenden van het heersend erf zijn verplicht de zonnepanelen met aan- en toebehoren in goede staat te onderhouden en hiervoor een adequate verzekering af te sluiten.*
  - e. indien en voorzover onderhoud van het dak van het dienend erf noodzakelijk is en de zonnepanelen met aan- en toebehoren hiervoor tijdelijk dienen te worden verwijderd, zijn de kosten die verband houden met de tijdelijke verwijdering en terugplaatsing van de zonnepanelen met aan- en toebehoren voor rekening en risico van de rechthebbenden van het heersend erf ten behoeve waarvan de betreffende zonnepanelen met aan- en toebehoren zijn aangebracht. Eventuele schade aan de zonnepanelen met aan- en toebehoren tengevolge van het tijdelijk verwijderen en/of terugplaatsen daarvan is voor rekening en risico van de rechthebbenden van het dienend erf.”*

## **Artikel 2. Mandeligheid binnenterrein**

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

### “Considerans

- 1. Verkoper en Koper zijn rechthebbende van het perceel grond met weg, parkeerplaatsen (met laadpalen), (achter)paden, groen en verdere voorzieningen en aanbehoren (daaronder begrepen de verlichting), kadastraal bekend gemeente Jutphaas, sectie C, nummers @ hierna te noemen: **de Mandelige zaak**;*
- 2. Verkoper is tevens eigenaar van de percelen met bouwnummers @, respectievelijk kadastraal bekend gemeente Jutphaas, sectie C, nummers @ en Koper is eigenaar van het perceel grond met bouwnummer @, gelegen te @, kadastraal bekend gemeente Jutphaas, sectie C, nummer @.*  
*Alle in dit artikellid vermelde kadastrale percelen, hierna zowel samen als ieder*



afzonderlijk te noemen: **de Hoofdzaak**.

3. Als onderdeel van het Bouwplan wordt de Mandelige Zaak gemeenschappelijke eigendom van de individuele kopers van de Hoofdzaak, omdat met de overdracht van elke Hoofdzaak een onverdeeld aandeel van de Mandelige Zaak wordt overgedragen. De mede-eigenaren en hun rechtsopvolgers in de goederenrechtelijke gerechtigheid (zoals eigendom en erfpacht) van/ tot de Mandelige Zaak worden hierna ook aangeduid als: **de Deelgenoten**.
4. Verkoper en Koper wensen een mandeligheid als bedoeld in artikel 5:60 en volgende Burgerlijk Wetboek tot stand te brengen.

Artikel 1. Bestemming tot gemeenschappelijk nut. Mandeligheid

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

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

Artikel 2. Beheer en beschikking

1. Het aandeel van een Deelgenoot in de Mandelige zaak kan niet worden gescheiden van de eigendom van (een gedeelte van) de Hoofdzaak van die Deelgenoot. Levering en bezwaring van het aan een Deelgenoot toebehorende gedeelte van de Hoofdzaak treft op gelijke wijze zijn aandeel in de Mandelige zaak. Een vordering tot verdeling van de Mandelige zaak gedurende het bestaan van de mandeligheid is uitgesloten.
2.
  - a. Een Deelgenoot kan zijn aandeel in de Mandelige zaak niet afzonderlijk van het aan hem toebehorende gedeelte van de Hoofdzaak aan een of meer van de overige Deelgenoten overdragen, onverminderd artikel 2 lid 5.
  - b. In afwijking van artikel 5:66 Burgerlijk Wetboek kan een Deelgenoot niet van de overige Deelgenoten vorderen dat zij aan de overdracht van zijn aandeel in de Mandelige zaak meewerken, indien hij daartoe zou willen overgaan omdat de lasten van onderhoud, reiniging en vernieuwing niet opwegen tegen het nut dat hij ondervindt.
3. De verkrijger van een aandeel in de Mandelige zaak of een beperkt genotsrecht daarop moet van zijn verkrijging onverwijld mededeling doen aan de overige Deelgenoten, of aan degene die overeenkomstig artikel 5 met het beheer is belast, hierna te noemen: **de Beheerder**.
4. Handelingen die dienen tot gewoon onderhoud of behoud van de Mandelige zaak alsmede handelingen die geen uitstel kunnen lijden kunnen door ieder van de Deelgenoten zo nodig zelfstandig worden verricht. Tot de overige daden van beheer, daden van beschikking alsmede andere handelingen met betrekking tot de Mandelige zaak zijn de Deelgenoten uitsluitend samen bevoegd. De Deelgenoten kunnen elkaar volmacht geven om ten aanzien van de Mandelige zaak handelingen te verrichten binnen de grenzen van de volmacht.
5. De verkrijger en de vervreemder van een aandeel in de Mandelige zaak zijn hoofdelijk verbonden voor hetgeen de vervreemder ter zake aan de overige Deelgenoten of aan de Beheerder is verschuldigd.

Artikel 3. Bestemming. Het gebruik

1. De Mandelige zaak bestaat uit een weg/hof bestemd om daarover te voet of met rijwielen, motorrijtuigen, (vracht)auto's en andere al dan niet gemotoriseerde voertuigen te gaan naar en te komen van de openbare weg en de Hoofdzaak en uit parkeerplaatsen bestemd om daarop te parkeren, hierna te noemen: **de Bestemming**, en overigens onder de volgende bepalingen:
  - a. op de Mandelige zaak de wegenverkeerswetgeving van toepassing;
  - b. de maximale snelheid op de Mandelige zaak bedraagt vijf kilometer per uur





- (5km/pu);
- c. *de maximale asdruk van de hiervoor bedoelde voertuigen bedraagt één (1) / zes (6) ton;*
  - d. *het is aan de Deelgenoten verboden om vervoermiddelen van welke aard ook of andere zaken op de Mandelige zaak te parkeren of te plaatsen anders dan voor het directe gebruik van de Mandelige zaak conform de Bestemming;*
  - e. *het is aan de Deelgenoten verboden om vervoermiddelen van welke aard ook of andere zaken op de tot de Mandelige zaak behorende wegen en paden te parkeren of te plaatsen anders dan voor het directe gebruik van de Mandelige zaak conform de Bestemming. Laden en lossen is toegestaan.*
2. *Iedere Deelgenoot heeft een zodanig recht van gebruik overeenkomstig de Bestemming daarvan, mits dit gebruik verenigbaar is met het gebruik door de overige Deelgenoten en overigens met inachtneming van het in deze akte bepaalde.*
  3. *Iedere Deelgenoot moet aan de Beheerder toegang tot de Mandelige zaak geven.*
  4. *Iedere Deelgenoot is verplicht te dulden dat in en boven de Mandelige zaak ten behoeve van de Deelgenoten kabels, leidingen, rioleringsbuizen, verlichtingsinstallaties (voor de verlichting van de Mandelige zaak) en aanverwante werken worden aangelegd, gebruikt, gehouden, onderhouden, hersteld en vernieuwd.*  
*Iedere Deelgenoot is verplicht te dulden dat medewerkers van de bevoegde instanties die voornoemde kabels, leidingen, rioleringsbuizen, verlichtingsinstallaties en aanverwante werken onderhouden, te allen tijde toegang hebben tot de Mandelige zaak teneinde de kabels/leidingen die zijn gelegen in de Mandelige zaak te houden, te onderhouden en te vervangen.*  
*Het aanbrengen van diepwortelende struiken of bomen alsmede het slaan van pennen in de Mandelige zaak is niet toegestaan.*
  5. *Onder Deelgenoot wordt voor de toepassing van bepalingen omtrent het gebruik van de Mandelige zaak mede verstaan diens werknemers, personeelsleden, huisgenoten en bezoekers alsmede al diegenen met hun werknemers, personeelsleden en huisgenoten, die op grond van een zakelijk of persoonlijk recht gerechtigd zijn tot (het gebruik van) de Hoofdzaak van die Deelgenoot.*
  6. *Het is ieder van de Deelgenoten verboden:*
    - a. *aan de Mandelige zaak wijzigingen aan te brengen of te doen aanbrengen;*
    - b. *daaraan werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten, en/of*
    - c. *op de Mandelige zaak (bouw)werken te plaatsen,**die de Bestemming van de Mandelige zaak qua gebruik en/of inrichting wezenlijk aantasten zonder daartoe verkregen schriftelijke toestemming van de Vergadering van Deelgenoten.*

#### Artikel 4. Laadpalen

1. *Het Bouwplan voorziet in de mogelijkheid om bij de parkeerplaatsen oplaadpunten te realiseren voor elektrisch aangedreven motorrijtuigen. Een aantal oplaadpunten zullen als onderdeel van gekozen meerwerkopties ten behoeve van de betreffende Deelgenoten worden opgeleverd. Een verhoging van de premie die verband houdt met het gebruik van het oplaadpunt komt voor rekening van de betreffende Deelgenoot.*  
*De overige Deelgenoten zijn voorts bevoegd om zonder toestemming van de Deelgenoten, voor eigen rekening en risico een oplaadpunt voor een elektrisch aangedreven motorrijtuig te doen aanbrengen op een voor iedere Hoofdzaak aangewezen parkeerplaats, op welke parkeerplaats ten behoeve van de betreffende Hoofdzaak door Verkoper voorzieningen zijn aangelegd zodat de Deelgenoten op*



*ieder moment de mogelijkheid hebben om het betreffende oplaadpunt te doen aanbrengen.*

*Elk betreffende oplaadpunt, dient:*

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

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

2. *De Deelgenoot die een oplaadpunt (of vergelijkbare installatie) doet aanbrengen, is bevoegd om de kabels en leidingen die noodzakelijk zijn om het oplaadpunt (of vergelijkbare installatie) op zijn energievoorziening aan te sluiten te laten lopen via de Mandelige Zaak, mits dat geschiedt op een daartoe geëigende en de voor de andere Deelgenoten minst bezwarende wijze.*

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

1. *Ieder van de Deelgenoten is vanaf de oplevering van de Mandelige Zaak verplicht voor zijn aandeel bij te dragen in de kosten van beheer, verzekering, bewaking (ook voor zover deze kosten van bewaking betrekking hebben op de Hoofdzaak), elektriciteitsverbruik, onderhoud, reiniging, herstel en vernieuwing, daaronder in ieder geval begrepen, voor zover aanwezig: het voetpad, de parkeerplaatsen, de weg met aanbehoren, bestrating/verharding, groenvoorziening, verlichting en stroomverbruik daarvan, riolering, ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels en buizen voor energie en watervoorziening, en overige werken van infrastructuur en/of inrichting.*  
*Iedere Deelgenoot is een door de Vergadering van Deelgenoten vast te stellen periodieke voorschotbijdrage verschuldigd met betrekking tot de hiervoor bedoelde kosten.*
2. *Iedere Deelgenoot alsmede de Beheerder is bevoegd van de (overige) Deelgenoten te vorderen dat de Mandelige zaak ten behoeve van alle Deelgenoten tegen de gebruikelijke risico's wordt verzekerd. Onder deze verzekering zijn, voor zover mogelijk, in ieder geval begrepen een opstalverzekering en een verzekering tegen wettelijke aansprakelijkheid. Het sluiten, wijzigen en beëindigen van de hiervoor bedoelde verzekering(en), alsmede het innen van de verzekeringsuitkering(en) is uitdrukkelijk onder het beheer begrepen.*
3. *Indien de Mandelige zaak hersteld of vernieuwd dient te worden ten gevolge van enig handelen of nalaten, dat niet gerekend kan worden tot het normale gebruik volgens de Bestemming daarvan zoals hiervoor is omschreven, zullen de kosten van dit herstel of die vernieuwing voor rekening zijn van die Deelgenoten aan wie*



*dat handelen of nalaten kan worden toegerekend. Onder herstel of vernieuwing zijn uitdrukkelijk begrepen de kosten van herbouw. Een schadelijk handelen of nalaten als hiervoor bedoeld van een gebruiker wordt de desbetreffende Deelgenoot toegerekend.*

4. *Ingeval van schade aan de Mandelige zaak alsmede ingeval de toestand dit noodzakelijk maakt, kan iedere Deelgenoot alsmede de Beheerder van de (overige) Deelgenoten medewerking vorderen ten behoeve van het herstel.*
5. *Verzekeringsuitkeringen dienen op de eerste plaats te worden aangewend tot herstel van de desbetreffende schade.*

Artikel 6. Beheer

1. *Het beheer van de Mandelige zaak wordt opgedragen aan de vereniging: Vereniging van Beheer Buizerdhof te Nieuwegein, dan wel aan degene die daartoe op enig moment door de Deelgenoten wordt aangewezen. Deze partij is de Beheerder.  
Alleen de Deelgenoten kunnen lid worden van deze vereniging.  
De Beheerder wordt belast met het beheer van de Mandelige Zaak.*
2. *Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen die dienen tot gewoon onderhoud of tot behoud van de Mandelige zaak.  
Onder beheer van de Mandelige zaak worden tevens verstaan alle handelingen die voor de normale exploitatie van de Mandelige zaak dienstig kunnen zijn, alsook het aannemen van aan de Deelgenoten verschuldigde prestaties.  
Onder gewoon onderhoud van de Mandelige zaak wordt in ieder geval, maar niet uitsluitend, verstaan:*
  - *het onderhouden en/of vervangen van de verharding van de straat en achterpaden, inclusief de ten behoeve van een goede afwatering in de straat en die paden aangelegde afvoerputten;*
  - *het onderhouden en/of vervangen van de in het binnenterrein gelegen hemelwaterafvoerleiding;*
  - *het onderhouden en/of vervangen van de in het binnenterrein gelegen riool;*
  - *het onderhouden en/of vervangen van de in het binnenterrein gelegen overige (groen)voorzieningen;*
  - *het onderhouden en/of vervangen van de in of op het binnenterrein gelegen verlichting;*
  - *het onderhouden van het hekwerk.*
3. *De Beheerder is bevoegd tot vertegenwoordiging van de Deelgenoten voor de in dit artikel 6 lid 2 vermelde handelingen voor zover deze handelingen hun weerslag vinden in de exploitatiebegroting. Indien deze handelingen hun weerslag niet vinden in de exploitatiebegroting, is de Beheerder bevoegd tot vertegenwoordiging van de Deelgenoten voor de in dit artikel 5 lid 2 vermelde handelingen voor zover deze handelingen een bedrag of een belang van vijfhonderd euro (€ 500,00) niet te boven gaan, dan wel een zodanig bedrag als door de Vergadering van Deelgenoten wordt vastgesteld.  
Voor handelingen die dit bedrag te boven gaan alsmede voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen is de Beheerder bevoegd tot vertegenwoordiging mits hij handelt namens alle Deelgenoten en blijft binnen de grenzen van zijn bevoegdheid.  
Voor handelingen die dit bedrag te boven gaan alsmede voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen is de Beheerder bevoegd tot vertegenwoordiging mits hij handelt namens alle Deelgenoten en blijft binnen de grenzen van zijn bevoegdheid.  
De Beheerder dient wat betreft deelbare verbintenissen een aansprakelijkheid*



overeen te komen naar evenredigheid van ieders draagplicht zoals hiervoor is omschreven.

4. De Beheerder is na afloop van iedere gehele periode van twaalf (12) maanden dat zijn beheer duurt, alsmede bij het einde van zijn beheer, verplicht tot rekening en verantwoording jegens de gezamenlijke Deelgenoten. De Beheerder is verplicht de op zijn beheer betrekking hebbende bescheiden aan de opvolgende Beheerder ter hand te stellen.

Artikel 7. Vergadering van deelgenoten

1. Ieder van de Deelgenoten is bevoegd om, met inachtneming van een oproepingstermijn van dertig (30) dagen, de dag van de oproeping en die van de desbetreffende vergadering daaronder niet begrepen, schriftelijk de overige Deelgenoten in een vergadering van de Deelgenoten op te roepen. De oproepingsbrief moet het onderwerp van de vergadering bevatten.
2. Ieder van de Deelgenoten heeft in deze vergadering stemrecht naar evenredigheid van zijn aandeel in de Mandelige zaak.
3. De overeenkomstig artikel 7 lid 1 bijeengeroepen vergadering is bevoegd om om bij volstreekte meerderheid van stemmen (50%+1) besluiten te nemen, waarbij nadere regels worden gesteld met betrekking tot:
  - a. het gebruik;
  - b. het beheer (daaronder begrepen de vaststelling van de in artikel 4 lid 1 bedoelde kosten, voorschotbijdragen en premies en de aanwijzing en het ontslag van de Beheerder);
  - c. de inrichting van de Mandelige zaak.Indien in een vergadering waarin een besluit over het stellen van nadere regels als hiervoor bedoeld aan de orde komt, niet ten minste drie/vierde (3/4de) van de Deelgenoten aanwezig of vertegenwoordigd is, wordt een tweede (2de) vergadering bijeengeroepen, te houden ten minste vijftien (15) en ten hoogste dertig (30) dagen na de eerste vergadering, waarin het desbetreffende besluit kan worden genomen, ongeacht het aantal ter vergadering aanwezige of vertegenwoordigde Deelgenoten.
4. Stemmingen geschieden mondeling of, indien ten minste vier (4) van de aanwezige Deelgenoten dat verlangen, schriftelijk. De voor de vergadering via een elektronisch communicatiemiddel uitgebrachte stemmen worden gelijkgesteld met stemmen die ten tijde van de vergadering worden uitgebracht. Blanco en ongeldige stemmen worden beschouwd als niet te zijn uitgebracht. Indien de stemmen staken, is het voorstel verworpen.
5. Iedere Deelgenoot is bevoegd zijn stem te doen uitbrengen door een schriftelijk daartoe gemachtigd andere Deelgenoot. Aan de eis van schriftelijkheid van de volmacht wordt voldaan indien de volmacht elektronisch is vastgelegd. Een Deelgenoot kan zich slechts door een andere Deelgenoot doen vertegenwoordigen.
6. Een Deelgenoot kan slechts één (1) andere Deelgenoot vertegenwoordigen. Indien het aandeel in de Mandelige zaak van een Deelgenoot tot een gemeenschap (anders dan uit hoofde van de mandeligheid) behoort, kunnen de gezamenlijke Deelgenoten van die gemeenschap zich slechts door een schriftelijk door hen daartoe aangewezen persoon doen vertegenwoordigen.
7. De hiervoor artikel 7 lid 3 bedoelde nadere regels dienen voor ieder van de Deelgenoten gelijkelijk te gelden. Aan een Deelgenoot kan niet bij besluit tijdelijk of blijvend zijn gebruiksrecht worden ontzegd.
8. Bij de aanvang van iedere vergadering wordt een voorzitter bij besluit aangewezen.





*Indien de Deelgenoten geen voorzitter aanwijzen, zal de oudste Deelgenoot (in leeftijd) voorzitter zijn van de vergadering.*

9. *Het in de vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter omtrent de uitslag van een stemming is beslissend.  
Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit, voor zover werd gestemd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel.*
10. *Wordt onmiddellijk na het uitspreken van het oordeel van de voorzitter de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, indien de meerderheid van de vergadering of, indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk geschiedde, een stemgerechtigde aanwezige dit verlangt.  
Door de nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.*
11. *Van het verhandelde in elke vergadering worden door of namens de door de voorzitter daartoe aangewezen persoon notulen gemaakt, die na vaststelling door de Vergadering van Deelgenoten door de voorzitter wordt ondertekend. De inhoud van de notulen wordt ter kennis van de Deelgenoten gebracht.  
Een eventueel ter vergadering te tekenen presentielijst maakt geen deel uit van de notulen.*
12. *Een eenstemmig besluit van alle Deelgenoten, ook al zijn deze niet in een vergadering bijeen, heeft dezelfde kracht als een besluit van de vergadering van Deelgenoten.*

#### Artikel 8. Beheerregeling

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

#### Artikel 8. Kwalitatieve verplichtingen. Kettingbedingen

1. *Alle uit deze akte voortvloeiende verplichtingen van een Deelgenoot om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van (het aandeel van die Deelgenoot in) de Mandelige zaak of anderszins zullen bij wijze van kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek overgaan op degenen die (het aandeel van die Deelgenoot in) de Mandelige zaak onder bijzondere titel zullen verkrijgen waarbij mede gebonden zullen zijn degenen die van een Deelgenoot een recht tot gebruik van (het aandeel van die Deelgenoot in) de Mandelige zaak zullen verkrijgen.*
2. *Ieder van de Deelgenoten is, onverminderd artikel 8, verplicht – namens de overige Deelgenoten – een zodanige overeenkomst te sluiten met degene die hem onder bijzondere titel opvolgt in zijn rechten op (het aandeel van die Deelgenoot in) de Mandelige zaak (daaronder begrepen de vestiging van een zakelijk genotsrecht), dat deze overeenkomst tot gevolg heeft dat die rechtsopvolger en de overige Deelgenoten over en weer bij wijze van kettingbeding gebonden zijn en blijven aan het in artikel 2 tot en met artikel 8 bepaalde en de op basis hiervan genomen besluiten alsmede aan alle uit hoofde van deze akte voortvloeiende verplichtingen, ongeacht of die verplichtingen kunnen worden gekwalificeerd als een onderdeel van de mandeligheid of als onderdeel van de beheerregeling als hiervoor bedoeld of als een kwalitatieve verplichting als hiervoor bedoeld of niet.*
3. *Indien een Deelgenoot tekort schiet in de nakoming van zijn in dit artikel 8 omschreven verplichtingen met kettingbeding (waaronder uitdrukkelijk begrepen de verplichting tot het opleggen van de onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde), verbeurt die Deelgenoot een terstond en zonder ingebrekestelling*





*en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijftientig duizend euro (€ 25.000,00) ten behoeve van de overige Deelgenoten samen, onverminderd het recht van de overige Deelgenoten verdere schadevergoeding te vorderen. Het recht tot het opeisen van een boete vervalt na één (1) jaar, nadat de overtreding aan een of meer rechthebbenden bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.*

Artikel 9. Einde mandeligheid

*De mandeligheid eindigt:*

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

Artikel 10. Inschrijving wijzigingen

*Ieder van de Deelgenoten is bevoegd en verplicht, en de Beheerder is als vertegenwoordiger van de Deelgenoten bevoegd, wijzigingen betreffende het genot, het gebruik en het beheer, alsmede het hiervoor in artikel 9 sub c bedoelde feit dat het nut voor elke Hoofdzaak is geëindigd, onverwijld te doen inschrijven in de daartoe bestemde openbare registers.*

Artikel 11. Toestemming en mededeling

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

**Artikel 3. Nadere inwerkingtreding erfdienstbaarheden**

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

Partijen vestigen en aanvaarden derhalve deze erfdienstbaarheden hierbij alsnog. Deze erfdienstbaarheden treden voor ieder van de tot het Bouwplan behorende @ (@) kavels in werking zodra de betreffende kavel door Verkoper is overgedragen.

**Artikel 4. Instandhoudingsverplichtingen**

1. Koper is jegens de (volledig rechtsbevoegde) vereniging: Vereniging van Beheer Buizerdhof te Nieuwegein, ingeschreven in het handelsregister onder nummer @, hierna te noemen: **de Vereniging**, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht om de door of in opdracht van Verkoper aan te leggen:
  - erfafscheidingen, waaronder begrepen hagen, begroeide hekwerken (met hедера), poorten en (begroeide) tuinmuren; en/of**@variabel bnrs 1, 2, 4, 7, 11, 12, 13, 14, 16, 19, 20, 21, 22, 25, 29, 30, 31**
  - afkoppelingstegel(s) met bijbehorende leidingen onder en/of door de op het Verkochte te realiseren woning ten behoeve van de hemelwaterafvoer naar de wadi, zoals deze zich na eerste afbouw van het Bouwplan onder en/of door het Verkochte bevindt; en/of**@einde variabel bnrs 1, 2, 4, 7, 11, 12, 13, 14, 16, 19, 20, 21, 22, 25, 29, 30, 31**
  - gevelverlichting in/aan de gevel van de op het Verkochte te realiseren woning; en/of
  - huisnummeraanduidingen,een en ander zoals aangegeven op de Situatietekening en zoals deze zich na



eerste afbouw van het Bouwplan op het Verkochte bevinden, in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen, zulks op straffe van een zonder nadere ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) te verbeuren ten behoeve van de Vereniging.

2. Koper is jegens Verkoper en de Gemeente Nieuwegein, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht te gedogen, zonder daarvoor een vergoeding te kunnen eisen, dat aanduidingsborden en straatnaamborden, bestemd voor openbare doeleinden, op, in, aan of boven het Verkochte en/of de daarop te stichten opstellen worden aangebracht, onderhouden, vervangen, verwijderd en vernieuwd. Koper is verplicht al hetgeen aldus is aangebracht niet te verwijderen of te beschadigen, zulks op straffe van een zonder nadere ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) te verbeuren ten behoeve van de Gemeente Nieuwegein.
3. De verschuldigdheid van een boete laat onverlet de verplichting tot nakoming van het beding waaraan het boetebeding verbonden is.
4. Partijen vestigen en aanvaarden de hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen welke kunnen worden gelezen als een dulden of niet-doen hierbij tevens als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichting zal overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn. Degene jegens wie voormelde verplichting bestaat, kiest woonplaats op zijn voormeld adres.
5. Koper is jegens Verkoper, de vereniging: Vereniging, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht om het hiervoor in dit artikel en het in dit lid bepaalde, als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte aan zijn rechtsopvolgers op te leggen door middel van vermelding in de betreffende akte, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen. Indien Koper tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van de Vereniging, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) voor iedere overtreding. Het recht tot het opeisen van een boete vervalt een (1) jaar, nadat de overtreding aan de Vereniging bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen. Indien een rechthebbende van het Verkochte het Verkochte heeft overgedragen met inachtneming van dit artikel, dan is die rechthebbende jegens de Vereniging bevrijd van en gekweten voor de in dit artikel vermelde verplichtingen.

**Artikel 5. Bijzondere verplichting lidmaatschap Vereniging. Kwalitatieve verplichting en kettingbeding**

1. Aan het Verkochte is ten behoeve van het gezamenlijk beheer en onderhoud van het gemeenschappelijk binnenterrein, mede verbonden het lidmaatschap van de Vereniging. Koper is derhalve jegens de Vereniging, en jegens de overige eigenaren en gebruikers verplicht met ingang van heden lid te zijn van de Vereniging, in verband waarmee hij zijn lidmaatschap niet mag opzeggen, een en ander op straffe van de hierna vermelde boete.
2. Koper treedt hierbij toe als lid van de Vereniging, voor wie Verkoper als



zaakwaarnemer, zoals bedoeld in artikel 6:198 Burgerlijk Wetboek, deze toetreding aanneemt, en zal gedurende de tijd dat hij rechthebbende is van het Verkochte, lid blijven van de Vereniging.

3. Indien Koper om welke reden ook geen lid van de Vereniging mocht blijken te zijn, zal hij jaarlijks aan de Vereniging een bedrag verschuldigd zijn dat gelijk is aan de bijdragen en de lidmaatschapskosten die door de Vereniging aan de leden zelf in rekening worden gebracht.  
De statuten van de Vereniging, alsmede alle besluiten door de Vereniging genomen, zullen ten aanzien van alle eigenaren en gebruikers in het Bouwplan verbindend zijn, ook al zijn zij om welke reden ook geen lid van de Vereniging.  
De rechten en verplichtingen uit de statuten en de besluiten van de Vereniging voor de leden voortvloeiende zullen voor zover niet duidelijk het tegendeel blijkt, een kwalitatief karakter dragen.
4. Indien Koper tekortschiet in de nakoming van de in dit artikel vermelde verplichtingen zal hij ten behoeve van de Vereniging, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) voor iedere overtreding, vermeerderd met een bedrag aan servicekosten en kosten van onderhoud, gebruik, instandhouding en vernieuwing, dat gelijk is aan de bijdragen en de lidmaatschapskosten die door de Vereniging aan de leden zelf in rekening worden gebracht.  
Het recht tot het opeisen van een boete vervalt één (1) jaar, nadat de overtreding aan de Vereniging bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.
5. Partijen vestigen en aanvaarden de hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen welke kunnen worden gelezen als een dulden of niet-doen hierbij tevens als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichting zal overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn.
6. Koper is jegens de Vereniging, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht om het hiervoor in dit artikel en het in dit lid bepaalde, als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte aan zijn rechtsopvolgers op te leggen door middel van vermelding in de betreffende akte, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen. Indien Koper tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van de Vereniging, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) voor iedere overtreding. Het recht tot het opeisen van een boete vervalt een (1) jaar, nadat de overtreding aan de Vereniging bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.  
Indien een rechthebbende van het Verkochte het Verkochte heeft overgedragen met inachtneming van dit artikel, dan is die rechthebbende jegens de Vereniging bevrijd van en gekweten voor de in dit artikel vermelde verplichtingen.

#### **Artikel 6. 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 hierbij aan Koper opgelegd.

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

Voor zover voormelde bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n)



moeten worden bedongen, worden die rechten hierbij uitdrukkelijk door Verkoper bedongen en door Verkoper ten behoeve van die derde(n) aanvaard.

#### **E. OVERIG**

##### **Artikel 1. Woningborg-garantie**

Het Verkochte maakt deel uit van een door Woningborg N.V. geregistreerd project. Door voormelde rechtspersoon is aan Koper een waarborgcertificaat uitgereikt.

De rechtsopvolger van Koper kan met inachtneming van de toepasselijke Garantie- en Waarborgregeling binnen de garantietermijn de rechten uit voormeld certificaat uitoefenen.

##### **Artikel 2. Omzetbelasting (en vrijstelling) overdrachtsbelasting**

1. Verkoper is ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968. Het Verkochte kwalificeert als een bouwterrein, zoals bedoeld in artikel 11 lid 1 letter a onder 1° juncto artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat ter zake van de levering van het Verkochte van rechtswege omzetbelasting is verschuldigd.
2. Verkoper garandeert dat het Verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt. Partijen doen hierbij een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, zoals bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, zodat ter zake de verkrijging van het Verkochte geen overdrachtsbelasting is verschuldigd.

##### **Artikel 3. Volmacht**

De volmacht van Verkoper blijkt uit een onderhandse akte die is gehecht aan de Verkrijgingsakte de Eerste Akte.

##### **Artikel 4. Woonplaatskeuze**

Voor zover voormeld adres van Koper is gelegen buiten Nederland kiest Koper voor de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van H&S te Utrecht.

##### **Artikel 5. Rectificatievolmacht**

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

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

##### **SLOT**

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

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

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