

		CONCEPT Versiedatum: 3 oktober 2023 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 HET ERF

*/160956/mb tr bouwnummer *, project "Het Erf" te Aarlanderveen

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 Oosterhout NB gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Monohout Onroerend Goed B.V.**, kantoorhoudende te _____ 2445 XC Aarlanderveen, Noordeinde 65, ingeschreven in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel onder nummer 20058863, RSIN _____ 008062821, _____

Monohout Onroerend Goed B.V., 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, _____ Bolton Bouw B.V. hierna ook te noemen: "**aannemer**"; _____

2. *, _____

hierna *samen* te noemen: 'koper'. _____

VOLMACHT _____

**KEUZE: 1^e akte van levering* _____

Van gemelde volmachten van verkoper en de aannemer blijkt uit twee (2) onderhandse-

akten die aan deze akte zijn gehecht.

***KEUZE: 2^e en overige akten van levering**

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

De verschenen personen, handelend als gemeld, hebben mij, notaris, het volgende- verklaard.

DOEL VAN DEZE AKTE

De verkoper is gerechtigd tot een perceel grond met opstallen gelegen aan de- Noordeinde 50 te Aarlanderveen (gemeente Alphen aan den Rijn). Voor dit perceel is- een nieuwbouwplan ontwikkeld onder de naam "Het Erf", bestaande uit dertien (13)- nieuw te bouwen woningen en een gemeenschappelijk terrein met verder aan- en- toebehoren, welk bouwplan door de aannemer zal worden gerealiseerd.

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.

KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST

Koopovereenkomst

Blijkens een onderhandse overeenkomst van verkoop en koop heeft verkoper na te- melden kavel, behorende tot het bouwplan, verkocht aan de koper, die verklaart na te- melden kavel 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- kavel 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 en de aannemer verklaren dat voor het gekochte een onherroepelijke- omgevingsvergunning is verleend.

LEVERING EN AANVAARDING

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

****KEUZE: opnemen bij bouwnummers 1 tot en met 8**

1. een perceel grond (met opstallen), bestemd voor de bouw van een woonhuis met

- verder aanbehoren, toekomstig adres Noordeinde ** te Aarlanderveen, kadastraal bekend gemeente Aarlanderveen sectie C nummer * ter grootte van (ongeveer) *** m²), aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en – oppervlakte zijn toegekend,
2. een perceel grond, thans nog met opstal(len), bestemd voor de aanleg van een parkeerplaats met verder aanbehoren, gelegen aan de Noordeinde te Aarlanderveen (gemeente Alphen aan den Rijn), plaatselijk nog ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Aarlanderveen sectie C nummer * ter grootte van (ongeveer) *** m², aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en – oppervlakte zijn toegekend,
 3. het een/dertiende (1/13e) onverdeeld aandeel in het gemeenschappelijke terrein behorende bij de te bouwen woningen, bestaande uit onder meer een gemeenschappelijke toegangsweg, gemeenschappelijke parkeerplaatsen en gemeenschappelijke groenvoorzieningen, dit mandelig gebied kadastraal bekend gemeente Aarlanderveen, sectie C nummer * ter grootte van (ongeveer) *** m²), aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en – oppervlakte zijn toegekend, zijnde de mandelige zaak aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening;

****KEUZE: opnemen bij bouwnummers 9 tot en met 13**

1. een perceel grond (met opstallen), bestemd voor de bouw van een woonhuis met parkeerplaats en verder aanbehoren, toekomstig adres Noordeinde ** te Aarlanderveen, kadastraal bekend gemeente Aarlanderveen sectie C nummer * ter grootte van (ongeveer) *** m²), aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en – oppervlakte zijn toegekend,
2. het een/dertiende (1/13e) onverdeeld aandeel in het gemeenschappelijke terrein behorende bij de te bouwen woningen, bestaande uit onder meer een gemeenschappelijke toegangsweg, gemeenschappelijke parkeerplaatsen en gemeenschappelijke groenvoorzieningen, dit mandelig gebied kadastraal bekend gemeente Aarlanderveen, sectie C nummer * ter grootte van (ongeveer) *** m²), aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en – oppervlakte zijn toegekend, zijnde de mandelige zaak aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening;

hierna ook te noemen: 'het gekochte'.

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

Recht van opstal

Het mandelig gebied voorgenoemd, kadastraal bekend gemeente Aarlanderveen sectie –

C nummer * is (gedeeltelijk) belast met het recht van opstal ten behoeve van de
besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Stedin Netten B.V., gevestigd te
Rotterdam, gevestigd krachtens inschrijving van een afschrift van een akte op *
verleden voor *mr. B.G.T.J. Colaris-van der Ven, notaris te Woerden, bij de
desbetreffende Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op * in register
Hypotheken 4 deel * nummer *.

BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER

Het gekochte werd verkregen door verkoper door levering op grond van koop.
Deze levering blijkt uit een akte op vierentwintig december tweeduizend twintig (24-
12-2020) verleden voor mr. J. Kroes, notaris te Nieuwkoop. Een afschrift van deze akte-
is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vierentwintig december
tweeduizend twintig (24-12-2020), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel
80133, nummer 51.

Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs en het
ontbreken van de ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden
kunnen maken.

KOOP-/AANNEEMSOM

Koopsom

De koopsom voor het gekochte is *.

KEUZE: opnemen bij bouwnummers 1 tot en met 8

De koopprijs voor wat betreft de woning is: *

De koopprijs voor wat betreft de parkeerplaats is:

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.

Kwijting

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

Aanneemsom

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

OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

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

1. Feitelijke staat van het gekochte

Koper is bekend met de feitelijke staat van het gekochte. Koper is ermee bekend dat op-

het gekochte thans nog opstallen staan die door de aannemer zullen worden gesloopt.

2. 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 hypotheek of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten met uitzondering van de eventueel in deze overeenkomst vermelde beperkte rechten;
- een registergoed dat niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in de artikelen 6:251 en 6:252 Burgerlijk Wetboek, met uitzondering van de eventueel in deze akte vermelde kwalitatieve verplichtingen;
- een registergoed dat niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van de eventueel in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen.

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

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

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

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

3. Garanties van verkoper

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

4. Over- of ondermaat

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

5. Aflevering, overgang risico en aanvaarding in eigen gebruik

Het gekochte wordt vandaag geleverd en aanvaard vrij van huur of andere gebruiksrechten, vrij van aanspraken tot gebruik. Verkoper staat hiervoor in tegenover koper.

De aflevering van het gekochte door verkoper aan koper vindt plaats direct na

ondertekening van deze akte. Bij de aflevering van het gekochte kan koper een beroep doen op de opleveringsregeling uit de aannemovereenkomst. Tijdens de (af)bouw is het gekochte voor rekening en risico van de aannemer. De aannemer is verplicht de opstallen 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 koopovereenkomst.

6. 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.

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. Overdrachtsbelasting, kadastraal tarief en kosten

De overdrachtsbelasting, 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.

*

****KEUZE: VAN TOEPASSING op Bouwnummers 5 t/m 8 en nummer 10***

ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OP BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het gekochte wordt verwezen naar de een akte van vestiging kwalitatieve verplichting op *** verleden voor **mr. B.G.T.J. Colaris - van der Ven, notaris te Woerden. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op ** in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel **, nummer **. In die akte is onder meer ** woordelijk ** vermeld

*(tekst nog in concept):

De mestcontainer dient als vervanging van de huidige mestopslagvoorziening, bestaande uit een betonnen mestplaat, gelegen direct achter de schuur aan het Noordeinde 52.

*Remmerswaal verplicht zich ertoe het gebruik van deze plaat als mestopslagvoorziening te beëindigen en beëindigd te houden, direct nadat de mestcontainer overeenkomstig het bepaalde in lid 1 van dit artikel is geplaatst. Deze verplichting geldt ook tegenover de rechtsopvolgers van Bolton en zal daarom worden opgenomen in de leveringsakten van de woningen met de bouwnummers 5 tot en met *8 en *10, voorzien van een kettingbeding en een boetebeding gelijkloidend aan het bepaalde in lid 2.2 van deze overeenkomst. Door ondertekening van deze overeenkomst verleent Remmerswaal daartoe aan de notaris een onherroepelijke volmacht.*

Aangezien de inhoud van de mestcontainer daarop is afgestemd, verbindt Remmerswaal zich tegenover Bolton en haar rechtsopvolgers ertoe het aantal paarden dat hij op zijn gronden houdt, te beperken tot maximaal vijf.

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper moet opleggen, doet hij dat hierbij en worden deze verplichtingen door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij ook door verkoper voor die derden aangenomen.*

KETTINGBEDING en BEDING MET KWALITATIEVE WERKING

Verkoper, thans als zaakwaarnemer de belangen van de heer Gerardus Johannes Remmerswaal, geboren te Leiden op twee mei negentienhonderdachtenvijftig (02-05-1958) (hierna te noemen 'Remmerswaal') waarnemend, legt ten behoeve van Remmerswaal aan de koper en zijn rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel op, en de koper verklaart uitdrukkelijk te aanvaarden, de navolgende bepalingen, luidende als volgt:

1. Koper is ermee bekend dat voor het perceel kadastraal bekend gemeente Aarlanderveen, sectie C nummers 4912 en 5965, aan de Noordeinde 52 te Aarlanderveen, (mede) eigendom van Remmerswaal, een omgevingsvergunning is aangevraagd voor het legaliseren van een aantal bestaande bouwwerken (waaronder de paardenbak, een lantaarnpaal, twee lichtmasten en een mestplaat (of: een betonnen plaat met keerwand)) en voor het oprichten van een mestcontainer met bijbehorende verharding. ***(En zo mogelijk: *Op de tekening die aan deze akte is gehecht, is de situering van deze bouwwerken aangegeven*). Koper verbindt zich geen rechtsmiddelen, zoals zienswijzen, en bezwaar- of (hoger) beroepschriften tegen deze omgevingsvergunning in te zullen dienen, aanvragen daartoe en wijzigingen daarvan daaronder begrepen.
2. Koper verbindt zich bij gehele of gedeeltelijke overdracht van het gekochte, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of

genotsrecht, het bepaalde in lid 1 van dit artikel ten behoeve van Remmerswaal of zijn rechtsoptvolgers bij wijze van kettingbeding op te leggen aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker en in verband daarmee het bepaalde in lid 1 woordelijk op te nemen in de akte van levering, vestiging van beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruik- of genotsrecht.

Boetebeding

Als koper zich niet houdt aan enige verplichting voortvloeiende uit dit beding, is hij per overtrekking een boete van tienduizend euro (€ 10.000,00) aan Remmerswaal verschuldigd. Deze boete is pas verschuldigd nadat aan de overtredende partij een schriftelijke ingebrekestelling is verzonden, daarin aan deze partij veertien dagen is gegund voor het herstellen van de overtrekking en die termijn ongebruikt is verstreken, onverminderd het recht van de andere partij op een eventuele (aanvullende) schadevergoeding.

Aanneming kettingbedingen

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

**KEUZE: VAN TOEPASSING op Bouwnummers 5 t/m 8 en nummer 10*

Kwalitatieve verplichting

Mede ter uitvoering van met Remmerswaal gesloten vaststellingsovereenkomst betreffende het onderhavige bouwplan en hetgeen verkoper en koper in de tussen hen gesloten koopovereenkomst zijn overeengekomen, dient het volgende beding met kwalitatieve werking als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek te worden opgelegd en aangenomen, waartoe zij hierbij overgaan.

Instandhouding hekwerk

Op de erfafscheiding aan de achterzijde en naast de woningen wordt een hekwerk met een hoogte van anderhalve meter (1,5 m) geplaatst, voorzien van een groenblijvende opgaande beplanting. De koper en zijn rechtsoptvolger(s) zijn verplicht te dulden dat dit hekwerk met beplanting zich derhalve ook op het gekochte bevindt. Koper heeft tevens de verplichting om het hekwerk met beplanting ongewijzigd in stand te houden en te onderhouden.

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 rechtsopvolgers onder bijzondere titel en aan gebruikers kenbaar te worden gemaakt, alsmede deze bepalingen in de akte van overdracht op te nemen.

Handhaving verplichtingen om te doen in kwalitatieve bedingen middels kettingbeding

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

Boetebeding bij niet-nakoming van verplichtingen

Bij niet-nakoming van de verplichtingen om te doen in voormelde kwalitatieve beding is door de nalatige partij aan Remmerswaal een boete verschuldigd van éénduizend euro (€ 1.000,00) per overtreding tot een maximum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) bij niet nakoming van zijn verplichtingen, een en ander nadat de nalatige partij vooraf door Remmerswaal is aangemaand en aan hem of haar, een redelijke termijn is geboden alsnog aan de verplichtingen te voldoen.

Verklaring Remmerswaal

De verschenen persoon onder 1. genoemd, handelend als gemeld, thans als zaakwaarnemer de belangen van Remmerswaal waarnemend, verklaarde het bepaalde ten behoeve van Remmerswaal aan te nemen.

*

BEDINGEN MET KWALITATIEVE WERKING

Mede ter uitvoering van de met de gemeente Alphen aan den Rijn gesloten anterieure overeenkomst betreffende het onderhavige bouwplan en hetgeen verkoper en koper in de tussen hen gesloten koopovereenkomst zijn overeengekomen, dienen de volgende bedingen met kwalitatieve werking als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek te worden opgelegd en aangenomen, waartoe zij hierbij overgaan.

Vliegtuiggeluid belaste locatie

Koper is ermee bekend dat bouwplan waarvan het gekochte onderdeel uitmaakt zich bevindt op een met vliegtuiggeluid belaste locatie en bekend is met de daaruit voortvloeiende gebruiksbeperkingen.

Deze bepaling gaat over op degenen die het gekochte (geheel of gedeeltelijk) onder bijzondere titel verkrijgen. Mede gebonden zijn degenen die enig recht tot gebruik van het gekochte verkrijgen.

Elk opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan. Bij niet voldoen aan enige verplichting krachtens deze bepaling verbeurt de gerechtigde een direct opeisbare boete van éénhonderduizend euro (€ 100.000,00) per gebeurtenis ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen, een en

ander met nadrukkelijke uitsluiting van artikel 6:92 van het Burgerlijk Wetboek.

Instandhouding groene erfafscheiding

Op de erfafscheiding aan de voorzijde van de woningen worden erfafscheidingen geplaatst in de vorm van groene hagen. Voor de woningen in het bouwplan bekend als bouwnummers 1 tot en met 4 (adressen **) betreft dit een rij hortensia's.

De koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht te dulden dat deze groene erfafscheidingen (hagen en hortensia's) zich derhalve ook op het gekochte bevinden. Koper heeft tevens de verplichting om de door verkoper aan te brengen groene erfafscheidingen ongewijzigd in stand te houden en te onderhouden.

*

** VAN TOEPASSING op Bouwnummers 1 t/m 4*

Verbod dakkapel

Het is koper niet toegestaan op de woning een dakkapel/opbouw te realiseren.

**KEUZE: VAN TOEPASSING op Bouwnummer 12*

Instandhouding stuw(dam)

Op de erfafscheiding aan de achterzijde van de woning in het bouwplan bekend als bouwnummer 12 (adres **) wordt een stuw(dam) geplaatst. De koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht te dulden dat deze stuw zich derhalve deels op het gekochte bevindt. Koper heeft tevens de verplichting om de door aan te brengen stuw ongewijzigd in stand te houden en te onderhouden.*

**VAN TOEPASSING op Bouwnummers 1 t/m 8*

Koppeling woning met parkeerplaats

Het gekochte bestaat uit een woning (kadastraal bekend gemeente Aarlanderveen sectie C nummer **) en een parkeerplaats (kadastraal bekend gemeente Aarlanderveen sectie C nummer **). Om reden dat deze een eigen goederenrechtelijke identiteit hebben, zodanig dat daarover zelfstandig kan worden beschikt, is de volgende verbodsbepaling en boete- en kettingbeding toepassing.

De eigenaar mag het perceel kadastraal bekend *** bestemd tot parkeerplaats, niet-ervreemden of belasten met beperkte genotsrechten, waardoor derden de beschikking daarover krijgen, tenzij dit tegelijkertijd plaatsvindt met de woning, kadastraal bekend ***, waarvan de eigenaar tevens rechthebbende is.

Als een eigenaar het hiervoor vermelde verbod overtreedt, is hij een geldboete ter hoogte van vijftig duizend euro (€ 50.000,00) verschuldigd aan de eigenaren van de overige woningen en mandelig terrein van onderhavige bouwplan Het Erf (plaatselijk bekend Noordeinde *** tot en met ** te Aarlanderveen). De geldboete is verschuldigd zonder dat enige ingebrekestelling of tussenkomst van de rechter nodig is. De geldboete is direct opeisbaar en kan niet door de rechter worden gematigd.

*** VAN TOEPASSING op Bouwnummers 9 t/m 13**

***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 leggen hierbij vast als kwalitatief beding over en weer ten behoeve en ten laste van de eigenaar van het bij deze gekochte en ten behoeve en ten laste van de eigenaar/eigenaren van de aangrenzende bouwkevel(s):

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

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

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

Werking van de kwalitatieve bedingen

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

Diegenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen, zijn eveneens aan bovenomschreven kwalitatieve verplichtingen gebonden. De rechten die tegenover bovenomschreven kwalitatieve verplichtingen staan, dienen als kwalitatieve rechten te worden beschouwd en gaan mitsdien over op de

rechtsoptvolgers onder algemene en bijzondere titel.
Voormelde bepalingen dienen aan de rechtsoptvolgers onder bijzondere titel en aan gebruikers kenbaar te worden gemaakt, alsmede deze bepalingen in de akte van overdracht op te nemen.

Handhaving verplichtingen om te doen in kwalitatieve bedingen middels kettingbeding

Voor zover kwalitatieve verplichtingen een verplichting om te "doen" inhouden, gelden die verplichtingen als kettingbeding, zodat een ieder, op wie de verplichtingen tot een "doen" rusten, verplicht is deze verplichtingen op te leggen aan zijn 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-, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van deze bepalingen verbeurt de nalatige partij die, na door de gemeente behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, langer dan gedurende de in de ingebrekestelling aan te geven termijn in gebreke blijft in de nakoming van deze bepalingen, ten behoeve van de gemeente voor iedere overtreding een boete van vijfhonderd euro (€ 500,00) per dag dat de niet-nakoming voortduurt, of een eenmalige boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) indien er -naar het oordeel van de gemeente- sprake is van een niet te herstellen en aan de nalatige toe te rekenen niet-nakoming, een en ander onverminderd het recht van de gemeente om in geval van herstelbare niet-nakoming alsnog nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen. Deze boete is dadelijk opeisbaar.

Verklaring gemeente

De verschenen persoon onder 1. genoemd, handelend als gemeld, thans als zaakwaarnemer de belangen van de gemeente Alphen aan den Rijn waarnemend, verklaarde het bepaalde ten behoeve van de gemeente Woerden aan te nemen.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Ter uitvoering van het bepaalde in de koopovereenkomst 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:

**VAN TOEPASSING PER RIJ WONINGEN Bouwnummers 1 t/m 4, 5 t/m 8 en 9 met 10 (niet van toepassing op de vrijstaande woningen)*

Algemene erfdiensbaarheden

Ten behoeve en ten laste van het gekochte (kadastraal bekend gemeente Aarlanderveen sectie C nummer *) en ten behoeve en ten laste van de tot het project behorende kavels met de bouwnummers * (kadastraal bekend gemeente Aarlanderveen sectie C nummers *) de volgende erfdiensbaarheden:

- de erfdienstbaarheid van licht*, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat aan en in de op het heersende erf volgens het bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen op kortere afstand van de grens van het dienende erf dan in de wet is toegestaan, balkons, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor een der in de wet genoemde beperkingen geldt;
- de erfdienstbaarheid van uitzicht*, inhoudende het verbod voor de eigenaar van het dienende erf om de voortuin en eventueel de zijtuin, voor zover deze onmiddellijk grenst aan de openbare straat en voor zover de eigenaar van het heersende erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat waaraan het heersende erf is gelegen, anders te gebruiken dan als siertuin en het verbod hierin opstallen (niet-zijnde beplantingen) te hebben, die het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens het bouwplan op het heersende erf te bouwen of wel gebouwde woning belemmeren;
- de erfdienstbaarheid van overbouw*, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het bouwplan eventueel een op het heersende erf te bouwen of gebouwde woning gedeeltelijk op het dienende erf is/wordt gebouwd, of wel hierboven uitsteekt, of wel de versnijdingen van de funderingen in het dienende erf zijn gelegen of de bij de op het heersende erf gebouwde woning behorende leidingen gedeeltelijk in het dienende erf zijn aangebracht;
- de erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie*, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat de toestand waarin die percelen na (af)bouw van de daarop voor de eerste maal gebouwde opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burennrecht, speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van telecommunicatieaansluitingen, de afvoer van hemelwater, gootwater, rook en fecaliën (door goten, schoorstenen, rioleringswerken, drainagesystemen of anderszins), eventuele inbalking, inankeringen in-, onder- en overbouw, licht en uitzicht, waaronder begrepen voor de uitspringende muren het recht tot inankering bij eventuele uitbouw, een en ander onder de volgende bepalingen:
- a. deze erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;
 - b. deze erfdienstbaarheden worden niet geacht te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven;
 - c. alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich op het heersend en dienend erf bevindende werken worden gedragen door de eigenaren die daarvan profiteren;
 - d. de eigenaren van het heersend erf zijn bevoegd het dienend erf te betreden

indien dit voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nodig is, zoals voor —
het plegen van onderhoud en vernieuwing; _____

- e. deze erfdienstbaarheid geldt niet voor bouwwerken die niet zijn voorzien in —
het bouwplan (inclusief meerwerkopties); voor deze bouwwerken blijft het —
burenrecht van Titel 4 van Boek 5 Burgerlijk wetboek gelden; _____

de erfdienstbaarheid tot legalisering van later uitgevoerde ruwbouwopties, 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 ruwbouwopties —
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 ruwbouwopties 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. _____

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. _____

MANDELIGHEID _____

**** KEUZE : 1^e leveringsakte met mandeligheid in het project:** _____

Bij deze wordt het hiervoor onder 2.*3* omschreven registergoed (gemeenschappelijke —
terrein), **kadastraal bekend gemeente Aarlanderveen sectie C nummer ** , groot —
(ongeveer) ** m²), bestemd tot mandeligheid als bedoeld in artikel 60 en verder boek 5 —
van het Burgerlijk Wetboek om tot gemeenschappelijk nut te dienen van de dertien —
(13) woningen met bouwnummers 1 tot en met 13 (adressen: Noordeinde *** te —
Aarlanderveen), kadastraal bekend gemeente Aarlanderveen sectie C nummers ***** . _____

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 Aarlanderveen sectie C 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^e 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 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. *3* omschreven registergoed (gemeenschappelijke terrein) bestemd tot mandeligheid als bedoeld in artikel 60 en verder boek 5 van het Burgerlijk Wetboek om tot gemeenschappelijk nut te dienen van de van de dertien (13) woningen met bouwnummers 1 tot en met 13 (adressen: Noordeinde *** te Aarlanderveen), kadastraal bekend gemeente Aarlanderveen sectie C-nummers ***** .

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

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

REGLEMENT VAN MANDELIGHEID

1. Mandeligheid/Bestemming

*Het registergoed zijnde een perceel grond bestemd tot onder meer een gemeenschappelijke toegangsweg, gemeenschappelijke parkeerplaatsen en gemeenschappelijke groenvoorzieningen, zal gemeenschappelijke eigendom zijn tussen de eigenaren van de tot het bouwplan 'Het Erf' behorende dertien (13) woningen, bekend als bouwnummers 1 tot en met 13 (adressen: Noordeinde ** te Aarlanderveen) (hierna ook te noemen: 'de erven').*

2. Gebruik mandelige zaak

- a. *Iedere mede-eigenaar (hierna ook te noemen: 'de deelgenoot') heeft een zodanig recht van gebruik van de mandelige zaak, als in overeenstemming is met de bestemming van die zaken.*
- b. *De tot de gemeenschappelijk eigendom bedoelde weg is bestemd om door de*

- deelgenoten te voet, dan wel met alle soorten voertuigen, te gaan naar, dan wel te komen van de openbare weg.
- c. De tot de gemeenschappelijk eigendom bedoelde groenvoorziening dient ter aankleding van de tussen de afzonderlijke percelen onderling en tussen deze en de weg gelegen stukken grond.
- d. De tot de gemeenschappelijk eigendom bedoelde parkeerplaatsen zijn bestemd om te worden gebruikt voor uitsluitend het parkeren van personenauto's en motoren en andere particuliere voertuigen van de deelgenoten, hun huisgenoten of gebruikers op grond van een zakelijk of persoonlijk recht of van bezoekers van een van de erven, maar voor deze laatste geldt dit alleen tijdens hun bezoek. Het is verboden op deze parkeerplaatsen caravans, vouwwagens, campers of aanhangwagens te plaatsen.
- 3. Verplichtingen en verboden**
- a. Iedere deelgenoot alsmede de beheerder is bevoegd de erven (kavels) van de (overige) deelgenoten te gebruiken, voor zover dit nodig is om toegang tot de mandelige zaak te verkrijgen.
Iedere deelgenoot moet aan de overige deelgenoten toegang tot de mandelige zaak geven.
- b. Iedere deelgenoot is verplicht te dulden dat in en boven de mandelige zaak ten behoeve van de deelgenoten kabels, leidingen, rioleringsbuizen en aanverwante werken worden aangelegd, gebruikt, gehouden, onderhouden, hersteld en vernieuwd, een en ander onder de volgende bepalingen:
- iedere deelgenoot is verplicht het verrichten van de nodige of noodzakelijke onderhouds- en herstelwerkzaamheden toe te laten en daartoe toegang tot de mandelige zaak te geven;
 - het aanbrengen van diepwortelende struiken of bomen alsmede het slaan van pennen in de mandelige zaak is niet toegestaan.
- c. 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 werknemers, personeelsleden, huisgenoten en bezoekers en al diegenen met hun werknemers, personeelsleden en huisgenoten, die op grond van een zakelijk of persoonlijk recht gerechtigd zijn tot (het gebruik van) het erf van die deelgenoot.
- 4. Onderhoud, reiniging, herstel of vernieuwing**
- a. De mandelige zaak wordt op kosten van alle deelgenoten samen onderhouden, gereinigd, hersteld of vernieuwd.
- b. Bij schade aan de mandelige zaak of als de bouwkundige toestand van de mandelige

- zaak dit noodzakelijk maakt, kan iedere deelgenoot medewerking van de overige deelgenoten vorderen ten behoeve van het herstel of vernieuwing daarvan.
- c. Verzekeringsuitkeringen moeten als eerste worden aangewend tot herstel van de betreffende schade.
- d. Als de mandelige zaak hersteld of vernieuwd moet worden als gevolg van enig handelen of nalaten, dat niet gerekend kan worden tot het normale gebruik volgens de bestemming daarvan zoals hiervoor is omschreven, zullen de kosten van dit herstel of die vernieuwing voor rekening zijn van die deelgenoten aan wie dat handelen of nalaten kan worden toegerekend. Onder herstel of vernieuwing zijn uitdrukkelijk begrepen de kosten van herbouw. Een schadelijk handelen of nalaten als hiervoor bedoeld van een gebruiker wordt de desbetreffende deelgenoot toegerekend.
- 5. Bijdrage in de kosten en verzekering**
- a. Ieder van de deelgenoten is voor een gedeelte dat overeenkomt met zijn onverdeelde aandeel in de mandelige zaak verplicht mee te dragen in de kosten van beheer, verzekering, bewaking, onderhoud, reiniging, herstel en vernieuwing, daaronder in elk geval begrepen de weg met aanbehoren, bestrating/verharding, groenvoorziening, steiger, verlichting en stroomverbruik daarvan, riolering, ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels en buizen voor energie- en watervoorziening, en overige werken van infrastructuur. Iedere deelgenoot is een door de vergadering van deelgenoten vast te stellen periodieke voorschotbijdrage verschuldigd met betrekking tot de hiervoor bedoelde kosten.
- b. Iedere deelgenoot alsmede de beheerder is bevoegd van de (overige) deelgenoten te vorderen dat de mandelige zaak ten behoeve van alle deelgenoten tegen de gebruikelijke risico's wordt verzekerd. Onder deze verzekering zijn, voor zover mogelijk, in elk geval begrepen een opstalverzekering en een verzekering tegen wettelijke aansprakelijkheid. Het sluiten, wijzigen en beëindigen van de hiervoor bedoelde verzekering(en), alsmede het in ontvangst nemen van de verzekering(s) is onder het beheer begrepen.
- 6. Beheer**
- a. De deelgenoten samen dragen zorg voor het beheer. 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 worden aangegeven wat de taken en de bevoegdheden van de beheerder zijn. Een besluit tot ontslag van de beheerder wordt op dezelfde wijze genomen als hiervoor vermeld.
- b. Handelingen die dienen tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige zaak en in het algemeen handelingen die geen uitstel kunnen lijden, kunnen door ieder van de deelgenoten of door de beheerder, als deze is aangesteld, zo nodig zelfstandig worden verricht. Een deelgenoot of de beheerder, als deze is aangesteld,

wordt bij de handelingen die hij zelfstandig verricht geacht de overige deelgenoten te vertegenwoordigen. De beheerder kan wanneer hij handelt binnen de hiervoor omschreven bevoegdheid geen hoofdelijke aansprakelijkheid overeenkomen.

7. Andere handelingen

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

8. 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. Vergaderingen

- a. Iedere deelgenoot is bevoegd om de overige deelgenoten ter vergadering op te roepen. Die deelgenoot moet hiervoor een oproepingstermijn van dertig dagen in acht nemen, de dag van de oproeping en die van de vergadering niet meegerekend. De oproeping tot vergadering moet schriftelijk gebeuren. De oproepingsbrief moet de onderwerpen van de vergadering bevatten.
- b. Bij de aanvang van elke vergadering wordt een voorzitter bij besluit aangewezen.
- c. Van het verhandelde in een vergadering worden op de door de voorzitter van de vergadering te bepalen wijze notulen gehouden. De voorzitter en een daartoe door de vergadering aan het begin daarvan aangewezen persoon, stellen de notulen vast en ondertekenen die.
- d. Iedere deelgenoot is bevoegd, hetzij in persoon hetzij bij volmacht, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen.
- e. Iedere deelgenoot brengt naar evenredigheid van zijn aandeel in de mandelige zaak stem uit in de vergadering.

- f. Op voorwaarde dat ten minste twee derde van de deelgenoten aanwezig of vertegenwoordigd is, is de vergadering bevoegd om bij volstreekte meerderheid van stemmen besluiten te nemen, waarbij nadere regels worden gesteld met betrekking tot:
- I het gebruik van de mandelige zaak;
 - II het beheer van de mandelige zaak (daaronder begrepen de vaststelling van de bedoelde kosten, voorschotbijdragen en premies en de aanwijzing van de beheerder);
 - III de inrichting van de mandelige zaak.
- Deze besluiten moeten schriftelijk worden vastgelegd.
- Voor een vergadering geldt nog het volgende:
- I Een deelgenoot kan zich alleen door één andere deelgenoot laten vertegenwoordigen.
 - II Een deelgenoot kan alleen één andere deelgenoot vertegenwoordigen.
 - III Is op de vergadering waarin over nadere regels moet worden besloten betreffende het gebruik en beheer van de mandelige zaak, niet ten minste twee derde van de deelgenoten aanwezig of vertegenwoordigd, dan zal een nieuwe vergadering worden bijeengeroepen, te houden niet eerder dan veertien en niet later dan dertig dagen na de bedoelde vergadering, waarin het besluit kan worden genomen ongeacht het aantal aanwezigen.
- g. Regels voor gebruik en beheer moeten voor iedere deelgenoot gelden. Aan een deelgenoot kan niet bij besluit tijdelijk of blijvend zijn gebruiksrecht worden ontzegd.
- h. I Het in de vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter over de uitslag van een stemming is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit, voor zover werd gestemd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel.
- II Wordt onmiddellijk na het uitspreken van het oordeel van de voorzitter de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, als de meerderheid van de vergadering of, als de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk gebeurde, een stemgerechtigde aanwezige dit verlangt. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.
- 10. Kettingbeding**
- a. Iedere deelgenoot is verplicht bij vervreemding van zijn aandeel in de mandelige zaak (vestiging van goederenrechtelijke genotsrechten daaronder begrepen), namens de overige deelgenoten van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze zich bindt en onderwerpt aan de besluiten van de vergadering van deelgenoten, die al genomen zijn of genomen zullen worden en om het in dit artikel bepaalde op zijn beurt woordelijk te bedingen van zijn rechtsopvolger.

- b. Een deelgenoot die verzuimt het vorenstaande van zijn rechtsopvolger te bedingen, is als gevolg daarvan een direct opeisbare boete verschuldigd van vijftig duizend euro (€ 50.000,00), ten gunste van de overige gezamenlijke deelgenoten.

11. Inschrijving wijzigingen

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

12. Aanvang/einde mandeligheid

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

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.

WONINGBORG-GARANTIE

Het gekochte maakt deel uit van een door de naamloze vennootschap Woningborg N.V. geregistreerd project en is ingeschreven onder planregistratienummer W-2023-03918-E011.

Koper heeft het Woningborg-certificaat ontvangen.

SLOTBEPALINGEN

Fiscale verklaring

Partijen zijn in de koopovereenkomst overeengekomen dat de overdrachtsbelasting voor rekening van verkoper is.

De verschuldigde overdrachtsbelasting wordt als volgt berekend:

De koopsom bedraagt ***

Hierop mag in mindering worden gebracht de kosten voor de het opstellen van de akte van levering, de kadasterkosten en de hierover verschuldigde omzetbelasting, zijnde in totaal ****

Alsdan resteert een bedrag groot ****

Dit bedrag is inclusief de verschuldigde overdrachtsbelasting en dient derhalve te worden vermenigvuldigd met een duizend/een duizend een honderd vierde (1.000/1.104^e), zodat resteert **.

Overdrachtsbelasting dient derhalve te worden geheven over ***.

De overdrachtsbelasting bedraagt ***.

Dit bedrag is berekend naar het tarief van tien vier/tiende procent (10,4 %) van artikel 14 lid 1 Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Doorhaling

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

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

Volmacht rectificatie

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

Woonplaats- en forumkeuze

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

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

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

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. _____

Concept