

Model akte van levering "Hof van Merwede" te Sliedrecht
PB*, bouwnummer *
(ontwerp 9 februari 2026)

Op * tweeduizend zesentwintig, verschijnen voor mij, Mr *, notaris met als plaats van vestiging Lansingerland:

1. * te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Batenburg Bouw & Ontwikkeling B.V.**, gevestigd te Bergschenhoek, adres:
Leeuwenhoekweg 22, 2661 CZ Bergschenhoek, Handelsregister nummer 24131898;

Batenburg & Ontwikkeling BV., handelende als genoemd, hierna ook te noemen: verkoper;

2. a. *
- b. *

hierna, * zowel samen als ieder afzonderlijk*, ook te noemen: "**koper**".

Volmacht

Van voormelde volmacht van de verkoper blijkt uit de aan de akte van splitsing gehechte volmacht.

Van het bestaan van de volmachten is mij, notaris, genoegzaam gebleken.

PROJECT Hof van Merwede

Verkoper heeft woningen ontwikkeld op percelen bouwgrond, gelegen in het bouwplan "'Hof van Merwede" te Sliedrecht gelegen aan de Baanhoek.

De ontwikkeling bestaat uit:

twee afzonderlijke gebouwen waarbij in ieder gebouw acht woningen zullen worden gerealiseerd.

De woningen hebben de juridische vorm van een appartementsrecht.

Gebouw 1 (bouwnummer 1 tot en met 4 en 9 tot en met 12)

De appartementsrechten in Gebouw 1 hebben de navolgende juridische en kadastrale omschrijving:

Begane grond met tuin

1. het appartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Sliedrecht sectie K complexaanduiding **-A, appartementsindex 1, omvattende:
 - a. het zestig/zeshonderd achtendertig (60/638e) onverdeeld aandeel in het Registergoed:
het perceel grond waarop door de Gerechtigde een gebouw en bergingen met verdere aanhorigheden zullen worden aangebracht, plaatselijk bekend als **Baanhoek 161a tot en met 161h, 3361 GC Sliedrecht**, kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie K, nummers 3879, 3881 en 1306, respectievelijk groot:
één duizend tweehonderd vijftientig vierkante meter (1.285 m²), éénhonderd achtendertig vierkante meter (138 m²), vijftientig vierkante meter (25 m²)
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond met bijbehorende tuin en berging buiten het gebouw, plaatselijk bekend als Baanhoek *, 3361 GC Sliedrecht (thans bekend als

- bouwnummer 1 (Type A));
2. het appartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Sliedrecht sectie K complexaanduiding **-A, appartementsindex 2, omvattende:
 - a. het zestig/ zeshonderd achtendertig (60/638e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond met bijbehorende tuin en berging buiten het gebouw, plaatselijk bekend als Baanhoek *, 3361 GC Sliedrecht (thans bekend als bouwnummer 2 (Type B));
 3. het appartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Sliedrecht sectie K complexaanduiding **-A, appartementsindex 3, omvattende:
 - a. het zestig/ zeshonderd achtendertig (60/638e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond met bijbehorende tuin en berging buiten het gebouw, plaatselijk bekend als Baanhoek *, 3361 GC Sliedrecht (thans bekend als bouwnummer 3 (Type B));
 4. het appartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Sliedrecht sectie K complexaanduiding **-A, appartementsindex 4, omvattende:
 - a. het zestig/ zeshonderd achtendertig (60/638e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond met bijbehorende tuin en berging buiten het gebouw, plaatselijk bekend als Baanhoek *, 3361 GC Sliedrecht (thans bekend als bouwnummer 4 (Type A));

Eerste verdieping zonder tuin

5. het appartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Sliedrecht sectie K complexaanduiding **-A, appartementsindex 5, omvattende:
 - a. het eenhonderd drie/ zeshonderd achtendertig (103/638e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met bijbehorende berging buiten het gebouw, plaatselijk bekend als Baanhoek *, 3361 GC Sliedrecht (thans bekend als bouwnummer 9 (Type D));
6. het appartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Sliedrecht sectie K complexaanduiding **-A, appartementsindex 6, omvattende:
 - a. het zesennegentig/ zeshonderd achtendertig (96/638e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met bijbehorende berging buiten het gebouw, plaatselijk bekend als Baanhoek *, 3361 GC Sliedrecht (thans bekend als bouwnummer 10 (Type C));
7. het appartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Sliedrecht sectie K complexaanduiding **-A, appartementsindex 7, omvattende:
 - a. het eenhonderd drie/ zeshonderd achtendertig (103/638e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste

verdieping met bijbehorende berging buiten het gebouw, plaatselijk bekend als Baanhoek *, 3361 GC Sliedrecht (thans bekend als bouwnummer 11 (Type D));

8. het appartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Sliedrecht sectie K complexaanduiding **-A, appartementsindex 8, omvattende:
 - a. het zesennegentig/ zeshonderd achtendertig (96/638e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met bijbehorende tuin en berging buiten het gebouw, plaatselijk bekend als Baanhoek *, 3361 GC Sliedrecht (thans bekend als bouwnummer 12 (Type D)).

Gebouw 2 bouwnummer 5 tot en met 8 en 13 tot en met 16

De appartementsrechten in Gebouw 2 hebben de navolgende juridische en kadastrale omschrijving:

Begane grond met tuin

9. het appartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Sliedrecht sectie K complexaanduiding **-A, appartementsindex 1, omvattende:
 - a. het zestig/zeshonderd achtendertig (60/638e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond met bijbehorende tuin en berging buiten het gebouw, plaatselijk bekend als Baanhoek *, 3361 GC Sliedrecht (thans bekend als bouwnummer 5 (Type A));
10. het appartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Sliedrecht sectie K complexaanduiding **-A, appartementsindex 2, omvattende:
 - a. het zestig/ zeshonderd achtendertig (60/638e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond met bijbehorende tuin en berging buiten het gebouw, plaatselijk bekend als Baanhoek *, 3361 GC Sliedrecht (thans bekend als bouwnummer 6 (Type B));
11. het appartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Sliedrecht sectie K complexaanduiding **-A, appartementsindex 3, omvattende:
 - a. het zestig/ zeshonderd achtendertig (60/638e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond met bijbehorende tuin en berging buiten het gebouw, plaatselijk bekend als Baanhoek *, 3361 GC Sliedrecht (thans bekend als bouwnummer 7 (Type B));
12. het appartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Sliedrecht sectie K complexaanduiding **-A, appartementsindex 4, omvattende:
 - a. het zestig/ zeshonderd achtendertig (60/638e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond met bijbehorende tuin en berging buiten het gebouw, plaatselijk bekend als Baanhoek *, 3361 GC Sliedrecht (thans bekend als bouwnummer 8 (Type A));

Eerste verdieping zonder tuin

13. het appartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Sliedrecht sectie K complexaanduiding **-A, appartementsindex 5, omvattende:
 - a. het eenhonderd drie/ zeshonderd achtendertig (103/638e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met bijbehorende berging buiten het gebouw, plaatselijk bekend als Baanhoek *, 3361 GC Sliedrecht (thans bekend als bouwnummer 13 (Type D));
14. het appartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Sliedrecht sectie K complexaanduiding **-A, appartementsindex 6, omvattende:
 - a. het zesennegentig/ zeshonderd achtendertig (96/638e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met bijbehorende berging buiten het gebouw, plaatselijk bekend als Baanhoek *, 3361 GC Sliedrecht (thans bekend als bouwnummer 14 (Type C));
15. het appartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Sliedrecht sectie K complexaanduiding **-A, appartementsindex 7, omvattende:
 - a. het eenhonderd drie/ zeshonderd achtendertig (103/638e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met bijbehorende berging buiten het gebouw, plaatselijk bekend als Baanhoek *, 3361 GC Sliedrecht (thans bekend als bouwnummer 15 (Type D));
16. het appartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Sliedrecht sectie K complexaanduiding **-A, appartementsindex 8, omvattende:
 - a. het zesennegentig/ zeshonderd achtendertig (96/638e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met bijbehorende tuin en berging buiten het gebouw, plaatselijk bekend als Baanhoek *, 3361 GC Sliedrecht (thans bekend als bouwnummer 16 (Type D)).

Mandelige zaak

Binnen Hof van Merwede zal er een toegangsweg worden gerealiseerd met daarop aangebracht een opstelplaats voor vuilcontainers (mini-containers), parkeerplaatsen en twee bomen.

Het gedeelte waarop deze toegangsweg met daarop aangebrachte opstelplaats voor vuilcontainers (mini-containers), parkeerplaatsen en groen zal in mede-eigendom toekomen aan de kopers/eigenaren van de woningen. Deze mede-eigendom is bestemd tot een mandelige zaak behorende bij de woningen.

In deze mandelige zaak zullen ook nutsvoorzieningen worden aangebracht, zoals kabels en leidingen voor riool, elektriciteit en data.

Omgevingsvergunning

Verkoper verklaart dat de omgevingsvergunning voor het bouwplan waartoe het onderhavige verkochte behoort, is afgegeven en formele rechtskracht heeft en niet meer vernietigd kan worden.

Percelen betrokken in de splitsing in appartementsrechten

De in de splitsing in appartementsrechten betrokken percelen zijn thans kadastraal bekend: gemeente Sliedrecht, sectie K nummer * (ongeveer) groot * en waarbij de percelen * tot en met * zijn betrokken in de splitsingsakte voor Gebouw 1 en de andere percelen voor Gebouw 2 (hiervoor zijn deze percelen ook nader omschreven bij Registergoed).

Mandelige zaak

De (tot) mandelige zaak (bestemde/te bestemmen) perceel is thans kadastraal bekend: gemeente Sliedrecht, sectie K nummer * (ongeveer) groot * en waarbij de hoofdpercelen zullen zijn:

de appartementsrechten welke behoren bij de bouwnummers 1 tot en met 16. Aan elk appartementsrecht zal het een/zestiende (1/16e) onverdeelde aandeel in de mandelige zaak gekoppeld zijn.

Alle voornoemde kadastrale percelen, waartoe ook de hiervoor genoemde in de splitsing in appartementsrechten betrokken percelen behoren alsmede de appartementsrechten, hierna ook te noemen: “**het terrein**” of “**het bouwplan**”.

Adressen

Krachtens het huisnummerbesluit van de gemeente Sliedrecht zijn aan de verschillende bouwnummers de navolgende adressen gekoppeld:

- bouwnummers 1 * Baanhoek * etc....

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het terrein/het bouwplan is door verkoper in eigendom verkregen door

- inschrijving in de Openbare Registers op dertig juni tweeduizend vijftientig in register Hypotheken 4, deel 91524, nummer 35, van een afschrift van de op dertig juni tweeduizend vijftientig voor Mr P.P. Beliën, notaris te Lansingerland verleden akte van levering. Uit laatstgenoemde akte blijkt dat er kwijting is verleend voor de betaling van de koopprijs en dat er geen ontbindende voorwaarden zijn, die de verkrijging ongedaan kunnen maken;
- inschrijving in de Openbare Registers op * tweeduizend zesentwintig in register Hypotheken 4, deel *, nummer *, van een afschrift van de op * tweeduizend zesentwintig voor Mr*, notaris te Lansingerland verleden akte van levering/ruiling. Uit laatstgenoemde akte blijkt dat er kwijting is verleend voor de betaling van de koopprijs en dat er geen ontbindende voorwaarden zijn, die de verkrijging ongedaan kunnen maken.

KOOP-/ AANNEMINGSOVEREENKOMST.

Verkoper heeft blijkens een met koper gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, aan koper verkocht, die blijkens die overeenkomst van verkoper heeft gekocht:

- a. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van
 - *de woonruimte met berging en tuin op de begane grond buiten het gebouw en verder toe- en aanbehoren*
 - *de woonruimte met berging op de begane grond buiten het gebouw en verder toe- en aanbehoren*
- gelegen te Sliedrecht, adres:*, thans ook bekend onder bouwnummer *, kadastraal bekend gemeente **Sliedrecht, sectie K nummer * A-***;

uitmakende het * / * (* / e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een perceel grond en (te realiseren) opstallen, gelegen aan de Baanhoek te Sliedrecht, ten tijde van het splitsen in appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Sliedrecht sectie K nummer *, groot * (*);

b. het één/zestiende (1/16e) onverdeelde aandeel in de mandelige zaak bestaande uit een perceel grond waarop zullen worden gerealiseerd toegangsweg/oprijlaan, opstelplaats voor vuilcontainers (mini-containers) , bomen en parkeerplaatsen en waarin ook nutsvoorzieningen worden aangebracht, zoals kabels en leidingen voor riool, elektriciteit en data gelegen aan de Baanhoek te Sliedrecht, kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie K nummer *;

belast met een zakelijk recht van opstal ten behoeve van de gemeente Sliedrecht in verband met een nutsvoorziening (riooltracé);

hierna ook *tezamen* te noemen: **“het verkochte”**.

LEVERING.

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper aan koper, die bij deze *gezamenlijk, ieder voor de onverdeelde helft, *aanvaardt: het verkochte.

GEBRUIK.

Koper verklaart het verkochte na voltooiing te gaan gebruiken als woning met – berging * en tuin.

KOOPPRIJS en DEEL AANNEEMSOM en KWIJTING.

1. De koopprijs voor het verkochte en het tot heden krachtens het gedeelte uit de koop-/aannemingsovereenkomst dat ziet op de aanneming verschuldigde deel van de aanneemsom bedraagt * euro (€ *) inclusief omzetbelasting.
2. Koper heeft de koopprijs en het tot heden krachtens het gedeelte uit de koop-/aannemingsovereenkomst dat ziet op de aanneemsom met de daarover verschuldigde rente en omzetbelasting voldaan door storting op een kwaliteitsrekening als bedoeld is in artikel 25 van de Wet op het notarisambt van Oostland Partners Notarissen te Lansingerland.
3. Verkoper verleent koper kwitantie voor de hiervoor vermelde betaling.

UITBETALING GELDEN.

Verkoper stemt er mee in dat het totaal betaalde bedrag onder berusting blijft van mij, notaris, tot gebleken is dat het verkochte is geleverd vrij van hypotheken en beslagen.

AANNEMINGSOVEREENKOMST.

Het gedeelte van de koop-/aannemingsovereenkomst dat ziet op de aanneming is aangegaan voor totale aanneemsom van * euro (€ *), inclusief omzetbelasting.

BEPALINGEN EN BEDINGEN.

De koopovereenkomst is gesloten onder toepassing van onder meer de volgende bepalingen en bedingen:

1. Kosten.

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen het kadastraal tarief, zijn in de koopsom begrepen.

2. Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.

Verkoper is verplicht aan koper een appartementsrecht en een voornoemd aandeel in de eigendom te leveren dat/die:

1. onvoorwaardelijk is;
 2. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken dan wel met inschrijvingen daarvan;
 3. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
 4. niet bezwaard is met beperkte rechten, behoudens erfdienstbaarheden;
- en
5. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen;
- een en ander voor zover hierna niet anders is vermeld.

3. Over-of ondermaat/omschrijving verkochte

Verskil tussen de werkelijke grootte en de hiervoor opgegeven maat of grootte van het verkochte of de maat of grootte genoemd in de koopovereenkomst geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

Indien de hiervoor vermelde omschrijving van het verkochte niet juist of niet volledig is, ontleent noch de verkoper noch de koper daaraan enig recht.

4. Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico.

a. Overeenkomstig de regeling van Woningborg geldt als datum van oplevering van het privé gedeelte behorende tot het verkochte het tijdstip, waarop de koper, nadat het rapport van eventuele tekortkomingen is opgemaakt en door of namens beide partijen is getekend, de sleutels voor dat privé-gedeelte in ontvangst heeft genomen, en de ten dienste van dat privé-gedeelte staande gemeenschappelijke gedeelten en zaken veilig en blijvend benut kunnen worden.

b. Alle baten en lasten, welke ter zake het verkochte geheven worden, zijn vanaf heden voor rekening van koper, met dien verstande dat de zakelijke lasten en belastingen over de lopende termijnen niet worden verrekend.

c. Koper draagt vanaf heden het risico van (zijn aandeel in) het terrein. Gedurende de (af)bouw is het risico van het gedeelte van het appartementsrecht dat betrekking heeft op het te bouwen deel voor rekening van verkoper, voornoemd.

5. Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken jegens derden.

Van de op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in haar bezit had, afschriften of uittreksels aan koper afgegeven. Alle aanspraken - voor zover voor overgang vatbaar - die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen overheden, bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers gaan over op koper, alles uiterlijk bij voltooiing van de bouw. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is verkoper, voor zover dat binnen zijn macht ligt, verplicht na voltooiing van de bouw op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is tevens, voor zover dat binnen zijn macht ligt, verplicht alles te doen wat nodig is om deze aanspraken op koper over te doen gaan.

6. Woningborg

Het bouwplan "Hof van Merwede" is aangemeld bij Woningborg.

Koper verklaart voorafgaande aan het ondertekenen van deze akte een door Woningborg afgeven certificaat te hebben ontvangen.

7. Garanties/verklaringen.

De bepalingen van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst en de in de overeenkomsten door verkoper, koper en aannemer afgelegde verklaringen blijven onverkort van kracht, voor zover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voor zover deze nog van kracht kunnen zijn.

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN.

Uit het daartoe bestemde register van het kadaster blijkt dat met betrekking tot het terrein geen beperkingen voortvloeiende uit de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (WKPB) bekend zijn.

1. Parkeerplaatsen

De verkoper heeft met de gemeente Sliedrecht een anterieure-overeenkomst gesloten voor de ontwikkeling van het plan "Hof van Merwede". In deze overeenkomst is een verplichting opgenomen die thans ook opgelegd moet worden aan de kopers en bij rechtsopvolging wederom opgelegd moeten worden aan rechtsopvolgers en zo vervolgens:

De verkoper is verplicht in het plan zesentwintig (26) parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren, welke parkeerplaatsen dienen te voldoen aan de CROW-normen.

De verkoper en de gemeente Sliedrecht zijn met elkaar overeengekomen dat het terrein waarop deze zesentwintig (26) parkeerplaatsen worden gerealiseerd en in stand moeten worden gehouden bestemd zal worden tot gemeenschappelijk nut van de woningen/appartementen, zoals bedoeld in artikel 5:60 Burgerlijk Wetboek (Mandeligheid). Verkoper is verplicht deze parkeerplaatsen in stand te houden, zolang zij daar nog eigenaar van is, zodra zij daar geen eigenaar van meer van is moet deze verplichting overgaan op de nieuwe eigenaren en/of bevoegde gebruikers/de deelgenoten in de gezamenlijke eigendom.

Ten uitvoering van voornoemde afspraken wordt dit dan ook overeenkomstig vastgelegd, de verkoper neemt daarbij ook de belangen van de gemeente Sliedrecht waar.

2. Kabels en leidingen gemeente/nutsbedrijven

De koper zal moeten dulden en de gemeente Sliedrecht en de (publieke) nutsbedrijven zullen gerechtigd zijn te hunner behoefte en op hun kosten voor het aanbrengen en onderhouden van voorzieningen voor (straat)verlichting, water, elektriciteit, radio- en televisieontvangst, telefonie en datacommunicatie en tot het aanbrengen, leggen, hebben, houden, onderhouden, inspecteren, repareren, vervangen en verwijderen van (licht)palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes, en leidingen met bijbehorende voorzieningen voor openbare doeleinden op, in, aan of boven het Verkochte (waartoe de mandelige zaak ook wordt gerekend) en/of aan de daarop te stichten opstallen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Sliedrecht zullen na gepleegd overleg met de eigenaar de plaatsen vaststellen waar de hiervoor vermelde werken zullen worden aangebracht, evenals de wijze waarop.

De koper is verplicht al hetgeen krachtens deze bepaling is aangebracht te laten bestaan.

Op de plaats van de aangebrachte werken zullen geen bouwwerken opgericht, goederen opgeslagen, een gesloten wegdek en diep wortelende bomen aangebracht en ontgrondingen verricht mogen worden, noch aan derden toestemming daarvoor worden gegeven.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Sliedrecht kunnen bij niet-nakoming of overtreding van het in dit artikel bepaalde een boete opleggen van één duizend euro (€ 1.000,00) voor elke dag of gedeelte van een dag dat het aanbrengen en onderhouden verhinderd of niet toegestaan wordt. Deze boete is onmiddellijk opeisbaar en wordt verbeurd door het enkele feit van de niet-nakoming of overtreding zelfs zonder dat enige ingebrekestelling is vereist.

Verkoper bedingt het vorenstaande bij wijze van derdenbeding ten behoeve van de gemeente Sliedrecht en genoemde nutsbedrijven.

3. Kwalitatieve verplichting/ketting-/boetebeding

Partijen vestigen en aanvaarden de hiervoor in lid 1 tot en met 2 van dit artikel vermelde verplichtingen/verbodsbepalingen welke kunnen worden gelezen als een dulden of niet-doen hierbij tevens als kwalitatief (derden)beding in de zin van artikel 6:252 en volgende Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen/verbodsbepalingen zullen overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn.

Degene jegens wie vermelde verplichtingen/verbodsbepalingen bestaan, kiest woonplaats op zijn voormeld adres.

Koper is jegens gemeente Sliedrecht, voor wie verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht om het hiervoor in dit artikel en het in de leden 1 tot en met 3 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 gemeente Sliedrecht, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijfentwintigduizend euro (€ 25.000,00) voor iedere overtreding.

De verschuldigdheid van een boete laat onverlet de verplichting tot nakoming van het beding waaraan het boetebeding verbonden is.

BESTEMMING TOT MANDELIGHEID

De gemeente Sliedrecht heeft met verkoper afspraken gemaakt waaruit voor verkoper een verplichting volgt om een deel van het in ontwikkeling te brengen terrein in gezamenlijk eigendom van de kopers binnen het project te doen laten toekomen en hen gezamenlijk daarvoor verantwoordelijk te maken en hen gezamenlijk deze verantwoordelijkheid te laten dragen en gezamenlijk het beheer en onderhoud te (laten) verzorgen en daar gezamenlijk voor verantwoordelijk te zijn.

De gemeente is geen verdere partij bij de ontwikkeling en realisatie van het mandelige gebied en de zaken die daarop of in zullen worden aangebracht, noch is zij verantwoordelijk en/of aansprakelijk voor het onderhoud en/of het beheer van het mandelige gebied en de daar op of in gelegen en/of aangebrachte zaken en/of de daarmee gepaard gaande kosten.

Eventuele aansprakelijkheden als gevolg van achterstallig en/of niet zorgvuldig uitgevoerd en/of bijgehouden onderhoud aan het mandelige gebied en de daar op, in of aangebrachte zaken, komt voor rekening en risico van de mede-eigenaren/deelgenoten van dit mandelige gebied.

Dit geldt ook voor die zaken die een (semi) openbaar karakter hebben.

Beheer, onderhoud, reparatie, vervangingskosten van het mandelige gebied en de daarop of daarin aangebrachte zaken komen geheel voor rekening en risico van de mede-eigenaren/deelgenoten van het mandelige gebied, ook als deze een (semi) openbaar karakter hebben.

Artikel 5:60 Burgerlijk Wetboek biedt de mogelijkheid om onroerende zaken die gemeenschappelijk eigendom zijn of worden van een aantal eigenaars van onroerende zaken blijkens een in de openbare registers in te schrijven notariële akte als een mandelige zaak te beschouwen, dat wil zeggen ten nutte van hun onroerende zaken aanmerken. Voor de volledigheid wordt hier nog vermeld dat een appartementsrecht kwalificeert als een onroerende zaak. De onderhavige akte is de eerste akte van levering in het project dat betrekking heeft op een van voornoemde bouwnummers.

Bij deze onderhavige akte zal dan ook de bestemming tot mandelige zaak plaatsvinden.

Het mandelige gebied zal tot een mandelige zaak bestemd worden behorende bij de bouwnummers 1 tot en met 16.

Het mandelige gebied, in deze akte ook wel genoemd, mandelige zaak, zal in mede-eigendom gaan toekomen van de kopers en/of eigenaren van de bouwnummers 1 tot en met 16.

De mandelige zaak is bekend als volgt:

een perceel grond waarop zullen worden toegangsweg/oprijlaan, opstelplaats voor vuilcontainers (mini-containers) , bomen en parkeerplaatsen en waarin ook nutsvoorzieningen worden aangebracht, zoals kabels en leidingen voor riool, elektriciteit en data gelegen aan de Baanhoek te Sliedrecht, kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie K nummer *;

in deze akte ook genoemd: mandelige gebied en/of mandelige zaak.

Verkoper zal bij de levering in eigendom van een appartementsrecht eveneens het een/zestiende (1/16e) onverdeeld aandeel in de mandelige zaak in eigendom leveren en de desbetreffende koper zal de eigendom daarvan bij bedoelde levering aanvaarden.

Om de mandelige zaak mandelig te maken ten aanzien van alle hiervoor genoemde appartementsrechten **bij deze onderhavige eerste levering van eigendom aan een koper in dit project** de bestemming tot mandeligheid plaatsvinden.

Koper en verkoper verklaren voornoemde mandelige zaak dan ook, overeenkomstig deze afspraken bij deze eerste levering in het onderhavige project te bestemmen tot mandelige zaak en wel als volgt:

REGELING TEN AANZIEN VAN MANDELIGE ZAAK

Aan ieder van de eigenaren van de appartementsrechten met de bouwnummers 1 tot en met 16, alle hiervoor in deze akte genoemd en nader omschreven, zal per appartementsrecht het één/zestiende (1/16e) onverdeelde aandeel in de eigendom van de mandelige zaak toekomen respectievelijk verblijven.

Op de mandelige zaak zullen de navolgende gemeenschappelijke voorzieningen worden aangelegd/gerealiseerd in opdracht en voor rekening van de kopers van bouwkavels/appartementsrechten:

- toegangsweg/oprijlaan;
- opstelplaats voor vuilcontainers (mini-containers);
- twee * bomen;
- zesentwintig (26) parkeerplaatsen;
- nutsleidingen, waaronder begrepen rioolleidingen, leidingen voor energie met aan- en toebehoren;
- verdere inrichting van het MANDELIGE PERCEEL zoals dit conform het bouwplan zal worden gerealiseerd.

Bestemming tot gemeenschappelijk nut

Bij deze eerste akte van levering in het project "Hof van Merwede" waarbij door verkoper aan koper de eigendom van een appartementsrecht alsmede een onverdeeld aandeel in de mandelige zaak wordt geleverd en door de koper in eigendom wordt aanvaardt verklaren verkoper en de koper dan ook de mandelige zaak te bestemmen tot gemeenschappelijk nut voor alle appartementsrechten met de bouwnummers 1 tot en met 16.

Elke mede-eigenaar van de mandelige zaak wordt hierna ook aangeduid als: Deelgenoot.

De appartementsrechten met de bouwnummers 1 tot en met 16 worden hierna ook aangeduid als: hoofdzaak.

De mandelige zaak is aldus bij deze tot een mandelige zaak bestemd, zoals bedoeld in Titel 5 van Boek 5 Burgerlijk Wetboek.

Regeling mandeligheid

Op de hiervoor vermelde mandeligheid/mandelige zaak is het volgende reglement van toepassing.

Het aandeel

1. Het aan een deelgenoot toebehorende onverdeeld aandeel in de mandelige zaak is een van zijn hoofdperceel afhankelijk recht.

Levering en bezwaring van een hoofdperceel treft op gelijke wijze het aandeel in de mandelige zaak.

2. Een aandeel in de mandelige zaak kan niet afzonderlijk van het hoofdperceel worden overgedragen aan een of meer van de overige Deelgenoten.

3. De verkrijger van een aandeel in de mandelige zaak is verplicht onverwijld van zijn verkrijging mededeling te doen aan degene die met het beheer van de mandelige zaak is belast (de hierna te vermelden vereniging) of aan de overige Deelgenoten.

4. De verkrijger en de vervreemder zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de vervreemder ten tijde van de vervreemding ter zake van de mandelige zaak aan een of meer van de overige Deelgenoten respectievelijk de hierna te

vermelden vereniging verschuldigd is.

Verdeling

Zolang de mandeligheid bestaat, kan geen van de Deelgenoten verdeling van de mandelige zaak vorderen.

Gebruik

1. Elke Deelgenoot heeft de bevoegdheid de mandelige zaak te gebruiken overeenkomstig de hiervoor genoemde bestemming zulks met in achtneming van de gebruiksrechten van de overige Deelgenoten.

2. Onderdeel van de beheerregeling is de regeling dat het exclusieve gebruik van:

- de parkeerplaats gelegen op de mandelige zaak met nummer 1 hoort bij de eigenaar/bevoegde gebruiker van de bouwnummer 1 (appartementsindexnummer 1) in **Gebouw 1**;
- de parkeerplaats gelegen op de mandelige zaak met nummer 3 hoort bij de eigenaar/bevoegde gebruiker van de bouwnummer 2 (appartementsindexnummer 2) in **Gebouw 1**;
- de parkeerplaats gelegen op de mandelige zaak met nummer 4 hoort bij de eigenaar/bevoegde gebruiker van de bouwnummer 3 (appartementsindexnummer 3) in **Gebouw 1**;
- de parkeerplaats gelegen op de mandelige zaak met nummer 5 hoort bij de eigenaar/bevoegde gebruiker van de bouwnummer 4 (appartementsindexnummer 4) in **Gebouw 1**;
- de parkeerplaats gelegen op de mandelige zaak met nummer 6 hoort bij de eigenaar/bevoegde gebruiker van de bouwnummer 9 (appartementsindexnummer 5) in **Gebouw 1**;
- de parkeerplaats gelegen op de mandelige zaak met nummer 7 hoort bij de eigenaar/bevoegde gebruiker van de bouwnummer 10 (appartementsindexnummer 6) in **Gebouw 1**;
- de parkeerplaats gelegen op de mandelige zaak met nummer 8 hoort bij de eigenaar/bevoegde gebruiker van de bouwnummer 11 (appartementsindexnummer 7) in **Gebouw 1**;
- de parkeerplaats gelegen op de mandelige zaak met nummer 9 hoort bij de eigenaar/bevoegde gebruiker van de bouwnummer 12 (appartementsindexnummer 8) in **Gebouw 1**;
- de parkeerplaats gelegen op de mandelige zaak met nummer 17 hoort bij de eigenaar/bevoegde gebruiker van de bouwnummer 5 (appartementsindexnummer 1) in **Gebouw 2**;
- de parkeerplaats gelegen op de mandelige zaak met nummer 19 hoort bij de eigenaar/bevoegde gebruiker van de bouwnummer 6 (appartementsindexnummer 2) in **Gebouw 2**;
- de parkeerplaats gelegen op de mandelige zaak met nummer 23 hoort bij de eigenaar/bevoegde gebruiker van de bouwnummer 7 (appartementsindexnummer 3) in **Gebouw 2**;
- de parkeerplaats gelegen op de mandelige zaak met nummer 25 hoort bij de eigenaar/bevoegde gebruiker van de bouwnummer 8 (appartementsindexnummer 4) in **Gebouw 2**;
- de parkeerplaats gelegen op de mandelige zaak met nummer 18 hoort bij de eigenaar/bevoegde gebruiker van de bouwnummer 13

(appartementensindexnummer 5) in **Gebouw 2**;

- de parkeerplaats gelegen op de mandelige zaak met nummer 20 hoort bij de eigenaar/bevoegde gebruiker van de bouwnummer 14

(appartementensindexnummer 6) in **Gebouw 2**;

- de parkeerplaats gelegen op de mandelige zaak met nummer 24 hoort bij de eigenaar/bevoegde gebruiker van de bouwnummer 15

(appartementensindexnummer 7) in **Gebouw 2**;

- de parkeerplaats gelegen op de mandelige zaak met nummer 26 hoort bij de eigenaar/bevoegde gebruiker van de bouwnummer 16

(appartementensindexnummer 8) in **Gebouw 2**;

welke parkeerplaatsen met bijbehorende nummers zijn aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening.

De wijziging van deze exclusieve gebruiksregeling behoeft altijd de instemming van de eigenaar van het desbetreffende appartementsrecht waartoe dit exclusieve gebruiksrecht hoort. Zonder diens instemming is het niet mogelijk deze regeling ten aanzien van de desbetreffende parkeerplaats te wijzigen.

3. De op de mandelige zaak te realiseren parkeerplaatsen zijn, behoudens voor wat betreft de hiervoor in lid 2 genoemde parkeerplaatsen, uitsluitend bestemd voor het tijdelijk parkeren van motorrijtuigen van de Deelgenoten en haar bezoekers. Het is verboden de mandelige zaak te gebruiken voor de opslag van autowrakken en andere ontsierende zaken. Een Deelgenoot is verplicht ieder handelen waardoor de bestemming en inrichting wordt gewijzigd of teniet gedaan en/of het gebruik van de parkeerplaatsen wordt belemmerd, onmogelijk gemaakt of anderszins wordt gewijzigd, na te laten.

4. Onder Deelgenoot wordt voor de toepassing van dit artikel mede verstaan diens huisgenoten, alsmede al diegenen, met hun huisgenoten, die op grond van een goederenrechtelijk of persoonlijk recht bevoegd zijn een hoofdperceel of gedeelte daarvan te gebruiken.

Onderhoud en herstel

1. De mandelige zaak wordt op kosten van de gezamenlijke Deelgenoten onderhouden, schoon gehouden en zo nodig vernieuwd. Vanwege het exclusieve gebruik van de in het vorige artikel lid 1 genoemde parkeerplaatsen zullen bij de begroting van het onderhoud posten opgenomen worden welke ten laste zullen komen van de eigenaar van de bouwkwavel/het appartementsrecht waaraan het exclusieve gebruik gekoppeld is.

2. Ingeval van schade aan de mandelige zaak kan iedere Deelgenoot van de overige Deelgenoten medewerking vorderen ten behoeve van het herstel.

3. Indien de mandelige zaak wordt verzekerd, dienen verzekeringsuitkeringen in de eerste plaats te worden aangewend tot herstel van de betreffende schade.

4. Iedere Deelgenoot is, met inachtneming van het hiervoor in dit artikel in lid 1 genoemde, verplicht bij te dragen in de kosten van beheer, onderhoud, herstel en vernieuwing van de mandelige zaak en voorts in de premies van ter zake van verzekeringen die eventueel worden afgesloten ter zake van de mandelige zaak.

De Deelgenoten zijn - ieder voor een gelijk deel - verplicht bij te dragen in de kosten van elektriciteitsverbruik ten behoeve van mandelige zaak.

5. 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 van de mandelige zaak, zullen de kosten van dit herstel of die vernieuwing voor rekening zijn van de Deelgenoot aan wie dat handelen of nalaten kan worden toegerekend.

6. Een handelen of nalaten, als in het vorige lid bedoeld, door een persoon als bedoeld in het artikel Gebruik lid 4, wordt de betreffende Deelgenoot toegerekend.

7. Bij een besluit van de vergadering van Deelgenoten kunnen de Deelgenoten worden opgeroepen om de mandelige zaak te onderhouden en schoon te houden. De Deelgenoten zijn verplicht hieraan mee te werken.

Beheer

1. Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor de instandhouding van de mandelige zaak, waaronder begrepen het onderhoud van de mandelige zaak.

2. Het beheer zal worden gevoerd door:

- degene die tevens binnen de Vereniging van Eigenaren van het Gebouw 1 is aangewezen als beheerder, tezamen met;
- degene die tevens binnen de Vereniging van Eigenaren van het Gebouw 2 is aangewezen als beheerder.

De Deelgenoten kunnen altijd anders besluiten.

Het aanwijzen van een gezamenlijk Beheerder van de mandelige zaak dient altijd de instemming te hebben van de meerderheid van de Vereniging van eigenaren van Gebouw 1 en Gebouw 2.

Bij het aanwijzingsbesluit dient tevens te worden besloten wat de taken en bevoegdheden van die aan te wijzen beheerder zullen zijn, welke taken en bevoegdheden zullen worden vastgelegd in een met die partij te sluiten overeenkomst. In die overeenkomst zal tevens worden vastgelegd dat de kosten die rechtmatig door die beheerder aan de Verenigingen van Eigenaars Gebouw 1 en Gebouw 2 in rekening zijn gebracht maar niet door deze Verenigingen worden betaald alleen verhaalbaar zijn op de Deelgenoten die ter zake jegens die derde aansprakelijk zullen zijn voor het aandeel waarin zij participeren in de mandelige zaak.

3. Indien het beheer niet wordt gevoerd door een door de Vereniging van Eigenaren van Gebouw 1 en Gebouw 2 aangewezen beheerder geschiedt het beheer door de Deelgenoten tezamen. Dat zijn dan alle appartementseigenaren binnen Gebouw 1 en binnen Gebouw 2.

5. Handelingen dienende 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 zo nodig zelfstandig worden verricht. Een Deelgenoot wordt bij de handelingen die hij zelfstandig verricht geacht de overige Deelgenoten te vertegenwoordigen.

6. Een beheerder als bedoeld in dit artikel is na afloop van iedere gehele periode van twaalf maanden dat zijn beheer duurt, alsmede bij het einde van zijn beheer, verplicht tot rekening en verantwoording jegens de Deelgenoten. De beheerder is verplicht de op zijn beheer betrekking hebbende bescheiden aan de opvolgende beheerder ter hand te stellen.

7. Iedere Deelgenoot is, voor zover dit voor het beheer en onderhoud van de mandelige zaken noodzakelijk is, verplicht toegang tot zijn hoofdperceel te

verlenen.

Andere handelingen

1. Tot alle andere handelingen dan beheershandelingen ter zake van een mandelige zaak zijn de betreffende Deelgenoten slechts gezamenlijk bevoegd.
2. Iedere Deelgenoot heeft er recht op dat de mandelige zaak waartoe hij medegerechtigd is, wordt verzekerd tegen de gebruikelijke risico's, in het bijzonder wettelijke aansprakelijkheid, waaraan de overige Deelgenoten dienen mee te werken.
3. Het sluiten van een verzekeringsovereenkomst, waaronder eventueel een verzekering inzake bestuursaansprakelijkheid voor de bestuurders van de Vereniging, het wijzigen en beëindigen daarvan, alsmede het in ontvangst nemen van de verzekeringspenningen valt niet onder het beheer en kan derhalve slechts geschieden door dan wel - krachtens volmacht - namens de betreffende gezamenlijke Deelgenoten.

Vergaderingen/nadere regels omtrent het gebruik en beheer

1. Iedere Deelgenoot is bevoegd om, met inachtneming van een oproepingstermijn van dertig dagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering daar niet onder begrepen, schriftelijk de overige Deelgenoten ter vergadering op te roepen. De oproepingsbrief moet het onderwerp van de vergadering bevatten.
2. De overeenkomstig het vorige lid bijeengeroepen vergadering is - mits ten minste vijftien (15) van de zestien (16) Deelgenoten aanwezig of vertegenwoordigd is - bevoegd om bij volstreekte meerderheid van stemmen, besluiten te nemen, waarbij nadere regels worden gesteld met betrekking tot:
 - a. het gebruik van de mandelige zaak;
 - b. het beheer van de mandelige zaak.

Een Deelgenoot kan zich slechts door een andere Deelgenoot doen vertegenwoordigen. Een Deelgenoot kan slechts twee andere Deelgenoten vertegenwoordigen. Is op de vergadering waarin over nadere regels moet worden besloten betreffende het gebruik en beheer van de mandelige zaak, niet ten minste vijftien (15) van de zestien (16) 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.

3. Regels voor gebruik en beheer gelden voor iedere Deelgenoot.
4. Aan een Deelgenoot kan niet bij besluit tijdelijk of blijvend zijn gebruiksrecht worden ontzegd.
5. Bij de aanvang van iedere vergadering wordt bij besluit een voorzitter aangewezen.
6. a. Het in de vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter omtrent de uitslag van een stemming is beslissend.
b. Wordt onmiddellijk na het uitspreken van het oordeel van de voorzitter de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.
7. Indien en zolang de Vereniging belast is met het beheer van de mandelige zaak en alle Deelgenoten van die vereniging lid zijn, geschiedt de

besluitvorming door de Deelgenoten conform de statuten van die vereniging, welke statuten in dat geval gelden in plaats van het bepaalde in de leden 1 tot en met 6 van dit artikel.

Hoofdelijkheid

Ingeval van mede-eigendom van een hoofdperceel zijn de betreffende mede-eigenaars ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die voortvloeien uit een door de betreffende Deelgenoten met inachtneming van deze akte genomen besluit ter zake van het aandeel in de mandelige zaak waartoe deze mede-gerechtigd zijn.

Wijzigingen aan de mandelige zaak

In het algemeen is het iedere Deelgenoot verboden aan de mandelige zaak, ook die waar enige Deelgenoot een exclusief gebruik van heeft, wijzigingen aan te brengen of te doen aanbrengen of daaraan werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten, zonder daartoe verkregen toestemming van de overige Deelgenoten.

Einde mandeligheid

De mandeligheid ter zake van de mandelige zaak eindigt:

- a. wanneer de gemeenschap van de mandelige zaak eindigt;
- b. wanneer de aan de mandelige zaak gegeven bestemming als bedoeld in artikel 5:60 van het Burgerlijk Wetboek wordt opgeheven bij een tussen alle Deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving daarvan in de openbare registers;
- c. zodra het nut van de mandelige zaak voor de hoofdpercelen is geëindigd.

Inschrijving wijzigingen

De Deelgenoten zijn verplicht en iedere Deelgenoot is bevoegd wijzigingen betreffende het genot, het gebruik en het beheer van de mandelige zaak terstond te doen inschrijven in de openbare registers.

Boetebepaling

Bij overtreding of toerekenbare tekortkoming, verder aan te duiden als: "niet-nakoming", van de hiervoor ten behoeve van de Deelgenoten gemaakte bepalingen, is de nalatige Deelgenoot voor elke niet-nakoming een onmiddellijke boete van tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,=) verschuldigd ten behoeve van de overige Deelgenoten, indien degene die zich aan de niet-nakoming schuldig maakt ook na behoorlijke ingebrekestelling in zijn houding volhardt, een en ander onverminderd het recht van de overige Deelgenoten tot het vorderen van schadevergoeding voor zover deze de boete te boven gaat.

Appartementsbepalingen

1. Vooromschreven appartementsrecht is ontstaan bij akte van splitsing op * tweeduizend zesentwintig verleden voor Mr *, notaris te Lansingerland, bij afschrift ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op diezelfde dag in register Hypotheken 4, deel * nummer *, bij welke akte eveneens is vastgesteld het reglement van splitsing en welke akte is gewijzigd op * tweeduizend zes en twintig onder hetzelfde deel en nummer.

2. Koper is vanaf heden onderworpen aan het bepaalde in/bij gemelde akte van splitsing in appartementsrechten.

3. Verkoper verklaart dat het hem niet bekend is dat koper voor de ingebruikneming danwel ingebruikgeving van het verkochte de toestemming nodig heeft van de vereniging/vergadering van eigenaars.

4. De opgave van het bestuur voortvloeiende uit artikel 5:122 lid 5 en 6 van het Burgerlijk Wetboek wordt niet aan deze akte gehecht omdat deze recent is opgericht en deze nog niet aangereikt kan worden.

5. Koper verklaart volledig bekend te zijn met de inhoud van de akte van splitsing en deze vooraf te hebben ontvangen.

DIVERSEN

Index

Alle hiervoor genoemde bedragen zijn, voor zover bij de desbetreffende bepaling niet anders is bepaald, onderhevig aan indexering op basis van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Den Haag te publiceren prijsindexcijfer, te weten de totale consumentenprijsindex alle huishoudens, door vermeld Bureau vastgesteld op de meest recente tijdbasis.

Zetting/exoneratie

Koper verklaart bekend te zijn met en er op gewezen zijn door de verkoper dat de grond waarop de woning/het gebouw waarin de woning zich bevindt, geschikt voor bebouwing en bewoning. Gezien de samenstelling van de grond kunnen er echter bovengemiddelde zettingsverschillen optreden na het woonrijp maken en na oplevering van de woning/het gebouw waarin de woning zich bevindt. Verkoper heeft de nodige maatregelen genomen om dit, waar mogelijk te voorkomen. Indien zich ondanks de door verkoper genomen maatregelen, zetting zich voordoet in de tuin van het verkochte, verklaart koper dit uitdrukkelijk te aanvaarden. Dit zal verder geen aanleiding zijn of geven tot het indienen van enige rechtsvordering tot schadevergoeding en/of overigens door de koper bij de verkoper.

Verkoper kan niet wegens toerekenbare tekortkoming en/of onrechtmatige daad worden aangesproken indien voornoemde zetting zich voor zal doen, dan wel tot vergoeding van enige schade welke het gevolg is van genoemde zetting.

Koper kan de onderliggende overeenkomst niet ontbinden of wegens dwaling vernietigen of doen wijzigen, indien blijkt van voornoemde zetting.

Koper is jegens verkoper, verplicht om het onderhavige beding, 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 Verkoper, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftientigduizend euro (€ 25.000,00) voor iedere overtreding. De verschuldigdheid van een boete laat onverlet de verplichting tot nakoming van het beding waaraan het boetebeding verbonden is.

Bestaande erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen of rechten

Met betrekking tot het bovenstaande wordt verwezen naar de akte van splitsing in appartementsrechten waarin woordelijk staat vermeld:

" A. voornoemde akte ingeschreven in deel 91524, nummer 35, waarin onder

meer staat vermeld als volgt:

"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

Verkoper I en koper zijn met elkaar overeengekomen in artikel 2.1. van de Koopovereenkomst het navolgende, woordelijk luidende:

"2.1. Verkoper I is tevens eigenaar van het aan de Onroerende Zaken aanliggende perceel grond met opstallen en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend Baanhoek 161, 3361 GC Sliedrecht, kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie K 3878, hierna het "Eigendom Verkoper I". Ten behoeve van het Eigendom Verkoper I instrueren Partijen de notaris een erfdienstbaarheid _ in de vorm van een recht van overpad te vestigen ten behoeve van het Eigendom Verkoper I met gemeente Sliedrecht, sectie K, nummer 3881 als dienend erf."

Ter uitvoering van deze afspraak gaan Verkoper I en koper thans over tot het vestigen van deze erfdienstbaarheid en wel als volgt:

Verkoper I is eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie K nummer 3878, groot eenhonderd twaalf vierkante meter (112 m²), plaatselijk bekend Baanhoek 161, 3361 GC Sliedrecht.

Dit perceel wordt hierna genoemd: heersend erf.

Verkoper I verkreeg de eigendom van het heersend erf bij de akte hiervoor genoemd en ingeschreven als afschrift in deel 68524 nummer 83.

Koper wordt middels de inschrijving van een afschrift van de onderhavige akte eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie K nummer 3881, hiervoor eerder en nader omschreven, en hierna in deze bepaling ook aangeduid als: dienend erf. Overeenkomst

Verkoper I en koper sloten, zoals hiervoor reeds aangegeven, een overeenkomst tot het vestigen van een erfdienstbaarheid ten laste van het dienend erf en ten behoeve van het heersend erf.

Vestiging erfdienstbaarheid

De vestiging, de inhoud en de wijze van uitoefening van de erfdienstbaarheid worden bij deze akte geregeld. Ter uitvoering van de overeenkomst vestigt koper ten laste van het dienend erf de hierna te omschrijven erfdienstbaarheid. Verkoper I aanvaardt de vestiging van deze erfdienstbaarheid ten behoeve van het heersend erf.

De rechtsverhouding tussen de eigenaren van het dienend en het heersend erf wordt hierbij vastgelegd als volgt:

Omschrijving erfdienstbaarheid

De erfdienstbaarheid van weg om - uitsluitend voor particulier gebruik - ten behoeve van het heersend erf te komen van en te gaan naar de openbare weg, genaamd Baanhoek, over een strook grond ter breedte van tussen de drie meter en drie meter en tachtig centimeter, hierna te noemen: "de weg", zoals ter plaatse reeds aanwezig en volledig bij partijen bekend zodat zij daar _ geen nadere omschrijving van verlangen.

Bepalingen

Met betrekking tot de erfdienstbaarheid gelden de volgende bepalingen.

a. De weg mag niet zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar van het heersend en de eigenaar van het dienend erf worden verlegd.

b. De eigenaren en bevoegde gebruikers van het heersende erf mogen de weg uitsluitend gebruiken:

- *als voetpad voor mens en dier;*
- *als rijweg voor personenauto's, (motor-)(brom-)(snor-)fietsen en alle andere _ niet-motorische vervoermiddelen. _*

c. Het is zowel de eigenaar van het heersende erf als die van het dienende erf en alle andere personen die van de weg gebruik maken verboden om vervoermiddelen van welke aard ook of andere zaken op de weg te plaatsen anders dan voor het directe gebruik van de weg als zodanig vereist zal zijn, zodat dit gebruik ongehinderd en onverminderd zal kunnen plaats hebben. Indien in strijd met deze bepaling mocht zijn gehandeld, zullen beide partijen of hun gemachtigden bevoegd zijn datgene wat zich op de weg bevindt, zonder enige aanmaning te verwijderen en elders te plaatsen. Deze weg mag en kan door eventuele rechtsopvolgers binnen de door koper beoogde ontwikkeling gebruikt worden overeenkomstig de alsdan bekende bestemming en beoogde gebruik, zonder dat Verkoper I daar tegen in bezwaar kan komen;

d. Ingeval van bebouwing, verbouwing, splitsing of verandering van aard of bestemming van het dienend erf blijft de erfdienstbaarheid ongewijzigd voortbestaan.

e. De eigenaar van het heersende erf of diens rechtsopvolger(s) is verplicht de weg voor zijn rekening:

- *te verharderen;*
- *te onderhouden, waaronder mede begrepen het schoonhouden en het vernieuwen van de weg, met dien verstande dat de kosten van dit onderhoud voor rekening van de eigenaar van het dienend erf en het heersend erf komen en wel voor een dusdanig deel als met het gebruik van het heersend erf en dienend erf overeenstemmen.*

enzovoort...

Bestaande erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen of rechten .

Met betrekking tot het bovenstaande wordt verwezen naar:

Verkochte I

- *voor wat betreft het Verkochte I de akte houdende de constatering van een verjaring ingeschreven in deel 68524 nummer 83, hiervoor genoemd, waarin woordelijk staat vermeld als volgt:*

"OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN.

Met betrekking tot erfdienstbaarheden betreffende registergoed 2 wordt verwezen naar gemelde akte van ruiling, waarin woordelijk is vermeld:

"Voor zoveel nodig worden bij deze gevestigd en verleend de erfdienstbaarheden tot het hebben en houden van rioleringen en eventuele andere geleidingen over en weer ten behoeve en ten laste en ten laste en ten behoeve van de percelen, kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie K. nummers 981 en 982, alles uit te oefenen op de thans bestaande wijze."

Verkochte II

- *voor wat betreft het Verkochte II de akte van inbreng ingeschreven in deel 68524 nummer 84, hiervoor genoemd, waarin woordelijk staat vermeld als volgt: "OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN.*

Met betrekking tot erfdienstbaarheden betreffende registergoed 2 wordt verwezen naar gemelde akte van ruiling, waarin woordelijk is vermeld:

"Voor zoveel nodig worden bij deze gevestigd en verleend de erfdienstbaarheden tot het hebben en houden van rioleringen en eventuele andere geleidingen over en weer ten behoeve en ten laste en ten laste en ten behoeve van de percelen, kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie K nummers 981 en 982, alles uit te oefenen op de thans bestaande wijze."

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN.

De comparant, handelend voor zich en namens VDS Holding B.V., verklaarde de navolgende erfdienstbaarheden te verlenen en aan te nemen:

- een recht van weg om te komen van en te gaan naar de Baanhoek ten behoeve van het kadastrale perceel gemeente Sliedrecht sectie K nummer 3879 als heersend erf en ten laste van het kadastrale perceel gemeente Sliedrecht sectie K nummer 3880 als dienend erf, zulks op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze;

- een recht van weg om te komen van en te gaan naar de Baanhoek ten behoeve van het kadastrale perceel gemeente Sliedrecht sectie K nummer 3880 als heersend erf en ten laste van de kadastrale percelen gemeente Sliedrecht sectie K nummers 1306 en 3881 als dienende erven, zulks op de voor de dienende erven minst bezwarende wijze.

De kosten van onderhoud van voormelde wegen komen voor rekening van de eigenaren van de heersende en dienende erven, naar rato van het gebruik. """;

B. de akte houdende de vestiging van een zakelijk recht van opstal ten behoeve van de gemeente Sliedrecht in verband met een riolering/rioleringstracé, van welke akte een afschrift is ingeschreven in deel * nummer * bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op * tweeduizend zesentwintig, waarin woordelijk staat vermeld als volgt:

"VESTIGING OPSTALRECHT

Overweging

1. In het perceel ligt een gemeentelijk rioleringentracé met bijbehorende zaken en installaties.
2. Partijen hebben, in de anterieure-overeenkomst, gezamenlijk afspraken vastgelegd met betrekking tot het vestigen van een zelfstandig recht van opstal, ten behoeve van de gemeente Sliedrecht/de opstalhouder en ten laste van de opstalgever, voor het hebben, houden en onderhouden van een gemeentelijk rioleringentracé met bijbehorende zaken en installaties.

Vestiging opstalrecht

Ter uitvoering van gemelde overeenkomst verklaart de opstalgever, handelende als gemeld, op het perceel *de percelen bij deze te vestigen ten behoeve van de gemeente en aan de gemeente te leveren en verklaart de gemeente te aanvaarden:

het zakelijk recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek, op het perceel, welk recht inhoudt om in, op of boven het perceel, een gemeentelijk rioleringentracé met bijbehorende zaken te hebben, te houden en in stand te houden krachtens een zelfstandig recht van opstal, waaronder wordt begrepen het gebruiken, aanbrengen en wegnemen ervan, onder de in deze akte vermelde bepalingen en bedingen.

Het recht van opstal omvat mede de bevoegdheid om te allen tijde over het

perceel te komen van en te gaan naar de openbare weg ten behoeve van door de opstalhouder aan te wijzen personen, onder de verplichting voor de Opstalhouder dit recht op de minst bezwarende wijze uit te oefenen/te doen uitoefenen.

Duur en einde recht van opstal

1. Het recht van opstal wordt gevestigd voor onbepaalde tijd. Vanaf heden kan de opstalhouder van zijn rechten gebruikmaken.
2. Het recht van opstal eindigt:
 - door opzegging door de opstalhouder;
 - door het doen van afstand op de door de wet voorgeschreven wijze;
 - door de rechter op grond van het bepaalde in artikel 5:97 juncto 104 lid 1 Burgerlijk Wetboek;
 - op andere in de wet omschreven gronden.
3. De opstalhouder is altijd bevoegd het recht van opstal op te zeggen. De opstalgever kan het recht van opstal alleen opzeggen indien de opstalhouder in ernstige mate te kort schiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen. De opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van opstal in de openbare registers staat ingeschreven. De opstalgever stelt daarbij tevens de dag vast, waarop het recht geëindigd zal zijn en de grond te zijner vrije beschikking moeten worden gesteld, welke dag ten minste één maand na de dagtekening van het exploitatiedocument zal dienen te liggen.
4. Indien vóór de door de opstalgever vastgestelde dag van eindiging van het recht van opstal, de oorzaak van de opzeggingsbevoegdheid naar het oordeel van de opstalgever is weggenomen en vóór die dag bovendien aan de opstalgever vergoed zijn de kosten van de bovenbedoelde kennisgeving(en), zal de opzegging niet in werking treden en mitsdien het recht van opstal ongewijzigd blijven voortbestaan. Is die termijn ongebruikt voorbijgegaan, dan is het recht van opstal geëindigd op de daarvoor vastgestelde dag.
5. De opstalgever en de opstalhouder kunnen bij notariële akte, gevolgd door inschrijving van een afschrift of uittreksel van die akte in de openbare registers, afstand doen van het recht van opstal.

Bepalingen betreffende het recht van opstal

Ten aanzien van de verlening van het recht van opstal gelden nog de hierna te noemen bijzondere bepalingen.

1. Het recht van opstal is voortdurend, behoudens eventuele beëindiging op de hiervoor vermelde gronden.
2. Het recht van opstal houdt tevens de verplichting in voor de opstalgever dat opstalgever geen handelingen zal (doen) verrichten waardoor de goede werking van het riolentracé met bijbehorende zaken kan worden belet of belemmerd, dan wel waardoor gevaar kan ontstaan voor personen of zaken. In het bijzonder zal opstalgever op, in of boven het perceel, geen bouwwerken oprichten, goederen opslaan, gesloten wegdek aanleggen, ontgrondingen verrichten, leidingen of kabels aanleggen, diepwortelende bomen of struiken planten, noch aan derden toestemming verlenen tot een zodanige handeling.

3. De opstalhouder heeft ten aanzien van het perceel de bevoegdheden die voor het volle genot nodig zijn.
4. De opstalhouder kan het recht van opstal zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opstalgever overdragen of toedelen, splitsen door overdracht of toedeling van het recht van opstal op een gedeelte van de zaak of verhuren of aan een ander in gebruik geven.
5. Op het recht van opstal of ten behoeve van het recht van opstal zullen door de opstalhouder geen erfdienstbaarheden mogen worden gevestigd zonder schriftelijke toestemming van de opstalgever. Overeenkomstig artikel 5:91 juncto artikel 5:104 lid 2 Burgerlijk Wetboek kan in geval de opstalgever weigert zich hieromtrent te verklaren of in geval van weigering zonder redelijke grond, de toestemming worden vervangen door een machtiging van de kantonrechter.
6. Tot het instellen van rechtsvorderingen en het indienen van verzoekschriften ter verkrijging van een rechterlijke uitspraak die zowel het recht van de opstalgever als dat van de opstalhouder betreft, is ieder van hen bevoegd, mits hij zorg draagt dat de ander tijdig in het geding wordt geroepen.
7. Alle belastingen en lasten, die, onder welke benaming ook, voor de tijd gedurende welke het recht van opstal zal bestaan, op of wegens de eigendom van de grond worden geheven, zijn voor rekening van de opstalgever behoudens voor zover die lasten of belastingen betrekking hebben op het recht van opstal. Wanneer de opstalgever belastingen of lasten, welke zoals hiervoor bedoeld ten laste van de opstalhouder komen, heeft betaald, zal hij hiervan kennis geven aan de opstalhouder, die verplicht is binnen een maand nadien het betaalde bedrag aan de opstalgever te vergoeden.

Conformiteit

1. Opstalhouder zal het recht van opstal gebruiken voor het hebben en houden van een rioleringentracé met bijbehorende zaken, terwijl het opstalgever niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.
2. Het risico voor het al of niet verkrijgen van vergunningen of toestemming van derden in verband met het beoogde gebruik van het perceel door opstalhouder is geheel voor rekening van opstalhouder.
3. De opstalgever levert het perceel met de feitelijke eigenschappen, waarvan de opstalhouder hem heeft medegedeeld, dat zij van belang zijn voor het hierboven genoemde gebruik door hem. Voor het overige staat de opstalgever niet voor de aanwezigheid van eigenschappen van het perceel in, behoudens die eigenschappen, waarvan de opstalgever weet, dat zij ontbreken, terwijl de opstalgever kan vermoeden dat de opstalhouder de aanwezigheid verwachten.

Aansprakelijkheid en schadevergoeding

1. De opstalhouder stelt zich vanaf heden, tegenover de opstalgever dan wel diens rechtsopvolger(s) onder bijzondere casu quo algemene titel, aansprakelijk voor alle door de aanlegwerkzaamheden, door het eigenlijke gebruik of de inspectie van de leiding(en), dan wel door onderhouds-, herstel-, vervangings- of verleggingswerkzaamheden veroorzaakte

beschadigingen of vernietigingen van aan de opstalgever toebehorende opstallen en annexe zaken;

2. De schade, als bedoeld in lid 1 van dit artikel, welke niet wordt geleden door de opstalgever doch door degene(n) die van de opstalgever rechtmatig het gebruik van de grond heeft/hebben verkregen, zal de opstalhouder rechtstreeks aan de rechtmatige gebruiker(s) vergoeden.
3. Tot schadevergoeding uit hoofde van lid 1 of lid 2 van dit artikel zal worden overgegaan, ingeval en voor zover de schade voldoende aannemelijk is gemaakt door de opstalgever casu quo de rechtmatige gebruiker(s).
4. De schade, als bedoeld in lid 3 van dit artikel, welke naar het oordeel van de opstalhouder ten laste van (een) derde(n) behoort te komen, wordt door de opstalhouder slechts vergoed tegen gelijktijdige substitutie ten behoeve van de opstalhouder, voor zover deze niet reeds uit de wet voortvloeit, door opstalgever van diens eventuele rechten op vergoeding daarvan door derden.

Eigendom van het gemeentelijk pompgemaal en het gemeentelijk riool met bijbehorende zaken/Retributie

1. Het gemeentelijk rioleringstracé met bijbehorende zaken zijn en blijven eigendom van de opstalhouder. De opstalhouder is voor het verlenen van het recht van opstal geenszins een vergoeding aan de opstalgever verschuldigd.
2. De opstalhouder is voorts geen (periodieke) retributie aan de opstalgever verschuldigd.

Overgang en overdracht aanspraken/(kwalitatieve) rechten

1. Alle aanspraken die opstalgever ten aanzien van het perceel, kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het perceel toegebrachte schade, zonder dat opstalgever tot vrijwaring verplicht is, gaan per het tijdstip van verlening van het recht van opstal op de voet van artikel 6:251 BW over op opstalhouder en worden overgedragen indien en voor zover ze niet op grond van voormeld artikel van rechtswege overgaan op opstalhouder.
2. Opstalgever verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan opstalhouder te verstrekken en machtigt opstalhouder voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van opstalhouder aan de desbetreffende derde(n) te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.
3. Opstalgever is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het perceel, waarop het recht van opstal betrekking heeft, mochten bestaan aan opstalhouder te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze zo nodig ten name van opstalhouder te doen stellen.

Hardheidsclausule

Partijen behouden het recht om in bijzondere omstandigheden, zulks tot wederzijdse goedkeuring van partijen, van deze overeenkomst af te wijken.

Overeenkomst

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in de overeenkomst en ook overigens tussen hen is overeengekomen.

Genot Grondeigenaar

Grondeigenaar behoudt het volledige genot van het perceel voor zover één en ander niet strijdig is met het aan opstalhouder verleende opstalrecht."

C. een akte houdende de vestiging van erfdienstbaarheden verleden voor Mr *, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in deel * nummer * bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op * tweeduizend zesentwintig, waarin woordelijk staat vermeld als volgt (**Baanhoek 155 en 157**):

"Partijen zijn met elkaar overeengekomen als volgt woordelijk luidende:

Artikel 1.1. Erfdienstbaarheid

Partijen komen hierbij overeen om een erfdienstbaarheid van weg te vestigen ten behoeve van het heersend erf, kadastraal bekend als gemeente Sliedrecht, sectie K nummer 980 (hierna te noemen: heersend erf) en ten laste van perceel kadastraal bekend als gemeente Sliedrecht, sectie K nummers 3880 en 3881 (hierna te noemen: dienend erf). De erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting voor de Ontwikkelaar om te dulden dat de Bewoner 1 alsmede de door hem daartoe aangewezen personen toegang hebben tot alsmede het recht hebben om te komen van en te gaan naar het heersend erf, te voet en/of al dan niet met gemotoriseerde voertuigen, zulks evenwel op de voor het dienende erf minst bezwaarlijke wijze.

1.2. Partijen komen hierbij overeen om een erfdienstbaarheid van weg te vestigen ten behoeve van het heersend erf, kadastraal bekend als gemeente Sliedrecht, sectie K nummer 1514 (hierna te noemen: heersend erf) en ten laste van perceel kadastraal bekend als gemeente Sliedrecht, sectie K nummers 3879, 3880 en 3881 (hierna te noemen: dienend erf). De erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting voor de Ontwikkelaar om te dulden dat de Bewoner 2 alsmede de door hem daartoe aangewezen personen toegang hebben tot alsmede het recht hebben om te komen van en te gaan naar het heersend erf, te voet en/of al dan niet met gemotoriseerde voertuigen, zulks evenwel op de voor het dienende erf minst bezwaarlijke wijze.

1.3 Bewoner 2 gebruikt het perceel kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie K nummer 4070 als achterom om de Baanhoek 155 te Sliedrecht te bereiken. Bewoner 2 is zich ervan bewust dat voornoemd perceel geen eigendom is van Ontwikkelaar, maar van ASVZ. Ontwikkelaar maakt het mogelijk om via het perceel kadastraal bekend als gemeente Sliedrecht, sectie K, nummer 3879 de nog te realiseren parkeervoorziening te voet en/of met een gemotoriseerd voertuig te bereiken. Bewoner 2 kan Ontwikkelaar nimmer aanspreken op de mogelijkheid van het gebruik van het perceel kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie K, nummer 4070. Het gebruik als achterom van voornoemd perceel is geheel voor risico van Bewoner 2. Voor de duidelijkheid wordt hier nog vermeldt dat het perceel met nummer 980 als adres heeft Baanhoek 157.

Voor de duidelijkheid wordt hier nog vermeldt dat het perceel met nummer 1514 als adres heeft Baanhoek 155.

enzovoort

2.1. Ontwikkelaar draagt zorg voor een groene afscheiding van de percelen van de Bewoners, één en ander nog nader uit te werken, maar met als basis

de gemaakte afspraken zoals via mail overeengekomen (Bijlage 2). De kosten van het onderhoud van de erfafscheiding zijn voor rekening van de nog op te richten Vereniging van Eigenaren van de nieuwbouwwoningen.

Vestiging ten behoeve van Baanhoek 155

Ter uitvoering van het vorenstaande wordt dan ook bij deze de sub 1.1. genoemde erfdienstbaarheid gevestigd ten laste van de percelen kadastraal bekend gemeente Sliedrecht sectie K nummers 3880 en 3881 en ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Sliedrecht sectie K nummer 980 en verklaren partijen dat over en weer te aanvaarden.

Vestiging ten behoeve van Baanhoek 157

Ter uitvoering van het vorenstaande wordt dan ook bij deze de sub 1.2. genoemde erfdienstbaarheid gevestigd ten laste van de percelen kadastraal bekend gemeente Sliedrecht sectie K nummers 3979, 3880 en 3881 en ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Sliedrecht sectie K nummer 1514 en verklaren partijen dat over en weer te aanvaarden.

Kwalitatieve werking van de bepalingen inzake groene erfafscheiding en onderhoud.

Ten aanzien van de sub 2.1. aangehaalde verplichting geldt dat de Verenigingen van Eigenaren van de gebouwen die gerealiseerd worden op de percelen *3880 en * 3879 verplicht zijn genoemde groene afscheidingen te onderhouden en ongewijzigd in stand te houden.

Elke eigenaar van een appartementsrecht in een van de genoemde te realiseren gebouwen dan wel diens rechtsopvolger in de eigendom van het desbetreffende appartementsrecht is verplicht gezamenlijk met de andere eigenaren van appartementsrechten in de genoemde gebouwen de groene afscheidingen te onderhouden en ongewijzigd in stand te houden.

Indien de Vereniging van Eigenaren respectievelijk eigenaars van appartementsrechten in genoemde gebouwen:

a. tekortschieten in de nakoming van deze bepaling ten aanzien van de groene afscheiding; en

b. door de eigenaar van het perceel thans kadastraal bekend gemeente Sliedrecht sectie K nummer 980 of de eigenaar van het perceel thans kadastraal bekend gemeente Sliedrecht sectie K nummer 1514 met inachtneming van een redelijke termijn in gebreke is gesteld; en

c. niet alsnog binnen de gestelde termijn nakomt, verbeurt de Vereniging van Eigenaren respectievelijk de eigenaars van appartementsrechten in genoemde gebouwen een onmiddellijk opeisbare boete aan de sub b. genoemde eigenaar ad vijfentwintig duizend euro (€ 25.000,00), te vermeerderen met één duizend euro (€ 1.000,00);

voor iedere dag dat de tekortkoming voortduurt, met een maximum van vijftig duizend euro (€ 50.000,00) per overtreding.

Het vorenstaande laat het recht van de sub b. genoemde eigenaar op nakoming en/of volledige schadeloosstelling op grond van de wet geheel onverlet.

Deze verplichtingen gelden als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW opgenomen en worden ten behoeve van de eigenaren sub b. genoemd, bedongen.

Daarnaast geldt dat voor zover deze verplichtingen niet als kwalitatieve

verplichting kunnen overgaan, geldt ten aanzien van deze verplichtingen, waaronder de onderhavige verplichting, dat deze verplichtingen, uitdrukkelijk als kettingbeding ten behoeve van de eigenaren sub b. of diens rechtsopvolger(s) worden opgelegd en bij iedere vervreemding opgelegd moeten worden aan degenen die onder bijzondere titel of een zakelijk genotsrecht op het verkochte verkrijgen en wel zodanig dat ook deze verplichtingen, waaronder de onderhavige, aan hun rechtsopvolgers moeten worden opgelegd.

Dit op straffe van een onmiddellijk, zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete jegens de sub b. genoemde eigenaar of diens rechtsopvolger(s) van vijftig duizend euro (€ 50.000,00) per overtreding, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding. Partijen kiezen voor het vestigen van deze kwalitatieve verplichtingen woonplaats op ieders eigen adres."

D. de akte houdende de levering van een perceeltje grond en de vestiging van een erfdienstbaarheid van welke van welke akte een afschrift akte is ingeschreven in deel * nummer * bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op * tweeduizend zesentwintig, waarin woordelijk staat vermeld als volgt (**Baanhoek 161**):

"Partijen zijn met elkaar overeengekomen als volgt woordelijk luidende:

2.1 Na de grondoverdracht resteert nog een strook van circa 80 cm breed tussen de gevel van het toekomstig appartementencomplex én het over te dragen perceel (Brandgang).

*De strook dient te allen tijde toegankelijk te blijven voor ontsluiting bij eventuele calamiteiten en/of onderhoud aan de gevel van het appartementencomplex en als ontsluiting voor de bewoners van **Baanhoek 161** te Sliedrecht.*

Ter uitvoering van deze afspraak wordt dan ook bij deze gevestigd de navolgende erfdienstbaarheid:

*de eigenaar van het verkochte perceel (dienend erf), thans kadastraal bekend is als gemeente Sliedrecht, sectie K, nummer * aanvaardt ten behoeve van het bij verkoper in eigendom resterende perceel kadastraal bekend Sliedrecht, sectie K * nummer * dat in de splitsing in appartementsrechten zal worden betrokken respectievelijk tot een mandelige zaak zal worden bestemd (heersend erf):*

- een erfdienstbaarheid waarmee de eigenaar van het heersend erf het perceel kan betreden indien dat nodig is om aan het gebouw, gelegen op het heersend erf onderhouds-en/of herstelwerkzaamheden uit te voeren, ook wel aangeduid als een ladder- en steigerrecht;

- een erfdienstbaarheid waarmee de eigenaars/gebruikers van het heersend erf ingeval van calamiteiten over het dienend erf kunnen komen en gaan.

Onderdeel van deze regeling is dat het dienend erf niet bebouwd of begroeid mag worden, zodat een vrije doorgang daarmee gegarandeerd wordt, ook het plaatsen van opslag en andere obstakels is niet toegestaan en de eigenaar van het dienend erf dient zich daarvan te onthouden.

Partijen zijn met elkaar overeengekomen, respectievelijk komen dit thans met elkaar overeen als volgt:

*Verkoper (Ontwikkelaar) komt thans in eigendom toe het perceel kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie K nummer * (*thans 3881), welk perceel in*

*een splitsing in appartementen zal worden betrokken of zal worden bestemd tot een mandelige zaak en in mede-eigendom zal worden overgedragen aan kopers van appartementsrechten welke ontwikkeld worden op de percelen kadastraal bekend gemeente Sliedrecht sectie K nummers *.*

Het perceel dat als eerste is genoemd in de vorige volzin hierna ook genoemd: dienend erf.

*De koper komt in eigendom toe: het hiervoor omschreven perceel Sliedrecht sectie K nummer * alsmede het perceel Sliedrecht sectie K nummer **3878**, dit perceel hierna genoemd heersend erf.*

Er zal een erfdienstbaarheid van weg worden gevestigd en wel zodanig dat de eigenaar het heersend erf via het dienende erf kan verlaten en bereiken om te komen van en te gaan naar de openbare weg via het dienende erf om daar te voet of met een aan de hand gevoerd rijwiel of een auto gebruik van te maken. Overeenkomstig verklaren de eigenaar van het heersend erf en de eigenaar van het dienend erf deze erfdienstbaarheid te vestigen. Van dit recht moet op de voor het minst bezwarende wijze voor het dienend erf gebruik worden gemaakt wat onder meer inhoud dat slechts via de kortst mogelijke route van en naar de openbare weg via het dienend erf kan worden gekomen en gegaan.

"

E. *de akte houdende de levering van een perceeltje grond en de vestiging van een erfdienstbaarheid van welke van welke akte een afschrift akte is ingeschreven in deel * nummer * bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op * tweeduizend zesentwintig, waarin woordelijk staat vermeld als volgt (**Baanhoek 163**):*

" Partijen zijn met elkaar overeengekomen als volgt woordelijk luidende:

2.1 Na de grondoverdracht resteert nog een strook van circa 80 cm breed tussen de gevel van het toekomstig appartementencomplex én het over te dragen perceel (Brandgang).

*De strook dient te allen tijde toegankelijk te blijven voor ontsluiting bij eventuele calamiteiten en/of onderhoud aan de gevel van het appartementencomplex en als ontsluiting voor de bewoners van **Baanhoek 163** te Sliedrecht.*

Ter uitvoering van deze afspraak wordt dan ook bij deze gevestigd de navolgende erfdienstbaarheid:

*de eigenaar van het verkochte perceel (dienend erf), thans kadastraal bekend is als gemeente Sliedrecht, sectie K, nummer * aanvaardt ten behoeve van het bij verkoper in eigendom resterende perceel kadastraal bekend Sliedrecht, sectie K * nummer * dat in de splitsing in appartementsrechten zal worden betrokken (heersend erf):*

- een erfdienstbaarheid waarmee de eigenaar van het heersend erf het perceel kan betreden indien dat nodig is om aan het gebouw, gelegen op het heersend erf onderhouds-en/of herstelwerkzaamheden uit te voeren, ook wel aangeduid als een ladder- en steigerrecht;*

- een erfdienstbaarheid waarmee de eigenaars/gebruikers van het heersend erf ingeval van calamiteiten over het dienend erf kunnen komen en gaan.*

Onderdeel van deze regeling is dat het dienend erf niet bebouwd of begroeid mag worden, zodat een vrije doorgang daarmee gegarandeerd wordt, ook het plaatsen van opslag en andere obstakels is niet toegestaan en de eigenaar van het dienend erf dient zich daarvan te onthouden.

Partijen zijn met elkaar overeengekomen, respectievelijk komen dit thans met elkaar overeen als volgt:

*Verkoper (Ontwikkelaar) komt thans in eigendom toe het perceel kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie K nummer * (*thans 3881) *alsmede het perceeltje kadastraal bekend Sliedrecht, sectie K nummer * gelegen achter Baanhoek nummer 161 welk perceel zal worden overgedragen aan de huidige eigenaar van het perceel Sliedrecht sectie K nummer 3878, welk eerstgenoemd perceel bestemd zal worden als een mandelige zaak dan wel betrokken zal zijn in de splitsing in appartementsrechten en in mede-eigendom zal worden overgedragen aan kopers van appartementsrechten welke ontwikkeld worden op de percelen kadastraal bekend gemeente Sliedrecht sectie K nummers *.*

*Het perceel dat als eerste is genoemd in de vorige volzin hierna ook genoemd en perceel met nummer * (gelegen achter nummer 161): dienend erf.*

*De koper komt in eigendom toe: het hiervoor omschreven perceel Sliedrecht sectie K nummer * alsmede het perceel Sliedrecht sectie K nummer 983, deze percelen hierna genoemd heersend erf.*

Er zal een erfdienstbaarheid van weg worden gevestigd en wel zodanig dat de eigenaar het heersend erf via het dienende erf kan verlaten en bereiken om te komen van en te gaan naar de openbare weg via het dienende erf om daar te voet of met een aan de hand gevoerd rijwiel met uitstaande motor (geen auto's en vrachtwagens en dergelijke) gebruik van te maken.

Overeenkomstig verklaren de eigenaar van het heersend erf en de eigenaar van het dienend erf deze erfdienstbaarheid te vestigen. Van dit recht moet op de voor het minst bezwarende wijze voor het dienend erf gebruik worden gemaakt wat onder meer inhoud dat slechts via de kortst mogelijke route van en naar de openbare weg via het dienend erf kan worden gekomen en gegaan."

F. *de akte houdende de levering van een perceeltje grond en de vestiging van een erfdienstbaarheid van welke van welke akte een afschrift akte is ingeschreven in deel * nummer * bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op * tweeduizend zesentwintig, waarin woordelijk staat vermeld als volgt (**Baanhoek 165**):*

" Partijen zijn met elkaar overeengekomen als volgt woordelijk luidende:

2.1 Na de grondoverdracht resteert nog een strook van circa 80 cm breed tussen de gevel van het toekomstig appartementencomplex én het over te dragen perceel (Brandgang).

*De strook dient te allen tijde toegankelijk te blijven voor ontsluiting bij eventuele calamiteiten en/of onderhoud aan de gevel van het appartementencomplex en als ontsluiting voor de bewoners van **Baanhoek 165** te Sliedrecht.*

Ter uitvoering van deze afspraak wordt dan ook bij deze gevestigd de navolgende erfdienstbaarheid:

*de eigenaar van het verkochte perceel (dienend erf), thans kadastraal bekend is als gemeente Sliedrecht, sectie K, nummer * aanvaardt ten behoeve van het bij verkoper in eigendom resterende perceel kadastraal bekend Sliedrecht, sectie K * nummer * dat in de splitsing in appartementsrechten zal worden betrokken (heersend erf):*

- een erfdienstbaarheid waarmee de eigenaar van het heersend erf het perceel

kan betreden indien dat nodig is om aan het gebouw, gelegen op het heersend erf onderhouds-en/of herstelwerkzaamheden uit te voeren, ook wel aangeduid als een ladder- en steigerrecht;

- een erfdienstbaarheid waarmee de eigenaars/gebruikers van het heersend erf ingeval van calamiteiten over het dienend erf kunnen komen en gaan.

Onderdeel van deze regeling is dat het dienend erf niet bebouwd of begroeid mag worden, zodat een vrije doorgang daarmee gegarandeerd wordt, ook het plaatsen van opslag en andere obstakels is niet toegestaan en de eigenaar van het dienend erf dient zich daarvan te onthouden.

Partijen zijn met elkaar overeengekomen, respectievelijk komen dit thans met elkaar overeen als volgt:

Verkoper (Ontwikkelaar) komt thans in eigendom toe het perceel kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie K nummer * (*thans 3881) *alsmede het perceeltje kadastraal bekend Sliedrecht, sectie K nummer * gelegen achter Baanhoek nummer 161, welk perceel zal worden overgedragen aan de eigenaar van Sliedrecht sectie K nummer 3878, en het perceeltje kadastraal bekend Sliedrecht, sectie K nummer * gelegen achter nummer 163 welk perceel zal worden overgedragen aan de huidige eigenaar van het perceel Sliedrecht sectie K nummer 983, welk eerstgenoemd perceel bestemd zal worden als een mandelige zaak en in mede-eigendom zal worden overgedragen aan kopers van appartementsrechten welke ontwikkeld worden op de percelen kadastraal bekend gemeente Sliedrecht sectie K nummers *. Het perceel dat als eerste is genoemd in de vorige volzin hierna ook genoemd en perceel met nummer * (gelegen achter nummer 161) en perceel met nummer * (gelegen achter nummer 165): dienend erf.

De koper komt in eigendom toe: het hiervoor omschreven perceel Sliedrecht sectie K nummer * alsmede het perceel Sliedrecht sectie K nummer **984**, deze percelen hierna genoemd heersend erf.

Er zal een erfdienstbaarheid van weg worden gevestigd en wel zodanig dat de eigenaar het heersend erf via het dienende erf kan verlaten en bereiken om te komen van en te gaan naar de openbare weg via het dienende erf om daar te voet of met een aan de hand gevoerd rijwiel met uitstaande motor (geen auto's of vrachtwagens en dergelijke) gebruik van te maken.

Overeenkomstig verklaren de eigenaar van het heersend erf en de eigenaar van het dienend erf deze erfdienstbaarheid te vestigen. Van dit recht moet op de voor het minst bezwarende wijze voor het dienend erf gebruik worden gemaakt wat onder meer inhoudt dat slechts via de kortst mogelijke route van en naar de openbare weg via het dienend erf kan worden gekomen en gegaan.

".

G. de akte houdende de ruiling/levering van welke akte een afschrift akte is ingeschreven in deel * nummer * bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op * tweeduizend zesentwintig, waarin woordelijk staat vermeld als volgt (**Baanhoek 159**):

" een recht om op een nog nader te specificeren gedeelte van perceel, vermeld onder artikel 3.1 ruimte vrij te houden voor het plaatsen van vuilcontainers, afkomstig van het toekomstig woningbouwproject en direct omwonenden. De containers zullen door betrokkenen alleen op de deze locatie worden geplaatst op momenten dat de gemeente of een andere vuilophaaldienst uiterlijk de

volgende dag de containers leegt. Het is Partij2 of ieder ander persoon niet toegestaan ten tijde van de plaatsing van containers een auto te parkeren op de aangewezen plek of de plek anderszins te blokkeren. Het is partij1 toegestaan om de aangewezen plek een voorziening te maken om de containers te kunnen stallen. Partij1 houdt eventueel rekening met aan te brengen gevelisolatie aan de meest zuidwestelijke punt van de gevel van ten minste dertig (30) cm." .

ONHERROEPELIJKE VOLMACHT

Koper verklaart onherroepelijk volmacht te verlenen aan een ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om namens Koper over te gaan tot:

- het vestigen van rechten van opstal en/of erfdienstbaarheden en/of overeenkomen van kwalitatieve verplichtingen, ten behoeve van de (nuts)instellingen die daarom verzoeken voor onder andere de aanleg en instandhouding van werken in de meest algemene zin des woords, waaronder begrepen leidingen, kabels en buizen met toebehoren, voor voorzieningen, zoals water en elektriciteit, in, op of boven – een gedeelte van – het verkochte, één en ander onder de voorwaarden en bepalingen als met bedoelde (nuts)instellingen is of wordt overeengekomen. Voor de vestiging van deze rechten zal koper geen recht hebben op een vergoeding;

- het passeren van een akte van rectificatie van de onderhavige akte.

De gevolmachtigde is gerechtigd de ter zake nodige akten en stukken te tekenen en verder te verrichten al hetgeen de gevolmachtigde raadzaam zal oordelen.

De gevolmachtigde is bevoegd:

- van deze volmacht gebruik te maken, ook indien het een rechtshandeling betreft waarbij de gevolmachtigde optreedt als gevolmachtigde van één of meer andere bij die rechtshandeling betrokkenen;
- deze volmacht aan een ander te verlenen.

De hiervoor bedoelde onherroepelijke volmacht eindigt uiterlijk één (1) jaar na oplevering van de op het verkochte te realiseren woning/appartement.

OVERDRACHTSBELASTING/OMZETBELASTING

1. Het verkochte wordt aangemerkt als een bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 1 letter a ten eerste juncto lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat de levering daarvan aan koper van rechtswege belast is met omzetbelasting. Het verkochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt.

2. Koper verklaart dat aan de voorwaarden voor de toekenning van de vrijstelling van artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer is voldaan en bij deze op die vrijstelling een beroep te doen.

3. De verschuldigde overdrachtsbelasting bedraagt derhalve nihil.

WOONPLAATSKEUZE

Ter zake van de uitvoering en inschrijving van deze overeenkomst kiezen partijen woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte, die ten deze door partijen tevens gemachtigd wordt om aangifte te doen op grond van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE IN MINUUT, verleden te Lansingerland, op de datum die in

het hoofd van deze akte is vermeld. De zakelijke inhoud van de akte en een toelichting daarop is aan de verschijnende personen door mij, notaris, meegedeeld. Door mij, notaris, zijn de verschijnende personen gewezen op de gevolgen die voor de verschijnende personen uit de inhoud van deze akte voortvloeien. De verschijnende personen verklaren van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen en daarmee, evenals met de beperkte voorlezing, in te stemmen.

Vervolgens is de akte na beperkte voorlezing door de verschijnende personen en mij, notaris, ondertekend,
om, uur minuten.

T.a.v. de sub C tot en met G genoemde aanhalingen wordt nog vermeld dat deze mogelijk nog iets zullen wijzigen (3.2.2026)