

		CONCEPT Versiedatum: 22 april 2021 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	

/147652/mb/ tr bouwnummer *, project "Natuurlijk Stads", Charloisse Lagedijk *
 te Rotterdam

LEVERING

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

1. *, _____

ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: _____

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

hierna ook te noemen: "verkoper", _____

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

hierna ook te noemen: "aannemer"; _____

2. *, _____

hierna *samen te noemen: "koper". _____

VOLMACHTEN

Van gemelde volmachten blijkt uit twee (2) onderhandse akten, welke zijn gehecht aan de akte van levering, op zes april tweeduizend eenentwintig (06-04-2021) verleden voor de te Woerden gevestigde notaris mr. B.G.T.J. Colaris-van der Ven. _____

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaren: _____

A. DOEL VAN DEZE AKTE

De verkoper is gerechtigd tot een perceel grond bekend als bouwplan genaamd _____

"Natuurlijk Stads" te Rotterdam, bestaande uit in totaal veertien (14) twee-onder-één-kapwoningen en één (1) vrijstaande woning met verder aan- en toebehoren en een gemeenschappelijk terrein ten behoeve van de bouwnummers 1 tot en met 6 en een gemeenschappelijk terrein ten behoeve van de bouwnummers 7 tot en met 15, welk bouwplan door de aannemer zullen 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.

B. KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST

Koopovereenkomst

Blijkens een onderhandse overeenkomst van verkoop en koop heeft verkoper na te melden bouwkwavel, behorende tot het bouwplan, verkocht aan de koper, die verklaart na te melden bouwkwavel 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 aanbehooren op na te melden bouwkwavel volgens aan partijen bekende technische omschrijving en tekening(en), en voorzover aanwezig staten van wijziging.

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

Omgevingsvergunning

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

C. LEVERING EN AANVAARDING

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

1. een perceel grond, bestemd voor de bouw van een woonhuis met verder aanbehooren, gelegen aan de Charloisse Lagedijk * te Rotterdam, plaatselijk nog ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Charlois sectie C nummer * ter grootte van (ongeveer) ***, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte zijn toegekend,

***KEUZE Bouwnummers 1 tot en met 6**

2. het een/zesde (1/6e) onverdeeld aandeel in het gemeenschappelijke terrein behorende bij de te bouwen woningen, bestaande uit onder meer een gemeenschappelijke toegangsweg en gemeenschappelijke groenvoorzieningen en water, dit mandelig gebied kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie C nummer 3597 ter grootte van (ongeveer) een duizend een en negentig vierkante meter (1.091 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.

***KEUZE Bouwnummers 7 tot en met 15**

2. het een/negende (1/9e) onverdeeld aandeel in het gemeenschappelijke terrein

behorende bij de te bouwen woningen, bestaande uit onder meer een gemeenschappelijke toegangsweg en gemeenschappelijke groenvoorzieningen en water, dit mandelig gebied kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie C nummer 3604 ter grootte van (ongeveer) een duizend drie honderd negen en zeventig vierkante meter (1.379 m²) aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en – oppervlakte zijn toegekend, en gemeente Charlois, sectie C nummer 3602 ter grootte van (ongeveer) veertig vierkante meter (40 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 te noemen: **het gekochte**.

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

***KEUZE Bouwnummers 1 tot en met 6**

Recht van opstal

1. Het mandelig gebied onder 2. genoemd, kadastraal bekend gemeente Charlois sectie C nummer 3597 is (gedeeltelijk) belast met het recht van opstal ten behoeve van de naamloze vennootschap: Evides N.V., gevestigd te Rotterdam, gevestigd krachtens inschrijving van een afschrift van een akte op een april tweeduizend eenentwintig (01-04-2021) 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 twee april tweeduizend eenentwintig (02-04-2021) in register Hypotheken 4 deel 80985 nummer 121.
2. Het mandelig gebied onder 2. genoemd, kadastraal bekend gemeente Charlois sectie C nummer 3597 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 een april tweeduizend eenentwintig (01-04-2021) 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 twee april tweeduizend eenentwintig (02-04-2021) in register Hypotheken 4 deel 80985 nummer 124.

***KEUZE Bouwnummers 7 tot en met 15**

Recht van opstal

1. Het mandelig gebied onder 2. genoemd, kadastraal bekend gemeente Charlois sectie C nummer 3604 is (gedeeltelijk) belast met het recht van opstal ten behoeve van de naamloze vennootschap: Evides N.V., gevestigd te Rotterdam, gevestigd krachtens inschrijving van een afschrift van een akte op een april tweeduizend eenentwintig (01-04-2021) 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 twee april tweeduizend eenentwintig (02-04-2021) in register Hypotheken 4 deel 80985 nummer 121.
2. Het mandelig gebied onder 2. genoemd, kadastraal bekend gemeente Charlois sectie C nummer 3604 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 een april tweeduizend eenentwintig (01-04-2021) 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 twee april tweeduizend eenentwintig (02-04-2021) in register Hypotheken 4 deel 80985 nummer 124.

Aantekening kadaster

Op het mandelig gebied onder 2. genoemd, kadastraal bekend gemeente Charlois sectie C nummer 3602 is een besluit op grond van artikel 110 I Wet Geluidhinder van toepassing, blijkens inschrijving in de openbare registers van het kadaster op elf januari tweeduizend twaalf (11-01-2012), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 61008, nummer 26 en een aanvulling/verbetering in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 61008, nummer 80.

D. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER

Het gekochte werd verkregen door verkoper, door levering op grond van koop. Deze levering blijkt uit een akte op eenendertig januari tweeduizend twintig (31-01-2020) 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 eenendertig januari tweeduizend twintig (31-01-2020), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 77351, nummer 14. Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs en het ontbreken van ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

****KEUZE Bouwnummers 7 tot en met 15***

En voor wat betreft het mandelig gebied sectie C nummer 3602 door een akte van ruil en levering op zes april tweeduizend eenentwintig (06-04-2021) 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 zes april tweeduizend eenentwintig (06-04-2021), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 81002 nummer 85. Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de tegenprestatie en het ontbreken van ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

E. KOOP-/AANNEEMSOM

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

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

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

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

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

Omzetbelasting

Met betrekking tot de levering van het gekochte is omzetbelasting verschuldigd aangezien verkoper ondernemer zijn in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en het gekochte een bouwterrein is in de zin van artikel 11 lid 6 van die wet.

Kwijting

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

F. OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

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

1. Onbezwaarde levering en bijzondere lasten/beperkingen

- a. Door de overdracht van het gekochte krijgt koper:
- een recht van eigendom dat onvoorwaardelijk is en niet vatbaar is voor inkorting, ontbinding of vernietiging;
 - een registergoed dat niet is bezwaard met beslagen of hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten met uitzondering van de eventueel in deze overeenkomst vermelde beperkte rechten;
 - een registergoed dat niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in de artikelen 6:251 en 6:252 Burgerlijk Wetboek, met uitzondering van de eventueel in deze akte vermelde kwalitatieve verplichtingen;
 - een registergoed dat niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van de eventueel in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen.
- b. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is vandaag met betrekking tot het gekochte geen publiekrechtelijke beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

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

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

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

2. Over- of ondermaat

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

3. Aflevering, overgang risico en aanvaarding in eigen gebruik

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

Tijdens de (af)bouw is het gekochte voor rekening en risico van verkoper casu quo de aannemer. Verkoper casu quo de aannemer is verplicht de opstellen van het gekochte

tot de oplevering bij een verzekeringsmaatschappij met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht, onder de bij Nederlandse schadeverzekeringen gebruikelijke voorwaarden te verzekeren. Op de dag waarop het gekochte met toebehoren aan koper wordt afgeleverd, gaat het risico over op koper. Koper houdt zijn aanspraken uit de aanneemovereenkomst.

Geen werkzaamheden

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

4. Verbod verkoop tijdens bouw

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

Het bovenstaande is niet van toepassing in geval van:

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

5. Verrekening van vaste lasten

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

6. Garanties van verkoper

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

7. Overdracht van rechten

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

8. Kadastraal tarief en kosten

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

9. Ontbindende voorwaarden

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

10. Bedenktijd

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

G. ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het gekochte wordt verwezen naar de hiervoor onder D vermelde akte van levering.

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

" OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OP BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/ of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar gemelde akte van één mei negentienhonderd en tachtig waarbij verkoper het verkochte in eigendom verkreeg, bij afschrift ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst in register hypotheek 4 op één mei negentienhonderd zeven en tachtig in deel 9536 nummer 50, waarin woordelijk staat vermeld:

< enzovoorts >

In een akte houdende uittreding van een maat overgeschreven bij afschrift op één mei negentienhonderd zeven en tachtig in deel 9536 nummer 50 zijn gevestigd de navolgende erfdienstbaarheden, die woordelijk luiden als volgt:

- a. *de erfdienstbaarheid van weg om vanaf het heersende erf over de weg aan de noordoostelijk grens van het lijdende erf over de thans bestaande brug over de hoofdwatergang de openbare weg, genaamd Charloisse Lagedijk en vanaf deze openbare weg het heersende erf te kunnen bereiken, zullende deze erfdienstbaarheid tenietgaan, indien en zodra het heersende erf beschikt over een eigen brug aan de westzijde;*
- b. *de erfdienstbaarheid van pad om vanaf het heersende erf over het pad, liggende in het verlengde van de bestaande brug eerder genoemde openbare weg en vanaf deze openbare weg het heersende erf te kunnen bereiken, zullende deze erfdienstbaarheid tenietgaan, indien en zodra de zich op het heersende erf bevindende perenopstand wordt vervangen of niet meer bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd; één en ander met dien verstande, dat :*
 - *de eigenaar van het lijdende erf van deze weg en dit pad gebruik zal kunnen blijven maken;*
 - *kosten van onderhoud van deze weg en dit pad door de eigenaars van het heersende en lijdende erf ieder voor de helft worden gedragen."*

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.

Ten aanzien van bekende erfdienstbaarheden met betrekking tot het mandelig gebied onder 2 genoemd, wordt voorts verwezen naar een akte van 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 een april tweeduizend eenentwintig (01-04-2021) 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 twee april tweeduizend eenentwintig (02-04-2021) in register Hypotheken 4 deel 80985 nummer 124.

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

- " **F. VESTIGING VAN ERFDIENSTBAARHEID** —————
1. *De opstaller en de grondeigenaar komen hierbij overeen en verklaren hierbij te vestigen en aan te nemen ten behoeve van het terrein als heersend erf en ten laste van het resterende gedeelte van het registergoed als dienend erf, de erfdienstbaarheid van weg, inhoudende het recht van de opstaller, om over het dienend erf te komen en te gaan van en naar de opstallen ten behoeve van door de opstaller aan te wijzen personen, onder de verplichting voor de opstaller dit recht op de minst bezwarende wijze uit te oefenen/te doen uitoefenen.* —————
 2. *Wegens de vestiging van de erfdienstbaarheid is geen vergoeding verschuldigd door opstaller aan grondeigenaar.* " —————

Ten aanzien van bekende erfdienstbaarheden met betrekking tot het mandelig gebied — onder 2 genoemd, wordt voorts verwezen naar een akte van recht van opstal ten behoeve van de naamloze vennootschap: Evides N.V., gevestigd te Rotterdam, gevestigd krachtens inschrijving van een afschrift van een akte op een april tweeduizend eenentwintig (01-04-2021) 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 twee april tweeduizend eenentwintig (02-04-2021) in register Hypotheken 4 deel 80985 nummer 121.

In die akte is onder meer woordelijk vermeld: —————

- " **G. VESTIGING VAN ERFDIENSTBAARHEID** —————
1. *De opstaller en de grondeigenaar komen hierbij overeen en verklaren hierbij te vestigen en aan te nemen ten behoeve van de zaak als heersend erf en ten laste van het resterende gedeelte van het registergoed als dienend erf, de erfdienstbaarheid van weg, inhoudende het recht van de opstaller, om over het dienend erf te komen en te gaan van en naar de opstallen ten behoeve van door de opstaller aan te wijzen personen, onder de verplichting voor de opstaller dit recht op de minst bezwarende wijze uit te oefenen/te doen uitoefenen.* —————
 2. *Wegens de vestiging van de erfdienstbaarheid is geen vergoeding verschuldigd door opstaller aan grondeigenaar.* " —————

***KEUZE: van toepassing bij bouwnummers 8-15** —————

Ten aanzien van bekende erfdienstbaarheden met betrekking tot het mandelig gebied — onder 2 genoemd, wordt voorts verwezen naar een akte van ruil en levering op zes april tweeduizend eenentwintig (06-04-2021) 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 zes april tweeduizend eenentwintig (06-04-2021), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 81002 nummer 85.

In die akte is onder meer woordelijk vermeld: —————

- " **Vestiging erfdienstbaarheid van weg** —————
- Verhagen, als gevolg van onderhavige levering, eigenaar van registergoed 1, zijnde het perceel kadastraal bekend gemeente Charlois sectie C nummer 3610 en reeds eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Charlois sectie C nummer 3601 heeft de bevoegdheid om eveneens de tot het aan het bouwplan toebehorende gemeenschappelijk terrein (mandelig gebied), te gebruiken als toerit om te komen van en naar zijn perceel plaatselijk bekend Charloisse Lagedijk 820 te Rotterdam. Partijen verklaren hiertoe ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Charlois sectie C nummers 3601 en 3610 als heersend erf, en ten laste van het* —————

mandelig gebied, zijnde het perceel kadastraal bekend gemeente Charlois sectie C — nummer 3602 en 3604, als dienend erf, de volgende erfdiensbaarheid te vestigen: —
De erfdiensbaarheid van weg inhoudende de plicht van de eigenaren van het — mandelig gebied om te dulden dat de gerechtigde een strook grond ter breedte van — ongeveer twee vijf/tiende (2,5) meter, deel uitmakend van het dienend erf, gebruikt — om te komen van en te gaan naar de bestaand woning op het heersend erf en de — openbare weg zijnde de Charloisse Lagedijk te Rotterdam, op gelijke wijze als thans — wordt gebruikt. —

Deze strook grond is met arcering aangegeven op de aan deze akte gehechte — tekening en wordt hierna 'de weg' genoemd. —

Met betrekking tot deze erfdiensbaarheid geldt het volgende: —

1. Gebruikswijze —

De weg mag uitsluitend worden gebruikt als voetpad voor mens (zo nodig met — kinder- of wandelwagens, rollators en andere hulpmiddelen) en dier en als rijweg — voor (motorische) vervoermiddelen. —

2. Bestrating/verharding en onderhoud van de weg —

De eigenaars en de gerechtigden zijn verplicht tot bestrating/verharding van de weg — dan wel de weg bestraat/verhard te houden. —

Het onderhoud van de weg en de eventuele afsluiting(en) komen voor rekening van — de eigenaars en de gerechtigden, die het recht hebben om van de toegangsweg — gebruik te maken, ieder voor een gelijk deel (per woning gerekend), —

met dien verstande dat de eigenaar/gebruiker van de aangrenzende woning — Charloisse Lagedijk 820 te Rotterdam perceel kadastraal bekend gemeente Charlois — sectie C nummers 3601 en 3610 voor het onderhoud maximaal een/tiende (1/10^e) — betaalt van de kosten alleen voor dat gedeelte dat door hem wordt gebruikt als — overpad (de kortste weg). —

3. Blokkeringsverbod —

De doorgang over de weg mag niet worden beperkt door bijvoorbeeld overhangende — takken of uitdijende hagen. —

Het is verboden om de weg met obstakels te blokkeren —

4. Toekomstige bebouwing —

De erfdiensbaarheid wordt gevestigd met het oog op toekomstige bebouwing van — de tot het dienend erf als mandelig terrein behorende woningen bekend als project — 'Natuurlijk Stads'. —

5. Wijziging bebouwing heersend erf —

De erfdiensbaarheid dient te worden gewijzigd bij herontwikkeling of andere — wijziging van de aard of bestemming van het heersend erf (het perceel thans — plaatselijk bekend Charloisse Lagedijk 820 te Rotterdam). " —

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. —

H. BEDINGEN MET KWALITATIEVE WERKING —

Verkoper en koper zijn in de tussen hen gesloten koopovereenkomsten overeengekomen — de volgende bedingen met kwalitatieve werking als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van —

het Burgerlijk Wetboek op te leggen en aan te nemen, waartoe zij hierbij overgaan. —

****NIET VAN TOEPASSING op vrijstaande woning met bouwnummer 11**** —

***Het kwalitatief beding van uitbouw** —

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

Deze uitbouw is in het verlengde van de woning geprojecteerd. —

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

In verband hiermede komen verkoper en koper overeen en wordt in de akte van levering —
vastgelegd als kwalitatief beding over en weer ten behoeve en ten laste van de —

eigenaar van het bij deze verkochte en ten behoeve en ten laste van de —

eigenaar/eigenaren van de aangrenzende bouwkevel(s): —

het kwalitatief beding van uitbouw om te dulden, dat het hart van de —

scheidingsmuur van bedoelde uitbouw op de grenslijn zal zijn gelegen, zodat een —

gedeelte van de scheidingsmuur van bedoelde uitbouw op de eigendom van de —

eigena(a)r(en) van de aangrenzende bouwkevel(s) zal staan. —

Indien na voltooiing van het huidige bouwplan aan de eigenaar van een bouwkevel een —

omgevingsvergunning wordt verleend voor het realiseren van een uitbouw aan de —

achterzijde van de woning, is/zijn de eigena(a)r(en) van de aangrenzende 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. —

Instandhouding parkeerplaatsen —

Op het object zullen twee (2) parkeerplaatsen voor een personenmotorvoertuigen op —

eigen terrein worden gerealiseerd, zoals aangegeven op de verkooptekening. De koper —

en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht te dulden dat deze parkeerplaatsen zich derhalve —

ook op het gekochte bevinden. Koper is verplicht de parkeerplaatsen in stand te —

houden, als zodanig te gebruiken en in gebruik te houden. —

****KEUZE Van toepassing bij bouwnr. 13, 14 en 15 (met geluidswal)*** —

Instandhouding geluidswal —

Op de erfafscheiding aan de achterzijde van de woningen en bij bouwnummer 15 aan —

de zijkant van het perceel wordt een geluidswal geplaatst. De koper en zijn —

rechtsopvolger(s) zijn verplicht te dulden dat deze geluidswal zich derhalve ook op het —

gekochte bevindt. Koper heeft tevens de verplichting om de door Bolton aan te brengen

geluidswal ongewijzigd in stand te houden en te onderhouden.*

****KEUZE Van toepassing bij bouwnr. 1 en 15 (met erfgrans in het water)***

Handhaving oever en onderhoud water

Het perceel waarop de woning zal worden gerealiseerd is aan een zijkant gelegen aan het water. Deze strook water ligt binnen de kadastrale grens van het gekochte.

De koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht te dulden dat dit water zich derhalve ook op het gekochte bevindt en onderdeel is van het door koper gekochte.

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

Handhaving oever en onderhoud water mandelig gebied

Onderdeel van het gemeenschappelijk eigendom (het mandelig gebied) is een strook water gelegen langs de gemeenschappelijke toegangsweg bestemd om te gaan naar, dan wel te komen van de Charloisse Lagedijk te Rotterdam.

Dit strook water ligt binnen de kadastrale grens van het mandelig gebied en is onderdeel van het door koper gekochte aandeel in het mandelig gebied.

De eigenaren van het mandelig gebied zijn verplicht bedoelde strook water te onderhouden en als water in stand te houden.

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 rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel.

Voormelde bepalingen dienen aan de rechtsopvolgers onder bijzondere titel en aan gebruikers kenbaar te worden gemaakt.

Handhaving verplichtingen om te doen in kwalitatieve bedingen middels kettingbeding

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

Boetebeding bij niet-nakoming van verplichtingen

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

I. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Ter uitvoering van het bepaalde in de 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 erfdienstbaarheden gevestigd, verleend en aangenomen:

** Van toepassing per twee-onder-een-kapwoning**

Algemene erfdienstbaarheden

Ten behoeve en ten laste van het gekochte (kadastraal bekend gemeente Charlois sectie C nummer * en ten behoeve en ten laste van de tot het project behorende bouwkvavel met het bouwnummer * (kadastraal bekend gemeente Charlois sectie C nummer *) de volgende erfdienstbaarheden:

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

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

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

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

- a. deze erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;
- b. deze erfdienstbaarheden worden niet geacht te zijn verzwaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven;

- c. alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich op het heersend en dienend erf bevindende werken worden gedragen door de eigenaren die daarvan profiteren;
- d. de eigenaren van het heersend erf zijn bevoegd het dienend erf te betreden indien dit voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nodig is, zoals voor het plegen van onderhoud en vernieuwing;
- e. deze erfdienstbaarheid geldt niet voor bouwwerken die niet zijn voorzien in het bouwplan (inclusief meerwerkopties); voor deze bouwwerken blijft het burendrecht van Titel 4 van Boek 5 Burgerlijk wetboek gelden;

de erfdienstbaarheid tot legalisering van later uitgevoerde meerwerkopties, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat de eigenaar van het heersend erf bouwwerken realiseert voortvloeiend uit de meerwerkopties van het bouwplan, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwwerken worden gerealiseerd binnen vijf (5) jaar na de eerste oplevering van de woning op het heersend erf;
- b. de bouwwerken worden gerealiseerd conform de meerwerkopties die door de ondernemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden en waarvoor door de ondernemer gedurende de bouwperiode eventueel al de voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht;
- c. de bouwwerken op het dienend erf worden zo nodig in de oude staat hersteld op kosten van de eigenaar van het heersend erf;
- d. de bouwwerken worden na schriftelijke aankondiging gerealiseerd in één bouwstroom, binnen een termijn van zes (6) maanden na aanvang van de bouwwerkzaamheden (inclusief eventuele herstelwerkzaamheden);

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

****KEUZE: van toepassing bij bouwnummers *8-9*, *10-11*, *11-12*, *13-14* met een gezamenlijke toegangspad***

Vestiging erfdienstbaarheid van voetpad

Tot het gekochte behoort een deel van een toegangspad gezamenlijk te gebruiken met de aangrenzende woning met bouwnummer *.

De ondergetekenden vestigen hierbij over en weer ten nutte en ten laste van het gekochte (het perceel kadastraal bekend gemeente Charlois sectie C nummer *), en ten nutte en ten laste van het naastgelegen tot het bouwproject behorende bouwkavel bouwnummer **, kadastraal bekend gemeente Charlois sectie C nummer *:

de erfdienstbaarheid van voetpad om te komen van en te gaan naar de openbare weg Charloisse Lagedijk over het pad tussen de woningen, gelegen op het gekochte en op het perceel kadastraal bekend gemeente Charlois sectie C nummer <NNB>, naar en van het betreffende heersende erf.

Bepalingen

Met betrekking tot de erfdienstbaarheid van voetpad zullen de volgende bepalingen gelden:

- a. de eigenaren en bevoegde gebruikers van de heersende en lijdende erven mogen

- het pad gebruiken als voetpad al dan niet tezamen met aan de hand meegevoerde kinderwagens, kruiwagens, rijwielen, motorrijwielen of andere voertuigen van geringe omvang;
- b. het is de eigenaren van de heersende en lijdende erven en alle andere personen die van het voetpad gebruik maken verboden om vervoermiddelen van welke aard ook of andere zaken op het pad te parkeren of te plaatsen, zodanig dat dit gebruik niet ongehinderd zal kunnen plaats hebben;
- c. het is verboden om het voetpad met obstakels te blokkeren. De doorgang over het voetpad mag niet worden beperkt door bijvoorbeeld overhangende takken of uitdijende hagen;
- d. de onderhoudskosten van het voetpad, waaronder begrepen de kosten van het schoonhouden en het vernieuwen van het pad, voor zover dit pad is gelegen tussen de woningen in het onderhavige bouwproject, komen voor rekening van de eigenaren van die twee (2) woningen, die het recht hebben om van dit pad gebruik te maken, ieder voor een gelijk deel (per woning gerekend).

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.

**KEUZE: van toepassing bij bouwnummer 1*

*** J. BIJZONDERE BEPALING BURENRECHT**

Het hierbij gekochte (BN01) grenst aan het perceel plaatselijk bekend Charloisse Lagedijk 862 te Rotterdam (kadastraal bekend gemeente Charlois sectie C nummer 3086).

Langs de oprit van de woning Charloisse Lagedijk 862 te Rotterdam (achter de trafo ruimte van Stedin) staat, evenwijdig aan het perceel van BN01, een lange rij grote, hoge bomen.

Indien nodig dienen de bomen te worden gesnoeid waarbij mogelijk toegang nodig is op het hierbij gekochte om dit onderhoud met benodigd materieel aan de bomen te kunnen uitvoeren.

Koper verklaart hiervan op de hoogte te zijn en verlenen het recht om indien nodig het gekochte te betreden voor onderhoud aan bedoelde bomen met benodigd materieel.

Het bovenstaande is mede conform het bepaalde in artikel 5:56 BW waarin staat:

Wanneer het voor het verrichten van werkzaamheden ten behoeve van een onroerende zaak noodzakelijk is van een andere onroerende zaak tijdelijk gebruik te maken, is de eigenaar van deze zaak gehouden dit na behoorlijke kennisgeving en tegen schadeloosstelling toe te staan, tenzij er voor deze eigenaar gewichtige redenen bestaan dit gebruik te weigeren of tot een later tijdstip te doen uitstellen.

**

****J**K **KETINGBEDING**

Verkoper, thans als zaakwaarnemer de belangen van de heer Pieter Franciscus Malipaard, geboren te Rotterdam op dertig september negentienhonderd drieënzestig (30-09-1963) (hierna te noemen 'Malipaard') waarnemend, legt ten behoeve van Malipaard 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 ten noorden van het gekochte, op het perceel kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie C nummers 3096 en 3097, aan de Charloisse Lagedijk 806 in Rotterdam een paardenhouderij is gevestigd. Koper verbindt zich geen rechtsmiddelen, zoals een zienswijze, een bezwaar- of beroepschrift aan te wenden tegen de vergunning of tegen andere besluiten die betrekking hebben op het oprichten of wijzigen van de vervangende dierenverblijven op deze percelen, een en ander zoals aangeduid op de bijgevoegde tekening met de nummers 1A tot en met 11A. Koper verbindt zich verder geen verzoek om handhaving in te dienen tegen de exploitatie van de paardenhouderij respectievelijk bij de burgerlijke rechter geen vordering vanwege onrechtmatige hinder in te stellen, overeenkomstig de geldende milieuvergunning en de melding voor de vervangende dierenverblijven.
2. Bij overtreding van de verplichtingen in het eerste lid is koper aan de eigenaar van de paardenhouderij, de heer Malipaard, of zijn rechtsopvolger een direct opeisbare eenmalige boete verschuldigd van vijftigduizend euro (€ 50.000,00).
3. 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 de heer Malipaard of zijn rechtsopvolgers 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 op straffe van verbeurte van een direct opeisbare eenmalige boete ten behoeve van de heer Malipaard of zijn rechtsopvolgers van vijftigduizend euro (€ 50.000,00).

Aanneming kettingbedingen

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

***K*L*. VOLMACHT NUTSVOORZIENINGEN**

Verkoper en koper verlenen hierbij, voor zover 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 vestiging van kwalitatieve verplichtingen/rechten en/of beperkte rechten, zoals rechten van opstal en/of erfdienstbaarheden, ten behoeve van (nuts)instellingen die daarom verzoeken voor onder andere de instandhouding en/of aanleg van werken in de meest algemene zin van het woord, waaronder dus begrepen leidingen, kabels en buizen met toebehoren, voor voorzieningen, zoals water, gas, transport van data en

elektriciteit, in, op of boven – een gedeelte van – het gekochte, één en ander onder de voorwaarden en bepalingen als met bedoelde (nuts)voorzieningen is of wordt overeengekomen.

****KEUZE Bouwnummers 1 tot en met 6***

***L.*M. MANDELIGHEID**

Bij een op zeven april tweeduizend eenentwintig (07-04-2021) 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 zeven april tweeduizend eenentwintig (07-04-2021) in register Hypotheken 4, deel 81014 nummer 107, is het hiervoor onder 2. omschreven registergoed (gemeenschappelijke terrein) bestemd tot mandeligheid als bedoeld in artikel 60 en verder boek 5 van het Burgerlijk Wetboek om tot gemeenschappelijk nut te dienen van de zes (6) woningen met bouwnummers 1 tot en met 6 (adressen: Charloisse Lagedijk 824 tot en met 834 (even nummers) te Rotterdam).

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:

****KEUZE Bouwnummers 7 tot en met 15***

***L.*M. MANDELIGHEID**

Bij een op zes april tweeduizend eenentwintig (06-04-2021) 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 zes april tweeduizend eenentwintig (06-04-2021) in register Hypotheken 4, deel 81002 nummer 108, is het hiervoor onder 2. omschreven registergoed (gemeenschappelijke terrein) bestemd tot mandeligheid als bedoeld in artikel 60 en verder boek 5 van het Burgerlijk Wetboek om tot gemeenschappelijk nut te dienen van de negen (9) woningen met bouwnummers 7 tot en met 15 (adressen: Charloisse Lagedijk 810A, 810B, 812A, 812B 814, 816A, 816B, 818A en 818B te Rotterdam).

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

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

REGLEMENT VAN MANDELIGHEID

1. Mandeligheid/Bestemming

Het registergoed zijnde een perceel grond bestemd tot onder meer gemeenschappelijke toegangsweg, water en groenvoorzieningen, zal gemeenschappelijke eigendom zijn tussen de eigenaren van de tot het bouwplan 'Natuurlijk Stads' behorende

KEUZE Bouwnummers 1 tot en met 6

*zes (6) woningen, bekend als bouwnummers 1 tot en met 6 (adressen: Charloisse Lagedijk 824 tot en met 834 (even nummers) te Rotterdam) (hierna ook te noemen: 'de erven'). *

KEUZE Bouwnummers 7 tot en met 15

*negen (9) woningen met bouwnummers 7 tot en met 15 (adressen: Charloisse Lagedijk 810A, 810B, 812A, 812B 814, 816A, 816B, 818A en 818B te Rotterdam).

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.

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. Iedere deelgenoot is verplicht het strook water te onderhouden en als water in stand te houden.

***KEUZE Bouwnummers 1 tot en met 6**

Iedere deelgenoot is verplicht een deel van het mandelig gebied als groenvoorziening in stand te houden in verband met de steenmarter. Dit betreft een steenmarterhoop gebouwd aan de rand van de dijk ter hoogte van bouwnummer 6, Charloisse Lagedijk 824 te Rotterdam. De hoop dient als volgt te zijn gebouwd en in stand te houden:

Voor de marter-takkenhoop zijn negen (9) tegels van dertig (30) bij dertig (30) centimeter in een vierkant neergelegd als vloer. Op de randen van de tegelvloer

zijn met drie (3) lagen bakstenen de wanden gemaakt. Voor het dak zijn er houten balkjes neergelegd en hierop steunen de negen (9) tegels om het geheel af te dekken. Er zijn twee (2) openingen gemaakt in de wanden (één richting de sloot en één aan de zijde richting de nieuw aangelegde dam). Nadat deze constructie is neergezet is grond tegen de wanden gezet. De grond dicht de overige kieren en zorgt voor isolatie. De openingen blijven vrij. Aansluitend is het bouwwerk bekleed met takken groen als beschutting. Door op en om het huisje begroeiing aan te brengen wordt het in zijn omgeving opgenomen. Er zal door een ecooloog (jaarlijks) onderzoek worden gedaan naar de instandhouding van de hoop en het gebruik daarvan door steenmarter(s).

- d. *Het is ieder van de deelgenoten verboden aan de mandelige zaak wijzigingen aan te brengen of te laten aanbrengen of daaraan werkzaamheden te verrichten of te laten verrichten, die de bestemming van de mandelige zaak voor wat betreft het gebruik en/of inrichting wezenlijk aantasten zonder daartoe verkregen schriftelijke toestemming van de overige deelgenoten.*
 - e. *Onder deelgenoot wordt voor de toepassing van bepalingen met betrekking tot het gebruik van de mandelige zaak ook verstaan zijn werknemers, personeelsleden, huisgenoten en bezoekers en al diegenen met hun werknemers, personeelsleden en huisgenoten, die op grond van een zakelijk of persoonlijk recht gerechtigd zijn tot (het gebruik van) het erf (kavel) van die deelgenoot.*
- 4. Onderhoud, reiniging, herstel of vernieuwing**
- a. *De mandelige zaak wordt op kosten van alle deelgenoten samen onderhouden, gereinigd, hersteld of vernieuwd.*
 - b. *Bij schade aan de mandelige zaak of als de bouwkundige toestand van de mandelige zaak dit noodzakelijk maakt, kan iedere deelgenoot medewerking van de overige deelgenoten vorderen ten behoeve van het herstel of vernieuwing daarvan.*
 - c. *Verzekeringsuitkeringen moeten als eerste worden aangewend tot herstel van de betreffende schade.*
 - d. *Als de mandelige zaak hersteld of vernieuwd moet worden als gevolg van enig handelen of nalaten, dat niet gerekend kan worden tot het normale gebruik volgens de bestemming daarvan zoals hiervoor is omschreven, zullen de kosten van dit herstel of die vernieuwing voor rekening zijn van die deelgenoten aan wie dat handelen of nalaten kan worden toegerekend. Onder herstel of vernieuwing zijn uitdrukkelijk begrepen de kosten van herbouw. Een schadelijk handelen of nalaten als hiervoor bedoeld van een gebruiker wordt de desbetreffende deelgenoot toegerekend.*
- 5. Bijdrage in de kosten en verzekering**
- a. *Ieder van de deelgenoten is voor een gedeelte dat overeenkomt met zijn onverdeelde aandeel in de mandelige zaak verplicht mee te dragen in de kosten van beheer, verzekering, bewaking, onderhoud, reiniging, herstel en vernieuwing, daaronder in elk geval begrepen de weg met aanbehoren, bestrating/verharding, groenvoorziening, steiger, verlichting en stroomverbruik daarvan, riolering, ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels en buizen voor energie- en watervoorziening, en overige werken van infrastructuur. Iedere deelgenoot is een door de vergadering van deelgenoten vast te stellen periodieke voorschotbijdrage*

- verschuldigd met betrekking tot de hiervoor bedoelde kosten. _____
- b. Iedere deelgenoot alsmede de beheerder is bevoegd van de (overige) deelgenoten te vorderen dat de mandelige zaak ten behoeve van alle deelgenoten tegen de gebruikelijke risico's wordt verzekerd. Onder deze verzekering zijn, voor zover mogelijk, in elk geval begrepen een opstalverzekering en een verzekering tegen wettelijke aansprakelijkheid. Het sluiten, wijzigen en beëindigen van de hiervoor bedoelde verzekering(en), alsmede het in ontvangst nemen van de verzekeringsuitkering(en) 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 8 vermelde wijze. In dat besluit moet worden aangegeven wat de taken en de bevoegdheden van de beheerder zijn. Een besluit tot ontslag van de beheerder wordt op dezelfde wijze genomen als hiervoor vermeld. _____
- b. 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. 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 tweederde 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. _____

9. Kettingbeding _____

a. Iedere deelgenoot is verplicht bij vervreemding van zijn aandeel in de mandelige zaak (vestiging van goederenrechtelijke genotsrechten daaronder begrepen), namens de overige deelgenoten van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze zich bindt en onderwerpt aan de besluiten van de vergadering van deelgenoten, die al genomen zijn of genomen zullen worden en om het in dit artikel bepaalde op zijn beurt woordelijk te bedingen van zijn rechtsopvolger. _____

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

10. Inschrijving wijzigingen _____

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

11. Aanvang/einde mandeligheid _____

- a. Deze regeling van mandeligheid treedt in werking, zodra de hiervoor onder C.1. —
vermelde registergoederen 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. —

12. Overdracht aandeel in de mandelige zaak —

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

***. 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** —

De woning die het onderwerp is van voormelde overeenkomst maakt deel uit van een —
door Woningborg N.V. geregistreerd project en is door deze instelling ingeschreven —
onder planregistratienummer W-2019-03918-E005. —

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

Koper heeft het Woningborg-certificaat ontvangen. —

***. SLOTBEPALINGEN** —

Fiscale verklaring —

Het gekochte is een bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 1 onderdeel a onder 1 Wet —
op de omzetbelasting 1968. Er wordt daarom omzetbelasting geheven vanwege de —
levering van het gekochte. Het gekochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt. Partijen —
verklaren hierbij een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, als —
bedoeld in artikel 15 lid 1 onderdeel a Wet op belastingen van rechtsverkeer. —

Doorhaling —

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

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

Volmacht rectificatie _____

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

Woonplaats- en forumkeuze _____

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

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

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. _____

SLOT _____

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

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

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

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