



BolscherBrugDeijl Notarissen
Utrechtseweg 125 te Amersfoort
Postbus 771
3800 AT Amersfoort
Telefoon 033-46 70 700
E-Mail: info@bbdnotarissen.nl
Internet: www.bbdnotarissen.nl

AKTE VAN LEVERING/VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN/VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN EN BESTEMMING MANDELIGHEID

51013/MB/EK

Op @ verschenen voor mij, mr. Martijn Eelco David van der Brug, notaris te Amersfoort:

1. @, te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
Schipper Bosch Vastgoedprojecten B.V., statutair gevestigd te gemeente Arnhem,
met adres Uraniumweg 23 te 3812 RJ Amersfoort, ingeschreven in het
handelsregister onder nummer 67153852, hierna ook genoemd: "Vastgoedprojecten
B.V." of "Verkoper";
2. @, te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
Schipper Bosch Vastgoed B.V., statutair gevestigd te Amersfoort, met adres
Uraniumweg 23 te Amersfoort, ingeschreven in het handelsregister onder nummer
31032325;
hierna ook genoemd: "Vastgoed B.V." of "Koper".

Vastgoedprojecten B.V. en Vastgoed B.V., hierna tezamen ook te noemen: "Partijen".

VOLMACHTEN

Van voormelde volmacht aan de verschenen personen blijkt uit twee (2) onderhandse akten van volmacht welke aan deze akte zijn gehecht.

De verschenen personen hebben mij, notaris, verklaard:

INDELING

Deze akte heeft de volgende indeling:

1. Doel
2. Algemeen
3. Bijzondere bepalingen
4. Koop en Levering/vestiging kwalitatieve verplichtingen
5. Vestiging erfdienstbaarheden
6. Vestiging kwalitatieve verplichting
7. Mandeligheid
8. Afsluiting

1. DOEL

Partijen hebben een overeenkomst gesloten terzake van de navolgende rechtshandelingen en wensen ter uitvoering daarvan in deze akte het navolgende te regelen:

1. De levering door Vastgoedprojecten B.V. aan Vastgoed B.V. van een onverdeeld aandeel in een in deze akte nader omschreven (semi-openbare) mandelig te



bestemmen terrein behorende tot het te Baarn aan/nabij Eemnesserweg door Vastgoedprojecten B.V ontwikkelde bouwplan genaamd "Hof van Baarn", hierna ook aangeduid met: "het bouwplan".

2. De vestiging van kwalitatieve verplichtingen en/of het oplegging van kettingbedingen uit hoofde van de met de gemeente Baarn met betrekking tot het bouwplan getekende anterieure overeenkomst.
3. De vestiging van erfdienstbaarheden ten laste van bedoeld tot mandeligheid te bestemmen terrein en ten behoeve van aangrenzende aan Partijen toebehorende percelen.
4. De bestemming tot gemeenschappelijk nut voor de hierna onder 2.2 gemelde hoofdpercelen van bedoeld in deze akte nader omschreven (semi-openbare) mandelig terrein behorende tot het bouwplan, een en ander zoals bedoeld in artikel 5:60 Burgerlijk Wetboek, en de vaststelling van een regeling voor het genot, gebruik en beheer van bedoeld mandelig te bestemmen terrein, zoals bedoeld in artikel 5:69 juncto 3:168 Burgerlijk Wetboek.

2. ALGEMEEN

2.1 algemeen

1. Vastgoedprojecten B.V. is eigenaar van percelen grond gelegen aan/nabij Eemnesserweg/Teding van Berkhoutstraat te Baarn, kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie L, nummers @.
Op deze percelen wil Vastgoedprojecten B.V. het bouwplan (doen) realiseren, bestaande uit:
 - a. dertig (30) voor verkoop bestemde nieuw te bouwen woningen, bestaande uit een appartementengebouw omvattende vijf (5) woonappartementen met toe- en aanbehoren (Blok A), dertien (13) grondgebonden woningen met toe- en aanbehoren (Blok C en D), en een appartementengebouw omvattende twaalf (12) (woon)appartementen met toe en aanbehoren (Blok E), plaatselijk bekend Eemnesserweg 19, 19A, 19B, 19C, 19D, 25-0001 tot en met 25-0008 (doorlopend genummerd) en 25-0011 tot en met 25-0027 (doorlopend genummerd) te 3743 AD Baarn,
 - b. een tot gemeenschappelijk gebruik bestemd mandelig (semi-openbaar) binnengebied met vijftien (15) parkeerplaatsen, wegen, paden, groenvoorzieningen en verder toe-en aanbehoren, plaatselijk bekend aan/nabij Eemnesserweg te Baarn, hierna ook aangeduid met: "het mandelig terrein"; hierna ook aangeduid met: "het project".
2. Vastgoedprojecten B.V. heeft gemelde percelen in eigendom verkregen door de inschrijving bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op vijf april tweeduizend negentien in register 4, deel 75360, nummer 19, van het afschrift van de akte van levering, onder meer inhoudende kwitantie voor de betaling van de



koopprijs, op diezelfde dag verleden voor mr. M.E.D. van der Brug, notaris te Amersfoort.

3. Gemeld appartementengebouw omfattende vijf (5) woonappartementen met toe- en aanbehoren (Blok A) is gesplitst in appartementsrechten blijkens akte van splitsing op @ verleden voor genoemde notaris mr. M.E.D. van der Brug, van welke akte een afschrift is ingeschreven op @ in voormelde openbare registers op @ in register 4, deel @, nummer @.

De betreffende woningen zijn na gemelde splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie L, complexaanduiding @-A, appartementsindices 1 tot en met 5.

4. Vastgoed B.V. is eigenaar van:
een perceel grond met de zich daarop bevindende gebouw, plaatselijk bekend Teding van Berkhoutstraat 9 te 3743 BT Baarn, kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie L, nummer 2119;

belast met een huurafhankelijk opstalrecht telecommunicatievoorzieningen.

Deze eigendom is door Vastgoed B.V. verkregen door de inschrijving in voormelde openbare registers op één juli tweeduizend vierentwintig in register 4, deel 89004, nummer 154, van een afschrift van een akte van levering, op achtentwintig juni tweeduizend vierentwintig verleden voor mr. L.J. Lieben, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. J.R. Koenecke, notaris te 's-Gravenhage.

5. Partijen wensen de hiervoor onder "Doel" genoemde overeengekomen rechtshandelingen in de onderhavige akte te vast te leggen, uit te werken en/of ten uitvoer te brengen, zulks (mede) met het oog op de beoogde vormgeving van het bouwplan.

2.2 gemeenschappelijk nut (mandeligheid)

Het mandelig terrein wordt in deze akte hierna in Hoofdstuk 7 bestemd om tot gemeenschappelijk nut te dienen van:

- a. de hiervoor genoemde van het bouwplan deel uitmakende te realiseren appartementengebouw omfattende vijf (5) woonappartementen (Blok A), plaatselijk bekend Eemnesserweg 19, 19A, 19B, 19C en 19D te 3743 AD Baarn, kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie L, complexaanduiding @-A, appartementsindices 1 tot en met 5;
- b. de hiervoor genoemde van het bouwplan deel uitmakende dertien (13) grondgebonden woningen (Blok C en D), plaatselijk bekend Eemnesserweg 25-0001 tot en met 25-0008 (doorlopend genummerd) en Eemnesserweg 25-0023 tot en met 25-0027 (doorlopend genummerd) te 3743 AD Baarn, kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie L, nummers @;
- c. het hiervoor onder 2.1.4 genoemde gebouw, plaatselijk bekend Teding van



Berkhoutstraat 9 te 3743 BT Baarn, kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie L, nummer 2119.

2.3 overdracht onverdeeld aandeel bij levering

Het mandelig te bestemmen terrein wordt gemeenschappelijk eigendom van de koper(s)/eigenaar(s) van de betreffende registergoederen door overdracht van een onverdeeld aandeel in het mandelig te bestemmen terrein.

Bij de beoogde leveringen van de hiervoor onder 2.2. sub. a en b. vermelde woningen wordt ook een onverdeeld aandeel in het mandelig te bestemmen terrein overgedragen aan de koper van de betreffende woning.

In Hoofdstuk 4 van deze akte wordt een onverdeeld aandeel in het mandelig te bestemmen terrein aan de eigenaar van het hiervoor onder 2.2 sub c. genoemde gebouw, zijnde Vastgoed B.V., overgedragen.

2.4 vestiging erfdiensbaarheden en kwalitatieve verplichting

Alvorens tot bestemming als mandeligheid over te gaan worden in Hoofdstuk 4, 5 en 6 van deze akte bijzondere bepalingen gevestigd/opgelegd in verband met een recht van overpad/overweg ten behoeve aangrenzende aan Vastgoedprojecten B.V. in eigendom toebehorende buurpercelen, alsmede in verband met de handhaving en het onderhoud van erfafscheidingen/hagen welke worden geplaatst tussen bedoelde buurpercelen en het mandelig terrein.

2.5 bestemming tot gemeenschappelijk nut bij overdracht onverdeeld aandeel

In Hoofdstuk 7 van deze akte bestemmen Vastgoedprojecten B.V. en Vastgoed B.V. als deelgerechtigden gemeld mandelig terrein tot mandelige onroerende zaken zoals bedoeld in titel 5 Boek 5 Burgerlijk Wetboek, en wordt de betreffende beheerregeling/het mandelighedsreglement vastgesteld en van toepassing verklaard.

3. BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Voor wat betreft op het bouwplan, in het bijzonder op het mandelig terrein, (mogelijk) van toepassing zijnde bijzondere lasten en beperkingen wordt verwezen naar:

1. de anterieure overeenkomst gesloten met de gemeente Baarn, waarin onder andere het volgende woordelijk is opgenomen:

Begin citaat

Definities

enzovoorts

Semi - openbare ruimte

*Het nieuw te realiseren semi - openbaar gebied binnen het Plangebied die naar aard en inrichting bestemd zijn voor of gebruikt kunnen worden door het publiek, zonder dat voor het gebruik toestemming nodig is van de Gemeente. De betreffende gronden blijven privaat eigendom en worden ter bede toegankelijk voor het publiek. Het staat de eigenaren van het semi-openbaar gebied vrij om het gebied af te sluiten.
enzovoorts*



Artikel 2.2 Overdracht van grond

a. Er vindt geen grondoverdracht plaats. Een deel van de Locatie zal worden ingericht als semi-openbare ruimte. Na realisatie daarvan zal de semi-openbare ruimte in privaat eigendom blijven.

enzovoorts

Artikel 4.1 Bouwplan en Semi-openbare ruimte

a. Het Bouwplan is een nieuwbouwplan op de Locatie voor 40-45 woningen met aan de Laanstraat zijde winkelruimte, en de aanleg van semi-openbare ruimte, zoals opgenomen in Bijlage B: de 'Bouwstenen bij principevoorstel Hof van Baarn', vastgesteld door de gemeenteraad op 4 november 2020.

b. Van deze woningen wordt 30% conform de Woonvisie 2019 in de categorie 'Middeldure Koop' gerealiseerd, de overige woningen worden in de vrije sector gerealiseerd.

c. De parkeerplaatsen voor de bewoners en bezoekers van de woningen worden - op basis van de vigerende parkeernota van de Gemeente - aangelegd binnen het Plangebied. Initiatiefnemer dient tevens te voorzien in de realisatie van 6 parkeerplaatsen t.b.v. het kinderdagverblijf Kindergarten. Bij het bepalen van de parkeerbalans wordt uitgegaan van 9 beschikbare parkeerplaatsen in de omliggende openbare ruimte op basis van de thans aanwezige functies en ten behoeve van de nieuwe functies.

d. De parkeerplaatsen voor de gezamenlijke eigenaren en bezoekers van de Middeldure koopwoningen zijn op maaiveld (in de open lucht) en zijn in de koopsom inbegrepen;

enzovoorts

Hoofdstuk 5 Kwalitatieve verplichtingen

Artikel 5.1 Beperkingen Bouwplan (aanleg voorzieningen op eigen terrein)

a. Voor het aantal parkeerplaatsen, waarin de Initiatiefnemer op de Locatie dient te voorzien zie artikel 4.1.D..

b. De Initiatiefnemer is verplicht om op het gedeelte van de Locatie waar zij eigenaar van is gescheiden rioleringen voor huishoudelijk afvalwater en hemelwater aan te leggen.

c. De Initiatiefnemer is verplicht om op het gedeelte van de Locatie waar zij eigenaar van is een opvang- en infiltratievoorziening van voldoende capaciteit aan te leggen. Indien dit ontoereikend blijkt treden Partijen in overleg om de dan beschikbare overcapaciteit van de infiltratievoorzieningen op het parkeerterrein "Laanplein" aan te wenden voor dit Bouwplan.

d. Zolang de voorzieningen die hiervoor bij lid a en c zijn genoemd niet op eigen terrein zijn aangelegd kan de Initiatiefnemer de woningen niet gebruiken.

e. De Initiatiefnemer en haar rechtsopvolgers zijn verantwoordelijk voor de



instandhouding van de voorzieningen die hiervoor bij lid a t/m c zijn genoemd. Als onderdeel van de zakenrechtelijke verhouding zijn de Initiatiefnemer en haar rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel verplicht om te gedogen dat de Gemeente de voorzieningen met eventuele toebehoren die op de Locatie aanwezig zijn periodiek zal (laten) controleren.

f. In geval van overtreding is de Initiatiefnemer een boete van € 25.000,00 euro (zegge: vijfentwintigduizend euro) per niet gerealiseerde of niet in stand gehouden voorziening verschuldigd aan de Gemeente. Deze boete dient binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van het college van burgemeester en wethouders te worden betaald, met dien verstande dat daartoe geen uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist.

Artikel 5.2 Gedoogplicht

De Initiatiefnemer moet gedogen, dat palen, kabels, aanduidingbordjes en leidingen voor openbare doeleinden, op, in of aan het eigendom van de Initiatiefnemer worden aangebracht en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze waarop de Gemeente dit nodig acht. Over de bedoelde plaats en wijze wordt vooraf overlegd, waarbij het uitgangspunt is dat eventuele aanduidingbordjes en dergelijk worden aangebracht op een wijze die voor de Initiatiefnemer zo min mogelijk belastend is. De Initiatiefnemer is verplicht om alles dat op grond van dit artikel is aangebracht te laten bestaan.

Artikel 5.3 Boetebeding

Indien de Initiatiefnemer een van de, in dit hoofdstuk opgenomen, verplichtingen niet nakomt en deze nog steeds niet nakomt na behoorlijke ingebrekestelling, waarbij aan de Initiatiefnemer een redelijke termijn is verleend om de in strijd met de verplichtingen bestaande toestand op te heffen, verbeurt de Initiatiefnemer door het enkele feit van overtreding ten behoeve van Gemeente een direct opeisbare boete ter hoogte van vijfentwintigduizend euro (€ 25.000,00). Daarnaast komt de Gemeente de bevoegdheid toe om nakoming en/of vergoeding van eventueel meer geleden schade, kosten en rente te vorderen. De Gemeente heeft voorts het recht om op kosten van de Initiatiefnemer zelf tot herstel van de met de verplichtingen strijdige toestand over te gaan.

Artikel 5.4 Kettingbeding

a. Bij vervreemding van de Locatie of een gedeelte daarvan, alsmede bij bezwaring met enig beperkt zakelijk recht of splitsing in appartementsrechten, zijn de Initiatiefnemer en haar rechtsopvolger verplicht om de bepalingen die in dit hoofdstuk zijn opgenomen aan de verkrijger en/of beperkt gerechtigde op te leggen als verplichtingen jegens de Gemeente. De Initiatiefnemer dient deze bepalingen woordelijk op te nemen in de notariële akte van levering, vestiging of splitsing. De Gemeente aanvaardt hierbij het recht zich jegens de verkrijger en/of beperkt gerechtigde te beroepen op het gestelde in de betreffende artikelen.



b. Op dezelfde wijze als in het vorige lid is bepaald, zijn de Initiatiefnemer en haar rechtsoptolger verplicht tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, dat de verkrijger en/of beperkt gerechtigde zowel het gestelde in lid a van dit artikel als het gestelde in dit lid b zal opleggen aan opvolgende verkrijgers en/of beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

c. Het ontwerp van de notariële akte dient minimaal twee weken voor de geplande eigendomsoverdracht ter goedkeuring aan de Gemeente te worden voorgelegd opdat de Gemeente kan controleren dat de hiervoor genoemde verplichtingen volledig zijn opgenomen.

Einde citaat

Goedkeuring Gemeente Baarn

Blijkens een verklaring van de gemeente de dato @, waarvan een kopie is gehecht aan een akte op @ voor mij, notaris verleden, heeft de gemeente Baarn goedkeuring verleend voor de definitieve vormgeving van het bouwplan en definitieve aantal conform de verleende omgevingsvergunning te realiseren woningen en parkeerplaatsen.

2. de hiervoor gemelde akte van levering op vijf april tweeduizend negentien verleden voor mr. M.E.D. van der Brug, notaris te Amersfoort, van welke akte ene afschrift is ingeschreven op vijf april tweeduizend negentien in register 4, deel 75360, nummer 19, in welke akte onder meer het navolgende woordelijk staat vermeld:

Begin citaat

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:

voor wat betreft het verkochte sub 1. b:

een akte ter effectuering van een op drie februari negentienhonderd zesenzestig voor de destijds te Baarn gevestigde notaris P.C.J. Beynen verleden akte van huurverkoop en huurkoop, in welke eerstvermelde akte is opgenomen kwitantie voor de koopprijs en afstand van de rechten de ontbinding van de overeenkomst te vorderen eventueel voortvloeiende uit de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek (oud), op drie februari negentienhonderd tweeëntachtig voor H. Windhorst, destijds notaris te Baarn, verleden, welke akte bij afschrift is overgeschreven in het betreffende register van het Kadaster te Utrecht, op vijf februari negentienhonderd tweeëntachtig, in deel 4364 nummer 21, in welke akte onder meer woordelijk staat vermeld:

begin citaat:

Ten aanzien van erfdienstbaarheden wordt verwezen naar een akte transport op drie en twintig juli negentienhonderd twee en veertig verleden voor A.E. Schouten destijds notaris



ter standplaats Baarn, overgeschreven ten gemelde hypotheekantore op elf augustus daaraanvolgend in deel 935 nummer 31, waarin woordelijk staat vermeld:

"De verkoper behoudt zich het recht van weg voor over de bij deze verkochte grond om te komen en te gaan van- en naar de Eemnesserweg, volgens de thans bestaande toestand, derhalve tot de poort, toegang gevend tot de achtertuin van verkoper ten deze, met recht voor de eigenaar van het lijdend erf, eventueel deze poort in de richting van de Eemnesserweg te verplaatsen, zonder kosten voor de eigenaar van het heersend erf, welk recht bij deze als erfdiensbaarheid wordt voorbehouden en gevestigd ten behoeve van het thans nog in eigendom van de verkoper verblijvende gedeelte van het kadastrale perceel Gemeente Baarn, sectie B nummer 10019 en ten laste van het bij deze verkochte perceelsgedeelte."

tot zover dit citaat

voor wat betreft het verkochte sub 1.d:

een akte van transport, waarin opgenomen kwitantie voor de koopprijs en afstand van de rechten de ontbinding van de overeenkomst te vorderen eventueel voortvloeiende uit de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek (oud), op veertien augustus negentienhonderd negen en zeventig voor H. Windhorst, destijds notaris te Baarn, verleden, welke akte bij afschrift is overgeschreven in het betreffende register van het Kadaster te Utrecht, op zeventien augustus negentienhonderd negen en zeventig, in deel 3883 nummer 27, in welke akte onder meer woordelijk staat vermeld:

begin citaat:

Voor bestaande erfdiensbaarheden wordt verwezen naar een akte van scheiding op vijftien augustus negentienhonderd twee en zeventig verleden voor notaris A.M.J. Morsch ter standplaats Baarn, overgeschreven ten hypotheekantore te Utrecht zeventien augustus daarna in deel 2477 nummer 24, waarin was opgenomen als volgt:

"De comparanten verklaarden voorts hierbij te vestigen de navolgende erfdiensbaarheden:

- A. Ten behoeve en ten laste van het bij deze toegescheidene en ten behoeve en ten laste van de rest van genoemd kadaster-perceel nummer 921 worden over en weer als zodanige erfdiensbaarheden gevestigd, waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door riolering of anderszins, eventuele inbalking, inankering en overbouw en toevoer van licht en lucht, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen.
Deze erfdiensbaarheden zullen niet geacht worden te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming der heersende erven.
- B. Ten behoeve van het bij deze toegescheidene en ten laste van de rest van genoemd kadasterperceel nummer 921, worden gevestigd de erfdiensbaarheden van weg om

te komen van en te gaan naar de Eemnesserweg naar en van de heersende erven, en tussen de heersende erven onderling."

tot zover dit citaat

voor wat betreft het verkochte sub 1.f:

naar een akte van transport, waarin opgenomen kwitantie voor de koopprijs en afstand van de rechten de ontbinding van de overeenkomst te vorderen eventueel voortvloeiende uit de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek (oud), op één juni negentienhonderd negenentachtig voor H. Windhorst, destijds notaris te Baarn, verleden, bij afschrift overgeschreven in het betreffende register van het Kadaster te Utrecht, op twee juni negentienhonderd negenentachtig, in deel 6193 nummer 15, in welke akte onder meer woordelijk staat vermeld:

begin citaat:

In gemelde aankomstitel werd voor bestaande erfdienstbaarheden verwezen naar een akte van transport op dertien december negentienhonderd vijf en vijftig verleden voor notaris M.C.A.A.H. Römer, destijds te Baarn, overgeschreven ten hypotheekantore te Amersfoort de volgende dag in deel 1150 nummer 83, waarin woordelijk voorkomt:

"Ten behoeve van het aan verkoper verblijvende gedeelte van kadasternummer 9681 en ten laste van het door koper gekochte deel van nummer 9681 wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van recht van uitweg van- en naar de Eemnesserweg te Baarn over de momenteel aanwezige straat. De uitweg mag niet door auto's en dergelijke of op andere wijze geblokkeerd worden.

Voorts wordt ten behoeve van het aan verkoper verblijvende gedeelte van kadasternummer 9681 en ten laste van het door koper verkregen gedeelte van dit nummer gevestigd:

- a. de erfdienstbaarheid van licht en uitzicht door middel van ramen welke zich momenteel in het huis Eemnesserweg nummer 27a en de voorschreven houten schuur bevinden;*
- b. de erfdienstbaarheid om in het door koper gekochte terrein fundamente te hebben welke behoren bij het huis Eemnesserweg nummer 27a en voorschreven houten schuur, op gelijke wijze als thans het geval is;*
- c. de erfdienstbaarheid om goten, overstekken, regenpijpen, putten, rioleringen, leidingen en dergelijke te hebben gelijk thans het geval is."*

Aangezien thans het heersend en lijdend erf in één hand zijn gekomen is voormelde aangehaalde erfdienstbaarheid vervallen.

Voor het geval het verkochte een aansluiting heeft op het kabelnet voor radio- en televisieontvangst, wordt bij deze aan de koper ten behoeve van de exploitant van het kabelnet, N.V. Centrale Antenne Systemen Exploitatie Maatschappij "Casema", gevestigd te 's-Gravenhage, de verplichting opgelegd de aansluiting met bijbehorende voorzieningen te gedogen en in stand te houden, daaronder begrepen



de verplichting om de exploitant toe te staan ten behoeve van andere abonnees aftakkingen van de aansluiting en verbindingskabels aan te leggen, te wijzigen, te onderhouden en op te ruimen.

Koper in deze is verplicht het bovenstaande bij eigendomsoverdracht of bij verlening van een genotsrecht daarop, aan de nieuwe eigenaar of gerechtigde op te leggen, dit ten behoeve van de exploitant te bedingen en namens deze aan te nemen.

De koper verklaarde het bovenstaande te zullen naleven, hetwelk de verkoper als vrijwillig waarnemende de belangen van de exploitant van het kabelnet bij deze aanneemt."

tot zover dit citaat

voor wat betreft het verkochte sub 1.g:

naar gemelde titel van aankomst de dato zestien juni tweeduizend acht deel 54856 nummer 168, in welke akte onder meer woordelijk staat vermeld:

begin citaat

ERFDIENSTBAARHEDEN

Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden wordt voor zover nog van toepassing verwezen naar de akte van overdracht, op acht en twintig april negentienhonderd vijf en zestig verleden voor A.M.J. Morsch, destijds notaris te Baarn, welke akte bij afschrift is overgeschreven in register Hypotheken 4 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Utrecht, op negen en twintig april daarop volgend, in deel 1830 nummer 68, waarin woordelijk is opgenomen:

(begin citaat)

- a. Ten behoeve van het aan de comparant sub 1 in eigendom toebehorende perceel kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie L, nummer 1082, als heersend erf en ten laste van het op de aan deze akte gehechte, door partijen gewaarmerkte tekening, gearceerd aangegeven gedeelte van het aan de Staat in eigendom behorende perceel van dezelfde kadastrale gemeente en sectie, nummer 1170 als lijdend erf, wordt als erfdiensbaarheid gevestigd het recht van uitweg, uitsluitend er toe strekkende, dat de bewoners van het pand Laanstraat 50 hun personeel en de leveranciers van het in gemeld pand uitgeoefende bedrijf zich van- en naar de Teding van Berkhoutstraat kunnen begeven mits het openen en sluiten van het toegangshek steeds geschiedt door een der bewoners of een lid van het personeel en met bepaling, dat op dat gedeelte nimmer mag worden geparkeerd en dat de sleutels van de toegangshekken aan de voor- en achterzijde van de inrit over en weer voor partijen ter beschikking zullen staan.*
- b. Alle schade welke tengevolge van de uitoefening van de sub a. bedoelde erfdiensbaarheid aan werken of eigendommen van de Staat mocht ontstaan, zal door de comparant sub 1 op eerste aanschrijving van de Staat aan deze worden vergoed.*



- c. *De kosten van het maken en onderhouden van een doorgang in de erfscheiding tussen de sub a. genoemde percelen komen geheel voor rekening van de Staat.*

(einde citaat)

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden wordt voorts voor zover van toepassing verwezen naar de akte van transport, op dertien april negentienhonderd zes en zestig verleden voor genoemde notaris Morsch, welke akte bij afschrift is overgeschreven in register Hypotheken 4 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Utrecht, op vijftien april daarop volgend, in deel 1893 nummer 89. waarin woordelijk is opgenomen:

(begin citaat)

- a. *Ten behoeve van het perceel kadastraal bekend Gemeente Baarn, sectie L, nummer 1168, waarvan het bij deze akte overgedragen perceelsgedeelte deel uitmaakt, als heersend erf en ten laste van het op de aan de minute dezer akte gehechte door partijen gewaarmerkte tekening gearceerd aangegeven gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie L, nummer 1170, dat eigendom is van de Staat, als lijdend erf, wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van weg om te komen van- en te gaan naar het heersend erf van- en naar de Teding van Berkhoutstraat.*
- b. *Ten behoeve van de Vennootschap wordt gevestigd een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Wet van dertien mei negentienhonderd zeven en twintig, Staatsblad 159, tot opheffing van privaatrechterlijke belemmeringen op de op de sub a bedoelde tekening gearceerd aangegeven grondstrook voor het mogen leggen, hebben, houden, onderhouden, vervangen en verwijderen van kabels en daarmee in verband staande beveiligings- en ondersteuningswerken.*

(einde citaat)

In de Opgave Onroerend Goed als bedoeld in artikel 7 van de Machtigingswet P.T.T. Nederland N.V. (Staatsblad 1988, nummer 521) door de Dienst der Domeinen te Arnhem, gedateerd zestien februari negentienhonderd negen en tachtig, overgeschreven in register Hypotheken 4 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Utrecht, op twintig februari negentienhonderd negen en tachtig, in deel 6102 nummer 40, is voor zover van toepassing onder meer het volgende omschreven:

(begin citaat)

ten behoeve van een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie L, nr. 1306, ter grootte van ongeveer 0.19.01 ha, hetwelk in eigendom toebehoort aan de P.T.T. Post B.V. als heersend erf en ten laste van het overblijvende gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie L, nr. 1306, ter grootte van ongeveer 0.08.30 ha, hetwelk in eigendom toebehoort aan de P.T.T. Telecom B.V., alsmede ten behoeve van een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie L, nr. 1306, ter grootte van ongeveer 0.08.30 ha, hetwelk in eigendom toebehoort aan P.T.T. Telecom B.V. als heersend erf en ten laste van het overblijvende gedeelte van het perceel



kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie L, nr. 1306, ter grootte van ongeveer 0.19.01 ha, hetwelk in eigendom toebehoort aan de P.T.T. Post B.V., als lijdend erf, wordt hierbij over en weer gevestigd een erfdienstbaarheid van uitweg om te komen en te gaan van en naar de T. van Berkhoutstraat te Baarn;

(einde citaat)

BIJZONDERE BEPALINGEN

Met betrekking tot bijzondere bepalingen wordt voor zover nog van toepassing ook nog verwezen naar het volgende.

Koper is genoegzaam bekend met de op twee en twintig augustus tweeduizend twee verleende schriftelijke toestemming tot het creëren van een nooduitgang in het buurperceel, kadastraal bekend gemeente Baarn sectie L nummer 870, grenzend aan vermeld perceel kadastraal bekend gemeente Baarn sectie L nummer 1983.

Koper is voorts genoegzaam bekend met de vergunning ten behoeve van het hebben van vaste bovenlichten, ten gunste van de eigenaar van het perceel Eemnesserweg 19B te Baarn.

(onderbreking citaat)

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

De comparanten verklaren, als uitvoering van wat daarover tussen partijen nader is overeengekomen, ten behoeve en ten laste van het sub a omschreven verkochte gedeeltelijk perceel en ten behoeve en ten laste van het sub b omschreven verkochte gedeeltelijk perceel, over en weer al zodanige erfdienstbaarheden te vestigen en aan te nemen, waardoor de toestand waarin de betreffende percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door riolering en op andere wijze, eventuele inbalking, inankering en overbouw en ook toevoer van licht en lucht.

Hieronder is niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen.

Deze erfdienstbaarheden zullen niet worden geacht te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van het betreffende heersend erf.

tot zover dit citaat

Verklaring Verkoper

Verkoper verklaart dat de hiervoor sub 2 geciteerde bestaande bijzondere bepalingen voorzover aan Verkoper bekend geen belemmering vormen voor de beoogde vormgeving van het bouwplan en het beoogde gebruik door Koper en door kopers/bewoners van een woning in het bouwplan.

Tot zover dit citaat

3. een akte van levering en vestiging erfdienstbaarheden op @ verleden voor @, notaris te @, van welke akte een afschrift is ingeschreven in voormelde openbare registers op @ in register 4, deel @ nummer @, in welke akte het navolgende woordelijk staat

vermeld:

Begin citaat

II. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Verkoper en Koper zijn overeengekomen de navolgende erfdienstbaarheden te vestigen, ter uitvoering waarvan bij deze wordt gevestigd:

1. Erfdienstbaarheid van overpad/overweg

Ten behoeve van het perceel met daarop gelegen woning, plaatselijk bekend Eemnesserweg 21 B 3743 AD Baarn, kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie L, nummers 1054 en @, als heersend erf, enerzijds, en ten laste van het terrein kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie L, nummer @ als dienend erf, anderzijds, de erfdienstbaarheid van overpad en overweg inhoudende de plicht van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de eigenaar van het heersend erf het dienend erf gebruikt om te komen van en te gaan naar het heersend erf (als achterom).

Het dienend erf mag uitsluitend gebruikt worden:

- a. voor fiets- en voetverkeer;*
- b. voor autoverkeer, echter alleen voor laden en lossen, verhuizingen, beheer en/of onderhoud aan het heersend erf,*

Met betrekking tot deze erfdienstbaarheid geldt voorts het volgende:

a. Blokkeringsverbod

Het is verboden het dienend erf te blokkeren zodanig dat een vrije doorgang belemmerd wordt,

b. Onderhoud

De kosten voor het onderhoud, herstel en vernieuwing komen voor rekening van de eigenaar(s) van het dienend erf.

c. Duur

- 1. De erfdienstbaarheid gaat in per vandaag en wordt gevestigd voor onbepaalde tijd, uitgezonderd beëindiging daarvan op de gronden zoals in de wet.*
- 2. De bepalingen waaronder de erfdienstbaarheid is gevestigd, waaronder begrepen die met betrekking tot de vergoeding, kunnen worden gewijzigd door de inschrijving in de openbare registers van het kadaster van een akte, opgemaakt tussen degene(n) die dan partij zijn bij deze rechtsverhouding.*

d. Geen (periodieke) tegenprestatie

Terzake van deze erfdienstbaarheid is geen (periodieke) vergoeding verschuldigd.

2. Erfdienstbaarheden in verband met het burens- en/of eigendomsrecht

Ten behoeve en ten laste van het aan Koper in eigendom toebehorende perceel met daarop gelegen woning, plaatselijk bekend Eemnesserweg 21 B 3743 AD Baarn,



kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie L, nummers 1054 en @ enerzijds, en ten behoeve en ten laste van de aan Verkoper in eigendom toebehorende percelen, plaatselijk bekend Eemnesserweg @, @ te 3743 AD Baarn, kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie L, nummers @ anderzijds, die erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die registergoederen zich ten opzichte van elkaar bevinden of na aanleg/bebouwing zal bevinden, wordt gehandhaafd en deze in stand gehouden wordt, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen en kabels, de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door riolering of anderszins, over- of onderbouw, toevoer van licht en lucht, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen, terwijl die erfdienstbaarheden zullen blijven bestaan ook al mocht een heersend erf door bebouwing, verbouwing of anderszins van aard of bestemming worden veranderd, waardoor verzwaring dier erfdienstbaarheden plaatsvindt.

Voor wat betreft de ligging van de riolering wordt verwezen naar een aan deze akte gehechte situatietekening.

!

kadastrale nummers aangrenzende percelen en mandelig terrein opnemen.

Verkrijgingen

Koper verkreeg zijn percelen:

- *door de inschrijving bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op twee april negentienhonderd vijfentachtig in register 4, deel 1054, nummer 70, van het afschrift van de akte van scheiding en deling, onder meer inhoudende kwijting en afstanddoening om ontbinding van de betreffende verdeling te vorderen, op één april negentienhonderd vijfentachtig verleden voor H. Windhorst, destijds notaris te Baarn;*
- *door de inschrijving in voormelde openbare registers van een afschrift van de onderhavige akte van levering.*

Verkoper verkreeg zijn percelen door de inschrijving bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op vijf april tweeduizend negentien in register 4, deel 75360, nummer 19, van het afschrift van de akte van levering, onder meer inhoudende kwitantie voor de betaling van de koopprijs, op diezelfde dag verleden voor mr. M.E.D. van der Brug, notaris te Amersfoort.

III. KWALITATIEVE VERPLICHTING

Partijen zijn met elkaar overeengekomen dat het de Koper niet is toegestaan de door en voor rekening van Verkoper op het aan Koper in eigendom toebehorende perceel met daarop gelegen woning, plaatselijk bekend Eemnesserweg 21 B 3743 AD Baarn, kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie L, nummers 1054 en @, hierna ook aangeduid met: "het object", aan te brengen erfafscheidingen/hagen te (doen) verwijderen en/of daarvoor een andersoortige erfafscheiding/hagen te (doen) plaatsen.



Voor wat betreft de ligging van bedoelde erfafscheidingen/hagen wordt verwezen naar een aan een aan deze akte te hechten situatietekening.

!

aanhechten tekening

Het is Koper niet toegestaan handelingen te (doen) verrichten welke schade kunnen aanbrengen aan de erfafscheiding/hagen danwel beschadiging tot gevolg hebben aan de betreffende erfafscheiding/ha(a)g(en) of tot afsterving van de betreffende hagen kunnen leiden.

De aanplant van bedoelde ha(a)g(en) zal uiterlijk in de maand mei tweeduizend zesentwintig plaatsvinden.

Bij de aanplant kunnen de eventuele hagen nog niet op de volgens huidige regelgeving voorgeschreven hoogte zijn.

Partijen zijn verplicht zorg te dragen voor het onderhoud, de instandhouding en eventuele herbeplanting van de betreffende erfafscheiding/ha(a)g(en), met dien verstande dat het onderhoud en dergelijke voor wat betreft de zijde van het achtergelegen aan Verkoper in eigendom toebehorende terrein zal plaatsvinden door de eigenaars van het betreffende terrein en voor wat betreft de zijde van het Koper in eigendom toebehorende perceel (het object), door de eigenaar van dit perceel.

Kwalitatieve verplichting/Kettingbeding/boetebeding

Partijen zijn overeengekomen dat de hiervoor onder III. gemelde bepaling als kwalitatieve verplichting rusten op het object en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het object onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het object zullen verkrijgen.

Op grond van het bovenstaande wordt bij de onderhavige akte vastgelegd dat de hierboven bedoelde verplichtingen zullen gelden als kwalitatieve verplichting(en) als bedoeld in artikel 252 lid 2 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, rustend op het object ten behoeve van Verkoper.

en worden bij deze zodanig gevestigd dat deze bij overgang van de eigendom van het object daarop blijft rusten en zullen overgaan op degene(n) die het verkrijgt/verkrijgen, hetzij onder algemene titel hetzij onder bijzondere titel, en dat mede gebonden zullen zijn degenen die een recht tot gebruik ervan zullen verkrijgen.

Voorzover de hiervoor III. genoemde verplichtingen niet van rechtswege overgaan bij overgang of overdracht van het object, geldt dat Koper verplicht is deze aan zijn rechtsopvolgers op te leggen en te doen aannemen, evenals de verplichting in deze zin vervat. Koper heeft deze verplichting bij overdracht van het object alsmede bij de vestiging van een beperkt recht daarop. In verband met het vorenstaande is Koper verplicht en verbindt zich jegens Verkoper om het in onderhavig beding bepaalde bij



overdracht van het object of een gedeelte daarvan, alsmede bij verlening van een zakelijk genotsrecht daarop aan een rechtsopvolger op te leggen en voor Verkoper aan te nemen, en in verband daarmee, het in dit artikel bepaalde in de akte van overdracht in eigendom of verlening van een zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte bij overtreding of niet-nakoming van een onmiddellijk opeisbare boete van tienduizend euro (€ 10.000,00) ten behoeve van Verkoper.

Tot zover dit citaat

!

Eemnesserweg 21B

4. een akte vestiging erfdienstbaarheid op @ verleden voor @, notaris te @, van welke akte een afschrift is ingeschreven in voormelde openbare registers op @ in register 4, deel @ nummer @, in welke akte het navolgende woordelijk staat vermeld:

Begin citaat

II. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

Verkoper en Koper zijn overeengekomen de navolgende erfdienstbaarheid te vestigen, ter uitvoering waarvan bij deze wordt gevestigd:

Erfdienstbaarheid van overpad

Ten behoeve van het perceel met daarop gelegen woning, plaatselijk bekend Eemnesserweg 27 te 3743 AD Baarn, kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie L, nummers 2194 en @, als heersend erf, en ten laste van het terrein kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie L, nummer @ als dienend erf, de erfdienstbaarheid van overpad inhoudende de plicht van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de eigenaar van het heersend erf het dienend erf gebruikt om te komen van en te gaan naar het heersend erf (als achterom). Het dienend erf mag uitsluitend gebruikt worden voor fiets- en voetverkeer. Met betrekking tot deze erfdienstbaarheid geldt voorts het volgende:

a. **Blokkeringsverbod**

Het is verboden het dienend erf te blokkeren zodanig dat een vrije doorgang belemmerd wordt.

b. **Onderhoud**

De kosten voor het onderhoud, herstel en vernieuwing komen voor rekening van de eigenaar(s) van het dienend erf.

c. **Duur**

1. De erfdienstbaarheid gaat in per vandaag en wordt gevestigd voor onbepaalde tijd, uitgezonderd beëindiging daarvan op de gronden zoals in de wet.
2. De bepalingen waaronder de erfdienstbaarheid is gevestigd, waaronder begrepen die met betrekking tot de vergoeding, kunnen worden gewijzigd door de inschrijving in de openbare registers van het kadaster van een akte,



opgemaakt tussen degene(n) die dan partij zijn bij deze rechtsverhouding.

d. Geen (periodieke) tegenprestatie

Terzake van deze erfdienstbaarheid is geen (periodieke) vergoeding verschuldigd.

e. Kosten

De kosten terzake van de vestiging van deze erfdienstbaarheid komen voor rekening van Verkoper en Koper, ieder voor de helft.

Verkrijgingen

Het heersend erf werd door Koper verkregen:

- *door de inschrijving bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op negen december tweeduizend tweeëntwintig in register 4, deel 85560, nummer 155, van het afschrift van de akte van levering, onder meer inhoudende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op diezelfde dag verleden een waarnemer van F. Kroes, notaris in de gemeente Ronde Venen, kantoorhoudende te Mijdrecht;*
- *door de inschrijving in voormelde openbare registers van een afschrift van de onderhavige akte van levering.*

Het dienend erf werd door Verkoper verkregen door de inschrijving bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op vijf april tweeduizend negentien in register 4, deel 75360, nummer 19, van het afschrift van de akte van levering, onder meer inhoudende kwitantie voor de betaling van de koopprijs, op diezelfde dag verleden voor mr. M.E.D. van der Brug, notaris te Amersfoort.

III. KWALITATIEVE VERPLICHTING

Partijen zijn met elkaar overeengekomen dat het de Koper niet is toegestaan de door en voor rekening van Verkoper op het aan Koper in eigendom toebehorende perceel met daarop gelegen woning, plaatselijk bekend Eemnesserweg 27 te 3743 AD Baarn, kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie L, nummer 2194, hierna ook aangeduid met: "het object", aan te brengen erfafscheidingen/hagen te (doen) verwijderen en/of daarvoor een andersoortige erfafscheiding/hagen te (doen) plaatsen.

Voor wat betreft de ligging van bedoelde erfafscheidingen/hagen wordt verwezen naar een aan een aan deze akte te hechten situatietekening.

!

aanhechten tekening

Het is Koper niet toegestaan handelingen te (doen) verrichten welke schade kunnen aanbrengen aan de erfafscheiding/hagen danwel beschadiging tot gevolg hebben aan de betreffende erfafscheiding/ha(a)g(en) of tot afsterving van de betreffende hagen kunnen leiden.

De aanplant van bedoelde ha(a)g(en) zal (zo mogelijk) in het eerst volgende plantseizoen plaatsvinden.



Bij de aanplant kunnen de hagen nog niet op de volgens huidige regelgeving voorgeschreven hoogte zijn.

De beoogde hoogte van bedoelde erfafscheidingen/ha(a)g(en) zal circa twee meter tachtig centimeter zijn.

Verkoper en Koper zijn met elkaar in overleg getreden terzake van de aanleg van bedoelde ha(a)g(en) en hebben te dezen overeenstemming bereikt.

Partijen zijn verplicht zorg te dragen voor het onderhoud, de instandhouding en eventuele herbeplanting van de betreffende erfafscheiding/ha(a)g(en), met dien verstande dat het onderhoud en dergelijke voor wat betreft de zijde van het achtergelegen aan Verkoper in eigendom toebehorende terrein zal plaatsvinden door de eigenaars van het betreffende terrein en voor wat betreft de zijde van het Koper in eigendom toebehorende perceel (het object), door de eigenaar van dit perceel.

Kwalitatieve verplichting/Kettingbeding/boetebeding

Partijen zijn overeengekomen dat de hiervoor onder III. gemelde bepaling als kwalitatieve verplichting rusten op het object en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het object onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het object zullen verkrijgen.

Op grond van het bovenstaande wordt bij de onderhavige akte vastgelegd dat de hierboven bedoelde verplichtingen zullen gelden als kwalitatieve verplichting(en) als bedoeld in artikel 252 lid 2 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, rustend op het object ten behoeve van Verkoper.

en worden bij deze zodanig gevestigd dat deze bij overgang van de eigendom van het object daarop blijft rusten en zullen overgaan op degene(n) die het verkrijgt/verkrijgen, hetzij onder algemene titel hetzij onder bijzondere titel, en dat mede gebonden zullen zijn degenen die een recht tot gebruik ervan zullen verkrijgen.

Voorzover de hiervoor III. genoemde verplichtingen niet van rechtswege overgaan bij overgang of overdracht van het object, geldt dat Koper verplicht is deze aan zijn rechtsopvolgers op te leggen en te doen aannemen, evenals de verplichting in deze zin vervat. Koper heeft deze verplichting bij overdracht van het object alsmede bij de vestiging van een beperkt recht daarop. In verband met het vorenstaande is Koper verplicht en verbindt zich jegens Verkoper om het in onderhavig beding bepaalde bij overdracht van het object of een gedeelte daarvan, alsmede bij verlening van een zakelijk genotsrecht daarop aan een rechtsopvolger op te leggen en voor Verkoper aan te nemen, en in verband daarmee, het in dit artikel bepaalde in de akte van overdracht in eigendom of verlening van een zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte bij overtreding of niet-nakoming van een onmiddellijk opeisbare boete van tienduizend euro (€ 10.000,00) ten behoeve van Verkoper.

Tot zover dit citaat

!

*Eemnesserweg 27***Geen publiekrechtelijke beperkingen**

Uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers blijkt dat vandaag met betrekking tot het mandelig terrein geen publiekrechtelijke beperking bekend is in de gemeentelijke beperkingenregistratie in 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.

4. KOOP EN LEVERING**4.1 koopovereenkomst**

Verkoper heeft het hierna omschreven onverdeelde aandeel in het mandelig terrein verkocht aan Koper.

Zij hebben hiervoor een overeenkomst gesloten onder de bepalingen als vermeld in de onderhavige akte, hierna ook aangeduid met: "de koopovereenkomst".

4.2 levering aandeel

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert Verkoper aan Koper, die aanvaardt:

één negentiende (1/19de) onverdeeld aandeel in het hierna in Hoofdstuk 7 als mandeligheid te bestemmen (semi-openbare) terrein, als afhankelijk recht te koppelen aan:

het (hoofd)perceel grond met het zich daarop bevindende gebouw, plaatselijk bekend Teding van Berkhoutstraat 9 te 3743 BT Baarn, kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie L, nummer 2119.

Het verkochte onverdeelde aandeel in het beoogde mandelig terrein wordt hierna ook aangeduid met: "het object".

Opstalrechten

Het mandelig terrein is belast met de hiervoor gemelde opstalrechten inzake zich in het mandelig terrein bevindende nutsvoorzieningen, te weten:

@

4.4 roerende zaken

Er zijn geen roerende zaken meeverkocht.

4.5 koopprijs

De koopprijs is één euro (€ 1,00).

De koopprijs is door koper betaald op een daartoe bestemde rekening van mij, notaris.

Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de overdracht is

voltooid. De overdracht is voltooid zodra een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster, de verkrijging vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan zeker is en verkoper op het moment van de inschrijving van de akte in de openbare registers bevoegd is om over het object te beschikken.

Partijen verklaren geen (zelfstandige) waarde toe te kennen aan het object.

4.6 belastingen

Verkoper is ondernemer in de zin van artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968. Het object kwalificeert als een bouwterrein zoals bedoeld in artikel 11 lid 1 letter a onder 1° juncto artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat van rechtswege omzetbelasting ter zake de levering van het object is verschuldigd.

Verkoper garandeert dat het object niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

Koper verklaart bij deze een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, zoals bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, zodat in verband met de onderhavige verkrijging geen overdrachtsbelasting verschuldigd is.

4.7 kwijting

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van de koopprijs. Verder verlenen verkoper en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige bedragen die als gevolg van de overdracht betaald moeten worden.

4.8. juridische staat

Verkoper levert het object vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan, maar met alle bijzondere lasten en beperkingen als hiervoor in Hoofdstuk 3 vermeld.

4.9 feitelijke staat

Koper is bekend met de feitelijke staat van het object. Verkoper doet daarom geen opgave van de feitelijke staat van het object. Verkoper en koper hebben afgesproken dat eventuele eigenschappen van dan wel gebreken aan het object voor rekening en risico van koper komen. Bij de vaststelling van de koopprijs is hier rekening mee gehouden.

4.10 aflevering en risico-overgang

De aflevering van het object aan koper vindt plaats direct na ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip is het object voor rekening en risico van koper.

4.11 vestiging kwalitatieve verplichting/opleggen kettingbeding

Ter bevestiging en/of ter nadere inkleuring en/of uitwerking van het bepaalde in de in Hoofdstuk 3 onder 1 gemelde anterieure overeenkomst, zijn Partijen te dezen het hierna onder a., b. en c. bepaalde (nader) overeengekomen.

a.. Handhavingsplicht parkeerplaatsen

Koper is jegens Verkoper en/of de gemeente Baarn verplicht om de van het Verkochte deel uitmakende te realiseren parkeerplaats(en), te dulden, te handhaven, in stand te houden, te onderhouden en wanneer noodzakelijk te vervangen.



Koper dient tevens de ontsluiting van bedoelde parkeerplaats(en) in stand te houden en dient deze ontsluiting te onderhouden en zo nodig te vervangen. Koper mag bedoelde parkeerplaats(en) niet verwijderen en/of voor een personenauto's onbereikbaar -of onberijdbaar maken.

b. Opvang- en infiltratievoorzieningen

Koper is verplicht de aanwezigheid te dulden van in het object (als onderdeel van het beoogde mandelige terrein) aan te leggen opvang- en infiltratievoorzieningen, deze in stand te houden, te onderhouden en zonnodig te vernieuwen. Het is Koper niet toegestaan handelingen te (doen) verrichten welke schade kunnen aanbrengen aan bedoelde voorzieningen danwel beschadiging tot gevolg hebben aan het materiaal.

c. Handhaving (semi-openbare) parkeerterrein

Verkoper en Koper zijn met elkaar overeengekomen dat Koper jegens Verkoper en/of de Gemeente Baarn verplicht is het mandelige terrein als openbaar toegankelijk terrein te dulden, te handhaven, in stand te houden en te onderhouden.

Koper verklaart nadrukkelijk op de hoogte te zijn van het openbare karakter en openbare toegankelijkheid van het betreffende als zodanig in stand te houden terrein. De (mede)eigenaars van het mandelig terrein is/zijn verplicht bij de entree(s) van het terrein duidelijk en goed zichtbaar borden te (doen) plaatsen en te (doen) handhaven, waaruit ondubbelzinnig blijkt dat het mandelig terrein privé-eigendom is.

Het is de (mede)eigenaars toegestaan op bedoelde borden (tevens) te vermelden dat ten aanzien van het gebruik daarvan voorwaarden door de (mede)eigenaars (kunnen) worden gesteld.

Het is de (mede)eigenaars toegestaan het mandelig terrein voor autoverkeer af te sluiten met een slagboom.

Te dezen wordt voorts verwezen naar het hierna in Hoofdstuk 7. gemelde mandeligheidsreglement.

Kwalitatieve verplichting/Kettingbeding/boetebeding

Partijen zijn overeengekomen dat de hiervoor onder a., b. en c. gemelde bepalingen als kwalitatieve verplichting rusten op het object en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het object onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het object zullen verkrijgen.

Op grond van het bovenstaande wordt bij de onderhavige akte vastgelegd dat de hierboven bedoelde verplichtingen zullen gelden als kwalitatieve verplichting(en) als bedoeld in artikel 252 lid 2 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, rustend op het object ten behoeve van Verkoper en/of Gemeente Baarn.

en worden bij deze zodanig gevestigd dat deze bij overgang van de eigendom van het Verkochte daarop blijft rusten en zullen overgaan op degene(n) die het verkrijgt/verkrijgen,



hetzij onder algemene titel hetzij onder bijzondere titel, en dat mede gebonden zullen zijn degenen die een recht tot gebruik ervan zullen verkrijgen.

Voorzover de hiervoor onder a., b. en c. genoemde verplichtingen niet van rechtswege overgaan bij overgang of overdracht van het gekochte, geldt dat Koper verplicht is deze aan zijn rechtsopvolgers op te leggen en te doen aannemen, evenals de verplichting in deze zin vervat. Koper heeft deze verplichting bij overdracht van het Verkochte alsmede bij de vestiging van een beperkt recht daarop. In verband met het vorenstaande is Koper verplicht en verbindt zich jegens Verkoper en/of Gemeente Baarn om het in onderhavig beding bepaalde bij overdracht van het Verkochte of een gedeelte daarvan, alsmede bij verlening van een zakelijk genotsrecht daarop aan een rechtsopvolger op te leggen en voor Verkoper en/of Gemeente Baarn aan te nemen, en in verband daarmee, het in dit artikel bepaalde in de akte van overdracht in eigendom of verlening van een zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte bij overtreding of niet-nakoming van een onmiddellijk opeisbare boete van tienduizend euro (€ 10.000,00) ten behoeve van Verkoper.

5. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Verkoper en Koper zijn voorts overeengekomen de navolgende erfdienstbaarheden te vestigen, ter uitvoering waarvan bij deze wordt gevestigd:

1. Erfdienstbaarheid van overpad/overweg

Ten behoeve van de percelen met daarop gelegen woningen, plaatselijk bekend **Eemnesserweg @21@21 A, @25 @23 A@ 25-0001@25-0002 te 3743 AD Baarn**, kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie L, nummers @,

!

de bestaande woningen van SB in Blok B; opgave adressen

en ten laste van het hierna in Hoofdstuk 7 tot mandeligheid te bestemmen terrein kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie L, nummer @, de erfdienstbaarheid van overpad en overweg inhoudende de plicht van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de eigenaar van het heersend erf het dienend erf gebruikt om te komen van en te gaan naar het heersend erf (als achterom).

Het dienend erf mag uitsluitend gebruikt worden:

1. voor fiets- en voetverkeer;
2. voor autoverkeer, echter alleen voor laden en lossen, verhuizingen, beheer en/of onderhoud aan het heersend erf.

Met betrekking tot deze erfdienstbaarheid geldt voorts het volgende:

a. Blokkeringsverbod

Het is verboden het dienend erf te blokkeren zodanig dat een vrije doorgang belemmerd wordt.



b. Onderhoud

De kosten voor het onderhoud, herstel en vernieuwing komen voor rekening van de eigenaar(s) van het dienend erf.

c. Duur

1. De erfdienstbaarheid gaat in per vandaag en wordt gevestigd voor onbepaalde tijd, uitgezonderd beëindiging daarvan op de gronden zoals in de wet.
2. De bepalingen waaronder de erfdienstbaarheid is gevestigd, waaronder begrepen die met betrekking tot de vergoeding, kunnen worden gewijzigd door de inschrijving in de openbare registers van het kadaster van een akte, opgemaakt tussen degene(n) die dan partij zijn bij deze rechtsverhouding.

d. Geen (periodieke) tegenprestatie

Terzake van deze erfdienstbaarheid is geen (periodieke) vergoeding verschuldigd.

Verkrijgingen

Het heersend erf werd door Verkoper verkregen verkregen door de inschrijving bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op vijf april tweeduizend negentien in register 4, deel 75360, nummer 19, van het afschrift van de akte van levering, onder meer inhoudende kwitantie voor de betaling van de koopprijs, op diezelfde dag verleden voor mr. M.E.D. van der Brug, notaris te Amersfoort.

Het dienend erf is wordt met de onderhavige akte gezamenlijk eigendom van Partijen als vermeld in de onderhavige akte.

2. Erfdienstbaarheid van overbouw

Ten behoeve van het perceel met daarop gelegen woning, plaatselijk bekend Eemnesserweg @ te @ Baarn, kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie L, nummers @, en ten laste van het hierna in Hoofdstuk 7 tot mandeligheid te bestemmen terrein kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie L, nummer @, de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de op het heersend erf gebouwde of te bouwen opstallen, gedeeltelijk met een balkon boven het dienend erf uitsteekt.

Met betrekking tot deze erfdienstbaarheid geldt voorts het volgende:

a. Onderhoud

Het recht van overbouw omvat mede de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de gerechtigde zo nodig het dienend erf betreedt voor onderhoud en reparatie van bedoelde werken.

De kosten van onderhoud en reparatie en dergelijke komen voor rekening van de eigenaar van het heersend erf.



b. Duur

1. De erfdienstbaarheid gaat in per vandaag en wordt gevestigd voor onbepaalde tijd, uitgezonderd beëindiging daarvan op de gronden zoals in de wet.
2. De bepalingen waaronder de erfdienstbaarheid is gevestigd, waaronder begrepen die met betrekking tot de vergoeding, kunnen worden gewijzigd door de inschrijving in de openbare registers van het kadaster van een akte, opgemaakt tussen degene(n) die dan partij zijn bij deze rechtsverhouding.

c. Geen (periodieke) tegenprestatie

Terzake van deze erfdienstbaarheid is geen (periodieke) vergoeding verschuldigd.

Verkrijgingen

Het heersend erf werd door Verkoper verkregen door de inschrijving bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op vijf april tweeduizend negentien in register 4, deel 75360, nummer 19, van het afschrift van de akte van levering, onder meer inhoudende kwitantie voor de betaling van de koopprijs, op diezelfde dag verleden voor mr. M.E.D. van der Brug, notaris te Amersfoort.

Het dienend erf is wordt met de onderhavige akte gezamenlijk eigendom van Partijen als vermeld in de onderhavige akte.

3. Erfdienstbaarheid van overbouw

Ten behoeve van de appartementsrechten, plaatselijk bekend Eemnesserweg 19 B en 19 D te Baarn, kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie L, complexaanduiding @-A, appartementsindices 3 en 5, en ten laste van het hierna in Hoofdstuk 7 tot mandeligheid te bestemmen terrein kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie L, nummer @,

de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de op het heersend erf gebouwde of te bouwen opstallen, gedeeltelijk met balkons boven het dienend erf uitsteekt.

Met betrekking tot deze erfdienstbaarheid geldt voorts het volgende:

a. Onderhoud

Het recht van overbouw omvat mede de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de gerechtigde zo nodig het dienend erf betreedt voor onderhoud en reparatie van bedoelde werken.

De kosten van onderhoud en reparatie en dergelijke komen voor rekening van de eigenaar van het heersend erf.

b. Duur

1. De erfdienstbaarheid gaat in per vandaag en wordt gevestigd voor onbepaalde tijd, uitgezonderd beëindiging daarvan op de gronden zoals in de wet.



2. De bepalingen waaronder de erfdiensbaarheid is gevestigd, waaronder begrepen die met betrekking tot de vergoeding, kunnen worden gewijzigd door de inschrijving in de openbare registers van het kadaster van een akte, opgemaakt tussen degene(n) die dan partij zijn bij deze rechtsverhouding.
- c. Geen (periodieke) tegenprestatie
Terzake van deze erfdiensbaarheid is geen (periodieke) vergoeding verschuldigd.

Verkrijgingen

Het heersend erf werd door Verkoper verkregen door de inschrijving bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op vijf april tweeduizend negentien in register 4, deel 75360, nummer 19, van het afschrift van de akte van levering, onder meer inhoudende kwitantie voor de betaling van de koopprijs, op diezelfde dag verleden voor mr. M.E.D. van der Brug, notaris te Amersfoort.

Het dienend erf is wordt met de onderhavige akte gezamenlijk eigendom van Partijen als vermeld in de onderhavige akte.

6. VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTING

Partijen zijn met elkaar overeengekomen dat het Verkoper niet is toegestaan de door en voor rekening van Verkoper op de aan Verkoper in eigendom toebehorende percelen met daarop gelegen woningen, plaatselijk bekend **Eemnesserweg @, @ te 3743 AD Baarn, kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie L, nummers @, @** hierna ook aangeduid met: "het object", aan te brengen erfafscheidingen en/of hagen te (doen) verwijderen en/of daarvoor een andersoortige erfafscheiding/hagen te (doen) plaatsen.

Voor wat betreft de ligging van bedoelde erfafscheidingen/hagen wordt verwezen naar een aan een aan deze akte te hechten situatietekening.

Het is Koper niet toegestaan handelingen te (doen) verrichten welke schade kunnen aanbrengen aan de erfafscheiding/hagen danwel beschadiging tot gevolg hebben aan de betreffende erfafscheiding/ha(a)g(en) of tot afsterving van de betreffende hagen kunnen leiden.

De aanplant van bedoelde ha(a)g(en) zal (zo mogelijk) in het eerst volgende plantseizoen plaatsvinden.

Bij de aanplant kunnen de eventuele hagen nog niet op de volgens huidige regelgeving voorgeschreven hoogte zijn.

Partijen zijn verplicht zorg te dragen voor het onderhoud, de instandhouding en eventuele herbeplanting van de betreffende erfafscheiding/ha(a)g(en), met dien verstande dat het onderhoud en dergelijke voor wat betreft de zijde van het achtergelegen aan Verkoper in eigendom toebehorende terrein zal plaatsvinden door de eigenaars van het betreffende



terrein en voor wat betreft de zijde van het Koper in eigendom toebehorende perceel (het object), door de eigenaar van dit perceel.

Kwalitatieve verplichting/Kettingbeding/boetebeding

Partijen zijn overeengekomen dat de hiervoor onder III. gemelde bepaling als kwalitatieve verplichting rusten op het object en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het object onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het object zullen verkrijgen.

Op grond van het bovenstaande wordt bij de onderhavige akte vastgelegd dat de hierboven bedoelde verplichtingen zullen gelden als kwalitatieve verplichting(en) als bedoeld in artikel 252 lid 2 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, rustend op het object ten behoeve van Koper, en worden bij deze zodanig gevestigd dat deze bij overgang van de eigendom van het object daarop blijft rusten en zullen overgaan op degene(n) die het verkrijgt/verkrijgen, hetzij onder algemene titel hetzij onder bijzondere titel, en dat mede gebonden zullen zijn degenen die een recht tot gebruik ervan zullen verkrijgen.

Voorzover de hiervoor III. genoemde verplichtingen niet van rechtswege overgaan bij overgang of overdracht van het object, geldt dat Verkoper verplicht is deze aan zijn rechtsopvolgers op te leggen en te doen aannemen, evenals de verplichting in deze zin vevat. Verkoper heeft deze verplichting bij overdracht van het object alsmede bij de vestiging van een beperkt recht daarop. In verband met het vorenstaande is Verkoper verplicht en verbindt zich jegens Koper om het in onderhavig beding bepaalde bij overdracht van het object of een gedeelte daarvan, alsmede bij verlening van een zakelijk genotsrecht daarop aan een rechtsopvolger op te leggen en voor Koper aan te nemen, en in verband daarmee, het in dit artikel bepaalde in de akte van overdracht in eigendom of verlening van een zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte bij overtreding of niet-nakoming van een onmiddellijk opeisbare boete van tienduizend euro (€ 10.000,00) ten behoeve van Koper.

7. MANDELIGHEID

Partijen bestemmen het mandelig terrein, zijnde de percelen kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie L, nummer @, tot gemeenschappelijk nut van:

- de dertien (13) grondgebonden woningen, kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie L, nummers @;
plaatselijk bekend Eemnesserweg 25-0001 tot en met 25-0008 (doorlopend genummerd) en Eemnesserweg 25-0023 tot en met 25-0027 (doorlopend genummerd) te 3743 AD Baarn
- de vijf (5) appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie L, complexaanduiding @-A appartementsindices 1 tot en met 5, plaatselijk bekend Eemnesserweg 19, 19A, 19B, 19C en 19D te 3743 AD Baarn; en
- het gebouw, kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie L, nummer 2119, plaatselijk



bekend Teding van Berkhoutstraat 9 te 3743 BT Baarn;
middels de rechtsfiguur van mandeligheid zoals bedoeld in artikel 60 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, en zijn tot een regeling van hun onderlinge rechtsverhouding, als bedoeld in artikel 168 van boek 3 juncto artikel 69 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, met betrekking tot het mandelig terrein het volgende overeengekomen:

REGLEMENT

De deelgenoten zijn tot regeling van hun onderlinge rechtsverhouding, als bedoeld in artikel 168 van boek 3 juncto artikel 69 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, met betrekking tot de mandelige zaak het volgende overeengekomen:

1. Mandeligheid

De mandelige zaak betreft:

- a. de wegen;
 - b. de paden;
 - c. de parkeerplaatsen;
 - d. de bestrating;
 - e. de riolering;
 - f. de groenvoorzieningen/bomen;
 - g. de erfafscheidingen/hagen (voorzover gelegen aan de zijde van het mandelig terrein);
 - h. de ondergrondse leidingen;
 - i. de verlichting en voedingskast;
 - j. de (eventueel) geplaatste laadpalen met toebehoren;
 - k. de (eventueel) te plaatsen slagboom met toebehoren;
 - l. de brandput
 - m. overige op de mandelige zaak aanwezige collectieve voorzieningen;
- hierna ook aangeduid met: "het mandelig terrein";

2. Bestemming

Het mandelig terrein is bestemd tot gemeenschappelijk nut van de navolgende objecten:

- a. de dertien (13) grondgebonden woningen, kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie L, nummers @; plaatselijk bekend Eemnesserweg 25-0001 tot en met 25-0008 (doorlopend genummerd) en Eemnesserweg 25-0023 tot en met 25-0027 (doorlopend genummerd) te 3743 AD Baarn;
- b. het gebouw, kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie L, nummer 2119, plaatselijk bekend Teding van Berkhoutstraat 9 te 3743 BT Baarn;
- c. de vijf (5) appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie L, complexaanduiding @-A appartementsindices 1 tot en met 5, plaatselijk bekend Eemnesserweg 19, 19A, 19B, 19C en 19D te 3743 AD Baarn;



hierna elk ook aangeduid met: "hoofdperceel";

Semi-openbaar

Het mandelig terrein is tevens bestemd als (semi-)openbaar gebied in verband waarmee het mandelig terrein voor een ieder ter bede toegankelijk dient te zijn en te blijven.

De deelgenoten zijn evenwel bevoegd het mandelig terrein voor autoverkeer af te sluiten met een slagboom.

Te dezen geldt gemelde met de Gemeente Baarn overeengekomen kwalitatieve verplichting, woordelijk luidende als volgt.

Handhaving (semi-openbare) parkeerterrein

Verkoper en Koper zijn met elkaar overeengekomen dat Koper jegens Verkoper en/of de Gemeente Baarn verplicht is het beoogde mandelige terrein als openbaar toegankelijk terrein te dulden, te handhaven, in stand te houden en te onderhouden.

Koper verklaart nadrukkelijk op de hoogte te zijn van het openbare karakter en openbare toegankelijkheid van het betreffende als zodanig in stand te houden terrein.

De (mede)eigenaars van het mandelig terrein is/zijn verplicht bij de entree(s) van het terrein duidelijk en goed zichtbaar borden te (doen) plaatsen en te (doen) handhaven, waaruit ondubbelzinnig blijkt dat het mandelig terrein privé-eigendom is.

Het is de (mede)eigenaars toegestaan op bedoelde borden (tevens) te vermelden dat ten aanzien van het gebruik daarvan voorwaarden door de (mede)eigenaars (kunnen) worden gesteld.

Het is de (mede)eigenaars toegestaan het mandelig terrein voor autoverkeer af te sluiten met een slagboom.

Mede-gerechtigdheid

Elke eigenaar van een hoofdperceel, hierna ook aangeduid met: "deelgenoot", is voor het één negentiende (1/19) onverdeeld aandeel gerechtigd tot het mandelig terrein.

3. Gebruik

a. Iedere deelgenoot heeft een zodanig recht van gebruik van het mandelig terrein, als in overeenstemming is met de betreffende bestemming daarvan.

Voor de navolgende bestanddelen van het mandelig terrein geldt het volgende:

1. De wegen en/of paden zijn bestemd om te voet en/of met een vervoermiddel te komen van en te gaan naar hun woning/gebouw en/of parkeerplaats.
2. De groenvoorzieningen/bomen/hagen zijn bestemd voor de aankleding van het mandelig terrein en erven grenzende aan het mandelig terrein.
3. De parkeerplaatsen zijn bestemd om te worden gebruikt voor uitsluitend het parkeren van personenauto's en motoren en andere particuliere voertuigen van de deelgenoten, hun huisgenoten of gebruikers op grond van een zakelijk of persoonlijk recht of van bezoekers met betrekking tot een van de



erven danwel gebruikers op grond van een zakelijk of persoonlijk recht met betrekking tot het betreffende exclusieve gebruiksrecht van een parkeerplaats.

Het is verboden op deze parkeerplaatsen, langer dan vierentwintig (24) uur, caravans, vouwwagens, campers of aanhangwagens te plaatsen.

- b. Het is niet toegestaan om het mandelig terrein anders dan hiervoor onder a. gemeld te gebruiken.
 - c. Het is de deelgenoten verboden op en/of grenzend aan het mandelig terrein opstellen, erfafscheidingen, afsluitpalen en dergelijke aan te brengen, anders dan bij de eerste realisatie aangebrachte ter afscheiding dienende erfafscheidingen/groenvoorzieningen en onverminderd de bevoegdheid het mandelig terrein voor autoverkeer af te sluiten met een slagboom.
 - d. Onverminderd het vorenstaande dient het mandelig terrein zodanig te worden gebruikt dat een vrije toegang tot de/het aangrenzende woningen/appartementengebouw onbelemmerd kan plaatsvinden, zowel ten behoeve van de deelgenoten als ten behoeve van derden vanwege het (semi-) openbare karakter van het mandelig terrein.
4. Exclusief gebruiksrecht parkeerplaatsen

Uitsluitend de navolgende deelgenoten hebben een exclusief gebruiksrecht op de van het mandelig terrein deel uitmakende parkeerplaats(en), en wel als volgt:

- a. de eigenaars van de woningen met bouwnummers 22 tot en met 30, plaatselijk bekend Eemnesserweg 25-0001 tot en met 25-0004 (doorlopend genummerd) en Eemnesserweg 25-0023 tot en met 25-0027 (doorlopend genummerd) te 3743 AD Baarn;
kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie L nummers @, @, @, @, etc hebben elk één (1) exclusief gebruiksrecht;
- b. de eigenaar(s) van het gebouw met toe- en aanbehoren, kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie L, nummer @, plaatselijk bekend Teding van Berkhoutstraat 9 te Baarn, heeft zes (6) exclusieve gebruiksrechten;

!

perceel invalisenpp en kpn gebouw kadastraal samenvoegen tot 1 perceel

zoals aangeduid op een aan deze akte gehechte situatietekening.

!

- aanlevering tekening

In verband met dit exclusief gebruiksrecht parkeerplaats gelden de navolgende rechten en verplichtingen:



- a. een exclusief gebruiksrecht geeft recht op het uitsluitende gebruik van de betreffende parkeerplaats(en), inclusief een hierop (eventueel) geplaatste laadpaal met bijbehorende leiding/mantelbuis, zoals hierna onder e. nader vermeld;
 - b. gemelde deelgenoten met een exclusief gebruiksrecht zijn verplicht minimaal één exclusief gebruiksrecht te hebben en te handhaven met dien verstande dat: de deelgenoten met een exclusief gebruiksrecht bevoegd zijn:
 - hun exclusief gebruiksrecht te ruilen met een andere deelgenoot;
 - hun exclusief gebruiksrecht te verhuren aan een derde;voorts geldt dat
 - de eigenaar(s) van het gebouw, kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie L, nummer @, plaatselijk bekend Teding van Berkhoutstraat 9 te Baarn, die als hiervoor gemeld gerechtigd is tot zes (6) exclusieve gebruiksrechten, hiervan vijf (5) exclusieve gebruiksrechten als vrije bezoekersplaatsen ter beschikking dient te stellen tussen 19.00 uur en 7.00 uur;
zoals aangeduid op gemelde aan deze akte gehechte situatietekening;
 - c. voor de toewijzing/ruiling/verhuur van een exclusief gebruiksrecht is geen medewerking nodig van de overige deelgenoten;
 - d. van de ruiling van een exclusief gebruiksrecht dient te blijken uit een notariële akte en de inschrijving hiervan ten kantore van de Dienst voor het kadaster en openbare registers;
 - e. het is toegestaan een laadpaal te plaatsen op de parkeerplaats voor het opladen van zijn elektrische dan wel hybride vervoermiddel en een ondergrondse leiding/mantelbuis te hebben en te houden vanaf de meterkast van de betreffende woning naar zijn parkeerplaats(en) (ook als deze buiten de mandelige zaak is gelegen) om de eventueel daarop geplaatste laadpaal te voorzien van stroom.
De kosten voor het plaatsen, het gebruik en het onderhoud van de laadpaal respectievelijk het hebben, houden en onderhouden van de betreffende leiding/mantelbuis komen voor rekening van de betreffende deelgenoot.
5. Verplichtingen en verboden
- a. ledere deelgenoot moet aan de andere deelgenoten en de beheerder toegang geven tot het mandelig terrein.
 - b. ledere deelgenoot is verplicht te dulden dat in en boven het mandelig terrein voor de deelgenoten kabels, leidingen, rioleringsbuizen en aanverwante werken worden aangelegd, gebruikt, gehouden, onderhouden, hersteld en vernieuwd. ledere deelgenoot is verplicht het verrichten van de nodige of noodzakelijke onderhouds- en herstelwerkzaamheden toe te laten en daartoe toegang tot het mandelig terrein te geven.



- c. De deelgenoten mogen zonder daartoe verkregen schriftelijke toestemming van de overige deelgenoten aan het mandelig terrein geen wijzigingen aan (laten) brengen of werkzaamheden (laten) verrichten, die de bestemming van het mandelig terrein wat betreft het gebruik en/of de inrichting wezenlijk aantasten, met dien verstande dat het de deelgenoot/eigenaar(s) van het gebouw, kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie L, nummer @, plaatselijk bekend Teding van Berkhoutstraat 9 te Baarn, is toegestaan zonder schriftelijke toestemming van de overige deelgenoten, de begrenzing tussen zijn (hoofd)perceel en het mandelig terrein naar eigen inzicht te wijzigen, zulks om een vrije doorgang vanuit en naar zijn (hoofd)perceel te borgen.
 - d. Onder deelgenoot wordt voor de toepassing van bepalingen met betrekking tot het gebruik van het mandelig terrein ook verstaan zijn huisgenoten en bezoekers en al diegenen met hun huisgenoten, die op grond van een zakelijk of persoonlijk recht gerechtigd zijn tot (het gebruik van) een woning van die deelgenoot.
6. Onderhoud, reiniging, herstel of vernieuwing
- a. Het mandelig terrein wordt op kosten van alle deelgenoten samen onderhouden, gereinigd, hersteld of vernieuwd, onverminderd het hiervoor onder 4. bepaalde met betrekking tot de exclusieve gebruiksrechten parkeerplaatsen met toebehoren..
 - b. Bij schade aan het mandelige terrein kan iedere deelgenoot medewerking van de overige deelgenoten vorderen voor het herstel of vernieuwing daarvan.
 - c. Verzekeringsuitkeringen moeten als eerste worden gebruikt voor het herstel van de betreffende schade.
 - d. Als het mandelig terrein hersteld of vernieuwd moet worden als gevolg van enig handelen of nalaten, dat niet gerekend kan worden tot het normale gebruik volgens de bestemming daarvan zoals hiervoor is omschreven, komen de kosten van dit herstel of die vernieuwing voor rekening van die deelgenoten aan wie dat handelen of nalaten kan worden toegerekend. Een schadelijk handelen of nalaten door een gebruiker zoals hiervoor bedoeld, wordt toegerekend aan de betreffende deelgenoot.
7. Bijdrage in de kosten en verzekering
- a. De deelgenoten zijn voor de hiervoor onder 2. gemelde aandelen verplicht bij te dragen in de kosten van beheer, verzekering, bewaking, onderhoud, reiniging, herstel en vernieuwing:
Voor deze kosten moet een periodieke voorschotbijdrage worden betaald. Deze wordt vastgesteld door de vergadering zoals hierna onder 11. gemeld.
 - b. Iedere deelgenoot en de beheerder mag van de andere deelgenoten vorderen dat het mandelig terrein voor alle deelgenoten tegen de gebruikelijke risico's wordt verzekerd. Onder deze verzekering zijn, voor zover mogelijk, in elk geval



begrepen een opstalverzekering en een verzekering tegen wettelijke aansprakelijkheid.

Het sluiten, wijzigen en beëindigen van de hiervoor bedoelde verzekering(en) en het in ontvangst nemen van de verzekeringsuitkering(en) is uitdrukkelijk onder het beheer begrepen.

8. Beheer

- a. Het beheer van het mandelige terrein zal worden verricht door de door de deelgenoten op te richten vereniging: "Vereniging Beheer Hof van Baarn", te vestigen in Baarn, hierna ook aangeduid met: "de beheervereniging". Elke eigenaar van een object in het bouwplan is verplicht lid te worden van bedoelde vereniging.

De hierna onder 11. gemelde regels terzake van vergadering komen overeen met de betreffende regels als opgenomen in de statuten van de beheervereniging.

- b. Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen die dienen tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige zaak en alle handelingen die voor de normale exploitatie van de mandelige zaak nuttig kunnen zijn, en ook het aannemen van aan de deelgenoten verschuldigde prestaties, zoals bedoeld in artikel 3:170 lid 2 Burgerlijk Wetboek.
- c. Handelingen voor gewoon onderhoud of behoud van het mandelig terrein en in het algemeen handelingen die geen uitstel kunnen lijden, kunnen door ieder van de deelgenoten of door de beheerder zo nodig zelfstandig worden verricht. Een deelgenoot wordt bij de handelingen die hij zelfstandig verricht geacht de overige deelgenoten te vertegenwoordigen. De beheerder kan wanneer hij handelt binnen de hiervoor omschreven bevoegdheid geen hoofdelijke aansprakelijkheid overeenkomen.
- d. Iedere deelgenoot mag een verjaring ten behoeve van de gemeenschap stuiten, zoals bedoeld in artikel 3:170 lid 1, tweede zin Burgerlijk Wetboek.
- e. De beheerder moet na afloop van elk jaar van zijn beheer en bij het eind van zijn beheer rekening en verantwoording afleggen aan de gezamenlijke deelgenoten.
- f. De beheerder moet de documenten die betrekking hebben op zijn beheer aan de opvolgende beheerder geven.

9. Andere handelingen dan beheerhandelingen

Alle andere handelingen dan beheerhandelingen kunnen alleen door de deelgenoten samen worden verricht.

10. Beschikking

- a. Het aandeel van een deelgenoot in het mandelig terrein kan niet worden gescheiden van de eigendom van (een deel van) een hoofdperceel van die deelgenoot. Levering en bezwaring van het deel van een hoofdperceel dat eigendom is van de deelgenoot treft op dezelfde wijze het aandeel van deze



deelgenoot in het mandelig terrein. Tijdens het bestaan van het mandelig terrein kan geen verdeling worden gevorderd.

- b. Een aandeel in het mandelig terrein kan niet afzonderlijk van een hoofdperceel worden overgedragen, ook niet aan een of meer van de overige deelgenoten.
- c. De verkrijger van een aandeel in het mandelig terrein of van een beperkt genotsrecht daarop moet zijn verkrijging direct melden aan de beheerder.
- d. De verkrijger en de vervreemder van een aandeel in het mandelig terrein zijn hoofdelijk aansprakelijk voor dat wat de vervreemder met betrekking tot het mandelig terrein aan een of meer van de overige deelgenoten of aan de beheerder verschuldigd is.

Deze hoofdelijke aansprakelijkheid geldt alleen voor wat de vervreemder in het lopende of in het voorafgaande boekjaar verschuldigd is geworden of nog zal worden.

- e. De vervreemder is verplicht om bij overdracht van een hoofdperceel waarvan het aandeel in het mandelig terrein afhankelijk is, tevens aan de verkrijger over te dragen het aandeel van de vervreemder in de eventueel aanwezige reserve- en/of onderhoudsfondsen met betrekking tot het mandelig terrein. Vervreemder zal nimmer uitkering van dit aandeel kunnen vorderen.
- f. Ieder van de deelgenoten heeft de bevoegdheid om bij verkoop en levering van zijn erf het daarvan afhankelijke onverdeeld aandeel in het mandelig terrein in eigendom over te dragen aan de betreffende verkrijger van dat erf, zonder toestemming van de overige deelgenoten.

11. Vergadering

- a. Iedere deelgenoot mag de andere deelgenoten oproepen voor een vergadering. De deelgenoot moet hiervoor een oproepingstermijn van dertig dagen in acht nemen, de dag van de oproeping en die van de vergadering niet meegerekend. De oproeping tot vergadering moet schriftelijk of per e-mail worden gedaan. De oproepingsbrief of -e-mail moet de onderwerpen van de vergadering bevatten.
- b. De voorzitter van de beheervereniging is de voorzitter van de vergadering, tenzij de vergadering iemand anders aanwijst als voorzitter.
- c. Van de vergadering worden notulen gemaakt. De notulen worden vastgesteld en ondertekend door de voorzitter en door degene die daarvoor aan de start van de vergadering door de vergadering is aangewezen.
- d. Iedere deelgenoot mag in persoon of bij volmacht bij de vergadering aanwezig zijn, het woord voeren en stemmen.
- e. Het aantal stemmen van een deelgenoot is evenredig aan zijn of haar aandeel in het mandelig terrein.
- f. Een besluit kan alleen worden genomen als ten minste twee/derde (2/3e) van de deelgenoten aanwezig of vertegenwoordigd is en met een twee/derde (2/3e)



meerderheid van de stemmen, als dit besluit ziet op:

- het gebruik van het mandelig terrein;
- het beheer van het mandelig terrein (waaronder ook de vaststelling van de bijdrage in de kosten van het beheer, voorschotbijdragen en de aanwijzing van de beheerder);
- de inrichting van het mandelig terrein.

De besluiten moeten schriftelijk worden vastgelegd.

Voor de vergadering geldt ook:

- Een deelgenoot kan zich alleen door één andere deelgenoot laten vertegenwoordigen.
- Een deelgenoot kan alleen één andere deelgenoot vertegenwoordigen.
- Is op de vergadering waarin over nadere regels moet worden besloten over het gebruik en beheer van de mandelige zaak, niet twee/derde (2/3e) van de leden tegenwoordig of vertegenwoordigd, dan wordt niet eerder dan veertien dagen en niet later dan dertig dagen na bedoelde vergadering een tweede vergadering bijeen geroepen en gehouden.

In deze tweede vergadering kan over het voorstel, zoals dat in de vorige vergadering aan de orde is geweest, worden besloten, ongeacht het aantal tegenwoordige of vertegenwoordigde stemgerechtigde leden. Alsdan is een meerderheid van twee/derde (2/3) van de uitgebrachte stemmen vereist.

- g. Regels voor het gebruik en beheer gelden voor iedere deelgenoot. Aan een deelgenoot kan niet bij besluit tijdelijk of blijvend zijn gebruiksrecht worden ontzegd.
- h. Het oordeel van de voorzitter in de vergadering over de uitslag van een stemming is beslissend. Dit geldt ook voor de inhoud van een genomen besluit, voor zover wordt gestemd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel. Als onmiddellijk na het uitspreken van het oordeel van de voorzitter de juistheid daarvan wordt betwist, dan wordt opnieuw gestemd, als de meerderheid van de vergadering of (als de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk gebeurde) een stemgerechtigde aanwezige dit verlangt. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.

12. Kettingbeding

- a. Iedere deelgenoot is verplicht bij vervreemding van zijn aandeel in het mandelig terrein (vestiging van zakelijke genotsrechten daaronder begrepen), namens de overige deelgenoten van zijn rechtsopvolger te eisen dat deze zich bindt en onderwerpt aan de besluiten van de vergadering van deelgenoten en/of van de beheervereniging die al genomen zijn of genomen worden, te bedingen dat hij verplicht lid dient te worden van de beheervereniging, en om het in dit artikel bepaalde op zijn beurt woordelijk te eisen van zijn rechtsopvolger.



- b. Als een deelgenoot nalaat het hiervoor vermelde van zijn rechtsopvolger te eisen, moet hij of zij als gevolg daarvan een direct opeisbare boete van **tienduizend euro (€ 10.000,00)** betalen, ten gunste van de beheervereniging.

13. Inschrijving wijzigingen

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

14. Aanvang/einde mandeligheid

- a. De mandeligheid treedt in werking door inschrijving van een afschrift van de onderhavige akte in de openbare registers.
- b. De mandeligheid eindigt:
- als de gemeenschap van het mandelig terrein eindigt;
 - als de bestemming tot gemeenschappelijk nut van gemelde hoofdpercelen wordt opgeheven bij een tussen alle deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving daarvan in de openbare registers van het kadaster;
 - zodra het nut voor elk van de hoofdpercelen is geëindigd.

8. SLOTBEPALING

8.1 rechtskeuze

Op deze akte is Nederlands recht van toepassing.

8.2 bevoegde rechter

Bij geschillen die naar aanleiding van deze akte ontstaan, is de rechter van de plaats van het object bij uitsluiting bevoegd.

8.3 woonplaatskeuze

Met betrekking tot deze overeenkomst en alle gevolgen daarvan, waaronder de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

BIJLAGEN

Er zijn aan deze akte @ stukken vastgemaakt:

@- inrichtingstekening;

@

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden te Amersfoort op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De inhoud van de akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht.

De verschenen personen hebben verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen, met de inhoud in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Daarna is deze akte, na beperkte voorlezing, door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om