



**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

*Hof van Baarn*

zaaknummer: @/@

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

1. @, te dezen handelend 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 genoemd: "Verkoper";
2. a. @  
b. @  
hierna @tezamen te noemen: "Koper".

Verkoper en Koper hierna ook tezamen te noemen: "Partijen".

### Volmacht

Van voormelde volmacht op de verschenen persoon onder 1. genoemd blijkt uit een op @ getekende volmacht, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht.

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden het volgende:

### Inleiding

Het doel van deze akte is Koper de hierna omschreven registergoederen te leveren en daarmee uitvoering te geven aan de koopovereenkomst die Verkoper en Koper hebben gesloten.

Het betreft de levering van de hierna nader omschreven kavel gelegen in het nieuwbouwplan genaamd: "Hof van Baarn" te Baarn, 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 250008 (doorlopend genummerd) en 250011 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".

**A. Levering eigendom en omschrijving van het verkochte**

Verkoper en Koper zijn een koopovereenkomst aangegaan, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht, hierna genoemd: "de Koopovereenkomst".

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert Verkoper bij dezen aan Koper, die bij deze van Verkoper aanvaardt,

@ ieder voor de onverdeelde helft:

1. een perceel met daarop gelegen (te realiseren) woning met toe- en aanbehoren, gedurende de bouw bekend als bouwnummer @, plaatselijk bekend Eemnesserweg @ te 3743 AD Baarn, kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie L, nummer @, groot (ongeveer) @, aan welk perceel door het kadaster voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;

2. het één negentiende (1/19) onverdeeld aandeel in de eigendom van het mandelig terrein, kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie L, nummers @, met daarop gelegen/te realiseren parkeerplaatsen, wegen, paden groenvoorzieningen en verder toe- en aanbehoren;

welk terrein door de Gemeente Baarn mede bestemd is als semi-openbaar gebied;

alleen bij bouwnrs 22 t/m 30

@mede inhoudende een exclusief gebruiksrecht tot een op dit terrein gelegen parkeerplaats;

alleen bij bouwnrs 18 t/m 25

@. een perceel met daarop gelegen (te realiseren) berging met toe- en aanbehoren, gedurende de bouw bekend als bouwnummer @, grenzend aan het mandelig terrein, kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie L, nummer @, groot (ongeveer) @, aan welk perceel door het kadaster voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;

alleen bij bouwnrs 18, 19, 20 en 21

@. een appartementsrecht rechtgevende, na gereedkomen van de bouw, op het uitsluitend gebruiksrecht van een parkeerplaats, kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie L, complexaanduiding @-A, appartementsindex @, uitmakende het @ aandeel in de gemeenschap bestaande uit @ het (te realiseren) gebouw met toe- en aanbehoren, plaatselijk bekend Eemnesserweg 25-0011 tot en met 25-0022 (doorlopend genummerd) te 3743 AD Baarn, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie L, nummer @;

hierna tezamen te noemen: "het Verkochte".

Gemelde percelen kadastraal bekend gemeente Baarn sectie L, nummers @ zijn belast



met:

1. een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Stedin;
2. een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Vitens;
3. een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van KPN;
4. een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Ziggo;

alleen bij bouwnrs 18 t/m 25

**@Verklaring ten behoeve van het Kadaster (in verband met verificatie-uitmeting)**

Partijen verklaren hierbij dat het Verkochte onder b. genoemd een 'klein' perceel betreft (niet groter dan éénhonderd centiare en met een waarde minder dan zesduizend vijfhonderd euro € 6.500,00), zodat voor de verificatiemeting voor dit perceel derhalve het gereduceerde tarief in rekening gebracht dient te worden.

**B. Eigendomsverkrijging @Splitsing**

**@Eigendom**

Het Verkochte is (met meerdere registergoederen) door Verkoper 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.

**OPTIE**

alleen bij bouwnrs 18, 19, 20 en 21

**Splitsing**

De gemeenschap waarvan het Verkochte sub @ deel uitmaakt is door Verkoper gesplitst in appartementsrechten bij een akte van splitsing in appartementsrechten op @ verleden voor mr. M.E.D. van der Brug, notaris te Amersfoort, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers op @, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel @, nummer @.

Bij gemelde akte is opgericht de Vereniging van Eigenaars: "*Eemnesserweg 25-0011 tot en met 25-0022 te Baarn*". De vereniging is gevestigd te Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer @, hierna ook aangeduid met: "de Vereniging van Eigenaars". Bij voormelde akte van splitsing zijn ook de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.

**Lidmaatschap, statuten en reglementen**

Koper is ermee bekend dat hij op grond van zijn verkrijging van het Verkochte sub @ van rechtswege lid wordt van de Vereniging van Eigenaars.

Hij is er verder mee bekend dat hij verplicht is tot nakoming van de bepalingen van de statuten van die vereniging, de bepalingen van het reglement van splitsing, voor zover



vastgesteld de bepalingen van het huishoudelijk reglement en van de door die vereniging genomen besluiten.

Verkoper heeft Koper daarover naar vermogen geïnformeerd terwijl Koper de gelegenheid heeft gehad van de inhoud van de betreffende stukken kennis te nemen.

Aan mij, notaris wordt toestemming gegeven om, als daarom wordt verzocht, een kopie, afschrift of uittreksel van deze akte rechtstreeks af te geven aan het bestuur of de administratief beheerder van de Vereniging van Eigenaars.

#### Verklaringen bestuur Vereniging van Eigenaars

Het gebouw waar het Verkochte sub @ deel van uitmaakt, is in aanbouw en op dit moment (nog) niet (geheel) opgeleverd. De Vereniging van Eigenaars is pas recent opgericht en is (nog) niet (geheel) actief.

Er is nog geen voorschotbijdrage vastgesteld en nog geen reserve- en onderhoudsfonds, anders dan een eerste startbijdrage als vermeld in de Koopovereenkomst. Er wordt daarom aan deze akte geen verklaring vastgemaakt zoals bedoeld in artikel 5:122 leden 5 en 6 Burgerlijk Wetboek, die inhoudt een opgave van de door Verkoper aan die vereniging verschuldigde bijdragen, de schulden als bedoeld in artikel 5:113 leden 2 en 5 Burgerlijk Wetboek, een opgave van de omvang van het reservefonds van die vereniging als bedoeld in artikel 5:126 lid 1 Burgerlijk Wetboek en de schulden van die vereniging.

#### Toestemming vereniging (ballotage)

De levering van het Verkochte sub @ is op grond van de statuten of het reglement van splitsing niet afhankelijk gesteld van de toestemming van de Vereniging van Eigenaars.

@

#### C. Koopsom, kwijting en kosten

1. De koopsom van het Verkochte bedraagt @ (vrij op naam).
2. De koopsom, de terzake de onderhavige levering verschuldigde belastingen, en het overigens blijkt de Koopovereenkomst door Koper per vandaag verschuldigde, is door Koper voldaan door storting op een kwaliteitsrekening van BolscherBrugDeijl Notarissen.
3. Verkoper verleent kwijting aan Koper voor de betaling van het thans aan Verkoper verschuldigde.
4. De kosten van levering en de kadastrale rechten verbonden aan deze levering zijn voor rekening van Verkoper.
- @5. Overeenkomstig het in de Koopovereenkomst in **Hoofdstuk 2 lid 3 sub h.** bepaalde zijn partijen overeengekomen een bedrag van @ van de koopsom in depot te houden bij mij notaris, terzake waarvan blijkt de gemelde bepaling uit de Koopovereenkomst het navolgende geldt, woordelijk luidende:

#### **Begin citaat**

*h. Indien bij oplevering-koper blijkt dat eventuele herstelwerkzaamheden verricht*



*dienen te worden als hiervoor onder e. bedoeld, dan is koper bevoegd een deel van de koopprijs bij de notaris de depot te stellen, zulks tot zekerheid voor de nakoming door verkoper van zijn verplichting tot herstel van bedoelde gebreken en/of tekortkomingen.*

*Bedoeld bedrag dient in verhouding te staan tot geconstateerde gebreken en/of tekortkomingen en bedraagt maximaal 5% van de van de koopprijs deel uitmakende door verkoper op grond van de aannemingsovereenkomst aan aannemer verschuldigde aanneemsom.*

*Te dezen geldt alsdan het volgende:*

- 1. De notaris houdt een bedrag van (een nader bij de voorinspectie te bepalen bedrag) in depot, hierna te noemen: "het depotbedrag".*
- 2. Partijen verkrijgen hierdoor een voorwaardelijke vordering op de notaris.*
- 3. Deze vordering wordt op een van de hierna vermelde wijzen onvoorwaardelijk:*
  - na ondubbelzinnige gelijkkluidende schriftelijke opdracht van partijen tot uitbetaling van het depotbedrag, dan wel*
  - na een in kracht van gewijsde gegaan vonnis, een uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis of een arbitraal vonnis.*

*Het is uitsluitend ter beoordeling van de notaris of sprake is van een ondubbelzinnige gelijkkluidende schriftelijke opdracht als hiervoor bedoeld.*

*Het depotbedrag wordt door de notaris uitgekeerd overeenkomstig die opdracht of dat vonnis.*

- 4. Als uiterlijk binnen 18 maanden na de leveringsdatum nog geen gelijkkluidende opdracht is verstrekt en ook er ook vonnis als hiervoor bedoeld die uitsluitel geeft over de gerechtigdheid tot het depotbedrag, is de notaris gerechtigd het depotbedrag uit te keren aan partijen, ieder voor de helft van het betreffende bedrag.*
- 5. Over het depotbedrag wordt door de notaris geen rente vergoed.*
- 6. Aan administratiekosten berekent de notaris een eenmalige vergoeding van vijfenzeventig euro (€ 75,00) exclusief btw welke kosten ten laste van verkoper worden gebracht.*
- 7. Partijen vrijwaren de notaris voor elke aanspraak van derden en voor alle kosten die hij moet maken, als hij bij weigering tot uitkering van het depotbedrag in rechte wordt betrokken.*

**Einde citaat**

#### **D. Bepalingen**

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 Verkochte krijgt Koper:
    - een registergoed dat onvoorwaardelijk is en niet vatbaar is voor 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 in deze akte 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 in deze akte vermelde kwalitatieve verplichtingen;
  - een registergoed dat niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van de 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.
2. Over- of ondermaat
- a. Als de omschrijving van het Verkochte en de hiervoor vermelde oppervlakte niet juist is, kan geen van de partijen hier rechten aan ontlennen.
  - b. Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de (splitsings)tekeningen aangegeven maat of grootte van het Verkochte en/of betreffende terrein behorende bij het Verkochte, geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering terzake.
  - c. De artist impressies en de verkooptekeningen als genoemd in de Koopovereenkomst en/of in de betreffende bijlagen, zijn met zorg samengesteld doch hebben een indicatief karakter met betrekking tot grootte, inrichting en indeling. Eventueel geconstateerde afwijkingen geven derhalve geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.
3. Aflevering, overgang risico en aanvaarding in eigen gebruik
- Het Verkochte wordt aanvaard in de staat, waarin het zich vandaag bevindt.
- Partijen verklaren in dit verband dat de oplevering-koper zoals bedoeld in Hoofdstuk 2 lid 3 van de Koopovereenkomst zoals door partijen beoogd heeft plaatsgevonden
- @OPTIE**
- @onverminderd hetgeen partijen zijn overeengekomen terzake de hiervoor onder C.5 gemelde depotregeling.@
- Vanaf het tijdstip van ondertekening van deze akte draagt Koper het risico van het Verkochte.
- De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van vandaag voor rekening van



Koper.

4. Verrekening van vaste lasten

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

Het door koper over het lopende jaar verschuldigde deel van die lasten (met uitzondering van de lasten met betrekking tot het Verkochte ten laste van gebruiker) heeft Koper via de afrekening van de notaris aan Verkoper vergoed. De aanslagen van dit jaar moeten daarom geheel door Verkoper worden betaald.

5. Garanties van verkoper

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

6. Overdracht van rechten

a. Alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Verkochte 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 Verkochte bestaan aan Koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze op naam van Koper te laten stellen.

b. Verkoper verleent hierbij aan koper een onherroepelijke volmacht om de hiervoor bedoelde rechten uit te oefenen. Koper neemt deze volmacht aan. De volmacht wordt verleend (mede) in het belang van Koper en maakt deel uit van deze akte. De volmacht eindigt op de datum van oplevering zoals bedoeld in de Koopovereenkomst. Verkoper zal zolang de volmacht bestaat, niet de hiervoor omschreven rechten uitoefenen.

7. Kadastraal tarief en kosten

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

8. 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.

9. Bedenkijd

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.

#### **E. Bijzondere lasten en beperkingen**

Voor wat betreft op het Verkochte van toepassing zijnde bijzondere lasten en beperkingen wordt verwezen naar:

1. een akte van levering/vestiging kwalitatieve verplichting, vestiging erfdiensbaarheid en bestemming mandeligheid op @ verleden voor mr. M.E.D. van der Brug, notaris te Amersfoort, van welke akte ene afschrift is ingeschreven op @ in register 4, deel @, nummer @, waarin onder meer het navolgende is opgenomen, woordelijk luidende:

#### **Begin Citaat**

#### **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 rechtsopvolger 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 erfdienstbaarheid 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 erfdienstbaarheden 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 hypotheekkantore te Utrecht zeventien augustus daarna in deel 2477 nummer 24, waarin was opgenomen als volgt:

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

- 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 erfdienstbaarheden 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 erfdienstbaarheden 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 erfdienstbaarheden 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 negen en tachtig voor H. Windhorst, destijds notaris te Baarn, verleden, bij afschrift overgeschreven in het betreffende register van het Kadaster te Utrecht, op twee juni negentienhonderd negen en tachtig, in deel 6193 nummer 15, in welke akte onder meer woordelijk staat vermeld:

begin citaat:

In gemelde aankomsttitel 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 verbindingkabels 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 erfdienstbaarheden 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 erfdienstbaarheid 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 erfdienstbaarheid 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 verzwaard 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.

#### 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

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 vevat. 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

Enzovoorts

#### 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 zonodig 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 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.

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 @, @

!

**de bestaande woningen van SB in Blok B; opgave adressen**

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) plaatsens.

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 vervat. 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.*

#### **Einde Citaat**

2. Ter bevestiging en/of ter nadere inkleuring en/of uitwerking van het hiervoor in gemelde anterieure overeenkomst bepaalde zijn Partijen te dezen het hierna onder a., b., c., d. en e. bepaalde (nader) overeengekomen.
    - a.. Handhavingsplicht parkeerplaatsen

Koper is jegens Verkoper en/of de gemeente Baarn verplicht om de parkeerplaats(en), welke op het Verkochte wordt/worden gerealiseerd, 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. Gescheiden rioleringen voor huishoudelijk afvalwater en hemelwater

Koper is verplicht de aanwezigheid te dulden van in de tot het Verkochte behorende woning aan te leggen gescheiden riolering voor huishoudelijke afvalwater en hemelwater, deze in stand te houden, te onderhouden en zonodig 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.. Opvang- en infiltratievoorzieningen

Koper is verplicht de aanwezigheid te dulden van in het Verkochte aan te leggen opvang- en infiltratievoorzieningen, deze in stand te houden, te onderhouden en zonodig 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.
- Koper is voor wat betreft het hiervoor onder a. tot en met c. bepaalde verplicht te gedogen dat de Gemeente Baarn de betreffende voorzieningen met eventuele toebehoren die op de betreffende locatie aanwezig zijn periodiek zal (laten)



controleren.

d. 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.

Te dezen wordt voorts verwezen naar het hierna gemelde mandeligheidsreglement.

e. Gedoogplicht kabels en leidingen

Koper is jegens Verkoper en/of nutsbedrijven verplicht de aanwezigheid te dulden van voorzieningen ten algemene nutte, zulks aangaande het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen, wijzigen van leidingen, kabels, rioleringen, buizen en dergelijke dienende voor het verkrijgen van elektriciteit, water, telefoon, radio- en tv-ontvangst en dergelijke en/of afvoer van schoon, vervuild en rioolwater.

Koper dient zich te onthouden van activiteiten op of nabij het Verkochte waardoor schade aan bedoelde voorzieningen zou kunnen ontstaan en is jegens de daarvoor verantwoordelijke instanties aansprakelijk voor schade aan die voorzieningen in het Verkochte. Koper respectievelijk diens rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel is/zijn verplicht al hetgeen is aangebracht op, in, aan, boven of onder het Verkochte, met betrekking tot bedoelde leidingen en kabels en dergelijke te laten bestaan.

Partijen zijn (voorts) overeengekomen de navolgende bijzondere lasten en beperkingen te vestigen en/of op te leggen:

3. Koppeling woning-berging

De onder het Verkochte gemelde woning (omschreven onder 1.) en berging (omschreven onder @.) zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden in die zin dat het niet



is toegestaan deze objecten los van elkaar over te dragen. Onder overdracht wordt te dezen mede verstaan de vestiging van een enig zakelijk of beperkt genotsrecht daarop. De eigenaar of gerechtigde tot enig zakelijk of beperkt genotsrecht is gelet hierop verplicht bij vervreemding van de onder het Verkochte gemelde woning, of de vestiging of overdracht van enig zakelijk of beperkt genotsrecht/zekerheidsrecht daarop, de onder het Verkochte gemelde berging op gelijke wijze in de rechtshandeling te betrekken.

## OPTIE

bouwnrs 18 t/m 21

### @ Koppeling woning-parkeerplaats

De onder het Verkochte gemelde woning (omschreven onder 1.) en parkeerplaats (omschreven onder @.) zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden in die zin dat het niet is toegestaan deze objecten los van elkaar over te dragen. Onder overdracht wordt te dezen mede verstaan de vestiging van een enig zakelijk of beperkt genotsrecht daarop. De eigenaar of gerechtigde tot enig zakelijk of beperkt genotsrecht is gelet hierop verplicht bij vervreemding van de onder het Verkochte gemelde woning, of de vestiging of overdracht van enig zakelijk of beperkt genotsrecht/zekerheidsrecht daarop, de onder het Verkochte gemelde parkeerplaats op gelijke wijze in de rechtshandeling te betrekken.

### @. Gebruiksbeperkingen Grond

Voor wat betreft milieuaspecten en hiermee verband houdende gebruiksbeperkingen wordt verwezen naar het bepaalde in Hoofdstuk 5 artikel 2 van de Koopovereenkomst, woordelijk luidende als volgt:

#### **Begin citaat**

*Met betrekking tot het bouwplan is een saneringsplan opgesteld door PJ Milieu B.V.. De hieruit voortvloeiende verplichting tot sanering heeft plaatsgevonden, waarmee de (voorheen) verontreinigde grond is ontgraven en afgevoerd aangevuld met schone grond waarmee voldaan wordt aan de eisen voor een leeflaag.*

*Ter plaatse van bebouwing en infrastructuur is alleen de verontreinigde grond voor zover noodzakelijk ontgraven en heeft vervolgens afdekking van de verontreiniging met een leef- danwel afdeklaag plaatsgevonden.*

*In verband hiermee verklaart verkoper dat het object geschikt is voor het door Koper beoogde gebruik: "wonen met tuin" en "ander groen, bebouwing, infrastructuur en industrie".*

*Koper verklaart bekend te zijn met de betreffende bodemrapporten en gemeld saneringsplan.*

*Uit het saneringsplan wordt te dezen voor wat betreft de benodigde nazorg het*



*navolgende woordelijk aangehaald*

*Begin citaat*

**5.5 Nazorg**

*Aangezien op de locatie verontreinigingen achterblijven is sprake van nazorg. In het kader van nazorg dient rekening gehouden te worden met het volgende:*

**Gebruiksbeperkingen**

*Er is sprake van gebruiksbeperkingen. Op de locatie mag niet zondermeer worden gegraven op plaatsen waar sprake is van sterk verontreinigde grond. Op locaties waar geen sprake is van sterk verontreinigde grond zijn deze gebruiksbeperkingen niet van toepassing. Indien graafwerkzaamheden dienen te worden uitgevoerd ter plaatse van de leeflagen geldt dat deze niet dieper als 1 m-mv mogen plaatsvinden. De eigenaar van de locatie is verantwoordelijk voor naleving van de gebruiksbeperkingen.*

*Indien toch in de verontreinigde bodem dient te worden gegraven dient hiervoor een deelsaneringsplan of een BUS-melding te worden opgesteld en ter goedkeuring te worden ingediend bij het bevoegde gezag (RUD Utrecht).*

*Einde citaat*

*De verplichtingen welke uit het vorenstaande voortvloeien zullen als kwalitatieve verplichtingen danwel als kettingbeding worden gevestigd/opgelegd bij levering van het object, zodat rechtsopvolgers ook gebonden zullen zijn aan opgemelde verplichtingen.*

**Einde citaat**

Ter bevestiging en/of ter nadere inkleuring en/of uitwerking van het hiervoor onder 4. bepaalde zijn Partijen te dezen (nader) overeengekomen:

- ontgraven ten behoeve van de aanleg van tuinen tot een diepte van circa één meter onder het maaiveld is toegestaan. Het 'doorbreken' van de betreffende afdeklaag is niet toegestaan omdat daaronder contact met verontreinigingen mogelijk is;
- de verhardingen op het terrein dienen in tact te blijven. Uitsluitend in geval van aanleg van leidingen en dergelijke mag tot de betreffende afdeklaag ontgraven worden;
- Koper is verplicht zich bovengenoemde gebruiksbeperkingen na te leven en de in of aan de grond en/of bebouwing van het Verkochte aangebrachte saneringsmaatregelen/voorzieningen in stand te houden en voor zover noodzakelijk te onderhouden.

@. Verplichtingen met betrekking tot behoud van de planinrichting

**Het is koper niet toegestaan het onder het mandelig terrein anders in te richten dan als vermeld in het inrichtingsplan met bijbehorende situatietekeningen, mede**



inhoudende een verbod de bij de realisatie van het bouwplan op het Verkochte aan te brengen, aangebrachte en/of bestaande erfafscheiding(en) te (doen) verwijderen en/of daarvoor een andersoortige erfafscheiding te (doen) plaatsen.

Koper is in verband met het vorenstaande verplicht voor eigen rekening zorg te dragen voor onderhoud, instandhouding en eventueel vernieuwing van de betreffende inrichting, waaronder de betreffende bestrating en groenvoorzieningen, zulks in overeenstemming met het inrichtingsplan en/of bij afsterving van de betreffende groenvoorzieningen voor herbepanting zorg te dragen.

Koper is verplicht geen handelingen te (doen) verrichten welke het betreffende materiaal kan beschadigen of - voor zover het ha(a)g(en) of andersoortige groenvoorzieningen betreft - welke tot afsterving kunnen leiden.

#### Kwalitatieve verplichting/Kettingbeding/boetebeding

Partijen zijn overeengekomen dat de hiervoor onder 2. tot en met @. gemelde bepalingen als kwalitatieve verplichting rusten op het Verkochte en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het Verkochte 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 Verkochte 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 Verkochte ten behoeve van Verkoper en/of de Gemeente Baarn en/of andere partij indien als zodanig vermeld, 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 2. tot en met @. genoemde verplichtingen niet van rechtswege overgaan bij overgang of overdracht van het Verkochte, 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 de 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.



@. Erfdienstbaarheden in verband met naburigheid

Partijen zijn voorts overeengekomen de navolgende erfdienstbaarheden te verlenen, ten nutte en ten laste, over en weer, met betrekking tot alle aan elkaar grenzende kavels gelegen in het bouwplan, in de onderhavige akte ten behoeve en ten laste van het Verkochte en de percelen kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie L, nummers @ en @,

welke erfdienstbaarheden bij deze door Partijen worden gevestigd en aanvaard (voorzover niet eerder gevestigd bij eerdere overdrachten van woningen behorende tot het project):

- a. 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 ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande 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;
- b. de erfdienstbaarheid van uitzicht, inhoudende:  
het verbod voor de eigenaar van het dienende erf om de voortuin en/of terras, voorzover aanwezig, voorzover deze onmiddellijk grenst aan de (semi) openbare straat en voor zover de eigenaar van het heersende erf hierover uitzicht heeft naar de (semi) openbare straat waaraan het heersende erf is gelegen, hierin zodanige beplantingen of opstallen te hebben, dat hierdoor het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan op het heersende erf te bouwen casu quo gebouwde woning wordt belemmerd;
- c. de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende:  
de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan eventueel een op het heersende erf te bouwen of gebouwde woning of de daarbij behorende schuur, casu quo garage gedeeltelijk op het dienende erf is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen in het dienende erf zijn gelegen of de bij de op het heersende erf gebouwde woning met toebehorende leidingen gedeeltelijk in het dienende erf zijn aangebracht;
- d. de erfdienstbaarheid van legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende:  
de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat ter uitvoering de eerste goedgekeurde bouw eventueel met het burens- en/of eigendomsrecht strijdige situaties ontstaan, in stand gehouden worden, worden onderhouden en zonodig hersteld of vernieuwd, zoals inankering, inbalking en de aanwezigheid van



- ondergrondse leidingen en kabels en dergelijke;
- e. de erfdiensbaarheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende:  
de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om het overlopende water te ontvangen van daken, goten, leidingen en putten van de volgens de van het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan op het heersende erf te bouwen woning met aanbehoren;
- f. de erfdiensbaarheid van drainage, inhoudende:  
de verplichting van de eigenaar van het dienende erf het door de verkoper (eventueel) aan te leggen drainagesysteem in stand te houden en te onderhouden. De koper heeft daarbij tevens de verplichting het drainagesysteem op eigen terrein, in stand te houden en te verzorgen.
- g. de erfdiensbaarheid van instandhouding van het kleurenschema, inhoudende:  
het verbod van de eigenaar van het dienend erf om het overeenkomstig het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan aangebrachte kleurenschema van het casco en het hout- en stucwerk buiten waaronder begrepen deur/deuren en kozijnen van de op het dienend erf te bouwen of gebouwde opstallen in een ander kleurenschema te schilderen dan het oorspronkelijke, tenzij de eigenaren van de heersende en overige dienende erven tezamen een nieuw kleurenschema vaststellen. Zodra de opstallen in het nieuwe kleurenschema zijn overgeschilderd, geldt deze erfdiensbaarheid voor het nieuwe kleurenschema;

!

check

@. Mandeligheid

Het mandelig terrein is bij gemelde akte op @ verleden voor @, notaris te Amersfoort, ingeschreven op @ in voormelde openbare registers in register 4, deel @ nummer @, bestemd tot gemeenschappelijk nut van de van het project deel uitmakende woningen met bouwnummers @, plaatselijk bekend Eemnesserweg @ @, kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie L, nummers @, middels de rechtsfiguur van mandeligheid zoals bedoeld in artikel 60 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, een en ander onder de hieronder volgende bepalingen en voorwaarden (het "Reglement Mandeligheid"), welk reglement heeft te gelden als een beheersregeling als bedoeld in artikel 168 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, in welke akte het navolgende woordelijk voorkomt:

**Begin Citaat**

*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; 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. *Iedere deelgenoot moet aan de andere deelgenoten en de beheerder toegang geven tot het mandelig terrein.*
- b. *Iedere 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.*



*Iedere 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. Verzekeringssuitkeringen 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.*

**Einde citaat**

**Geen publiekrechtelijke beperkingen**

Uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers blijkt dat vandaag met betrekking tot het Verkochte 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.

**F. Aanneming / uitdrukkelijke aanvaarding**

1. De in deze akte aangehaalde en door Verkoper op zich genomen verplichtingen worden - voor zover nodig - bij dezen aan Koper opgelegd, onder dezelfde bepalingen. Deze verplichtingen worden bij dezen door Koper op zich genomen en zullen wederom door hem worden opgelegd aan zijn rechtsopvolger(s) onder dezelfde bepalingen.
- Verkoper neemt voormelde door Koper op zich genomen verplichtingen bij dezen (voor en namens belanghebbende(n)) aan.
2. De in deze akte omschreven lasten en beperkingen worden bij deze uitdrukkelijk door Koper aanvaard.

**G. Instandhouding eerdere gemaakte afspraken**

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen vóór de ondertekening van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen.

**H. Ontbindende voorwaarde(n) en opschortende voorwaarde(n) uit onderliggende**



### **overeenkomst(en)**

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de Koopovereenkomst zijn thans uitgewerkt. Noch Verkoper noch Koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Alle opschortende voorwaarden die (eventueel) zijn overeengekomen in de Koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten, die op de koop betrekking hebben, zijn in vervulling gegaan.

### **I. Belastingen**

Verkoper is ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.

Het Verkochte kwalificeert als een bouwterrein en/of als nieuw gebouw, zoals bedoeld in artikel 11 lid 1 letter a onder 1° juncto artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat omzetbelasting ter zake van de levering van het Verkochte is verschuldigd. Verkoper garandeert dat het Verkochte 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 hij in verband met de verkrijging van het Verkochte bij deze akte geen overdrachtsbelasting verschuldigd is.

### **Woonplaatskeuze**

Verkoper en Koper kiezen ter zake van deze akte en/of de Koop-/aannemingsovereenkomst en haar gevolgen, waaronder de fiscale gevolgen, alsmede ter zake van de inschrijving van deze akte in de daartoe bestemde openbare registers, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

### **Volmacht rectificatie**

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers van BolscherBrugDeijl Notarissen om, in geval mocht blijken dat de hiervoor vermelde (kadastrale) omschrijving niet juist is of deze akte anderszins verbetering behoeft, deze akte te rectificeren en voorts ter zake alles meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn.

Koper verleent tevens volmacht aan genoemde gevolmachtigden tot het aanbrengen van verbeteringen en aanvullingen in hypotheekakten, welke betrekking hebben op het Verkochte.

### **BIJLAGE:**

- koopovereenkomst

@

### **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 deze 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

CONCEPT