

Daamen de Kort van Tuijl Notarissen	ONTWERP d.d. 17 juni 2020
Ellen Pankhurststraat 1, Tilburg Tel.: 013-549 49 49 Fax: 013-581 05 81 E-mail: tilburg@dktnotarissen.nl	Indien er onjuistheden voorkomen in uw personalia of elders in de tekst wordt u verzocht zo spoedig mogelijk contact op te nemen.

\*/\*

## AKTE TOT LEVERING

Heden, \*, verschenen voor mij, mr. \*, notaris te Tilburg:

1. de heer/mevrouw \*, te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **DURENDAEL B.V.**, statutair gevestigd te Eindhoven, kantoorhoudende te 5622 AC Eindhoven, Kronehoefstraat 72, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 70146136;;  
genoemde vennootschap Durendael B.V. hierna ook te noemen: verkoper;
2. \*a. de heer/mevrouw \*;  
b. de heer/mevrouw mevrouw \*;  
hierna \*tezamen\* ook te noemen: koper.

### **VOLMACHT**

Van de volmacht van verkoper blijkt uit een onderhandse volmacht welke is gehecht aan \*. De verschenen personen, die sub 1. handelende als gemeld, verklaarden:

#### **A. DOEL VAN DEZE AKTE**

Het doel van deze akte is koper het hierna te omschrijven registergoed te leveren en daarmee uitvoering te geven aan de koopovereenkomst die verkoper en koper hebben gesloten.

#### **B. KOOPOVEREENKOMST**

Koper en verkoper hebben op \* een koopovereenkomst gesloten, hierna te noemen: de koopovereenkomst.

Bij de koopovereenkomst heeft verkoper het hierna te omschrijven registergoed verkocht aan koper.

Voor de bouw van een woning met toebehoren is door de koper met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Van Santvoort Bouw B.V., statutair gevestigd te Veldhoven, kantoorhoudende te 5504 EE Veldhoven, De Plank 89, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17040506, hierna ook te noemen: aannemer, een schriftelijke sloop- en aannemingsovereenkomst gesloten, hierna te noemen: de aannemingsovereenkomst.

De datum waarop de voormelde overeenkomsten tot stand zijn gekomen is \*.

#### **C. LEVERING EN AANVAARDING**

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

- \*1. een perceel grond met opstallen, bestemd (na het ingevolge de aannemingsovereenkomst slopen van de bestaande opstallen) voor de realisatie van een woning met toebehoren, gelegen in het plangebied "Berkel-Enschot Durendaelweg te Berkel-Enschot, bouwnummer \*, kadastraal bekend als gemeente Berkel sectie B nummer \*, ter grootte van \*;
- \*voor bouwnummers 7 tot en met 11 en 13 tot en met 16
2. het een/negende (1/9de) onverdeeld aandeel in een perceel grond waarop een voetpad zal worden aangelegd, gelegen nabij het onder 1. vermelde perceel grond, kadastraal bekend gemeente Berkel sectie B nummer \*, groot \*;

hierna \*(tezamen) ook te noemen: het gekochte.

Vorenbedoeld project, waarvan het gekochte deel uitmaakt, wordt hierna genoemd: het project.

Partijen verklaren bij deze toestemming te geven aan de Dienst voor het kadaster en de openbare registers om de definitieve uitmeting van het gekochte te realiseren zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting, zulks conform het bepaalde in artikel 104 Kadasterregeling 1994.

Partijen verbinden zich om aan gemelde Dienst zodanige gegevens ter beschikking te stellen zodat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel kan bestaan.

#### **D. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER**

Het gekochte werd door de verkoper verkregen als volgt:

- voor zover afkomstig uit het voormalige perceel kadastraal bekend als gemeente Berkel sectie B nummer 6348 door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijftien december tweeduizend zeventien in register Hypotheken 4 in deel 72166 nummer 6 van een afschrift van een akte tot levering, inhoudende kwijting voor de voldoening van de koopprijs, op veertien december tweeduizend zeventien voor mr. P.C.P.C. de Kerf, notaris te Tilburg, verleden;
- voor wat afkomstig uit het voormalige perceel kadastraal bekend als gemeente Berkel sectie B nummer \* door de inschrijving ten kantore van gemelde Dienst op \* in register Hypotheken 4 in deel \* nummer \* van een afschrift van een akte tot levering, inhoudende \*, op \* voor \*, notaris te Tilburg, verleden.

#### **E. KOOPSOM**

De koopprijs voor het gekochte bedraagt \*.

\* Tevens is koper op heden ingevolge het onder 4.2 in de koopovereenkomst bepaalde aan de verkoper verschuldigd een rente over vorenbedoelde vergoeding ad \*, inclusief omzetbelasting.

De voormelde koopprijs \* en de verschuldigde rentevergoeding vermeerderd met de over de rentevergoeding wettelijk verschuldigde omzetbelasting, \* is/zijn door koper betaald door storting op een daartoe bestemde rekening ten name van Daamen de Kort van Tuijl Notarissen B.V., zijnde een rekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt. Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan zoals bedoeld in deze akte zeker is.

#### **F. OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN**

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

1. Onbezwaarde levering en bijzondere lasten/beperkingen
  - a. Door de overdracht van het gekochte krijgt koper:
    - een recht van eigendom dat onvoorwaardelijk is en niet vatbaar is voor inkorting, ontbinding of vernietiging;
    - een registergoed dat niet is bezwaard met beslagen of hypotheek of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten met uitzondering van de eventueel 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 eventueel in deze akte vermelde kwalitatieve verplichtingen;
    - een registergoed dat niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van de eventueel in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen.
  - b. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is vandaag met betrekking tot het gekochte geen publiekrechtelijke beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.  
Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit

blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

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

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

2. Over- of ondermaat

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

3. Aflevering, overgang risico en aanvaarding in eigen gebruik

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

Tijdens de sloop en (af)bouw is het gekochte voor rekening en risico van de aannemer. De aannemer is verplicht de opstallen van het gekochte tot de oplevering bij een verzekeringsmaatschappij met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht, onder de bij Nederlandse schadeverzekeringen gebruikelijke voorwaarden te verzekeren. Op de dag waarop het gekochte met toebehoren aan koper wordt afgeleverd, gaat het risico over op koper. Koper houdt zijn aanspraken uit de aannemingsovereenkomst.

Voordat de aflevering aan koper heeft plaatsgevonden, kan hij de voor hem uit de aannemingsovereenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen slechts aan een derde overdragen, indien de aannemer deze derde als verkrijger accepteert en deze derde zich jegens de aannemer verbindt tot volledige nakoming van de aannemingsovereenkomst.

Voor zover er sprake is van overeengekomen meerwerk tussen koper en de aannemer dient een op naam van deze derde gestelde nieuwe opdracht opgemaakt te worden op grond waarvan de verplichtingen die koper op zich heeft genomen integraal door deze derde (nieuwe verkrijger) worden overgenomen. Voor de hieraan door de aannemer te verlenen medewerking en als vergoeding voor de door de aannemer te maken administratieve en andere kosten is koper alsdan aan de aannemer een bedrag verschuldigd van één duizend tweehonderd vijftig euro (€ 1.250,00) inclusief omzetbelasting, welk bedrag uiterlijk bij het passeren van de akte van levering van het verkochte aan bedoelde derde (nieuwe verkrijger) aan de aannemer dient te zijn voldaan.

4. Vaste lasten

De periodieke lasten die door publiekrechtelijke organen met betrekking tot de eigendom van het gekochte worden geheven, zijn vanaf heden voor rekening van koper. Verrekening van die lasten over het lopende jaar vindt niet plaats.

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 gekochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen architect(en), constructeur(s),

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

- 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.
- c. Het project is een bij de statutair te Gouda gevestigde naamloze vennootschap Woningborg N.V. geregistreerd project en is ingeschreven onder planregistratienummer W-2020-01143-E001  
Koper heeft het betreffende garantiecertificaat ontvangen.
- d. Koper is niet gerechtigd om het verkochte vóór de oplevering en voordat de gehele door hem verschuldigde aanneemsom is voldaan, in gebruik te nemen of te doen nemen, behoudens schriftelijke toestemming van de aannemer.
- e. Voordat het verkochte aan koper is afgeleverd, kan koper de voor hem uit de aannemingsovereenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen slechts aan (een) derde(n) overdragen, indien de aannemer deze derde(n) als verkrijger accepteert en deze derde(n) zich jegens de aannemer verbindt/verbinden tot nakoming van de aannemingsovereenkomst.

7. Overdrachtsbelasting, kadastraal tarief en kosten

De overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het gekochte verbonden kosten zijn voor rekening van de 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. Bedenktime

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.

**VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN, BEPALING INZAKE GEMEENSCHAPPELIJKE MUREN, KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN KETTINGBEDING**

**A. ERFDIENSTBAARHEDEN**

1. **Algemene bouwerfdienstbaarheden**

Ter uitvoering van de koopovereenkomst worden bij dezen - dan wel zijn reeds bij eerdere leveringsakten betreffende percelen in het project -, voor zover nodig en mogelijk, gevestigd en aangenomen, over en weer, ten behoeve en ten laste van het gekochte en ten behoeve en ten laste van de aan de verkoper in eigendom toebehorende percelen casu quo de reeds door de verkoper in eigendom overgedragen percelen behorend tot het project, kadastraal bekend als gemeente Berkel sectie B nummers \* tot en met \*, onderling en over en weer, al zodanige erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin die percelen zich thans, alsook na voltooiing van de voorgenomen bebouwing zullen bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën door rioleringswerken als anderszins, eventuele inbalking, inankering en overbouw, toevoer van licht en lucht, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen, zullende deze

erfdienstbaarheden niet geacht worden te zijn verzwaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming der heersende erven, waaronder uitdrukkelijk begrepen het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen en zo nodig wijzigen van leidingen, kabels, rioleringen, buizen, zonnepanelen en eventuele overige voorzieningen, dienende voor het verkrijgen van warmte, elektriciteit, water, gas, telefoon, radio- en televisieontvangst en overig dataverkeer

**\*2. voor bouwnummers 1 tot en met 17**

**Erfdienstbaarheid voor uitbouw eigen pand en buurpand**

Ter uitvoering van de koopovereenkomst wordt bij deze gevestigd en aangenomen ten behoeve en ten laste van het gekochte enerzijds en ten behoeve en ten laste van de naastgelegen woning\*en, kadastraal bekend als gemeente Berkel, sectie B nummer\*s \* en \*, anderzijds, over en weer, de erfdienstbaarheid inhoudende het recht om aan de betreffende woning een uitbouw van een meter en twintig centimeter (1.20m) of twee meter en veertig centimeter (2.40m) te bouwen, te hebben en te onderhouden, welke uitbouw dan deels op de grond van de betreffende buurkavel\*s zal komen te liggen, onder de verplichting te dulden dat de eigenaar \*eigenaren van de buurkavel\*s het buitenspouwblad van de betreffende woning mag\*mogen verwijderen ten behoeve van de nieuwe woningscheidende wand indien de eigenaar\*eigenaren van de buurkavel\*s later zelf ook een uitbouw wenst\*wensen te realiseren, zoals hiervoor omschreven.

**\*3. voor bouwnummers 2, 3, 4 en 5**

**Erfdienstbaarheid voor uitbouw eigen garage en garage buurpand**

Ter uitvoering van de koopovereenkomst wordt bij deze gevestigd en aangenomen ten behoeve en ten laste van het gekochte enerzijds en ten behoeve en ten laste van de naastgelegen woning\*en, kadastraal bekend als gemeente Berkel, sectie B nummer\*s \* en \*, anderzijds, over en weer, de erfdienstbaarheid inhoudende het recht om aan de betreffende garage een uitbouw van twee meter en veertig centimeter (2.40m) te bouwen, te hebben en te onderhouden, welke uitbouw dan deels op de grond van de betreffende buurkavel\*s zal komen te liggen, onder de verplichting te dulden dat de eigenaar \*eigenaren van de buurkavel\*s het buitenspouwblad van de betreffende garage mag\*mogen verwijderen ten behoeve van de nieuwe garagescheidende wand indien de eigenaar\*eigenaren van de buurkavel\*s later zelf ook een uitbouw van zijn/hun garage wenst\*wensen te realiseren, zoals hiervoor omschreven.

**\*4. Voor bouwnummers 7, 13 en 19**

**Erfdienstbaarheid van overbouw**

Ter uitvoering van de koopovereenkomst wordt bij dezen ten behoeve van het verkochte als heersend erf en ten laste van het naastgelegen perceel, kadastraal bekend als gemeente Berkel sectie B nummer \* (bouwnummer \*) als dienend erf gevestigd en aangenomen de erfdienstbaarheid van overbouw inhoudende het recht voor de eigenaar/gebruiker van het heersend erf om de daktrim en fundering op respectievelijk in een gedeelte van het dienend erf aan te leggen, te hebben, te gebruiken, te onderhouden, te herstellen en zo nodig te wijzigen.

**\*5. Voor bouwnummers 12 en 17**

**Erfdienstbaarheid van overbouw garage**

Ter uitvoering van de koopovereenkomst wordt bij dezen ten behoeve van het verkochte als heersend erf en ten laste van het naastgelegen perceel, kadastraal bekend als gemeente Berkel sectie B nummer \* (bouwnummer \*) als dienend erf gevestigd en aangenomen de erfdienstbaarheid van overbouw inhoudende het recht voor de eigenaar/gebruiker van het heersend erf om de daktrim en fundering van de op het heersend erf te realiseren garage op respectievelijk in een gedeelte van het dienend erf aan te leggen, te hebben, te gebruiken, te onderhouden, te herstellen en zo nodig te wijzigen.

\* *Voor bouwnummer 19*

**Erfdienstbaarheid van overbouw goot**

Ter uitvoering van de koopovereenkomst wordt bij dezen ten behoeve van het verkochte als heersend erf en ten laste van het aan de verkoper in eigendom toebehorende perceel kadastraal bekend als gemeente Berkel sectie C nummer \* gevestigd en aangenomen de erfdienstbaarheid van overbouw inhoudende het recht voor de eigenaar/gebruiker van het heersend erf om boven respectievelijk in een gedeelte van het dienend erf een goot respectievelijk hemelwaterafvoer aan te leggen, te hebben, te gebruiken, te onderhouden, te herstellen en zo nodig te wijzigen.

**B. BEPALING INZAKE GEMEENSCHAPPELIJKE MUREN**

De muren en schuttingen, gelegen op de grens tussen het gekochte en \*de/het naastgelegen \*percelen/perceel, kadastraal bekend gemeente Berkel, sectie B nummers \* en \* en welke dienen tot erfafscheiding tussen de betreffende percelen, zijn gemeenschappelijk eigendom en mandelig in de zin van artikel 5:62 van het Burgerlijk Wetboek.

**C. VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN MET KETTINGBEDING**

Door verkoper worden ten laste van het gekochte en ten behoeve van de overige eigenaren van percelen behorend tot het project, de navolgende kwalitatieve verplichtingen gevestigd, welke bij deze door de verkoper voor en namens de bedoelde overige eigenaren worden aangenomen:

\*1. Instandhouden beukenhaag

Het is de koper niet toegestaan om wijzigingen aan te brengen in de aan de voorzijde van de woning aan te planten beukenhaag met een hoogte van circa zestig centimeter (60cm).

2. *voor bouwnummers 1 t/m 7 en 13*

Erfafscheiding; hekwerk

De koper is verplicht de te realiseren erfafscheiding in de vorm van een gaashekwerk van circa twee meter (2m) hoogte voorzien van hедера in stand te houden.

*voor bouwnummers 6, 18 en 19*

Erfafscheiding; geluidsscherm

De koper is verplicht het te realiseren kokosscherm (geluidsscherm) in stand te houden.

*voor bouwnummers 12 en 17*

Erfafscheiding; gemetselde muur

De koper is verplicht de te realiseren gemetselde muur van circa twee meter (2m) hoogte in stand te houden.

\*3. *voor bouwnummers 1 t/m 6 en 17*

Parkeerplaats

Koper is er mee bekend dat op het gekochte één (1) parkeerplaats op eigen terrein is voorzien.

Koper verbindt zich jegens verkoper, gelet op hetgeen de gemeente Tilburg en verkoper hieromtrent zijn overeengekomen, om de parkeerplaats als zodanig te laten bestaan, te onderhouden en als zodanig te gebruiken.

*voor bouwnummers 12 en 18*

Parkeerplaatsen

Koper is er mee bekend dat op het gekochte twee (2) parkeerplaatsen op eigen terrein zijn voorzien.

Koper verbindt zich jegens verkoper, gelet op hetgeen de gemeente Tilburg en de verkoper hieromtrent zijn overeengekomen, om de parkeerplaatsen als zodanig te laten bestaan, te onderhouden en als zodanig te gebruiken.



\*4. voor bouwnummers 1, 3 en 18

Boom

De koper is verplicht de op het gekochte aanwezige boom conform het op het gekochte van toepassing zijnde bestemmingsplan in stand te houden en te onderhouden.

voor bouwnummers 4 en 5

Boom

De koper is verplicht de op de erfgrans met bouwnummer \*5 / \*4 aanwezige boom conform het op het gekochte van toepassing zijnde bestemmingsplan in stand te houden en te onderhouden

\*5. voor bouwnummers 8 en 10

Voorziening ten behoeve van gemeenschappelijk nut (verlichting achterpad)

De op de schuur bij het gekochte ten behoeve van gemeenschappelijk nut te realiseren verlichting van het achter het gekochte gelegen pad moet - voor eigen rekening - worden onderhouden en mag niet worden verwijderd.

\*5. voor bouwnummers 1, 7 en 13

Ondoorzichtige beglazing

Voor zover de te realiseren woning wordt voorzien van ondoorzichtige beglazing is de koper verplicht deze als zodanig in stand te houden en te onderhouden

\*voor bouwnummer 1:

\*waaronder met name ook begrepen de ondoorzichtige beglazing in de dakkapel.

Partijen zijn overeengekomen, dat de bovenstaande verplichtingen kwalitatief zijn als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, waardoor de verplichtingen zullen overgaan op degenen die het gekochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.

Koper verbindt zich bovenstaande verplichtingen, voor zover deze niet als kwalitatieve verplichtingen als vorenbedoeld kunnen worden aangemerkt ten behoeve van de gemeente Tilburg en ten behoeve van de overige eigenaren van het project, bij een eigendomsoverdracht, zowel economisch als ook juridisch, van het gekochte op te leggen aan zijn rechtsopvolgers alsmede bij het vestigen van een zakelijk en/of persoonlijk gebruiksrecht met betrekking tot het gekochte, onder het beding, dat ook deze rechtsopvolger(s) bij overdracht van het verkochte van hun rechtsopvolger(s) in de (economische) eigendom dan wel gebruiksrecht bovenstaande verplichting zullen bedingen, zulks op straffe van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftienduizend euro (€ 15.000,00) per overtreding ten behoeve van de gemeente Tilburg en de overige eigenaren van het blok gezamenlijk, waarbij onder overtreding zowel het nalaten van het opleggen van de inhoudelijke verplichtingen zelf dient te worden verstaan als ook het nalaten van het opleggen van de verplichting tot het doorgeven van de verplichtingen aan de opvolgende eigenaren/gebruikers.

Verkoper verklaarde de vorenstaande ten behoeve van de gemeente Tilburg bedongen verplichtingen, als vrijwillig waarnemende de belangen van de gemeente Tilburg, adres: Stadhuisplein 130 Tilburg, voor deze gemeente aan te nemen.

#### **D. REGLEMENT VAN MANDELIGHEID**

In verband met het hiervoor vermelde stellen verkoper en koper de volgende regeling als bedoeld in artikel 3:168 juncto 5:69 Burgerlijk Wetboek vast.

##### **1. Eigenaren mandelige zaak**

De mandelige zaak wordt gemeenschappelijke eigendom van de eigenaren van negen (9) tot het project behorende woningen bouwnummers 7 tot en met 11 en 13 tot en met 16 (kadastraal bekend gemeente Berkel sectie B nummers \* tot en met \*, plaatselijk bekend als \*straat te Berkel-Enschot (hierna ook te noemen: de erven).

## 2. Gebruik mandelige zaak

Iedere mede-eigenaar (hierna ook te noemen: de deelgenoot) heeft een zodanig recht van gebruik van de mandelige zaak, als in overeenstemming is met de bestemming van die zaak als voetpad.

## 3. Verplichtingen en verboden

- a. Iedere deelgenoot moet aan de overige deelgenoten toegang tot de mandelige zaak geven.
- b. Iedere deelgenoot is verplicht te dulden dat in de mandelige zaak ten behoeve van de deelgenoten kabels, leidingen, rioleringsbuizen en aanverwante werken worden aangelegd, gebruikt, gehouden, onderhouden, hersteld en vernieuwd, een en ander onder de volgende bepalingen:
  - i). Iedere deelgenoot is verplicht het verrichten van de nodige of noodzakelijke onderhouds- en herstelwerkzaamheden toe te laten en daartoe toegang tot de mandelige zaak te geven;
  - ii). het aanbrengen van diepwortelende struiken of bomen alsmede het slaan van pennen in de mandelige zaak is niet toegestaan.
  - iii). Het is ieder van de deelgenoten verboden aan de mandelige zaak wijzigingen aan te brengen of te laten aanbrengen of daaraan werkzaamheden te verrichten of te laten verrichten, die de bestemming van de mandelige zaak voor wat betreft het gebruik en/of inrichting wezenlijk aantasten zonder daartoe verkregen schriftelijke toestemming van de overige deelgenoten.
  - iv). Onder deelgenoot wordt voor de toepassing van bepalingen met betrekking tot het gebruik van de mandelige zaak ook verstaan zijn huisgenoten en bezoekers en al diegenen, die op grond van een zakelijk of persoonlijk recht gerechtigd zijn tot (het gebruik van) het erf (kavel) van die deelgenoot.

## 4. Onderhoud, reiniging, herstel of vernieuwing

- a. De mandelige zaak wordt op kosten van alle deelgenoten samen onderhouden, gereinigd, hersteld of vernieuwd, ieder voor gelijke delen.
- b. Bij schade aan de mandelige zaak kan iedere deelgenoot medewerking van de overige deelgenoten vorderen ten behoeve van het herstel of vernieuwing daarvan.
- c. Verzekeringssuitkeringen moeten als eerste worden aangewend tot herstel van de betreffende schade.
- d. Als de mandelige zaak hersteld of vernieuwd moet worden als gevolg van enig handelen of nalaten, dat niet gerekend kan worden tot het normale gebruik volgens de bestemming daarvan zoals hiervoor is omschreven, zullen de kosten van dit herstel of die vernieuwing voor rekening zijn van die deelgenoten aan wie dat handelen of nalaten kan worden toegerekend. Onder herstel of vernieuwing zijn uitdrukkelijk begrepen de kosten van herbouw. Een schadelijk handelen of nalaten als hiervoor bedoeld van een gebruiker wordt de desbetreffende deelgenoot toegerekend.

## 5. Bijdrage in de kosten en verzekering

- a. De deelgenoten zijn ieder voor gelijke delen verplicht mee te dragen in de kosten van beheer, verzekering, onderhoud, reiniging, herstel en vernieuwing van de mandelige zaak. Iedere deelgenoot is een door de vergadering van deelgenoten vast te stellen periodieke voorschotbijdrage verschuldigd met betrekking tot de hiervoor bedoelde kosten.
- b. Iedere deelgenoot is bevoegd van de (overige) deelgenoten te vorderen dat de mandelige zaak ten behoeve van alle deelgenoten tegen de gebruikelijke risico's wordt verzekerd. Het sluiten, wijzigen en beëindigen van de hiervoor bedoelde verzekering(en), alsmede het in ontvangst nemen van de verzekeringsuitkering(en) is uitdrukkelijk onder het beheer begrepen.
- c. De verkrijger van een aandeel in de mandelige zaak is met diens vervreemder hoofdelijk



aansprakelijk voor hetgeen de vervreemder ter zake van diens draagplicht in de gemeenschappelijke kosten van de mandelige zaak verschuldigd is aan een of meer van de overige deelgenoten.

## **6. Beheer**

- a. De deelgenoten samen dragen zorg voor het beheer.
- b. Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen die dienen tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige zaak alsmede alle handelingen die voor de normale exploitatie van de mandelige zaak dienstig kunnen zijn, alsook het aannemen van aan de deelgenoten verschuldigde prestaties.
- c. Handelingen die dienen tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige zaak en in het algemeen handelingen die geen uitstel kunnen lijden, kunnen door ieder van de deelgenoten zo nodig zelfstandig worden verricht. Een deelgenoot wordt bij de handelingen die hij zelfstandig verricht geacht de overige deelgenoten te vertegenwoordigen.
- d. Iedere deelgenoot is bevoegd ten behoeve van de gemeenschap verjaring te stuiten.

## **7. Andere handelingen**

Tot alle andere handelingen dan beheershandelingen zijn de deelgenoten alleen gezamenlijk bevoegd.

## **8. Vergaderingen**

- a. Iedere deelgenoot is bevoegd om de overige deelgenoten ter vergadering op te roepen. Die deelgenoot moet hiervoor een oproepingstermijn van dertig dagen in acht nemen, de dag van de oproeping en die van de vergadering niet meegerekend. De oproeping tot vergadering moet schriftelijk gebeuren. De oproepingsbrief moet de onderwerpen van de vergadering bevatten.
- b. Bij de aanvang van elke vergadering wordt een voorzitter bij besluit aangewezen.
- c. Van het verhandelde in een vergadering worden op de door de voorzitter van de vergadering te bepalen wijze notulen gehouden. De voorzitter en een daartoe door de vergadering aan het begin daarvan aangewezen persoon, stellen de notulen vast en ondertekenen die.
- d. Iedere deelgenoot is bevoegd, hetzij in persoon hetzij bij volmacht, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen.
- e. Iedere deelgenoot heeft één (1) stem in de vergadering, waarin in totaal negen (9) stemmen kunnen worden uitgebracht.
- f. Alle besluiten van de vergadering van deelgenoten worden genomen met gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen ongeacht de aanwezige of vertegenwoordigde deelgenoten.
- g. Regels voor gebruik en beheer moeten voor iedere deelgenoot gelden. Aan een deelgenoot kan niet bij besluit tijdelijk of blijvend zijn gebruiksrecht worden ontzegd.
- h. I Het in de vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter over de uitslag van een stemming is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit, voor zover werd gestemd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel.  
II Wordt onmiddellijk na het uitspreken van het oordeel van de voorzitter de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, als de meerderheid van de vergadering of, als de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk gebeurde, een stemgerechtigde aanwezige dit verlangt. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.

## **9. Kettingbeding**

- a. Iedere deelgenoot is verplicht bij vervreemding van zijn aandeel in de mandelige zaak (vestiging van goederenrechtelijke genotsrechten daaronder begrepen), namens de overige deelgenoten van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze zich bindt en onderwerpt aan de besluiten van de vergadering van deelgenoten, die al genomen zijn

of genomen zullen worden en om het in dit artikel bepaalde op zijn beurt woordelijk te bedingen van zijn rechtsopvolger.

- b. Een deelgenoot die verzuimt het vorenstaande van zijn rechtsopvolger te bedingen, is als gevolg daarvan een direct opeisbare boete verschuldigd van vijftienduizend euro (€ 25.000,00), ten gunste van de overige gezamenlijke deelgenoten.

#### **10. Inschrijving wijzigingen**

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

#### **11. Aanvang/einde mandeligheid**

a. Deze regeling van mandeligheid treedt in werking door de inschrijving van deze akte.

b. Deze mandeligheid eindigt:

1. wanneer de gemeenschap van de mandelige zaak eindigt;
2. wanneer de bij de hiervoor onder a. vermelde akte aan die zaak gegeven bestemming wordt opgeheven bij een tussen alle deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving daarvan in de openbare registers van het kadaster;
3. zodra het nut voor elk van de erven is geëindigd.

#### **12. Overdracht aandeel in de mandelige zaak**

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

#### **VOORWAARDEN EN BEPALINGEN GEMEENTE**

Te dezen wordt verwezen naar de "Algemene verkoopvoorwaarden Gemeente Tilburg 2015" en naar de van toepassing verklaarde bijzondere verkoopvoorwaarden zoals deze door de gemeente Tilburg bij voormelde akte tot levering op veertien december tweeduizend zeventien voor genoemde notaris De Kerf verleden \*respectievelijk bij voormelde akte tot levering op \* voor \*, notaris te Tilburg, verleden, aan de verkoper zijn opgelegd en welke voorwaarden en bepalingen geacht worden woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en ook voor de nieuwe eigenaar verbindend zullen zijn.

Te dezen wordt in het bijzonder verwezen naar de in voormelde akte tot levering op veertien december tweeduizend zeventien voor genoemde notaris De Kerf opgelegde bijzondere voorwaarden, woordelijk luidende:

#### **"ARTIKEL 6. GEBRUIK.**

6.1 *Koper is voornemens het Verkochte te gebruiken ten behoeve van herontwikkelingslocatie t.b.v. woningbouw.*

*Enzovoorts*

#### **ARTIKEL 7. VERKLARINGEN.**

7.8 *Voor zover aan verkoper bekend zijn in het Verkochte geen ondergrondse tanks, zoals olie- en septicfanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.*

7.9 *In het Verkochte zijn in opdracht van Verkoper een asbestonderzoeken uitgevoerd door Asbestinventarisatie & Milieuadvies B.V., Lage Ham 190-192 te Dongen, rapport Asbestinventarisatie conform SC 540, de dato 26 april 2016, projectnummer AR 1604049 en de dato 9 december 2015, projectnummer AR 1512018.*

*Partijen verklaring bekend te zijn met de inhoud en conclusies van deze rapporten. De koper verklaart met name bekend te zijn met de blijkens dit rapport aangetroffen asbesthoudende materialen.*

*Alle saneringen met betrekking tot verwijdering van asbest, inclusief die eventueel voortvloeiend uit aanwijzingen van overheidswege zijn, geheel voor rekening van de Koper.*

*Het risico dat achteraf blijkt ten tijde van de levering nog niet gesignaleerde verontreiniging in het Verkochte aanwezig is, is voor rekening van Koper.*

*Verkoper kan niet wegens toerekenbare tekortkoming in de nakoming en/of onrechtmatige daad worden aangesproken tot sanering of tot het nemen van maatregelen ten aanzien van het Verkochte of naburige percelen."*

De koper verklaarde met alle vorenbedoelde voorwaarden en bepalingen volkomen bekend te zijn en de verkoper te ontslaan van de verplichting die voorwaarden en bepalingen woordelijk in deze akte op te nemen.

Voor zover in vorenbedoelde voorwaarden en bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van de gemeente Tilburg, adres: Stadhuisplein 130 Tilburg, zijn bedongen, worden die rechten bij dezen tevens door verkoper voor deze gemeente aangenomen.

#### **KWIJTING**

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van dat wat koper per heden aan verkoper respectievelijk aan de aannemer is verschuldigd. Verder verlenen verkoper en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige als gevolg van de koopovereenkomst en deze levering verschuldigde bedragen.

#### **FISCALE VERKLARING**

Ter zake van de levering van het gekochte bedraagt de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting \*, zodat aan overdrachtsbelasting is verschuldigd \*. Laatstgemeld bedrag is berekend naar een tarief van zes procent (6%).

#### **VOLMACHT**

Partijen verlenen hierbij, voor zoveel nodig onherroepelijk, volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van mij, notaris, dan wel van mijn waarnemer(s) of ambtsopvolger(s), om namens hen of één van hen:

- a. te verschijnen in een akte van rectificatie als in deze akte - dan wel in de met de deze akte samenhangende hypotheekakte(n) - de kadastrale omschrijving niet in overeenstemming is met de feitelijke situatie, als de dagtekening of het daarin vermelde tijdstip van ondertekening kennelijk onjuist is dan wel als de vermelde personalia van partijen niet volledig juist zijn;
- b. te verschijnen in een royementsakte om een aanbod tot afstanddoening van op het gekochte rustende hypotheek te aanvaarden;
- c. verder al datgene meer te doen wat in verband met het vorenstaande nodig mocht zijn.

#### **WOONPLAATS- EN FORUMKEUZE**

Koper en verkoper kiezen met betrekking tot deze overeenkomst en alle gevolgen daarvan, waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte. Voor de kennisneming van geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats waar het gekochte geheel of grotendeels is gelegen bij uitsluiting bevoegd.

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

#### **SLOT**

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en de wettelijk voorgeschreven identificatie heeft plaatsgevonden.

Waarvan akte is verleden te Tilburg op de datum in de aanhef van deze akte vermeld. Nadat de zakelijke inhoud van deze akte aan de verschenen personen is opgegeven en toegelicht hebben dezen verklaard tijdig van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met beperkte voorlezing daarvan in te stemmen.

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