

Notariskantoor Brummelhuis
 De Cuserstraat 5
 1081 CK Amsterdam
 Versie 202311~~2747~~

Dossier: 100786-4/MB/LK

Project Weesperluis – Vechtrijk deelplan 3B1 veld 5

VESTIGING MANDELIGHEID
bouwnummers 129 tot en met 138

Heden, zes december tweeduizend drieëntwintig, verschenen voor mij, mr. Kirsten Laurentien Agnes Kok MRE, notaris te Amsterdam:

1. *,
 te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
 de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **AM B.V.**, statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende te 3528 BP Utrecht, Ptolemaeuslaan 80, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 30160235, hierna te noemen: de vennootschap;

2. *
 hierna tezamen te noemen: de koper.

De vennootschap en de koper hierna tezamen ook te noemen: de deelgenoten.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden:

A. OMSCHRIJVING REGISTERGOEDEREN

1. De vennootschap is onder meer gerechtigd tot de volgende registergoederen:
 - tien (10) percelen bouwterrein gelegen te Weesp aan en nabij de Petersburgsingel en Gouwparklaan te Weesp, elk bestemd om te worden bebouwd met een grondgebonden eengezinswoning, gedurende de bouw bekend onder de bouwnummers 129 tot en met 138, in het plan **Weesperluis – Vechtrijk, deelplan 3B1 veld 5**, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend als gemeente Weesp, sectie B, nummers: 7787, 7785, ~~779682~~, 7786, 7788, 7789, 7790, 7791, 7792, 7793,

eruit halen welk perceel als eerste wordt geleverd en die hierna opnemen

hierna te noemen: de woningen

Mandelig terrein:

- gemeente Weesp sectie B nummer 7784 (te bestemmen als mandelig binnenterrein), ongeveer groot zevenhonderdzestien vierkante meter (716 m²), hierna te noemen: mandelig binnenterrein;

aan welke percelen door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten

zijn toegekend,

eruit halen welk perceel als eerste wordt geleverd en die hierna opnemen

zoals schetsmatig aangegeven op een aan deze akte te hechten situatietekening de dato *,

de woningen hierna tezamen te noemen: Erf A;

2. de koper is gerechtigd - *ieder voor de onverdeelde helft - * tot het volgende registergoed:

- het perceel bouwterrein gelegen te Weesp aan en nabij de Petersburgsingel en Gouwparklaan te Weesp, in het plan **Weespersluis – Vechtrijk, deelplan 3B1 veld 5**, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend als gemeente Weesp, sectie B, nummer *, (ongeveer) groot *, bouwnummer *, aan welk perceel het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en - oppervlakte heeft toegekend en welk perceel is bestemd voor de bouw van een eengezinswoning met toebehoren; zoals dit perceel schetsmatig is aangegeven op voormelde tekening;

hierna te noemen: Erf B.

Erf A en Erf B worden hierna tezamen genoemd: de Erven.

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken (Wkpb) en de Basisregistratie Kadaster, anders dan een publiekrechtelijke beperking:

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, betrokken bestuursorgaan is Gemeente Weesp, datum inwerkingtreding drie augustus tweeduizend zestien, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op negenentwintig oktober tweeduizend twintig, in het register Hypotheken 4 in deel 79464 nummer 4.

B. GEMEENSCHAP

De deelgenoten zijn tezamen gerechtigd tot:

- een (1) perceel bouwterrein gelegen aan en nabij de Petersburgsingel en Gouwparklaan te Weesp in het plan **Weespersluis – Vechtrijk, deelplan 3B1 veld 5**, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend als gemeente Weesp, sectie B, nummer 7784 (mandelig perceel), (ongeveer) groot zevenhonderdzestien vierkante meter (716 m²), aan welk perceel het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en - oppervlakte heeft toegekend en zoals schetsmatig aangegeven op voormelde tekening, bestemd voor de aanleg van een binnenterrein met de in casu quo op dat terrein te realiseren werken waaronder met name worden begrepen: carports met in totaal vijf (5) parkeerplaatsen, verlichting, bestrating, lichtmasten, toegangshek met handzenders, groenvoorziening, bomen, centrale voorzieningenkast, elektraleidingen, hemelwaterafvoeren, afwateringsputten en riolering, hierna ook aan te duiden met: het binnenterrein en/of de mandelige zaak.

C. VOORAFGAANDE VERKRIJGINGEN

1. De sub A.1. omschreven registergoederen en de mandelige zaak zijn door de vennootschap verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zes december tweeduizend drieëntwintig in

het register Hypotheken 4, in deel * nummer *, van een afschrift van een akte van koop en levering, houdende kwijting voor betaling van de koopsom, op zes december tweeduizend drieëntwintig, verleden voor mij, notaris.

2. Koper zal het sub A.2. omschreven registergoed en het onverdeelde aandeel in de mandelige zaak verkrijgen door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het kadaster en openbare registers van een afschrift van een akte van levering mede op heden voor genoemde notaris *Brummelhuis verleden, voor of gelijktijdig met de inschrijving van een daartoe strekkend afschrift van de onderhavige akte.

D. BESTEMMING TOT GEMEENSCHAPPELIJK NUT

Hierbij bestemmen de deelgenoten de mandelige zaak tot gemeenschappelijk nut van de Erven (gedurende bouw bekend onder bouwnummers 129 tot en met 138, kadastraal bekend gemeente Weesp sectie B nummers 7787, 7785, 7782, 7786, 7788, 7789, 7790, 7791, 7792, 7793).

E. REGLEMENT

De deelgenoten zijn tot regeling van hun onderlinge rechtsverhouding met betrekking tot de mandelige zaak het volgende overeengekomen:

Het aandeel

Artikel 1

1. Het aan een deelgenoot toebehorende aandeel is een van zijn voormeld erf afhankelijk recht. Levering en bezwaring van het erf treft op gelijke wijze het aandeel.
2. Een aandeel kan niet afzonderlijk van het erf worden overgedragen, ook niet aan een of meer van de overige deelgenoten.
3. De verkrijger van een aandeel is verplicht onverwijld van zijn verkrijging mededeling te doen aan degene die met het beheer van de mandelige zaak is belast of aan de overige deelgenoten.
4. De verkrijger en de vervreemder zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen vervreemder ter zake de mandelige zaak aan de gemeenschap of aan de beheerder verschuldigd is.
5. In totaal zijn er tien (10) woningen die betrokken worden in de mandeligheid en wel voor de navolgende aandelen per lidmaatschap:
per woning die het exclusieve gebruiksrecht heeft van een parkeerplaats op het binnenterrein: elk voor een onverdeeld vijf/vijfenveertigste (5/45^e) aandeel.
Per woning die niet het exclusieve gebruiksrecht heeft van een parkeerplaats op het binnenterrein: elk voor een onverdeeld vier/vijfenveertigste (4/45^e) aandeel.

Verdeling

Artikel 2

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

Gebruik en toegang

Artikel 3

1. De mandelige zaak wordt gebruikt als volgt:
 - binnenterrein, welk terrein toegang en uitgang geeft tot de op de Erven te bouwen woningen met toebehoren ten behoeve van de woningen met de

bouwnummers 129 tot en met 138;

- de op het binnenterrein onder de carports aan te leggen parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen met bouwnummers 131, 132, 133, 134, 135;
- gezamenlijke riolering en hemelwaterafvoer met toebehoren ten behoeve van de op de Erven te bouwen bergingen en het binnenterrein zelf;

zoals aangegeven op voornoemde aangehechte situatietekening.

Bij huishoudelijk reglement kunnen nadere regels omtrent het gebruik worden gesteld.

2. De eigenaren van de woningen met de bouwnummers 131, 132, 133, 134, 135 hebben het exclusieve gebruiksrecht van een parkeerplaats op het binnenterrein onder de carports, zoals op de aan deze akte gehechte tekening is aangegeven met de betreffende bouwnummers.
3. Elke deelgenoot heeft de bevoegdheid de mandelige zaak te gebruiken overeenkomstig de bestemming, mits dit gebruik verenigbaar is met de gebruiksrechten van de overige deelgenoten.
4. Ieder van de deelgenoten moet aan de overige deelgenoten toegang tot de mandelige zaak geven.
5. De eigenaren van de erven met de bouwnummers 131, 132, 133, 134, 135 zijn elk gerechtigd om, na het verkregen toestemming van het bestuur van na te melden beheervereniging, hierna te noemen: "het bestuur", op de aan haar toekomende parkeerplaats, voor eigen rekening en risico een oplaadpunt voor een elektrisch aangedreven motorrijtuig te doen aanbrengen. De benodigde toestemming van het bestuur betreft enkel een technische toets van het hierna te noemen werkplan.

Het betreffende oplaadpunt dient:

- te worden aangebracht binnen de begrenzing van de aan de eigenaar toekomende parkeerplaats;
- te worden aangebracht door een ter zake van oplaadpunten erkende installateur op basis van een door hem opgesteld werkplan;
- zodanig te worden aangebracht dat de kosten van het stroomverbruik ten laste komen van degene die van het oplaadpunt gebruik maakt en te worden aangesloten op de eigen energie voorziening;
- door de eigenaar voor zijn rekening en risico in goede staat te worden onderhouden; en
- te voldoen aan de eventueel in een huishoudelijk reglement opgenomen voorschriften.

Een eigenaar die voornemens is een oplaadpunt te doen aanbrengen, doet daarvan mededeling aan het bestuur onder overlegging van het werkplan.

Alvorens de eigenaar bevoegd is het oplaadpunt te installeren, dient de verzekeraar voor de installatie toestemming te verlenen, indien en voorzover er een opstal- en/of wettelijke aansprakelijkheidsverzekering voor de mandelige zaak is afgesloten. Een verhoging van de premie die verband houdt met het gebruik van het oplaadpunt komt voor rekening van de betreffende eigenaar. Nadat het oplaadpunt is geïnstalleerd, dient de eigenaar aan het bestuur een certificaat of

garantiedocument te overleggen waaruit blijkt dat het oplaadpunt conform de daarvoor geldende voorschriften is geïnstalleerd.

Wanneer het oplaadpunt blijvend niet meer wordt gebruikt, dient degene die op dat moment tot het betreffende parkeerplaats gerechtigd is het oplaadpunt en de daarbij behorende kabels en leidingen en overige werken op eerste verzoek van het bestuur van de beheervereniging voor eigen rekening en risico te verwijderen.

Onderhoud

Artikel 4

1. De mandelige zaak wordt op kosten van alle deelgenoten ingericht, onderhouden, geëxploiteerd en gereinigd.
Hiermee wordt in ieder geval bedoeld:
 - het onderhouden en/of vervangen van de verharding van de straat en achterpaden, inclusief de ten behoeve van een goede afwatering in de straat en die paden aangelegde afvoerputten;
 - het onderhouden en/of vervangen van de in het binnenterrein gelegen hemelwaterafvoerleiding;
 - het onderhouden en/of vervangen van de in het binnenterrein gelegen overige (groen)voorzieningen;
 - het onderhouden en/of vervangen van de in of op het binnenterrein gelegen verlichting;
 - het onderhouden en/of vervangen van de in het binnenterrein gelegen hekwerk met handzenders.
2. Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig in de kosten van de mandelige zaak, tenzij hierna een andere draagplicht is aangegeven.
3. Indien een deelgenoot in verzuim blijft zijn aandeel in vorenbedoelde kosten bij te dragen, kan hem het gebruik van de mandelige zaak door de overige deelgenoten worden ontzegd, zulks onverminderd de verplichting van de betreffende deelgenoot tot betaling van zijn aandeel in vorenbedoelde kosten.

Herstel

Artikel 5

1. Ingeval van schade aan de mandelige zaak, alsmede ingeval de bouwkundige toestand van de zaak zulks noodzakelijk maakt, kan iedere deelgenoot van de overige deelgenoten medewerking vorderen ten behoeve van het herstel.
2. Verzekeringsuitkeringen dienen in de eerste plaats te worden aangewend tot herstel van de betreffende schade.
3. Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor de kosten van vernieuwingen en de premies van de in artikel 7 lid 2 te vermelden verzekeringen met uitzondering van het herstel, onderhoud en of vernieuwen van de carports, welke kosten alleen voor rekening zijn van de bouwnummers 131, 132, 133, 134, 135.
4. Indien de mandelige zaak hersteld of vernieuwd dient te worden ten gevolge van enig handelen of nalaten hetwelk niet gerekend kan worden tot het normale gebruik volgens de bestemming van de mandelige zaak, zullen de kosten van dit herstel of de vernieuwing zijn voor rekening van die deelgenoot aan wie dit

handelen of nalaten kan worden toegerekend.

In aanvulling hierop is iedere deelgenoot aansprakelijk voor de door hem aan de mandelige zaak toegebrachte schade en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, aan zijn huisgenoten, aan zijn personeel of bezoek kan worden toegerekend.

5. Ingeval de mandelige zaak geheel teniet gaat, eindigt de mandeligheid.

Beheer

Artikel 6

1. Het beheer geschiedt door de deelgenoten tezamen. Hiertoe is een beheervereniging opgericht, die namens de deelgenoten als beheerder het beheer van de mandelige zaak voeren. Alle deelgenoten zijn lid van deze beheervereniging, welke zal worden genaamd **Beheervereniging Weesperluis – Deelplan 3B1 veld 5**.

Opzegging van het lidmaatschap ontslaat een deelgenoot niet van zijn verplichtingen voortvloeiende uit deze mandeligheid.

Het beheer van de mandelige zaak zal worden verricht door de vennootschap, welk beheer eindigt (tenzij anders overeengekomen) na het eerste jaar, volgend op de oprichtingsvergadering van de Beheervereniging.

2. Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor de instandhouding van de mandelige zaak, waaronder het vormen van een reservefonds ten behoeve van het toekomstig groot onderhoud en vervanging van de mandelige zaak. Bij vervreemding door een deelgenoot van zijn aandeel in de mandelige zaak heeft deze deelgenoot geen recht op teruggave van enige gelden van het reservefonds.

De Beheervereniging vertegenwoordigt bij het beheer de deelgenoten.

3. De beheerder is na afloop van ieder kalenderjaar, alsmede bij het einde van zijn beheer, verplicht tot rekening en verantwoording jegens de gezamenlijke deelgenoten.

Andere handelingen

Artikel 7

1. Tot alle andere handelingen dan beheershandelingen zijn de deelgenoten slechts gezamenlijk bevoegd.
2. Indien een deelgenoot vordert dat de mandelige zaak wordt verzekerd tegen de gebruikelijke risico's, dienen de overige deelgenoten daaraan mee te werken.

Vergaderingen

Artikel 8

1. Een aantal deelgenoten dat tenminste voor een/tiende deel gerechtigd is in de mandelige zaak, is bevoegd om, met inachtneming van een oproepingstermijn van veertien dagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering daaronder niet begrepen, de overige deelgenoten schriftelijk ter vergadering op te roepen. De oproepingsbrief moet de onderwerpen van de vergadering bevatten. Een vergadering van de Beheervereniging wordt geacht tevens een vergadering te zijn als in de eerste zin van dit lid bedoeld.
2. De vergadering wordt voorgezeten door een daartoe door de ter vergadering

aanwezige deelgenoten aangewezen persoon.

3. Van het verhandelde in een vergadering worden op de door de voorzitter van de vergadering te bepalen wijze notulen gehouden.
4. Iedere deelgenoot brengt naar evenredigheid van zijn aandeel in de mandelige zaak stem uit in de vergadering.
5. Alle besluiten van de vergadering van deelgenoten worden genomen met een gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen ongeacht de aanwezige of vertegenwoordigde deelgenoten.
6. Ieder van de deelgenoten is bevoegd, hetzij in persoon hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde, al dan niet een van de deelgenoten, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen.
7.
 - a. Het in de vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter omtrent 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.
 - b. Wordt onmiddellijk na het uitspreken van het oordeel van de voorzitter de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, indien de meerderheid van de vergadering of, indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk geschiedde, een stemgerechtigde aanwezige dit verlangt. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.

Kettingbeding

Artikel 9

1. 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 reeds genomen zijn of genomen zullen worden, alsmede om het in dit artikel bepaalde op zijn beurt woordelijk te bedingen van zijn rechtsopvolger.
2. Een deelgenoot die verzuimt het vorenstaande van zijn rechtsopvolger te bedingen, verbeurt dientengevolge een door de enkele overtreding direct opeisbare boete ten gunste van de overige gezamenlijke deelgenoten van tienduizend euro (€ 10.000,00).

Einde mandeligheid

Artikel 10

De mandeligheid eindigt:

- a. wanneer de gemeenschap van de mandelige zaak eindigt;
- b. wanneer de bij deze akte aan die zaak gegeven bestemming wordt opgeheven bij een tussen alle deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving in de openbare registers;
- c. zodra het nut voor elk van de Erven is geëindigd.

Inschrijving wijzigingen

Artikel 11

De deelgenoten zijn verplicht en iedere deelgenoot is bevoegd wijzigingen betreffende

het genot, het gebruik en het beheer van de mandelige zaak terstond te doen inschrijven in de openbare registers.

F. TOESTEMMING

De vennootschap zal in het kader van de uitponding van het project bij elke levering van een van de onder A.1. omschreven registergoederen, tevens een onverdeeld aandeel in de mandelige zaak leveren.

De koper is akkoord met de vervreemding van al die onverdeelde aandelen en verleent hiertoe bij voorbaat de toestemming als bedoeld in artikel 3:190 van het Burgerlijk Wetboek.

G. INSCHRIJVING

Iedere deelgenoot is bevoegd een afschrift van deze akte te doen inschrijven in de openbare registers.

H. INSTALLATIE LIDMAATSCHAP BEHEERVERENIGING

Voorts verklaarde de vennootschap, te dezen handelend als mondeling gevolmachtigde van de vereniging **Beheervereniging Weesperluis – Deelplan 3B1 veld 5**, voorlopig kantoorhoudende te 3528 BP Utrecht, Ptolemaeuslaan 80, hierna te noemen: de Beheervereniging, dat:

- a. blijktens akte oprichting vereniging op zes december tweeduizend drieëntwintig verleden voor genoemde notaris Kok, de Beheervereniging is opgericht. De Beheervereniging heeft ten doel het beheer van de mandelige zaak; onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor de instandhouding van de mandelige zaak; de vereniging vertegenwoordigt daarbij de deelgenoten, zomede al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn;
- b. de Beheervereniging thans geen andere schulden heeft dan die uit hoofde van de normale lasten en belastingen ter zake van voormelde onroerende zaak en de exploitatie, verzekering en administratie daarvan;
- c. de statuten van de Beheervereniging niet anders luiden dan zoals deze laatstelijk zijn vastgesteld bij voormelde akte van oprichting.

Daarop verklaarden de comparanten:

1. op grond van artikel 4 van de statuten van de Beheervereniging installeert de vennootschap bij deze de koper als lid van de Beheervereniging, welk lidmaatschap door de koper wordt aanvaard; de koper is lid van voormelde Beheervereniging uit kwaliteit van het zijn van deelgenoot van de mandelige zaak;
2. de baten en lasten van het lidmaatschap zijn van heden af voor rekening van de koper;
3. dat de koper zich bij deze uitdrukkelijk onderwerpt aan de statuten van de Beheervereniging en het daarbij behorende reglement en een afschrift van deze stukken heeft ontvangen;
4. dat indien de koper zijn onverdeeld aandeel in de mandelige zaak (deels) vervreemdt, hij zijn lidmaatschap (deels) dient over te dragen aan de verkrijger, in dier voege dat de vervreemder zijn lidmaatschap opzegt en de verkrijger zich tegelijkertijd als lid bij het bestuur aanmeldt. De verkrijger treedt alsdan in de rechten en verplichtingen vanaf het moment van overdracht. De verkrijger en de

vervreemder zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de vervreemder terzake zijn lidmaatschap of zijn onverdeelde aandeel in de mandelige zaak aan de vereniging verschuldigd is.

I. KOSTEN

De notariële kosten van deze akte en het wegens voormelde inschrijving verschuldigde kadastrale recht, zijn voor rekening van de vennootschap.

J. VOLMACHT

Van de volmacht van de vennootschap blijkt uit twee (2) onderhandse akten van volmacht, welke (in kopie) zijn gehecht aan * voormelde akte van levering op zes december tweeduizend drieëntwintig voor mij, notaris verleden.

K. LASTEN EN BEPERKINGEN:

**zie akte 1 en 2*³*

L. WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de tenuitvoerlegging van deze akte wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

WAARVAN AKTE, verleden te Amsterdam, op de in het hoofd vermelde datum.

Na mededeling van- en toelichting op de zakelijke inhoud van deze akte aan de verschenen personen en na hen gewezen te hebben op de gevolgen die voor partijen uit de inhoud van de akte voortvloeien, hebben zij verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen, waarna deze akte beperkt is voorgelezen als door de wet is bepaald.

De comparanten zijn aan mij, notaris bekend.

Identificatie van personen vond plaats conform de wet.

Onmiddellijk daarna is deze akte door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om