

ONTWERP
d.d. 13 juli 2026

Wijzigingen van deze concept akte na ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst ten gevolge van onder meer verplichtingen die van overheidswegen en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het bouwplan, alsmede het wijzigen van de kadastrale gegevens, worden uitdrukkelijk voorbehouden. Derhalve is de definitieve redactie voorbehouden aan de desbetreffende notaris.

Heden, @ verschenen voor mij,
Mr IMKE MARIA ADRIANA JOHANNA DEN DRIJVER-PIGMANS, notaris met plaats van vestiging de gemeente Maasdriel:

1. @@;
 ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
Waalbommel B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd te Amersfoort (adres: Ringwade 4, 3439 LM Nieuwegein), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34289450 en als zodanig deze rechtspersoon rechtsgeldig vertegenwoordigend;
 hierna genoemd: verkoper;

2. @@;
 hierna genoemd: koper.

De verschenen personen, hierna ook te noemen partijen, geven vooraf te kennen:

- verkoper het aan partijen bekende bouwplan genaamd "**BTNStad, J8**" heeft ontwikkeld (hierna te noemen: het "**Project**"), omvattende onder meer acht appartementen met terrassen en bergingen;
- de bouw van de appartementen zal worden uitgevoerd door Veluwezoom Verkerk Bouw B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rijssen, kantoorhoudende aan de Edisonstraat 88 (6902 PK) in Zevenaar, hierna te noemen: de "**Ondernemer**";
- koper een bouwplicht heeft en gehouden is voor zijn rekening en risico de woning in het project te doen realiseren, in verband waarmee tussen de koper en de ondernemer een aannemingsovereenkomst is gesloten, welke een onverbreekelijk geheel vormt met onderhavige overdracht van het appartementsrecht.

De verschenen personen verklaarden het navolgende:

LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK

Verkoper heeft blijkens een met koper op @ aangegane koopovereenkomst aan koper verkocht en levert op grond daarvan aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en bij deze, @ieder voor de onverdeelde helft@, aanvaardt:

- # 1. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met terras gelegen op de begane grond van het gebouw en berging op de begane grond van het gebouw, plaatselijk bekend ## te Zaltbommel, kadastraal bekend gemeente Zaltbommel, sectie G, complexaanduiding

- #####-A, appartementsindex 1;—————
 uitmakende het tweeënvijftig vierhonderd zestigste (52/460) onverdeeld—
 aandeel in de gemeenschap bestaande uit het gebouw met grond plaatselijk—
 bekend ### te Zaltbommel, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend—
 gemeente Zaltbommel, sectie G nummer ##, groot ##;—————
2. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de——
 woning met terras gelegen op de begane grond van het gebouw en berging—
 op de begane grond van het gebouw, plaatselijk bekend ## te Zaltbommel,—
 kadastraal bekend gemeente Zaltbommel, sectie G, complexaanduiding——
 #####-A, appartementsindex 2;—————
 uitmakende het negenenvijftig vierhonderd zestigste (59/460) onverdeeld—
 aandeel in de hiervoor omschreven gemeenschap;—————
 3. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de——
 woning met terras gelegen op de begane grond van het gebouw en berging—
 op de begane grond van het gebouw, plaatselijk bekend ## te Zaltbommel,—
 kadastraal bekend gemeente Zaltbommel, sectie G, complexaanduiding——
 #####-A, appartementsindex 3;—————
 uitmakende het tweeënvijftig vierhonderd zestigste (52/460) onverdeeld—
 aandeel in de hiervoor omschreven gemeenschap;—————
 4. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de——
 woning met terras gelegen op de begane grond van het gebouw en berging—
 op de begane grond van het gebouw, plaatselijk bekend ## te Zaltbommel,—
 kadastraal bekend gemeente Zaltbommel, sectie G, complexaanduiding——
 #####-A, appartementsindex 4;—————
 uitmakende het negenenvijftig vierhonderd zestigste (59/460) onverdeeld—
 aandeel in de hiervoor omschreven gemeenschap;—————
 5. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de——
 woning met dakterras gelegen op de eerste verdieping van het gebouw en—
 berging op de begane grond van het gebouw, plaatselijk bekend ## te——
 Zaltbommel, kadastraal bekend gemeente Zaltbommel, sectie G,——
 complexaanduiding #####-A, appartementsindex 5;—————
 uitmakende het zestig vierhonderd zestigste (60/460) onverdeeld aandeel in
 de hiervoor omschreven gemeenschap;—————
 6. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de——
 woning gelegen op de eerste verdieping van het gebouw en berging op de—
 begane grond van het gebouw, plaatselijk bekend ## te Zaltbommel,——
 kadastraal bekend gemeente Zaltbommel, sectie G, complexaanduiding——
 #####-A, appartementsindex 6;—————
 uitmakende het negenenvijftig vierhonderd zestigste (59/460) onverdeeld—
 aandeel in de hiervoor omschreven gemeenschap;—————
 7. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de——
 woning met dakterras gelegen op de eerste verdieping van het gebouw en—
 berging op de begane grond van het gebouw, plaatselijk bekend ## te——

- Zaltbommel, kadastraal bekend gemeente Zaltbommel, sectie G, _____
 complexaanduiding #####-A, appartementsindex 7; _____
 uitmakende het vijftiende vierhonderd zestigste (55/460) onverdeeld _____
 aandeel in de hiervoor omschreven gemeenschap; _____
8. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de _____
 woning gelegen op de eerste verdieping van het gebouw en berging op de _____
 begane grond van het gebouw, plaatselijk bekend ## te Zaltbommel, _____
 kadastraal bekend gemeente Zaltbommel, sectie G, complexaanduiding _____
 #####-A, appartementsindex 8; _____
 uitmakende het negenenvijftig vierhonderd zestigste (59/460) onverdeeld _____
 aandeel in de hiervoor omschreven gemeenschap; _____

- # _____
2. het één achtste (1/8e) onverdeeld aandeel in het tot gemeenschappelijk nut _____
 (mandeligheid) te bestemmen buitenterrein, bestemd als gezamenlijke _____
 buitenruimte met verharding rondom het appartementencomplex, kadastraal _____
 bekend gemeente Zaltbommel, sectie G nummer @, ongeveer groot @, _____
 hierna ook te noemen het verkochte. _____

VOORAFGAANDE VERKRIJGING _____

Het verkochte is door de verkoper in eigendom verkregen door inschrijving ten _____
 kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op éénendertig _____
 december tweeduizend zeven (31-12-2007) in deel 53809 nummer 147 van het _____
 afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor betaling van de _____
 koopsom en afstand van het recht ontbinding van de overeenkomst te vorderen, op _____
 achtentwintig december tweeduizend zeven (28-12-2007) verleden voor mr _____
 T.H.G.M. Batenburg, notaris te Beverwijk. _____

KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN _____

De totale koopsom bedraagt @@ inclusief éénentwintig procent (21%) _____
 omzetbelasting, te splitsen in: _____

- de koopsom voor de grond, zijnde @@ inclusief éénentwintig procent (21%) _____
 omzetbelasting; _____
- de (rente)vergoeding over de koopsom, zijnde @@ inclusief éénentwintig _____
 procent (21%) omzetbelasting; _____

welk bedrag door koper is voldaan door storting op een rekening van mij, notaris. _____

De verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van hetgeen koper _____
 per heden aan haar is verschuldigd. _____

Voormelde overeenkomsten zijn, voor zover te dezen nog van belang, gesloten _____
 onder de volgende: _____

BEPALINGEN _____

Kosten en belastingen _____

Artikel 1 _____

1. Alle kosten van de overdracht zijn voor rekening van verkoper. _____
2. Wegens de overdracht van het verkochte is geen overdrachtsbelasting _____
 verschuldigd. _____

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, tenzij in deze akte anders is bepaald.
2. Indien de door verkoper opgegeven maat of grootte of de verdere omschrijving van het verkochte niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontlenen.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich nu bevindt.

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.

Vanaf vandaag draagt koper het risico van het verkochte.

Onmiddellijk na ondertekening van deze akte van levering zal koper het verkochte aan de ondernemer, dan wel een door haar aan te wijzen derde, ter beschikking stellen ten behoeve van het realiseren van het project.

De aflevering van het verkochte door de ondernemer aan de koper zal geschieden zodra de van het verkochte deel uitmakende, nog te bouwen woning met verder toebehoren wordt opgeleverd, als bedoeld in de ter zake van de bouw van de woning met verder toebehoren met de Ondernemer gesloten aannemingsovereenkomst.

Verklaringen van verkoper

Artikel 4

Verkoper verklaart het navolgende:

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. het verkochte wordt geheel overgedragen vrij van huur/pacht en/of van andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
3. het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
4. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
5. dat overeenkomstig artikel 9.21 Omgevingswet, op het verkochte geen voorkeursrecht is gevestigd.
6. aan hem niet bekend is dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen heeft vastgesteld, waarin het verkochte

is begrepen;_____

7. met betrekking tot het verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of_____ arbitrage aanhangig._____

Bodem- en/of milieukwaliteit; zettingen; kettingbeding_____

artikel 5_____

1. De bodem van het project waarvan het verkochte deel uitmaakt zal bij de_____ oplevering van de te realiseren woning vanuit milieukundig oogpunt geschikt_____ zijn voor woondoeleinden._____

Het verkochte is gesaneerd volgens de geldende wet en regelgeving en het_____ Verkochte daarom is voorzien van een leeflaag een en ander volgens het_____ goedgekeurde saneringsplan de dato zeventien mei tweeduizend tweeëntwintig- (17-05-2022) en kenmerk 204800_AdB_RAP_001v2.0._____

2. Binnen het gebied BTNstad in Zaltbommel is volgens het hiervoor genoemde_____ saneringsplan een leeflaag aangebracht die voldoet aan de kwaliteitsklasse_____ ‘Wonen’. Voor graafwerkzaamheden dieper dan een (1) meter kunnen_____ beperkingen van toepassing zijn, deze zijn niet toegestaan zonder uitdrukkelijke toestemming van het bevoegd gezag. Daarnaast is het ook niet toegestaan om_____ een bron te slaan voor het gebruik van grondwater voor de irrigatie van het_____ terrein._____

3. Het verkochte is gelegen in een met circa één en vijf tiende (1,5) meter_____ opgehoogd gebied. Om toekomstige zettingen te beperken is de ondergrond_____ voorbelast en verdicht. Als gevolg daarvan bestaat de bovenlaag van het_____ terrein, waar het verkochte onderdeel vanuit maakt, uit schoon aangebracht_____ zand met een dikte van minimaal één (1) meter. Het maaiveld van het perceel,_____ waar het verkochte onderdeel vanuit maakt, ligt op circa acht en vijf tiende_____ (8,5) +NAP._____

Ondanks de voorbelasting dient rekening te worden gehouden met in de_____ toekomst optredende restzettingen van het terrein van circa dertig (30)_____ centimeter gedurende een termijn van dertig (30) jaren. De werkelijk_____ optredende zettingen, zeker aan de rand van het perceel, zullen afwijken en_____ kunnen groter zijn dan bij het voorbelasten nagestreefde toekomstige waarden. De Verkrijger is zich hiervan bewust, aanvaardt dergelijke zettingen en zal_____ geen rechten ontlenen aan deze opgave van de berekende zettingen_____ Koper is verplicht en verbindt zich jegens verkoper die dit voor zich aanvaardt, het hiervoor bepaalde bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de_____ onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht (met_____ uitzondering van het hypotheekrecht), aan de nieuwe eigenaar of zakelijk_____ gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen_____ bepaalde in de notariële akte van levering of van verlening van zakelijk recht_____ woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van_____ vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van verkoper, met bevoegdheid_____ voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade_____ te vorderen._____

Op gelijke wijze als hierboven is bepaald, verbindt koper zich jegens verkoper, tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk-gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde als in lid b. bedoeld inclusief de boetebepalingen, als de in lid b. en in het onderhavige lid c. opgenomen verplichting om dit door te geven en op te leggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van verkoper het beding aan.

APPARTEMENTENSPLITSING

1. Op het verkochte is van toepassing het reglement van splitsing zoals dat is vastgesteld bij akte van splitsing in appartementsrechten, op @ verleden voor ondergetekende notaris, bij afschrift ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst in register hypotheek 4 op @ in deel @ nummer @, bij welke akte van toepassing is verklaard het model-reglement bij splitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële beroepsorganisatie, zoals vastgesteld bij akte verleden op zestien augustus tweeduizend éénentwintig (16-08-2021) voor mr. N.M. van Gelderen, toegevoegd notaris in het vacante protocol van mr. C.T.T. van Rooijen, gedefungeerd notaris te Gorinchem, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zestien augustus tweeduizend éénentwintig (16-08-2021) in register Hypotheken 4, deel 81953, nummer 24.
2. Het is aan koper bekend dat hij als appartementseigenaar van rechtswege lid is van de te Zaltbommel gevestigde vereniging van eigenaars: ##### te Zaltbommel.

Hij verbindt zich tot prompte voldoening aan- en naleving van de verplichtingen, welke voor hem als lid van gemelde vereniging van eigenaars uit de wet, de statuten en eventuele huishoudelijke reglementen der vereniging, alsmede uit het reglement van splitsing voortvloeien, van de inhoud van welke statuten en reglementen hij heeft kennisgenomen.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

1. Bijzondere voorwaarden

Naar aanleiding van hetgeen tussen koper en de verkoper is overeengekomen en hetgeen is overeengekomen tussen de verkoper en de gemeente Zaltbommel, legt de verkoper de navolgende verplichtingen ten behoeve van de gemeente aan de koper op als kwalitatieve verplichting en/of kettingbeding:

a. Buitendijks gebied

Koper erkent en aanvaardt uitdrukkelijk dat het verkochte is gelegen in een buitendijks gebied. Koper is door verkoper gewezen op de aan het wonen- en bouwen in een dergelijk buitendijks gebied verbonden risico's, waaronder het verhoogde risico op (gehele of gedeeltelijke) overstroming. Koper is ermee bekend dat het risico op overstroming zich statistisch een (1) maal in de circa tweehonderdvijftig (250) jaar kan voordoen en koper

dat aanvaardt dat risico volledig en zonder enig voorbehoud. Koper verklaart dat hij/zij afstand doet van zijn/haar recht om verkoper en/of de gemeente Zaltbommel aansprakelijk te stellen voor enige schade, van welke aard dan ook, die het gevolg is of kan zijn van een (gehele of gedeeltelijke) overstroming van het Verkochte.

- b. Instandhouding verharding terrassen
De inrichting ter plaatse van de terrassen op de begane grond wordt projectmatig aangebracht, namelijk per terras twee stelconplaten van circa twee (2) bij twee (2) meter. Kopers dienen deze verharding ten alle tijden te handhaven. Ook de projectmatige verharding rondom het gebouw dient te worden gehandhaafd.

Koper en diens rechtsopvolger(s), alsmede de bewoner(s) van de op het verkochte te realiseren opstallen, is/zijn verplicht de hiervoor omschreven inrichting voor zijn/hun rekening te beheren, in stand te houden en deugdelijk te onderhouden.

- c. Gebruik grondwater
Volgens het hiervoor genoemde saneringsplan is er een leeflaag aangebracht. In verband met deze leeflaag is het niet toegestaan om een bron te slaan, voor het gebruik van grondwater voor de irrigatie van de privé tuin en/of het terrein.

- d. Zonnepanelen
Het is de koper genoegzaam bekend dat het gemeenschappelijke deel van het gebouw, omvattende het dak, zal worden gebruikt voor de plaatsing daarop, alsmede het onderhoud en/of de vervanging daarvan, van een aantal zonnepanelen ten behoeve van de appartementseigenaren van de woningen. De koper krijgt mitsdien het exclusieve recht om een deel van het gemeenschappelijke dak te gebruiken voor de aanleg, instandhouding, het schoonhouden en/of vervanging van de ten behoeve van zijn woning geïnstalleerde zonnepanelen. Deze bepaling houdt niet het recht in om extra panelen te plaatsen na oplevering van de woning. Het betreft de ten behoeve van zijn woning geïnstalleerde zonnepanelen die zijn geplaatst ten tijde van oplevering van de woning.

Kwalitatieve verplichting, boetebepaling, kettingbeding

- a. De hiervoor onder 3. vermelde verplichtingen, voor zover deze bestaan uit een dulden of een niet-doen, zullen door inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere titel verkrijgen en daar tevens aan gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik ervan verkrijgen.
- b. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente Zaltbommel, die dit voor zich aanvaardt, het hiervoor bepaalde bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van

een zakelijk recht (met uitzondering van het hypotheekrecht), aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte van levering of van verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van de gemeente Zaltbommel, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.

- c. Op gelijke wijze als hierboven onder lid b. bepaald, verbindt koper zich jegens de gemeente Zaltbommel, tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde als in lid b. bedoeld inclusief de boetebepalingen, als de in lid b. en in het onderhavige lid c. opgenomen verplichting om dit door te geven en op te leggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden.

Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar een akte vestiging mandeligheid op @@ verleden voor ondergetekende notaris, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op @ in deel @ nummer @, waarin woordelijk staat vermeld:

D. REGLEMENT VAN MANDELIGHEID

In verband met het hiervoor vermelde stelt de verschenen persoon de volgende regeling als bedoeld in artikel 3:168 juncto 5:69 Burgerlijk Wetboek vast.

1. Mandeligheid/Bestemming

Het hiervoor onder C.1. vermelde registergoed (hierna ook te noemen: 'de mandelige zaak') zal gemeenschappelijke eigendom zijn tussen de eigenaren van de hiervoor onder B.1.a vermelde woningen, die onderdeel zijn van het bouwplan "BTNStad J8" (hierna ook te noemen: 'de erven'). Deze eigenaren bestemmen het hiervoor onder C.1. vermelde registergoed tot gemeenschappelijk nut van hun hiervoor onder B.1.a. vermelde woningen.

2. Gebruik mandelige zaak

- a. Iedere mede-eigenaar (hierna ook te noemen: 'de deelgenoot') heeft een zodanig recht van gebruik van de mandelige zaak, als in overeenstemming is met de bestemming van die zaken.
- b. De hiervoor onder B.1.b. bedoelde buitenruimte dient ter aankleding en onderhoudszone van de buitenruimte rondom het appartementencomplex.

3. Verplichtingen en verboden

- a. Iedere deelgenoot alsmede de beheerder is bevoegd de erven (kavels) van de (overige) deelgenoten te gebruiken, voor zover dit nodig is om toegang tot de mandelige zaak te verkrijgen.
- Iedere deelgenoot moet aan de overige deelgenoten toegang tot de

mandelige zaak geven.

- b. Iedere deelgenoot is verplicht te dulden dat in en boven de mandelige zaken behoefte van de deelgenoten kabels, leidingen, rioleringsbuizen, stalen-spantconstructie en aanverwante werken worden aangelegd, gebruikt, gehouden, onderhouden, hersteld en vernieuwd, een en ander onder de volgende bepalingen:
 - a. 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;
 - b. het aanbrengen van diepwortelende struiken of bomen alsmede het slaan van pennen in de mandelige zaak is niet toegestaan.
 - c. 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.
 - d. 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.
 - b. Bij schade aan de mandelige zaak of als de bouwkundige toestand van de mandelige zaak dit noodzakelijk maakt, kan iedere deelgenoot medewerking van de overige deelgenoten vorderen ten behoeve van het herstel of vernieuwing daarvan.
 - c. Verzekeringsuitkeringen moeten als eerste worden aangewend tot herstel van de betreffende schade.
 - d. Als de mandelige zaak hersteld of vernieuwd moet worden als gevolg van enig handelen of nalaten, dat niet gerekend kan worden tot het normale gebruik volgens de bestemming daarvan zoals hiervoor is omschreven, zullen de kosten van dit herstel of die vernieuwing voor rekening zijn van die deelgenoten aan wie dat handelen of nalaten kan worden toegerekend. Onder herstel of vernieuwing zijn uitdrukkelijk begrepen de kosten van herbouw. Een schadelijk handelen of nalaten als hiervoor bedoeld van een gebruiker wordt de desbetreffende deelgenoot toegerekend.
- 5. Bijdrage in de kosten en verzekering**
- a. Ieder van de deelgenoten is voor een gedeelte dat overeenkomt met zijn onverdeelde aandeel in de mandelige zaak verplicht mee te dragen in de kosten van beheer, verzekering, bewaking, onderhoud, reiniging, herstel en vernieuwing, daaronder in elk geval begrepen de bestrating/verharding,

groenvoorziening, spantconstructie, verlichting en stroomverbruik—
 daarvan, riolering, ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels en—
 buizen voor energie- en watervoorziening, en overige werken van—
 infrastructuur. Iedere deelgenoot is een door de vergadering van—
 deelgenoten vast te stellen periodieke voorschotbijdrage verschuldigd met—
 betrekking tot de hiervoor bedoelde kosten.—

6. **Beheer**—

- a. De deelgenoten samen, dragen zorg voor het beheer. Bij gezamenlijk—
 besluit kunnen de deelgenoten een van hen of een of meer derden als—
 beheerder voor de mandelige zaak aanwijzen. Dat besluit moet tot stand—
 komen op de hierna onder 8 vermelde wijze. In dat besluit moet worden—
 aangegeven wat de taken en de bevoegdheden van de beheerder zijn. Een—
 besluit tot ontslag van de beheerder wordt op dezelfde wijze genomen als—
 hiervoor vermeld.—
- b. Voor het eerst zal als beheerder worden aangewezen Schep—
 Vastgoedmanagement, voor de periode vanaf de oprichting tot en met één—
 jaar gerekend vanaf een en dertig december van het jaar van de laatste—
 bouwkundige oplevering van de woningen. De kosten zijn gedurende deze—
 periode voor rekening van Waalbommel B.V..—
- c. 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.—
- d. Handelingen die dienen tot gewoon onderhoud of tot behoud van de—
 mandelige zaak en in het algemeen handelingen die geen uitstel kunnen—
 lijden, kunnen door ieder van de deelgenoten of door de beheerder, als—
 deze is aangesteld, zo nodig zelfstandig worden verricht. Een deelgenoot of
 de beheerder, als deze is aangesteld, wordt bij de handelingen die hij—
 zelfstandig verricht geacht de overige deelgenoten te vertegenwoordigen.—
 De beheerder kan wanneer hij handelt binnen de hiervoor omschreven—
 bevoegdheid geen hoofdelijke aansprakelijkheid overeenkomen.—
- e. De beheerder is bevoegd tot vertegenwoordiging van de deelgenoten voor—
 de hiervoor vermelde handelingen voor zover deze handelingen een bedrag
 of een belang van tweehonderd vijftig euro (€ 250,00) niet te boven gaan.—
 Voor handelingen die dit bedrag te boven gaan alsmede voor het instellen—
 van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van—
 vaststellingsovereenkomsten is de beheerder bevoegd tot—
 vertegenwoordiging, op voorwaarde dat hij handelt namens alle—
 deelgenoten en blijft binnen de grenzen van zijn bevoegdheid. Hij moet wat
 betreft deelbare verbintenissen een aansprakelijkheid overeenkomen naar—
 evenredigheid van ieders draagplicht zoals hiervoor is omschreven.—
- f. Iedere deelgenoot is bevoegd ten behoeve van de gemeenschap verjaring te

stuiten.

- g. De beheerder is na afloop van elke gehele periode van twaalf maanden dat zijn beheer duurt, en ook bij het einde van zijn beheer, verplicht tot rekening en verantwoording tegenover de gezamenlijke deelgenoten. De beheerder is verplicht de op zijn beheer betrekking hebbende stukken aan de opvolgende beheerder te overhandigen.

7. **Andere handelingen**

- a. Tot alle andere handelingen dan beheershandelingen zijn de deelgenoten alleen gezamenlijk bevoegd.
- b. Iedere deelgenoot heeft er recht op dat de mandelige zaak wordt verzekerd tegen de gebruikelijke risico's. Als een deelgenoot vordert dat de mandelige zaak wordt verzekerd tegen de gebruikelijke risico's, moeten de overige deelgenoten daaraan meewerken.

8. **Vergaderingen**

- a. Iedere deelgenoot is bevoegd om de overige deelgenoten ter vergadering op te roepen. Die deelgenoot moet hiervoor een oproepingstermijn van dertig dagen in acht nemen, de dag van de oproeping en die van de vergadering niet meegerekend. De oproeping tot vergadering moet schriftelijk/per mail gebeuren. De oproepingsbrief/mail moet de onderwerpen van de vergadering bevatten.
- b. De vergadering wordt voorgezeten door de beheerder, tenzij de vergadering een andere persoon aanwijst.
- c. Van het verhandelde in een vergadering worden op de door de voorzitter van de vergadering te bepalen wijze notulen gehouden. De voorzitter en een daartoe door de vergadering aan het begin daarvan aangewezen persoon, stellen de notulen vast en ondertekenen die.
- d. Iedere deelgenoot is bevoegd, hetzij in persoon hetzij bij volmacht, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen.
- e. Iedere deelgenoot brengt naar evenredigheid van zijn aandeel in de mandelige zaak stem uit in de vergadering.
- f. I. Alle besluiten van de vergadering van deelgenoten worden genomen met een gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen ongeacht de aanwezige of vertegenwoordigde deelgenoten.
II. Als het aandeel in de mandelige zaak van een deelgenoot tot een gemeenschap (anders dan uit hoofde van de mandeligheid) behoort, kunnen de gezamenlijke deelgenoten van die gemeenschap zich alleen door een schriftelijk door hen daartoe aangewezen persoon laten vertegenwoordigen.
- 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 vijf en twintigduizend 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, zodra de hiervoor—
onder C.1. vermelde registergoederen mede-eigendom zijn tussen twee of—
meer eigenaren en zij deze registergoederen bij een tussen hen opgemaakte
akte bestemmen tot gemeenschappelijk nut van de hen toekomende erven,—
gevolgd door inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare—
registers.—
- b. Deze mandeligheid eindigt:—
1. wanneer de gemeenschap van de mandelige zaak eindigt;—
 2. wanneer de bij de hiervoor onder a vermelde akte aan die zaak—
gegeven bestemming wordt opgeheven bij een tussen alle deelgenoten—
opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving daarvan in de—
openbare registers van het kadaster;—
 3. zodra het nut voor elk van de erven is geëindigd.—
 4. Bij het einde van de mandeligheid zullen de gezamenlijke deelgenoten—
binnen een redelijke termijn overgaan tot uitkering aan de—
deelgenoten van een aandeel in de fondsen en reserves, gelijk aan—
ieders aandeel in de mandeligheid.—

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

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

BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN—————

Ten aanzien van bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard die met betrekking tot het verkochte bestaan, wordt verwezen naar:—————

- a. een akte van transport op zestien augustus negentienhonderd zestig verleden——
voor H. Oltmans, destijds notaris ter standplaats Zaltbommel, waarin worde——
lijk staat vermeld:—————

*"5. Als kopers overgaan tot ophoging van het verkochte terrein zullen de kopers——
deze ophoging horizontaal doen aansluiten aan de dijk ter plaatse.——*

*6. Ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Zaltbommel sectie G——
nummer 940 en ten laste van een strook grond, deel uitmakende van het perceel——
Zaltbommel sectie G nummer 941 en ter breedte van drie meter langs de ongeveer——
westzijde van het lijdend erf, wordt gevestigd als erfdiensbaarheid het recht van——
weg van- en naar de dijk op de minst bezwarende wijze, ongeacht de bestemming——
van het heersend erf.——*

*7. De comparant sub 4 verbindt zich het gekochte van de eigendommen van het——
Polderdistrict Bommelerwaard boven de Meidijk te Zaltbommel te zullen——
afschieden met een behoorlijke heining en deze heining in stand te houden.——*

*8. De rechten tot ontgronding van het verkochte aan het Polderdistrict——
Bommelerwaard boven de Meidijk verleend door Gedeputeerde Staten van de——
Provincie Gelderland bij besluit van twee maart negentienhonderd zestig nummer——
3817/88-1108 en alle andere rechten welke eventueel aan het Polderdistrict——
Bommelerwaard boven de Meidijk zijn verleend door welke instantie ook, ten——
aanzien van gemelde percelen met betrekking tot de voorgenomen aanleg van een——
haven en het stellen van opstallen, worden mede aan de kopers overgedragen,——
verklarende de comparanten ter andere zijde deze rechten te aanvaarden en alle——
aan bedoelde rechten verbonden voorwaarden en bepalingen voor hun rekening te——
zullen nakomen en uitvoeren, daaronder begrepen het aanbrengen en in goede——
staat onderhouden van een deugdelijke verdediging van de taluds van de aan te——
leggen haven.——*

*9. De comparanten, die zulks aangaan, verbinden zich uitdrukkelijk de bepalingen——
dezer akte sub 5, 7, 8 en 9 gemeld, te zullen opnemen in de akte, waarbij het gemeld-
onroerend goed wordt overgedragen en om aan de verkrijgers op te leggen dezelfde-
verplichting als zij bij deze op zich hebben genomen, zodanig dat deze——
verplichtingen op de opvolgende eigenaren van het hiervoor omschreven onroerend-
goed overgaan als kettingbeding, zullende daarbij worden bedongen dat degene,——
die deze bepaling niet nakomt een som van vijfduizend gulden verschuldigd zijn aan-
gemeld Polderdistrict, bij wijze van vooruitgeregelde schadevergoeding."——*

- b. een akte van transport op zeven februari negentienhonderd vijfenvijftig verle-——
den voor genoemde notaris H. Oltmans, waarin woordelijk staat vermeld:——

"De gemeente Zaltbommel heeft blijvend het kosteloos recht tot het hebben en——

onderhouden van een gemeenteriool (onoverdekt) eventueel controleputten, respectievelijk door en op het in erfpacht aan de koopster uitgegeven perceel kadastraal bekend gemeente Zaltbommel sectie G nummer 765 en door en op het perceel kadastraal bekend gemeente Zaltbommel, sectie G nummer 625, voor zover dit bij deze akte aan de gemelde naamloze vennootschap is verkocht, met dien verstande dat deze riolering zal lopen langs de ongeveer Oost-grens van het gekochte op ten hoogste twee meter afstand van deze grens."

AANVAARDING DOOR KOPER

Voorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die bepalingen bij deze door koper aanvaard.

Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN

Het perceel is belast met een Opstalrecht Nutsvoorzieningen ten behoeve van:

- Liander Infra N.V., een naamloze vennootschap met statutaire zetel te Arnhem, kantoorhoudende Utrechtseweg 68 te 6812 AH Arnhem; Blijkens titel deel 78082 nummer 91, de dato vijftien mei tweeduizend twintig (15-05-2020).

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Er zijn beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken (WKPB) en de Basisregistratie Kadaster, namelijk:

- in Gemeentewet: Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, afschrift). Het betrokken bestuursorgaan is de Gemeente Zaltbommel. Deze publiekrechtelijke beperking is ontleend aan een inschrijving op negentien april tweeduizend vierentwintig (19-04-2024) ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4 deel 88584 nummer 63.
- Wet bodembescherming: Beschikking geval ernstige verontreiniging en mogelijk noodzaak spoedige sanering. Het betrokken bestuursorgaan is de Provincie Gelderland. Deze publiekrechtelijke beperking is ontleend aan een inschrijving op dertig mei tweeduizend tweeëntwintig (30-05-2022) ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4 deel 84312 nummer 13.

VERBOD TOT DOORLEVERING VOOR EN GEDURENDE DE BOUW

1. Het is koper niet toegestaan zonder voorafgaande uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de ondernemer het verkochte geheel of gedeeltelijk aan derden te verkopen, over te dragen of te bezwaren (met uitzondering van het hypotheekrecht) en/of zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst aan-

derden over te dragen voordat de tot het verkochte behorende, te realiseren—
woning aan koper is opgeleverd.—————

2. Indien de ondernemer zijn toestemming tot het bovenstaande verleent en koper—
het verkochte aan (een) derde(n) overdraagt voordat de oplevering zoals—
omschreven in de aannemingsovereenkomst en de daarbij behorende—
voorwaarden heeft plaatsgevonden, zal koper aan de ondernemer een—
administratievergoeding betalen van een halve promille (0,5‰) van de totale—
koopsom exclusief omzetbelasting, te vermeerderen met het bedrag van de—
verschuldigde (bouw-)termijnen en het overeengekomen meer- of minderwerk,—
voor zover nog niet voldaan. Voor de toepassing van deze bepaling wordt als—
overdracht van de eigendom niet aangemerkt een verdeling.—————
3. Dit beding moet zolang het haar belang nog niet heeft verloren, bij iedere—
vervreemding van het verkochte ten behoeve van de ondernemer worden—
bedongen en aangenomen bij wijze van derdenbeding, op verbeurte ten—
behoefte van de ondernemer van een onmiddellijk opeisbare boete van—
vijftientig duizend euro (€ 25.000,00) te verbeuren door koper en zijn—
rechtverkrijgende(n) en ieder opvolgende verkrijger, die verzuimt op te leggen,—
te bedingen of aan te nemen of te doen aannemen.—————
4. Op gelijke wijze als hierboven onder lid 3. bepaald, verbindt koper zich jegen—
de ondernemer, tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe—
eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde als in lid 3.—
bedoeld inclusief de boetebepalingen, als de in lid 3. en in het onderhavige lid—
4. opgenomen verplichting om dit door te geven en op te leggen aan diens—
rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden.—————
Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de—
ondernemer het beding aan.—————

RECTIFICATIE-VOLMACHT/ONHERROEPELIJKE VOLMACHT—————

1. Partijen verlenen bij dezen een onherroepelijke volmacht aan verkoper en ieder—
van de medewerkers van ondergetekende notaris of diens ambtsopvolger, zulks—
voor eventuele wijzigingen van de akte van splitsing in appartementsrechten,—
van de splitsingstekening, met betrekking tot gevestigde erfdienstbaarheden—
en/of opstalrechten, en/of van de onderhavige leveringsakte alsmede de—
regeling met betrekking tot – en de omvang van het Terrein. Onder de volmacht
is - doch niet uitsluitend - mede begrepen het in die zin kunnen wijzigen van de—
splitsing in appartementsrechten, zulks voor wat betreft het wijzigen van de—
situering van een niet tot de gemeenschap behorende en in het kader daarvan—
vast te leggen onttrekkingen en/of toevoegingen van percelen aan de—
gemeenschap, alsmede het vestigen van erfdienstbaarheden met betrekking tot—
de appartementsrechten, een en ander in de ruimste zin des woord.—————
De verkoper zal eerst van bedoelde volmacht gebruik maken na schriftelijke—
kennisgeving van het voornemen daartoe aan de koper (kennisgeving e-mail is—
daaronder mede begrepen) en enkel indien de wijziging redelijkerwijs nodig is—
wegens geconstateerde onjuistheden en/of indien de wijziging naar het oordeel—

van de verkoper wenselijk casu quo nodig is in het kader van de juridische en—
bouwkundige vormgeving en indeling van het Project en/of het Gebouw.——

2. De in lid 1 vermelde verplichting is overeengekomen als kettingbeding ten laste—
van de koper en ten behoeve van de verkoper, mitsdien onder de verplichting—
van de koper om bij enige overgang onder bijzondere titel die verplichtingen—
aan zijn rechtverkrijgende(n) op te leggen en die de koper(s) te verplichten om—
deze bepalingen wederom op te leggen aan diens/hun rechtsopvolger(s) bij elke—
volgende overgang onder bijzondere titel, zulks op straffe een boete ter hoogte—
van drieduizend euro (€ 3.000,00), vermeerderd met eenhonderd euro (€——
100,00) per dag dat de niet-nakoming voortduurt.——
3. De volmacht en het verdere in dit artikel bepaalde komt te vervallen één (1)——
jaar na oplevering van het laatste onderdeel van het gearceerd gebied zoals——
aangegeven in de aan de koopovereenkomst gehechte Bijlage 1.——

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE—— OVEREENKOMSTEN——

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de overeenkomsten die—
op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper——
kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde——
beroepen.——

KOOPOVEREENKOMST——

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden——
hetgeen in de koopovereenkomst tussen hen is overeengekomen.——

BEROEP/VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING——

Koper doet een beroep op vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van het——
bepaalde in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer.——

WOONPLAATSKEUZE——

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst wordt woonplaats gekozen ten——
kantore van de bewaarder van deze akte, echter niet voor fiscale gevolgen.——

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte——
betrokken comparanten is door mij, notaris, aan de hand van de daartoe bestemde——
documenten vastgesteld.——

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te Hedel op de datum als in het hoofd——
van deze akte vermeld.——

Aan de verschenen personen heb ik, notaris, mededeling van de zakelijke inhoud——
van de akte gedaan en daarop een toelichting gegeven. De verschenen personen——
hebben verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee——
in te stemmen.——

Na beperkte voorlezing is de akte onmiddellijk door de verschenen personen——
ondertekend; direct daarna is de akte door mij, notaris, ondertekend om@——