

MANDELIGHEID TUINEN - UIT ACTE VAN LEVERING WONING AAHOF 2017

D. MANDELIGHEID TUINEN

Tussen de grondgebonden woningen en de afzonderlijke bergingen op het - plangebied zullen een drietal hofjes door de rechthebbende worden gerealiseerd. Deze hofjes (groenvoorzieningen en paden) worden gerealiseerd op de twee - afzonderlijke kadastrale percelen die thans aan het rechthebbende toebehoren, - zijnde kadastraal bekend als gemeente Zwolle sectie H nummers 3278 en 3306, hierna te noemen: de mandelige zaak, zoals aangegeven op de tekening die als Bijlage 2 aan deze akte is vastgemaakt. De mandelige zaak wordt uiteindelijk - gezamenlijke eigendom van de eigenaren van de achtenveertig (48) - grondgebonden woningen en dient tot gemeenschappelijk nut van deze acht en veertig (48) grondgebonden woningen.

Rechthebbende is thans tevens eigenaar van achtenveertig (48) percelen grond- met bouwnummers 1 tot en met 35 en 37 tot en met 49, kadastraal bekend - gemeente Zwolle, sectie H nummers 3259, 3258, 3257, 3256, 3255, 3254, 3253, 3277, 3276, 3275, 3274, 3273, 3272, 3271, 3270, 3269, 3268, 3266, 3265, 3264, 3263, 3262, 3261, 330 3299, 329 329 3296, 3294, 3293, 3292, 3291, 329 3289, 3288, 328 328 328 3284, 3283, 3282, 3281, 3280, 3305, 3304, 3303, 3302 en 3301 waarop de voormelde achtenveertig (48) grondgebonden woningen zullen worden gerealiseerd, deze achtenveertig (48) percelen, hierna tezamen te noemen; de hoofdzaak zoals aangegeven op de tekening die als Bijlage 1 aan deze akte is vastgemaakt.

D1. Bestemming·

De rechthebbende bestemt de mandelige zaak hierbij tot gemeenschappelijk nut van de hoofdzaak. Het onverdeeld aandeel in de mandelige zaak van een eigenaar van (een) grondgebonden woning(en), hierna te noemen deelgenoot (zijnde de bouwnummers 1 tot en met 35 en 37 tot en met 49, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie H nummers 3259, 3258, 3257, 3256, 3255, 3254, 3253, 3277, 3276, 3275, 3274, 3273, 3272, 3271, 327 3269, 3268, 3266, 3265, 3264, 3263, 3262, 3261, 3300, 3299, 3298, 3297, 3296, 3294, 3293, 3292, 3291, 3290, 3289, 3288, 3287, 3286, 3285, 3284, 3283, 3282, 3281, 3280, 3305, 3304, 3303, 3302 en 3301, wordt bepaald aan de hand van de volgende breuk -waarbij A het aantal aan de betreffende deelgenoot toebehorende percelen (grondgebonden woningen) in de hoofdzaak is en B het totale aantal percelen - (grondgebonden woningen) in de hoofdzaak is (zijnde achtenveertig (48)). De rechthebbende stelt tot regeling van de onderlinge rechtsverhouding met - betrekking tot de mandeligheid de navolgende bepalingen vast -

D2. Beheer en beschikking·

1. Het aandeel van een deelgenoot in de mandelige zaak kan niet worden - gescheiden van de eigendom van een gedeelte van de hoofdzaak van die - deelgenoot (zijnde het/de aan hem toebehorende perce(e)l(en)/grondgebonden woning(en)). Levering en bezwaring van het aan een deelgenoot toebehorende gedeelte van de hoofdzaak (zijnde het/de aan hem toebehorende - perce(e)l(en)/grondgebonden woning(en)) treft op gelijke wijze zijn aandeel in de

mandelige zaak. Een vordering tot verdeling van de mandelige zaak gedurende het bestaan van de mandeligheid is uitgesloten.

2. Een deelgenoot kan zijn aandeel in de mandelige zaak niet afzonderlijk van het aan hem toebehorende gedeelte van de hoofdzaak (zijnde het/de aan hem toebehorende perce(e)l(en)/grondgebonden woning(en)) overdragen ook niet aan een of meer van de overige deelgenoten.

3. De verkrijger van een aandeel in de mandelige zaak of een beperkt genotsrecht daarop moet van zijn verkrijging onverwijld mededeling doen aan de overige deelgenoten of aan degene die overeenkomstig het hierna sub 05. bepaalde met het beheer, hierna te noemen: de beheerder, is belast.

4. Het beheer en onderhoud van de mandelige zaak zal door de deelgenoten - volledig worden overgelaten aan de beheerder. In verband daarmee zullen - handelingen die dienen tot gewoon onderhoud of behoud van de mandelige zaak alsmede handelingen die geen uitstel kunnen lijden, pas nadat de - beheerder daarin, of in de uitvoering daarvan, tekortschiet en dit tekortschieten door de vergadering van deelgenoten is geconstateerd, door ieder van de - deelgenoten zo nodig zelfstandig worden verricht. Tot de overige daden van beheer, daden van beschikking alsmede andere handelingen met betrekking tot de mandelige zaak zijn de deelgenoten uitsluitend samen bevoegd. De - deelgenoten kunnen elkaar volmacht geven om ten aanzien van de mandelige zaak handelingen te verrichten binnen de grenzen van de volmacht.

5. De verkrijger en de vervreemder van een aandeel in de mandelige zaak zijn hoofdelijk verbonden voor hetgeen de vervreemder ter zake aan de overige deelgenoten of aan de beheerder is verschuldigd -

D3. Bestemming. Het gebruik.

1. De mandelige zaak is bestemd om als gemeenschappelijke binnentuin met - paden te dienen, hierna te noemen; de bestemming.

2. iedere deelgenoot heeft een zodanig recht van gebruik overeenkomstig de - bestemming daarvan, mits dit gebruik verenigbaar is met het gebruik door de overige deelgenoten en overigens met inachtneming van het in deze akte - bepaalde.

3. iedere deelgenoot moet aan de overige deelgenoten en aan iedere door de - beheerder aangewezen persoon, toegang tot de mandelige zaak geven.

4. iedere deelgenoot is verplicht te dulden dat in en boven 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:

a. iedere deelgenoot is verplicht het verrichten van de nodige of noodzakelijke onderhoud en herstelwerkzaamheden toe te laten en daartoe toegang tot de mandelige zaak te verschaffen;

b. het aanbrengen van diepwortelende struiken of bomen alsmede het slaan van pennen in de mandelige zaak is niet toegestaan.

5. Onder deelgenoot wordt voor de toepassing van bepalingen omtrent het gebruik van de mandelige zaak mede verstaan diens huisgenoten en bezoekers - alsmede al diegenen met hun huisgenoten en bezoekers, die op grond van een zakelijk of persoonlijk recht gerechtigd zijn tot (het gebruik van) een aan een deelgenoot

toebehorend gedeelte van de hoofdzaak (zijnde het/de aan hem toebehorende perce(e)/(en)/grondgebonden woning(en)).

6. Het is ieder van de deelgenoten verboden aan de mandelige zaak wijzigingen aan te brengen of te doen aanbrengen of daaraan werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten, die de bestemming van de mandelige zaak met betrekking tot gebruik en/of inrichting wezenlijk aantasten zonder daartoe - verkregen schriftelijke toestemming van de beheerder.

D4. Bijdrage in de kosten, verzekering, schade en herstel

1. 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, onderhoud, reiniging, herstel en vernieuwing, daaronder in ieder geval begrepen de wegen en paden met aanbehoren, - bestrating/verharding, groenvoorziening, 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. De kosten voor het beheer en onderhoud omvatten uitsluitend het beheer en onderhoud dat noodzakelijk is voor het behoud van de mandelige zaak. De deelgenoten zijn niet gehouden om meer bij te dragen dan voor dit beheer en onderhoud nodig is -

2. Iedere deelgenoot alsmede de beheerder is bevoegd van de (overige) - deelgenoten te vorderen dat de mandelige zaak ten behoeve van alle - deelgenoten tegen de gebruikelijke risico wordt verzekerd. Onder deze - verzekering zijn, voor zover mogelijk, in ieder geval begrepen een verzekering tegen wettelijke aansprakelijkheid. Het sluiten, wijzigen en beëindigen van de hiervoor bedoelde verzekering(en), alsmede het innen van de verzekeringsuitkering(en) is uitdrukkelijk onder het beheer begrepen -

3. Indien de mandelige zaak hersteld of vernieuwd dient te worden ten gevolge 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.

4. Ingeval van schade aan de mandelige zaak alsmede ingeval de toestand dit noodzakelijk maakt, kan iedere deelgenoot alsmede de beheerder van de - (overige) deelgenoten medewerking vorderen ten behoeve van het herstel.

5. Verzekeringsuitkeringen dienen op de eerste plaats te worden aangewend tot herstel van de desbetreffende schade -

D5. Beheer

1. Het beheer van de mandelige zaak wordt hierbij opgedragen aan, en tot - beheerder wordt hierbij aangewezen, de vereniging: -;BEWONERSVERENIGING AAHOF, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 68838727, hierna ook te noemen ;de vereniging.

De vergadering van deelgenoten is bevoegd om de vereniging als beheerder te ontslaan en een andere beheerder te benoemen, met inachtneming van hetgeen onder D6 is bepaald.

2. 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.

3. De beheerder is bevoegd tot vertegenwoordiging van de deelgenoten voor de sub 2 vermelde handelingen voor zover deze handelingen een bedrag of een belang van tweeduizend vijfhonderd euro(€ 2.500,00) 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 dadingen is de beheerder bevoegd tot vertegenwoordiging mits hij handelt namens alle deelgenoten en blijft binnen de grenzen van zijn bevoegdheid. Hij dient wat betreft deelbare - verbintenissen een aansprakelijkheid overeen te komen naar evenredigheid van ieders draagplicht zoals hiervoor is omschreven.

4. De beheerder is na afloop van iedere gehele periode van twaalf (12) maanden dat zijn beheer duurt, alsmede bij het einde van zijn beheer, verplicht tot - rekening en verantwoording jegens de gezamenlijke deelgenoten. De - beheerder is verplicht de op zijn beheer betrekking hebbende bescheiden aan de opvolgende beheerder ter hand te stellen.

5. Het beheer door een beheerder eindigt:

- a. door ontslag door de vergadering van deelgenoten;
- b. door schriftelijk bedanken door een beheerder met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden;
- c. bij faillissement van een beheerder;
- d. bij ontbinding van een beheerder;
- e. bij overlijden van een beheerder. -

D 6. Vergadering van deelgenoten

1. Ieder van de deelgenoten is bevoegd om de beheerder schriftelijk te verzoeken de overige deelgenoten in een vergadering op te roepen. De oproeping vindt schriftelijk plaats met inachtneming van een oproepingstermijn van acht (8) - dagen. Onder schriftelijk wordt verstaan per bij brief, telefax of email, of bij - boodschap die via een ander gangbaar communicatiemiddel wordt - overgebracht en op schrift kan worden ontvangen mits de identiteit van de - verzender met afdoende zekerheid kan worden vastgesteld. Ieder van de - deelgenoten zal aan de beheerder zijn/haar contactgegevens verstrekken om oproeping mogelijk te maken.

2. Ieder van de deelgenoten heeft in deze vergadering stemrecht naar - evenredigheid van zijn aandeel in de mandelige zaak.

3. De overeenkomstig sub 1 bijeengeroepen vergadering is mits ten minste drie vierde (3/4) van de deelgenoten persoonlijk of bij schriftelijk gevolmachtigde aanwezig is bevoegd om met een meerderheid van twee/derde van de - uitgebrachte stemmen besluiten te nemen, waarbij nadere regels worden gesteld met betrekking tot:

a. het gebruik;

b. het beheer (daaronder begrepen de vaststelling van de bedoelde kosten, voorschotbijdragen en premies en de aanwijzing en het ontslag van de - beheerder);

c. de inrichting van de mandelige zaak -

Indien in een vergadering waarin een besluit over het stellen van nadere regels als hiervoor bedoeld aan de orde komt, niet ten minste drie vierde (3/4) van de deelgenoten aanwezig of vertegenwoordigd is, wordt een tweede vergadering bijeengeroepen, te houden ten minste vijftien (15) en ten hoogste dertig (30) dagen na de eerste vergadering, waarin het desbetreffende besluit kan worden genomen, ongeacht het aantal ter vergadering aanwezige of - vertegenwoordigde deelgenoten.

4. Ingeval een deelgenoot kan zich slechts door een andere deelgenoot doen - vertegenwoordigen. Ingeval een deelgenoot een rechtspersoon is dan kan deze zich laten vertegenwoordigen door een daartoe door het bestuur van deze - rechtspersoon aangewezen persoon. Een deelgenoot kan slechts één (1) - andere deelgenoot vertegenwoordigen. Indien het onverdeeld 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 slechts door een schriftelijk door hen daartoe aangewezen persoon doen vertegenwoordigen.

5. De hiervoor bedoelde nadere regels dienen voor ieder van de deelgenoten - gelijkelijk te gelden. Aan een deelgenoot kan niet bij besluit tijdelijk of blijvend zijn gebruiksrecht worden ontzegd -

6. Bij de aanvang van iedere vergadering wordt een voorzitter bij besluit aangewezen.

7. 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. Van het verhandelde in de vergadering worden notulen gehouden door een daartoe door de voorzitter aangewezen secretaris.

8. 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 de nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de - oorspronkelijke stemming.