

REGLEMENT MANDELIGHEID PLAN LAMBRASSE WIJCHEN

Heden * tweeduizendzes,
verschenen voor mij, Mr. Maximiliaan Johan Leo Marie Baron van Hövell tot
Westerfliet, notaris te Wijchen:

- a. mevrouw Annika Alexandra Pul, geboren te Nijmegen op zeventwintig
maart negentienhonderd tachtig;
- b. mevrouw Inge van Nimwegen, geboren te Hoorn op zesentwintig juli
negentienhonderd zesentwintig,

beiden werkzaam ten kantore van notaris Van Hövell tot Westerfliet voornoemd,
adres: 6602 DJ Wijchen, Kasteellaan 72,

hierna tezamen genoemd: de comparant sub 1;

te dezen handelende als gevolmachtigden van:

de heer JACOBUS GABRIEL JOZEF VAN LIN, wonende te 6602 DE Wijchen,
Kasteellaan 26B, geboren op vierentwintig maart negentienhonderd
negenenveertig te Wijchen, houder van rijbewijs nummer: 3116506285,
uitgegeven te Wijchen op vierentwintig oktober negentienhonderd
zevenennegentig, thans ongehuwd en niet geregistreerd als partner;

bij het geven van zijn volmacht handelend als alleen zelfstandig bevoegd
bestuurder van de te Wijchen gevestigde besloten vennootschap met beperkte
aansprakelijkheid: VAN LIN WIJCHEN B.V., kantoorhoudende te 6602 DE
Wijchen, Kasteellaan 26B, ingeschreven bij het handelsregister van de Kamer
van Koophandel en Fabrieken voor Centraal Gelderland onder dossier nummer
10009294, welke vennootschap ten deze handelt als bestuurder en rechtsgeldig
vertegenwoordiger van de te Wijchen als voormeld zetelende en
kantoorhoudende besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:
BELIN PROJECTONTWIKKELING B.V., ingeschreven in gemeld
handelsregister onder nummer *10035452;

blijkende van voormelde volmacht uit een op *eenendertig oktober
negentienhonderd zesennegentig, voor mij, notaris verleden notariële akte,
zijnde mij notaris van die volmacht genoegzaam gebleken;

**teneinde vast te stellen de navolgende Reglement Mandeligheid Plan
Lambrasse Wijchen.**

CONSIDERANS

Het Plan Lambrasse is mede door de toepassing van de rug aan rug gebouwde
Wegawoningen niet een standaard woonwijk. Iedereen woont op de etages en
niemand heeft eigenlijk een eigen tuin. De ruimte op maaiveldniveau kan
volledig gebruikt worden voor het stallen van voertuigen, verkeersdoeleinden en
openbaar groen. Zo worden er voor iedere Wegawoning twee parkeerplaatsen
aangelegd, waarvan één (welke direct voor de garage is gelegen) is bestemd
voor privé gebruik voor de bewoner van de achtergelegen woning en één is
bestemd voor gemeenschappelijk gebruik. Bovendien ontstaat er door de aanleg
van relatief veel verharding ook behoefte aan specifieke beplanting als haagjes
en afschermdende bomen, waardoor de wijk toch een groene uitstraling krijgt en
daarnaast de privacy van bijv. terrassen op de balkons verbeterd wordt. In
verband daarmee wordt een aantal percelen binnen de wijk bij deze akte
mandelig gemaakt ten behoeve van de gezamenlijke kopers. Er zal een

vereniging zijn, genaamd "Bewonersvereniging Lambrasse" (hierna te noemen: de Vereniging) met als doel het beheer en het onderhoud van de mandelig te maken percelen.

Bij deze akte worden de bepalingen van mandeligheid vastgesteld die als regeling in de zin van artikel 3:168 juncto 5:69 van het Burgerlijk Wetboek tussen de kopers in de mandelige zaken zal gelden. Daar waar een aparte regeling is opgenomen voor een van de mandelige zaken, dat specifiek aldus benoemd. Alle andere regelingen gelden derhalve voor alle mandelige zaken gezamenlijk, dan wel ieder voor zich.

Zodra de grond met woning of een appartement wordt overgedragen, zal een onverdeeld aandeel in de mandelige zaken worden overgedragen aan de koper van het betreffende grond met woning of appartement. Bij die akte zullen kopers van de betreffende grond met woning of appartement, de mandelige zaken, die alsdan mede-eigendom tussen hen zullen worden, tot mandelige zaken bestemmen als bedoeld in Titel 5 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

OMSCHRIJVING MANDELIG TE MAKEN MANDELIGE ZAKEN

Dit betreft de navolgende percelen:

1. het perceel kadastraal bekend Gemeente Wijchen, sectie nr, groot 395 m², welk perceel het eerste blok Wegabasiswoningen omvat (gerekend vanaf de Randweg Noord) en waarin gesitueerd zijn 22 parkeerplaatsen, 10 haagjes, een vijftal bomen en een lange haag op de kop van het gebouw;
2. het perceel kadastraal bekend Gemeente Wijchen, sectie nr, groot 405 m², welk perceel het tweede blok Wegabasiswoningen omvat (gerekend vanaf de Randweg Noord) en waarin gesitueerd zijn 20 parkeerplaatsen, 8 haagjes, 8 bomen en een lange haag op de kop van het gebouw;
3. het perceel kadastraal bekend Gemeente Wijchen, sectie nr, groot 200 m², welk perceel de oost- en noordzijde van het derde blok Wegabasiswoningen omvat (gerekend vanaf de Randweg Noord) en waarin gesitueerd zijn 9 parkeerplaatsen, 4 haagjes, 4 bomen en een lange haag op de kop van het gebouw;
4. het perceel kadastraal bekend Gemeente Wijchen, sectie nr, groot 154 m², welk perceel het de west- en noordzijde van het vierde blok Wegabasiswoningen omvat (gerekend vanaf de Randweg Noord) en waarin gesitueerd zijn 8 parkeerplaatsen, 3 haagjes, geen bomen en een lange haag op de kop van het gebouw;
5. het perceel kadastraal bekend Gemeente Wijchen, sectie nr, groot 223 m² welk perceel omvat een strook ten oosten van de groep schermwoningen tussen de Donjon Zuid en de Donjon Noord alsmede een strook ten zuiden van de schermwoningen tussen de Donjon Noord en het tracégebied van de gasleidingen en waarin gesitueerd zijn 14 parkeerplaatsen en ca. 9 haagjes
6. het perceel kadastraal bekend Gemeente Wijchen, sectie nr, groot 1.102 m² welk perceel omvat een strook ten zuiden van de schermwoningen tussen de het tracégebied van de gasleidingen en de duiker van het Waterschap Rivierenland waarin gesitueerd zijn 70 parkeerplaatsen en ca. 41 haagjes

7. het perceel kadastraal bekend Gemeente Wijchen, sectie nr, groot 328 m2 welk perceel omvat een strook ten zuiden van de schermwoningen tussen de duiker van het Waterschap Rivierenland en de Poort van Leur waarin gesitueerd zijn 21 parkeerplaatsen en ca. 11 haagjes;
8. het perceel kadastraal bekend Gemeente Wijchen, sectie nr, groot 270 m2 welk perceel omvat een parkeerzone ter plaatse van de Centrale Toren;
9. het perceel kadastraal bekend Gemeente Wijchen, sectie nr, groot 343 m2 welk perceel omvat een parkeerzone met plantvakken voor bomen en struiken ter plaatse van het laatste blok Wegabasiswoningen en de Donjon Zuid en Donjon Noord;
10. Het perceel kadastraal bekend Gemeente Wijchen, sectie nr groot resp. 282 en 316 m2 eigendom van de Gemeente Wijchen, welk recht omvat het recht van gebruik van een tweetal zones ter weerszijde van het tracé van de aardgasleiding (resp. de westzijde van het derde blok Wegabasiswoningen en de oostzijde van het vierde blok) en waarin gesitueerd zijn 17 parkeerplaatsen, ca. 7 haagjes, ca. 7 bomen en een tweetal lange hagen op de koppen van het derde en vierde blok Wegabasiswoningen;

De 10 mandelige zaken worden in het navolgende tezamen steeds genoemd "mandelige zaken".

Aan deze akte is een tekening gehecht waarop de hiervoor genoemde mandelige zaken staan aangegeven.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

De mandelige zaken zijn door de in eigendom te verkregen ten gevolge van de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te....., van het afschrift van een akte van levering houdende kwijting voor de koopprijs en afstand van het recht ontbinding van de aan de levering ten grondslag liggende overeenkomst te vorderen, alsmede de verklaring dat de procedure als omschreven in artikel 2:204c van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing is, mede op heden voor mij, notaris, verleden.

In verband met het vorenstaande wordt op grond van artikel 3:168 en artikel 5:69 van het Burgerlijk Wetboek vastgesteld het navolgende:

REGLEMENT MANDELIGHEID PLAN LAMBRASSE WIJCHEN

1. HAGEN EN BOMEN

Ten aanzien van de mandelige zaken, voor zover die hagen en bomen betreffen op de verschillende percelen, geldt het volgende.

- A. De regeling omtrent gebruik, bestemming van gebruik en wijze van gebruik van de mandelige zaken –artikel 2a, 2b en 2c van deze akte-, geldt niet voor de hagen en bomen. Voor het overige geldt het bepaalde in deze akte.
- B. Het is kopers niet toegestaan, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Vereniging of diens rechtsopvolger, de hagen of bomen te verwijderen, te vervangen, of op een andere wijze de uiterlijke verschijning van de hagen of bomen wezenlijk aan te tasten.

2. PARKEERPLAATSEN

2a. GEBRUIK

De parkeerplaatsen worden gebruikt als volgt:
Iedere koper heeft een zodanig recht van gebruik van de parkeerplaatsen als in overeenstemming is met de bestemming van die parkeerplaatsen.

2b. BESTEMMING VAN GEBRUIK VAN PARKEERPLAATSEN GELEGEN VOOR DE GRONDGEBONDEN WONINGEN

- A. Voor elke grondgebonden woning zijn twee parkeerplaatsen gesitueerd. De voor de garage gelegen parkeerplaats hoort tot de privé eigendom van de betreffende woning. het gebruik van deze parkeerplaats is voorbehouden aan de eigenaar of aan degene die van de eigenaar toestemming tot gebruik heeft gekregen. De andere parkeerplaats behoort tot de mandeligheid. Elke koper heeft het recht om de hier bedoelde mandelige parkeerplaatsen (die dus niet zijn gelegen voor een garage) te gebruiken, echter uitsluitend voor het parkeren van een automobiel.
- B. Elke koper heeft derhalve de plicht te dulden dat de hiervoor bedoelde mandelige parkeerplaats voor zijn woning door een andere koper wordt gebruikt voor het parkeren van een automobiel.
- C. Onder automobiel wordt verstaan een automobiel of een motor die in eigendom toebehoort aan de betreffende koper of die duurzaam wordt gebruikt door de betreffende koper. Voorts wordt onder een automobiel of een motor verstaan een automobiel of een motor van visite van de gebruikende of duldende koper.
Onder automobiel of motor wordt nadrukkelijk niet verstaan: een caravan, een vouwwagen, een autobus, een bromfiets of een ander soort automobiel die afwijkt van een doorgaans gebruikt transportmiddel.

2c. BESTEMMING VAN GEBRUIK VAN PARKEERPLAATSEN GELEGEN IN DE MANDELIGE PARKEERZONES

- A Nabij de Donjons Zuid en Noord en nabij de Centrale Toren zijn een tweetal parkeerzones gesitueerd waarin (mandelige) parkeerplaatsen zijn opgenomen. Elke koper heeft het recht om de hier bedoelde mandelige parkeerplaatsen in de parkeerzones te gebruiken, echter uitsluitend voor het parkeren van een automobiel.
- B Het hiervoor bepaalde in 2b C is van dienovereenkomstige toepassing

2d. WIJZE VAN GEBRUIK

- A. Het gebruik van de mandelige parkeerplaatsen voor zover deze gelegen zijn voor een woning dient slechts tijdelijk in duur te zijn Dat betekent dat het elke koper niet is toegestaan de hiervoor bedoelde parkeerplaats langer dan 48 uur onafgebroken te gebruiken. Dit tijdelijke gebruik geldt niet voor de parkeerplaatsen in de mandelige zones als bedoeld onder 2C
- B. Voorts dient het gebruik van parkeerplaatsen niet te geschieden op een wijze waardoor de koper die in de omgeving daarvan woont hinder ondervindt van het gebruik. Daarbij wordt onder meer gedacht aan het langdurig laten draaien van motoren, het draaien van harde muziek of enige andere vorm van (geluids)hinder.

- C. Het gebruik van parkeerplaatsen houdt niet in het gebruik tot reparatie, wassen, schoonmaken of op enigerlei andere wijze van onderhoud van een automobiel of motor.
- D. Het gebruik van parkeerplaatsen mag niet tot gevolg hebben dat de koper, voor wiens woning de parkeerplaats is gelegen zijn woning en/of het onbebouwde deel van zijn grond met woning niet op een normale wijze kan gebruiken of bereiken.

2e. KOSTEN VAN ONDERHOUD

Parkeerplaatsen worden op kosten van alle kopers onderhouden.

Iedere koper is voor wat betreft deze kosten alsmede de onderhoudskosten van de hagen en bomen naar evenredigheid van het aantal woningen in het Plan Lambrasse draagplichtig voor deze kosten, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 10 hierna.

2f-HERSTEL

- A. Ingeval van schade aan de parkeerplaatsen, kan iedere koper van de overige kopers medewerking vorderen ten behoeve van het herstel, behoudens voor zover de schade opzettelijk is toegebracht door de betreffende gebruikende koper. In dat laatste geval kan alleen van de laatstbedoelde koper medewerking ten behoeve van het herstel worden gevorderd, waartoe de betreffende koper dan ook jegens de overige kopers verplicht is.
- B. Iedere koper is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor de kosten van vernieuwing tenzij de vernieuwing noodzakelijk is door schade toegebracht aan de gebruikende koper.

3. HET BEHEER VAN DE MANDELIGE ZAKEN

- A. Beheershandelingen met betrekking tot de mandelige zaken geschiedt door het bestuur "de Vereniging", een en ander met inachtneming van het bepaalde in de Bijzondere Verkoopvoorwaarden, kopers genoegzaam bekend.
- B. Elke koper verplicht zich jegens de andere kopers en de Vereniging om geen wijziging te brengen in hetgeen in deze akte/reglement is vastgelegd met betrekking tot het beheer van de mandelige zaken, een en ander op straffe van een direct opeisbare boete van € 25.000,00 (zegge: vijfentwintigduizend euro) ten behoeve van de Vereniging.
- C. Het bestuur van de Vereniging verricht alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor het onderhoud van de mandelige zaken.
- D. Het bestuur van de Vereniging is bevoegd tot handelingen dienende tot gewoon onderhoud van de mandelige zaken en in het algemeen tot handelingen die geen uitstel kunnen lijden.
- E. Het bestuur van de Vereniging kan wanneer zij handelt binnen de voorschreven bevoegdheid, geen hoofdelijke aansprakelijkheid overeenkomen.
Het bestuur van de Vereniging is na afloop van iedere gehele periode van twaalf maanden dat haar beheer duurt, alsmede bij het einde van haar

beheer, verplicht tot rekening en verantwoording jegens de gezamenlijke kopers.

- F. Het bestuur van de Vereniging is verplicht de op haar beheer betrekking hebbende bescheiden aan een opvolgend bestuur ter hand te stellen.

4. NADERE REGELS OMTRENT GEBRUIK EN BEHEER

In aanvulling op de statuten van de Vereniging geldt het volgende.

- A. Regels voor gebruik en beheer dienen voor iedere koper te gelden. Aan een koper kan niet bij besluit tijdelijk of blijvend zijn gebruiksrecht worden ontzegd.

5. KETTINGBEDING

Iedere koper is verplicht - namens de overige kopers - een overeenkomst te sluiten met degene die hem onder bijzondere titel opvolgt in zijn rechten op de mandelige zaken welke tot gevolg heeft dat die rechtsopvolger en de overige kopers over en weer gebonden zijn aan hetgeen in deze akte is bepaald, een en ander op straffe van een direct opeisbare, en dus zonder dat daarvoor een ingebrekestelling nodig is, boete van € 25.000,00 (zegge: vijfentwintigduizend euro).

6. EINDE MANDELIGHEID

De mandeligheid eindigt:

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

7. INSCHRIJVING WIJZIGINGEN

De kopers zijn verplicht en iedere koper is bevoegd wijzigingen betreffende het genot, het gebruik en het beheer van de mandelige zaken terstond te doen inschrijven in de openbare registers.

8. OVERDRACHT AANDEEL IN MANDELIGE ZAKEN

- A. Afzonderlijke overdracht van het aandeel van een koper in de mandelige zaken is niet mogelijk.
- B. Toedeling aan alle overige kopers is echter wel mogelijk mits alle overige kopers daaraan medewerking verlenen en iedere overige koper daarbij een gelijk aandeel in het te verdelen aandeel verkrijgt.
- C. Koper is verplicht bij verkoop van zijn woning, zijn aandeel in de mandelige zaken mee over te dragen aan de verkrijger.

9. NADERE REGELINGEN

Het is kopers toegestaan zelf nadere regelingen te treffen omtrent hetgeen in deze akte is gesteld onder de volgende voorwaarden.

- A. de nadere regeling is steeds aanvullend en wijkt niet wezenlijk af van het bepaalde in deze akte;
- B. de nadere regeling wordt schriftelijk vastgesteld en heeft de instemming van de helft plus 1 van de bij deze akte betrokken kopers;

10. BIJDRAGE

- A. Elke koper is jaarlijks een bijdrage in de exploitatiekosten van de Vereniging verschuldigd, hierna te noemen: bijdrage. Deze bijdrage wordt vastgesteld door de algemene ledenvergadering van de Vereniging naar rato van het aandeel dat kopers hebben in het plan Lambrasse, oftewel $1/245^{\circ}$ deel van de kosten. Deze bijdrage is iedere koper verschuldigd, ongeacht of hij lid is van de Vereniging. De gemeente Wijchen is mitsdien uitgesloten van het betalen van een bijdrage.
- B. Jaarlijks wordt in de algemene ledenvergadering van de Vereniging een voorschotbedrag vastgesteld op basis van de bijdrage, die het jaar ervoor verschuldigd is geweest. Dit voorschotbedrag moet betaald worden binnen 14 dagen nadat het besluit is genomen waarbij het voorschotbedrag is vastgesteld. Indien een koper het voorschotbedrag te laat heeft betaald, is hij een boete verschuldigd van € 50,00.
- C. Aan het einde van ieder jaar wordt op basis van de daadwerkelijk gemaakte kosten vastgesteld, wat de bijdrage voor dat jaar is. Het eventueel door de koper te weinig betaalde ten opzichte van het voorschotbedrag, wordt door de koper nabetaald tegelijkertijd met de betaling van het onder B bedoelde voorschotbedrag. Indien de koper teveel heeft betaald, wordt het teveel betaalde in mindering gebracht op het hiervoor onder B bedoelde voorschotbedrag.

WAARVAN AKTE, is verleden te Wijchen op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en te zijn geweest op de gevolgen, die voor partijen uit de akte voortvloeien. Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om