

875094.01/RS

Buitenplaats Fase 2: bouwnummers 95 t/m 121

**N.B. WIJZIGINGEN VAN DEZE CONCEPTAKTE NA ONDERTEKENING VAN DE KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST DIE BIJVOORBEELD VOORTVLOEIEN VANUIT DE OVERHEIDSWEGE EN/OF IN VERBAND MET NUTSVOORZIENINGEN (BIJVOORBEELD VESTIGING VAN OPSTALRECHTEN VOOR NUTSBEDRIJVEN ONDER DOOR DIE NUTSBEDRIJVEN TE HANTEREN VOORWAARDEN) DAN WEL WIJZIGINGEN DIE VOORTVLOEIEN UIT DE FEITELIJKE SITUATIE DAN WEL UIT WIJZIGING VAN HET BOUWPLAN DAN WEL AANPASSING VAN DE VOORWAARDEN OP VERZOEK VAN DE GEMEENTE OF VANUIT VERKOPER WORDEN UITDRUKKELIJK VOORBEHOUDEN EN WORDEN DOOR KOPER BIJ VOORBAAT REEDS AANVAARD.**

#### **AKTE VAN LEVERING**

Project Rijndael te Nieuwegein  
Deelgebied Buitenplaats  
bouwnummer ●

Heden, ●● tweeduizend vierentwintig verschijnt voor mij, mr. Edward Richard Schaefers, notaris te Utrecht:

1. ●, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:  
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: BPD Ontwikkeling B.V., met zetel te Amsterdam, kantoorhoudende 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1 A (handelsregister 08013158) (**Verkoper**);
2. ●, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:  
●  
(●tezamen: **Koper**);

(de Verkoper en de Koper tezamen: **Partijen**).

De comparant, handelend als gemeld, verklaart als volgt:

#### **OVERWEGENDE**

- (A) (1) Blijkens een koopovereenkomst gedateerd op ● (**Koopovereenkomst**) heeft de Verkoper aan de Koper het (de) hierna te noemen registergoed(eren) verkocht.
- (2) Blijkens een aannemingsovereenkomst gedateerd op ● (**Aannemingsovereenkomst**) heeft de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Trebbe MiddenWest B.V., met zetel te Nieuwegein, kantoorhoudende Marconibaan 65, 3439 MR Nieuwegein (handelsregister 85789488) (de "**Ondernemer**"), zich jegens de Koper (onder meer) verplicht tot (af)bouw van de daarin omschreven te realiseren opstallen.
- (De Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst tezamen: de "**Overeenkomst**").
- (B) De Overeenkomst heeft betrekking op:

- een perceel onbebouwde grond, plaatselijk bekend • Nieuwegein, kadastraal bekend **gemeente Jutphaas, sectie D, nummer** •, groot ongeveer • vierkante meter (• m<sup>2</sup>) (perceel met voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte), gedurende de bouw aangeduid met **bouwnummer** •, bestemd om te worden bebouwd met een woning •**OPTIE BOUWNUMMERS 95 t/m 121, behalve 109 t/m 113**• met twee (2) parkeerplaatsen op eigen terrein •**EINDE OPTIE** •**OPTIE: BOUWNUMMERS 109 t/m 113** en een berging •**EINDE OPTIE** met toebehoren, welk perceel volgens de Basisregistratie Kadaster (gedeeltelijk) is belast met een beperkt recht, als bedoeld artikel 5 lid 3 onder B Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Vitens N.V., (hierna: **Verkochte**).
- (C) Het Verkochte is schetsmatig aan voormelde aan de Koopovereenkomst gehechte verkooptekening welke tekening tevens aan deze akte is gehecht (**bijlage**). Partijen constateren dat ten aanzien van de begrenzing en grootte van het Verkochte voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte zijn vastgesteld door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. De opgenomen maten zijn derhalve voorlopig, waarmee Partijen uitdrukkelijk bekend zijn. De definitieve perceelsvorming zal nog door het kadaster geschieden mede met inachtneming van het vorenstaande.
- (D) De Verkoper heeft het Verkochte verkregen:
- door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op eenendertig maart tweeduizend twintig in register Hypotheken 4, deel 77750 nummer 74, van een afschrift van een akte van levering op eenendertig maart tweeduizend twintig verleden voor mr. J.R. Koenecke, notaris te 's-Gravenhage,
  - mede in verband met de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op een april tweeduizend vierentwintig in register Hypotheken 4, deel 88561 nummer 75, van een afschrift van een akte van levering op een april tweeduizend vierentwintig verleden voor mr. E.R. Schaefers, notaris te Utrecht.
- (E) Ingevolge de Koopovereenkomst is de Verkoper gehouden het Verkochte aan de Koper te leveren, welke levering geschiedt onder de voorwaarden en bepalingen als in deze akte vermeld.

## **VERKLAREN**

### **Artikel 1. Levering**

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert de Verkoper het Verkochte hierbij aan de Koper, die het Verkochte hierbij van de Verkoper aanvaardt•, ieder voor de •onverdeelde helft.

### **Artikel 2. Koopprijs, aanneemsom en kwijting**

- 1 (a) Blijkens de Koopovereenkomst bedraagt de koopprijs voor het Verkochte • inclusief belastingen (de "**Koopprijs**").
- (b) Blijkens de Aannemingsovereenkomst bedraagt de aanneemsom • inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting (de "**Aanneemsom**").

#### **•KEUZE BLOK REEDS VERVALLEN TERMIJNEN VAN DE AANNEEMSOM**

Ten tijde van de onderhavige levering is de Koper als onderdeel van de Koopprijs de alsdan reeds vervallen termijnen van de Aanneemsom, eventueel meerwerk, vergoedingen en renten zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst

aan de Verkoper verschuldigd. Het verschuldigde dat overeenkomstig de Aannemingsovereenkomst voor de onderhavige levering vervalt wordt door de Ondernemer aan de Verkoper gefactureerd, waarna de Verkoper dit als onderdeel (verhoging) van de Koopprijs (inclusief de hierna omschreven vergoedingen en rente) aan de Koper factureert. De na de onderhavige levering vervallen termijnen van de Aanneemsom zullen wel door de Ondernemer aan de Koper worden gefactureerd.

Het feit dat de Verkoper aldus de ten tijde van de onderhavige levering reeds vervallen termijnen van de Aanneemsom als nagetrokken onderdeel van het Verkochte aan de Koper levert, leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper voor de door de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. In juridische zin worden de ten tijde van de onderhavige Levering vervallen termijnen van de Aanneemsom geacht werkzaamheden te betreffen die door de Ondernemer jegens de Koper zijn verricht en waarvoor de Ondernemer jegens de Koper aansprakelijk is op de voet van het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst. De Koper zal zich jegens Verkoper onthouden van aanspraken uit dien hoofde.

#### •EINDE OPTIE

- 2 De Koopprijs tezamen met de (eventueel) tot heden verschuldigde rente (voor zover van toepassing met inachtneming van het vorenstaande vermeerderd met de thans reeds vervallen termijnen, eventueel meerwerk, vergoedingen en renten zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst) is door de Koper betaald door storting op een van de kwaliteitsrekeningen van notariskantoor Kienhuis Legal N.V. De Verkoper verleent de Koper kwijting voor de betaling van de Koopprijs.
- 3 De Verkoper heeft jegens ondergetekende notaris pas recht op uitbetaling van (het hem toekomende gedeelte van) de Koopprijs tezamen met de (eventueel) tot heden verschuldigde rente (voor zover van toepassing met inachtneming van het vorenstaande vermeerderd met de thans reeds vervallen termijnen, eventueel meerwerk, vergoedingen en renten zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst), zodra ondergetekende notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken dat de overdracht van het Verkochte hypotheek- en beslagvrij is geschied. De Verkoper is ermee bekend dat - in verband met dit onderzoek - tussen de dag van het ondertekenen van deze akte en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.

#### **Artikel 3. Kosten**

- 1 De notariële kosten en het kadastrale recht wegens juridische levering van het Verkochte en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van de Verkoper (Vrij Op Naam).
- 2 De (eventuele) verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting (naar het tarief van eenentwintig procent (21%)) is voor rekening van de Verkoper (Vrij Op Naam).

#### **Artikel 4. Bepalingen**

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn aangegaan onder de bepalingen vermeld in de Overeenkomst, waaronder:

- 1 De Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering.
- 2 De Verkoper is verplicht aan de Koper een recht van eigendom te leveren, dat onvoorwaardelijk is en niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan.

- 3 Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van het Verkochte geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake, zulks mede met inachtneming van het bepaalde in de Overwegingen.
- 4 Onverminderd hetgeen in de Koopovereenkomst is bepaald ten aanzien van het Verkochte zal de Koper zich jegens de Verkoper onthouden van alle aanspraken uit welke hoofde ook die verband houden met de op het Verkochte te realiseren opstallen. De Verkoper draagt ter zake geen ontwerprisico, constructierisico of uitvoeringsrisico. De Verkoper is jegens de Koper niet gehouden de uit de Aannemingsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen.
- 5 Het Verkochte kan door de Koper eerst in eigen gebruik worden aanvaard bij de oplevering ter bewoning van de hiervoor bedoelde opstallen met verder aanbehoren, mits de Koper al zijn (betalings)verplichtingen uit hoofde van de Aannemingsovereenkomst jegens de Ondernemer is nagekomen en bovendien na ondertekening door of namens de Ondernemer en de Koper van een rapport van eventuele gebreken en tekortkomingen en nadat de sleutels ter beschikking zijn gesteld, een en ander zoals nader in de Aannemingsovereenkomst is vermeld.
- 6 Tot de oplevering van de op het Verkochte op basis van de Aannemingsovereenkomst te realiseren opstallen is het risico van het Verkochte voor de Ondernemer. De Ondernemer is op grond van de Aannemingsovereenkomst verplicht de opstallen tot de oplevering genoegzaam te verzekeren en verzekerd te houden.
- 7 De voor de bouw van het Verkochte vereiste omgevingsvergunning onderdeel bouwen is op drie maart tweeduizend drieëntwintig verleend en is inmiddels onherroepelijk geworden daar er geen bezwaren zijn ingediend binnen de daarvoor geldende termijn.
- 8 De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van heden voor rekening van de Koper.
- 9 Alle aanspraken die de Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers, alsmede de rechten uit eventuele premiereregelingen en garantiecificaten gaan over op de Koper op het moment van de oplevering van het Verkochte conform het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek en voor zover deze aanspraken overdraagbaar zijn levert de Verkoper hierbij deze aanspraken aan de Koper onder de opschortende voorwaarde van oplevering van het Verkochte, die deze aanvaardt, zonder dat de Verkoper tot enige vrijwaring gehouden is. De Koper is vanaf het moment van oplevering van het Verkochte bevoegd om vorenstaande levering te bewerkstelligen door deze aan betrokkenen mede te delen.
- 10 (a) Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken en voor zover daaraan nog geen uitvoering is gegeven, blijft tussen de Koper en de Verkoper van kracht hetgeen in de Koopovereenkomst is bepaald.  
(b) Voor zover daaraan nog geen uitvoering is gegeven, blijft tussen de Ondernemer en de Koper van kracht hetgeen in de Aannemingsovereenkomst is bepaald.
- 11 Partijen kunnen zich ter zake de Koopovereenkomst en/of de Aannemingsovereenkomst en de onderhavige levering niet meer op een

ontbindende voorwaarde beroepen, terwijl de in de Koopovereenkomst en/of de Aannemingsovereenkomst genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan en/of daarvan voor zover nodig door Partijen afstand is/wordt gedaan hetgeen middels ondertekening van deze akte door Partijen wordt bevestigd. De Verkoper en de Koper zijn voorts overeengekomen dat indien de Aannemingsovereenkomst niet tot stand komt, wordt ontbonden of vernietigd dit niet (meer) tot gevolg heeft dat de Koopovereenkomst van rechtswege ontbonden zal zijn.

#### **Artikel 5. Omschrijving bijzondere lasten en beperkingen**

Verkoper is geen bijzondere lasten en beperkingen bekend ten aanzien van het Verkochte uit hoofde van voorgaande verkrijgingsakten.

Voor zover er bijzondere lasten en beperkingen werden vermeld in de voorgaande verkrijgingsakten, is door Verkoper in een voorgaande akte geconstateerd dat die bijzondere lasten en beperkingen niet van toepassing zijn op het Verkochte. Verkoper verklaart dat er geen sprake is van erfdienstbaarheden, bijzondere verplichtingen en bepalingen welke de voorgenomen ontwikkeling casu quo realisatie van het project in de weg staan.

#### **Artikel 6. Vestiging erfdienstbaarheid ter legalisering van de bouwkundige situatie**

Voor zover niet reeds gevestigd bij een eerdere levering worden door Partijen bij deze gevestigd en aanvaard, waarbij het bepaalde in artikel 5:76 (verdeling heersende en dienende erf) van het Burgerlijk Wetboek nadrukkelijk van toepassing is:

- (a) ten laste en ten behoeve van voormeld kadastraal perceel kadastraal bekend **gemeente Jutphaas, sectie D, nummer • [=VERKOCHTE]**, waarop het Verkochte betrekking heeft; en
- (b) ten laste en ten behoeve van het (de) aan de Verkoper verblijvend(e) belendende perceel (percelen), plaatselijk bekend •, • te Nieuwegein, kadastraal bekend **gemeente Jutphaas, sectie D, nummer(s) • [ZIE KADASTRALE KAART VOOR BELENDENDE PERCEELNUMMERS; NB NEEM HIER DE NAASTGELEGEN PERCELEN OP]** ((tezamen:) het "**Belendende perceel**");

als heersende en dienende erven, over en weer, de navolgende erfdienstbaarheden:

- (a) **licht**, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat aan en in de op het heersende erf volgens het ten tijde van het passeren van deze akte bestaande bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen (met inbegrip van aangeboden uitbreidingsmogelijkheden van het woonhuis, óók indien deze uitbreidingen na de eerste bouwrealisatie worden uitgevoerd) op kortere afstand van de grens van het dienende erf dan in de wet is toegestaan, balkons, kozijnen, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor een der in de wet genoemde beperkingen geldt;
- (b) **uitzicht**, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat aan en in de op het heersende erf volgens het ten tijde van het passeren van deze akte bestaande bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen uitzicht hebben op het dienende erf en tevens inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om binnen twee meter van de erfgrans met ondoorzichtig glas te dulden, welke uitbreiding uiterlijk binnen één jaar na de oplevering van de woning moet zijn gerealiseerd;
- (c) **overbouw**, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van deze akte

- bestaande bouwplan eventueel een op het heersende erf te bouwen of gebouwde woonhuis of de daarbij behorende schuur of berging of tuinkast, dan wel garage, , of PVT-panelen (*photovoltaïsch thermische panelen*) of PV-panelen (*photovoltaïsche panelen*) (met inbegrip van aangeboden uitbreidingsmogelijkheden van het woonhuis, ook indien deze uitbreidingen na de eerste bouwrealisatie worden uitgevoerd), gedeeltelijk op het dienende erf is gebouwd, dan wel hierboven uitsteekt, dan wel de versnijdingen van de funderingen in het dienende erf zijn gelegen of het bij de op het heersende erf gebouwde woonhuis met toebehorende leidingen gedeeltelijk in het dienende erf zijn aangebracht;
- (d) **instandhouding van de bouwkundige situatie**, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat ter uitvoering van de eerste goedgekeurde bouw (met inbegrip van aangeboden uitbreidingsmogelijkheden van het woonhuis, óók indien deze uitbreidingen na de eerste bouwrealisatie worden uitgevoerd) eventueel met het burens- en/of eigendomsrecht strijdige situaties ontstaan, in stand gehouden worden, worden onderhouden en zo nodig hersteld of vernieuwd, zoals inankering, inbalking en dergelijke;
- (e) **afvoer van regenwater en drop**, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om overeenkomstig de volgens het ten tijde van het passeren van deze akte bestaande bouwplan aan te brengen goten, leidingen en putten het overlopende water te ontvangen van het volgens het ten tijde van het passeren van deze akte bestaande bouwplan op het heersende erf te bouwen of gebouwde woonhuis of de daarbij behorende schuur dan wel garage (met inbegrip van aangeboden uitbreidingsmogelijkheden van het woonhuis, ook indien deze uitbreidingen na de eerste bouwrealisatie worden uitgevoerd);
- (f) **drainage (indien en voor zover aangelegd)**, inhoudende het verbod om de door de Verkoper aan te leggen drainage-leiding onder respectievelijk naast de woning te verwijderen en de verplichting voor de eigenaar van de bouwkaavel en de daarop gestichte woning, om de drainage steeds deugdelijk te laten functioneren. De eigenaar/bewoner van de bouwkaavel/woning moet steeds dulden dat de tuin wordt betreden om de gewenste onderhouds- en vernieuwingswerkzaamheden uit te voeren. Het is niet toegestaan tuinbeplanting zodanig aan te brengen dat de wortels daarvan de aangebrachte drainage-leiding aantasten of ondermijnen, boven bedoelde leiding een bouwwerk op te richten, niet opneembare erfverharding aan te brengen of graafwerkzaamheden te verrichten. Indien deze verplichtingen zijn nageleefd, komen de onderhouds- en herstelkosten van de drainage-leiding, de tuinbeplanting en de opneembare erfverharding voor rekening van eigenaren ten behoeve van wiens kavels/woningen de drainage-leiding dient; overigens zal de eigenaar van het dienende erf geen enkele aanspraak op enige verdere vergoeding kunnen maken.

Voormelde erfdienstbaarheden en/of bepalingen worden voor onbepaalde tijd gevestigd, zonder dat de eigenaar van het heersend erf enige vergoeding verschuldigd is aan de eigenaar en gebruikers/huurders van het dienend erf. Uit de erfdienstbaarheden en/of bepalingen voortvloeiende verplichtingen dienen aan huurders/gebruikers van het Verkochte te worden opgelegd als zelfstandige verbintenis ten opzichte van de gerechtigde(n). Indien reeds (een) levering(en) van een op gemelde erfdienstbaarheid betrekking hebbende kavel(s) heeft plaatsgevonden is/zijn bij die levering(en) erfdienstbaarheden van gelijke strekking gevestigd.

•KEUZE BLOK ERFDIENSTBAARHEID BIJ BOUWNUMMERS 110 t/m 113

**Artikel 7. Vestiging erfdienstbaarheid achterpad**

Voor zover niet reeds gevestigd bij een eerdere levering worden door Partijen bij deze gevestigd en aanvaard, waarbij het bepaalde in artikel 5:76 (verdeling heersende en dienende erf) van het Burgerlijk Wetboek nadrukkelijk van toepassing is:

- (a) ten behoeve en ten laste van het Verkochte; en
- (b) ten behoeve en ten laste van de naastgelegen percelen, plaatselijk bekend Laan van Heemstede 3, 5, 7, 9, 3439 WM Nieuwegein, kadastraal bekend **gemeente Jutphaas, sectie D, nummers 4374, 4375, 4377, 4379** [N.B. VERKOCHTE ADRES/PERCEELNUMMER WEGLATEN BIJ INVULLEN;] en met dien verstande dat bouwnummer 110 (kadastraal bekend **gemeente Jutphaas, sectie D, nummer 4379**) alleen heeft te gelden als het heersend erf,

doch uitsluitend die gedeelten van deze percelen waarop het hierna bedoelde pad is gelegen;

als heersende en dienend erven, over en weer, de erfdienstbaarheid van overpad, om vanuit de achtertuinen over het belendende nog aan te leggen pad (dat deels is gelegen op het Verkochte) te komen van en te gaan naar de openbare weg, en wel te voet, met de fiets of ander klein voertuig (gemotoriseerde voertuigen mogen slechts met afgezette motor worden meegevoerd),

zoals dit pad schetsmatig op voormelde aan deze akte gehechte tekening staat aangegeven en de situatie zoals blijkende na oplevering van het project.

Ter zake deze erfdienstbaarheid gelden de navolgende bepalingen:

- (i) onder de erfdienstbaarheid van voetpad/uitweg wordt geacht te zijn begrepen het hebben, houden en onderhouden van eventuele in het voetpad gelegen putten, (buis)leidingen en dergelijke;
- (ii) het is toegestaan een fiets, bromfiets, kinderwagen en dergelijke andere kleine voertuigen aan de hand te leiden;
- (iii) het is verboden vervoermiddelen als vorenbedoeld, alsmede andere voorwerpen op het voetpad te plaatsen;
- (iv) het is verboden een toegangshekje tot de tuin over het voetpad te laten scharnieren;
- (v) de kosten van onderhoud van het voetpad, alsmede het herstel en vernieuwing daarvan, komen voor rekening van de van de woningen met bouwnummers 110 t/m 113 (kadastraal bekend gemeente Jutphaas, sectie D, nummers 4374, 4375, 4377, 4379) ieder voor een gelijk deel en het onderhoud van het pad zal collectief plaatsvinden.

•EINDE KEUZE BLOK ERFDIENSTBAARHEID BIJ BOUWNUMMERS 110 t/m 113

**Artikel •. Kwalitatieve verplichting / Kettingbeding**

•OPTIE BOUWNUMMERS 95 t/m 108 en 114 t/m 121

- Het is Koper niet toegestaan om de twee (2) parkeerplaatsen op eigen terrein op andere wijze dan als parkeerplaatsen te gebruiken en hij dient deze in stand te houden.

•EINDE OPTIE •

•OPTIE: BOUWNUMMERS 109 t/m 113

- Voor zover conform het bouwplan een berging wordt aangebracht aan het Verkochte, geldt het volgende:  
Het is de Koper verboden de berging te verwijderen en hij dient deze in stand te

houden.

•EINDE OPTIE •

•OPTIE: BOUWNUMMERS 119 en 120•

- Het is Koper niet toegestaan om de bestaande bomen in de achtertuinen van bouwkavels 119 en 120 te verwijderen. Koper dient de betreffende bomen te gedogen en in stand te houden.

•EINDE OPTIE•

•OPTIE: BOUWNUMMERS 95 en 109•

- Het is Koper verboden de aangebrachte erfafscheiding tussen het Verkochte en de naastgelegen trafo te verwijderen/wijzigen en Koper dient deze in stand te houden en te onderhouden, voor zover deze erfafscheiding grenst aan/op het Verkochte.

•EINDE OPTIE•

- Voor zover conform het bouwplan een erfafscheiding wordt aangebracht, geldt, daar waar het Verkochte grenst aan de openbare ruimte of een (op het Verkochte gelegen) achterpad, dat het Koper verboden is de op het Verkochte aangebrachte erfafscheiding te wijzigen en dient hij deze in stand te houden. Het is de Koper verboden de hagen hoger te laten groeien dan één meter (1,00 m) dan wel één meter tachtig centimeter (1,80 m), overeenkomstig de aan Koper bekende juridische situatietekening.
- Het is Koper verboden om de door Koper te plaatsen erfafscheiding tussen het Verkochte en het perceel van de buren te laten bestaan uit een (kale) muur of schutting. Koper heeft de verplichting om in overleg/afstemming met zijn of haar buren een groene erfafscheiding (zoals bijvoorbeeld een groene haag, of een hekwerk met hедера) te plaatsen tussen het Verkochte en het perceel van de buren.
- Koper is zich bewust en er expliciet mee bekend dat het Verkochte zich bevindt op relatief korte afstand van een was- en reinigingsmiddelen (productie)fabriek (op heden van Ecolab). Door de aanwezigheid van die bedrijvigheid is mogelijk geluidsoverlast en/of merkbare overlast (zoals geur) als gevolg van het productieproces niet te voorkomen. Koper aanvaardt het vorenstaande.
- De hiervoor in dit artikel genoemde verplichting(en), voor zover die kunnen gelden als een dulden of niet-doen, zullen door inschrijving van een afschrift van deze akte ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers ten laste van het Verkochte gelden als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de Gemeente Nieuwegein, zodat deze verplichting(en) overgaan op degenen die het Verkochte (of een gedeelte daarvan) onder bijzondere titel verkrijgen en daar tevens aan gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik ervan verkrijgen.
- Ten aanzien van de hiervoor in dit artikel genoemde verplichtingen geldt dat, voor zover deze niet van rechtswege overgaan bij overgang of overdracht van het Verkochte (of een gedeelte daarvan), de Koper en haar rechtsopvolgers verplicht zijn deze aan hun rechtsopvolgers in eigendom op te leggen en te doen aannemen, evenals de verplichting in deze zin vervat, en dit te bedingen ten behoeve van de Gemeente Nieuwegein.
- Vorenstaande wordt door de Koper bij dezen aanvaard. De rechten voortvloeiende uit onderhavige bepaling worden bij deze door de Verkoper aangenomen namens de Gemeente Nieuwegein. Ter zake van de kwalitatieve verplichting wordt woonplaats gekozen ten kantore van de dienst van het Kadaster en de openbare



registers.

**Artikel •. Kwalitatieve verplichting gedoogplicht nutsvoorzieningen**

- 1 De Koper en de Verkoper komen bij deze overeen dat de Koper van het Verkochte, alsmede haar rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel en haar (zakelijk dan wel persoonlijk) gebruikers, verplicht is te gedogen de op dan wel nabij het Verkochte aan te brengen nutsvoorzieningen (bijvoorbeeld maar niet daartoe beperkt trafo's, kabels (waaronder doch niet daartoe beperkt kabels voor elektra, waaronder elektrakabels voor laadpaleninfrastructuur), leidingen (waaronder doch niet daartoe beperkt waterleidingen), kasten ten behoeve van nutsvoorzieningen) en de gemeentelijke riolering, en dat zij voorts verplicht zijn om te gedogen dat nutsbedrijven en/of de Gemeente Nieuwegein werkzaamheden aan deze zaken verrichten zulks op de minst bezwarende wijze en onder de verplichting dat deze werkzaamheden worden afgerond en eventuele schade wordt hersteld.
- 2 De in lid 1 genoemde verplichtingen, voor zover die kunnen gelden als een dulden of niet doen, zullen door inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers voor registergoederen ten laste van voormelde percelen gelden als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de Gemeente Nieuwegein, zodat deze verplichtingen overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere en algemene titel verkrijgen en daar tevens aan gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een persoonlijk dan wel zakelijk recht tot gebruik ervan verkrijgen.
- 3 Vorenstaande wordt door de Koper bij dezen aanvaard. De rechten voortvloeiende uit onderhavige bepaling worden bij deze door de Verkoper namens de Gemeente Nieuwegein aangenomen. Ter zake van de kwalitatieve verplichting wordt woonplaats gekozen ten kantore van de dienst van het Kadaster en de openbare registers.
- 4 Indien en voor zover dit nodig mocht blijken kunnen deze rechten van de Gemeente Nieuwegein voortvloeiende uit voormelde bepalingen (eveneens) op grond van artikel 3:94 van het Burgerlijk Wetboek worden overgedragen aan derden (bijvoorbeeld aan nutsbedrijven) zonder toestemming van de Koper dan wel haar rechtsopvolgers middels een daartoe bestemde akte. Voormelde rechten worden geacht deelbaar te zijn en kunnen door de Gemeente Nieuwegein alsdan aan afzonderlijke derden worden overgedragen.
- 5 De bij deze akte gevestigde kwalitatieve verplichting blijft van kracht voor onbepaalde tijd, behoudens na beëindiging middels wederzijds goedvinden van Gemeente Nieuwegein en de Koper dan wel diens rechtsopvolger(s), welke beëindiging middels een daartoe bestemde en in de openbare registers in te schrijven notariële akte zal worden geconstateerd.

**Artikel •. Verbod doorverkoop**

- 1 Blijkens de Koopovereenkomst zijn de Verkoper en de Koper onder meer het navolgende overeengekomen, woordelijk luidend:  
*"Voordat de levering van het Verkochte aan Koper heeft plaatsgevonden en voordat Koper overigens aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft voldaan is het Koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of te bezwaren."*

- 2 Blijkens de Aannemingsovereenkomst zijn de Ondernemer en de Koper onder meer het navolgende overeengekomen, woordelijk luidend:  
*"Het is de Verkrijger zonder toestemming van de Ondernemer niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst aan derden over te dragen voordat de akte van levering is verleden; handelingen in strijd met het vorenstaande zijn nietig ten aanzien van de Ondernemer en worden als niet-gedaan beschouwd."*

**Artikel •. Publiekrechtelijke beperkingen**

Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen ten aanzien van het Verkochte wordt te dezen vermeld dat er geen aantekening in de Basisregistratie Kadaster staan vermeld. Vorenstaande laat onverlet dat er toch publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Verkochte, welke niet blijken uit de Basisregistratie Kadaster. De Koper aanvaardt deze bedoelde publiekrechtelijke beperkingen uitdrukkelijk.

**Artikel •. Volmacht**

- 1 Partijen verlenen bij dezen een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van Kienhuis Legal N.V., om, voor zover nodig, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het Verkochte bij afzonderlijke akte aan te vullen, te wijzigen en/of te rectificeren in verband met een verzuim of een foutieve (kadastrale) aanduiding mocht dit door Partijen casu quo dit voor de inschrijving in de openbare registers als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, of anderszins is/wordt verlangd casu quo geëist dan wel indien de inhoud van deze akte niet in overeenstemming is met bepaalde in de Overeenkomst. Deze volmacht heeft geen betrekking op wijzigingen en/of aanvullingen voortvloeiende uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden. Deze volmacht vormt een onverbreeklijk bestanddeel van de Overeenkomst en strekt uitsluitend in het belang van Partijen.
- 2 (a) De Koper verleent bij deze een onherroepelijke volmacht aan de Verkoper, met het recht van substitutie om op verzoek van de Verkoper, de gemeente, de provincie, het waterschap of enige andere (semi-)publiekrechtelijk rechtspersoon, mee te zullen werken aan de vestiging van eventuele zakelijke rechten, zoals erfdienstbaarheden, of aan het aanvaarden van (kwalitatieve) verplichtingen, al dan niet aangevuld met een kettingbeding, die op basis van het te realiseren plan nodig zullen blijken te zijn, inzake voorzieningen ten behoeve van gas, water, elektra, telefoon, centrale antenne installatie\kabelinstallatie, en dergelijke.
- (b) Van het voornemen tot aanpassing aan de feitelijke situatie zal gedurende de bouw en tot maximaal drie (3) jaar na voltooiing van het project Rijndael in Nieuwegein (waar het Verkochte deel van uitmaakt) door de Verkoper schriftelijk (e-mail daaronder begrepen) aan de Koper moet worden kennisgegeven, dat van de afgegeven volmacht gebruik gemaakt zal worden, onder mededeling van hetgeen aan de feitelijke situatie wordt aangepast.
- (c) De hiervoor bedoelde onherroepelijke volmacht eindigt uiterlijk drie (3) jaar na voltooiing van het project het Rijndael in Nieuwegein (inclusief openbare ruimte).
- (d) De Koper en haar opvolgende verkrijger(s) is (zijn) verplicht om voormelde volmachtverlening - indien nog van toepassing - op te leggen aan haar rechtsopvolger(s) ten behoeve van de Verkoper als kettingbeding aan de

nieuwe rechtverkrijgende(n) op te leggen en van toepassing te verklaren, en voor en namens de Verkoper aan te nemen. Indien de Koper of opvolgende verkrijger(s) voormelde verplichting tot (weder)oplegging niet nakomt/nakomen, verbeurt hij aan de Verkoper een direct opeisbare boete van eenhonderdduizend euro (EUR 100.000,00) voor iedere dag dat nakoming uitblijft, welk bedrag jaarlijks zal worden geïndexeerd met het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te 's-Gravenhage te publiceren prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI Alle huishoudens (2020=100), dan wel door een reeks die daarvoor in de plaats komt.

**Artikel •. Uitdrukkelijke aanvaarding**

- 1 De Koper aanvaardt uitdrukkelijk de in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen, alsmede die bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden. Voorts aanvaardt de Koper die erfdienstbaarheden die niet zijn ingeschreven ten kantore van voormelde openbare registers, maar die uit de feitelijke situatie (kunnen) blijken en door verjaring en/of bestemming zijn ontstaan.
- 2 Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de Verkoper verplicht is aan de Koper op te leggen, doet hij dat bij dezen en worden die bepalingen bij dezen door de Koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door de Verkoper voor die derden aangenomen.

**Artikel •. Energielabel**

Een energielabel zal ter gelegenheid van de oplevering van de op grond van de Aannemingsovereenkomst te realiseren opstallen aan de Koper worden overhandigd.

**Artikel •. Waarborgcertificaat**

De op het Verkochte in aanbouw zijnde woning met verder toe- en aanbehoren maakt deel uit van een door Woningborg geregistreerd project. Het project is door voormelde instelling ingeschreven in het register van ingeschreven woningen. De Koper verklaart het waarborgcertificaat van voormelde instelling te hebben ontvangen.

**Artikel •. Woonplaatskeuze**

Ter zake van de levering van het Verkochte en de fiscale gevolgen daarvan, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

**Artikel •. Fiscale paragraaf**

Ten aanzien van de over de onderhavige levering verschuldigde overdrachtsbelasting doet de Koper een beroep op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien:

- (a) de Verkoper, voor wat betreft het Verkochte, ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968; en
- (b) de Verkoper verklaart dat de levering van het Verkochte plaatsvindt in bouwrijpe staat, zodanig dat er sprake is van een bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 1 sub a juncto lid 6 dan wel een onroerende zaak in aanbouw in de zin van artikel 11 lid 1 sub a van de Wet op de Omzetbelasting 1968, zodat de Koopprijs is belast met omzetbelasting; en
- (c) de Verkoper verklaart dat het Verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

Mitsdien is er geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

Vestiging erfdiensbaarheden

Ten aanzien van de heffing van overdrachtsbelasting wordt de waarde van de bij deze akte gevestigde erfdiensbaarheden door de daarbij betrokken partijen op nihil (€0,00) gewaardeerd. Mitsdien is geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

Partijen instrueren ondergetekende notaris om aangifte te doen voor de overdrachtsbelasting overeenkomstig het bepaalde in dit artikel. De Verkoper vrijwaart – en houdt gevrijwaard – de Koper en ondergetekende notaris voor iedere aanspraak voor of in verband met overdrachtsbelasting.

**Volmachten**

Van het bestaan van voormelde volmachten aan de comparant blijkt uit:

- één (1) onderhandse akte, die is gehecht aan de akte van levering op • verleden voor mr. •, notaris te Utrecht; en
- één (1) notariële akte, op • verleden voor mr. •, notaris te Utrecht.

**Slot**

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Waarvan akte verleden te Utrecht op de datum vermeld in het hoofd van deze akte.

Nadat de inhoud van de akte aan de comparanten zakelijk werd opgegeven en toegelicht, verklaarden de comparanten van de inhoud te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing overeenkomstig de wet is deze akte door de comparanten en mij, notaris, ondertekend, om