



Ref: JBO/CDU (12 januari 2018.2)  
Dos: 2014.2349.16

**LEVERING**

*(Project Hoef en Haag, fase 2 Dorpshart bouwnummers 1 tot en met 119)*

(Modellevering ter uitvoering van een koopovereenkomst) Wijzigingen van deze concept-akte na ondertekening van de koopovereenkomst Ten gevolge van verplichtingen die van overheidswege en/of door de rechtsvoorganger(s) en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het Bouwplan worden uitdrukkelijk voorbehouden.

Heden, @, verschijnen voor mij, mr. @, notaris te Utrecht:

1. @, hierbij handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Hoef en Haag Beheer B.V.**, statutair gevestigd te Hoevelaken, met adres De Brand 30 te 3823 LK Amersfoort, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 63946114, welke vennootschap hierbij handelt als enig behorend vennoot van de commanditaire vennootschap: **Hoef en Haag C.V.**, met adres De Brand 30 te 3823 LK Amersfoort, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 64370488. Hoef en Haag Beheer B.V., voornoemd, in zijn hoedanigheid van enig behorend vennoot van Hoef en Haag C.V., voornoemd, hierna te noemen: **Verkoper**;
2. @, hierna @samen@ te noemen: **Koper**.

Partijen verklaren:

**Considerans**

1. Verkoper heeft een bouwplan ontwikkeld onder meer bestaande uit eenhonderdnegentien (119) eengezinswoningen in het project Hoef en Haag te Vianen, hierna te noemen: **het Bouwplan**.  
Het Bouwplan is aangegeven op een aan deze akte gehechte tekening, bestaande uit vier (4) bladen, hierna te noemen: **de Tekening**.  
@Het Bouwplan is aangegeven op de situatietekening, bestaande uit vier (4) bladen, hierna te noemen: **de Tekening**, welke is gehecht aan de akte van levering op @ verleden voor mr. @, notaris te Utrecht, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op @ in deel @ nummer @.
2. Verkoper en Koper hebben met elkaar een koopovereenkomst, hierna te noemen: **de KO**, gesloten met betrekking tot de koop van:  
**@Variabel bouwnummers 1 t/m 101 en 112 t/m 119**  
het perceel grond cum annexis, plaatselijk nog niet nader aangeduid te Hoef en Haag (Vianen), bouwnummer @, kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummer @, ter grootte van @ are en @ centiare, waaraan door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en –oppervlakten zijn toegekend bij het splitsingsverzoek ontleend aan @ de dato @,  
**@Einde variabel bouwnummers 1 t/m 101 en 112 t/m 119**  
**@Variabel bouwnummers 102 t/m 111**
  - a. het perceel grond cum annexis, plaatselijk nog niet nader aangeduid te Hoef en Haag (Vianen), bouwnummer @, kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummer @, ter grootte van @ are en @ centiare, waaraan door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en –oppervlakten zijn toegekend bij het splitsingsverzoek ontleend aan @ de dato @;
  - b. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging



op de begane grond, plaatselijk bekend bij @ te Hoef en Haag, Vianen, kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F complexaanduiding @-A appartementindex @, uitmakende het een/tiende (1/10<sup>de</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het perceel grond cum annexis, plaatselijk nog niet nader aangeduid te Hoef en Haag (Vianen), kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummer @, ter grootte van @ are en @ centiare, waaraan door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en –oppervlakten zijn toegekend bij het splitsingsverzoek ontleend aan @ de dato @,

**@Einde variabel bouwnummers 102 t/m 111**

hierna @samen@ te noemen: **het Verkochte**.

3. Koper heeft met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: BAM Wonen B.V., statutair gevestigd te Bunnik, hierna te noemen: **de Aannemer**, een aannemingsovereenkomst gesloten, hierna te noemen: **de AO**.  
In de AO is vastgelegd dat Koper de Aannemer opdracht heeft gegeven om namens Koper een woning cum annexis op het Verkochte (af) te bouwen, welke opdracht de Aannemer heeft aanvaard.
4. Van de KO en de AO blijkt uit twee (2) onderhandse akten die berusten ten kantore van Hermans & Schuttevaer Notarissen N.V. te Utrecht, Jutfaseweg 1, hierna te noemen: **H&S**.
5. Partijen wensen door middel van deze akte uitvoering te geven aan de KO.
6. Verkoper verklaart dat de omgevingsvergunning voor de in sub 3. van de considerans genoemde woning is verleend en formele rechtskracht heeft verkregen.

**Artikel 1. Levering**

Levering

Op grond en ter uitvoering van het vorenstaande levert Verkoper aan Koper, die bij deze aanvaardt @(ieder voor de onverdeelde helft)@: het Verkochte.

Kadastrale uitmeting

Partijen geven op grond van artikel 104 Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om het nieuwe perceel/de nieuwe percelen te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting. Koper stemt er bij voorbaat mee in dat Hoef en Haag C.V. - mede namens Koper - aan het Kadaster zodanige gegevens ter beschikking stelt dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat.

Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens het kadaster rust op het Verkochte de volgende publiekrechtelijke beperking:

*“Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening*

*Ontleend aan: WKPB-11 datum in werking 13-5-2014*

*(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)*

*Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Vianen”.*

Voorafgaande verkrijging

Verkoper heeft het Verkochte, als onderdeel van een groter geheel, verkregen door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op achtentwintig december tweeduizend vijftien (28-12-2015) in deel 67450 nummer 108 van een afschrift van de akte van levering ten titel van koop op drieëntwintig december tweeduizend vijftien (23-12-2015) verleden voor mr. J.P. Bolhaar, notaris te Utrecht, mede in verband met de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op negen november tweeduizend zestien (09-11-2016) in deel 69394 nummer 70 van een afschrift van de akte van levering ten titel van koop op acht november tweeduizend zestien (08-11-2016) verleden voor een waarnemer van mr. M.H.L. Langeveld, notaris te Utrecht, mede in verband met de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op @ in deel @ nummer @ van een afschrift van de akte van levering ten titel van koop op @ verleden voor mr. @, notaris te Utrecht.



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

1. De KO is aangegaan voor een totale koopprijs van @, inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting.
2. Koper heeft de hiervoor in artikel 2 lid 1 vermelde koopprijs voldaan door storting op één van de kwaliteitsrekeningen ten name van H&S.  
Verkoper verleent Koper daarvoor kwijting.

### **Artikel 3. Kosten**

De notariële kosten en het kadastraal recht wegens de levering van het Verkochte inclusief daarover verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van Verkoper. De notariële kosten en het kadastraal recht wegens hypothecaire financiering van het Verkochte, inclusief daarover verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van Koper.

### **Artikel 4. Overige bepalingen**

De KO en deze overeenkomst van levering zijn aangegaan onder de volgende bepalingen:

#### **4.1 Juridische leveringsverplichting**

Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering van het Verkochte. Verkoper is verplicht Koper een recht te leveren dat:

- a. onvoorwaardelijk is en niet ingekort of vernietigd kan worden;
- b. niet bezwaard is met beslagen, hypothecken en/of met inschrijvingen daarvan, noch met andere beperkte rechten, tenzij in deze akte anders is bepaald;
- c. niet bezwaard is met verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek (kwalitatieve verplichtingen), tenzij in deze akte anders is bepaald;
- d. vrij is van publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken, tenzij in deze akte anders is bepaald.

#### **4.2 Over- of ondermaat**

Indien de opgegeven maat of oppervlakte van het in het Verkochte begrepen grondperceel of de verdere omschrijving van het Verkochte niet juist of niet volledig is, ontleent geen van partijen daaraan rechten.

Eventuele afwijkingen van de ligging van het Verkochte ten opzichte van de ligging vermeld op de Tekening zal evenmin aanleiding kunnen geven tot enige rechtsvordering tussen die partijen.

#### **4.3 Feitelijke leveringsverplichting**

Verkoper levert het Verkochte heden af aan Koper in de staat waarin het Verkochte zich heden bevindt.

Koper draagt vanaf heden het risico van het Verkochte.

Ten aanzien van het in eigen gebruik en genot aanvaarden van het Verkochte door Koper en de verdeling van het risico van het Verkochte en de daarop te realiseren opstellen tijdens de bouw tussen Koper en Aannemer geldt hetgeen daaromtrent is bepaald in de AO.

#### **4.4 Baten en lasten**

De baten en lasten van het Verkochte (daaronder begrepen de zakelijke lasten van het Verkochte) komen met ingang van heden voor rekening van Koper.

#### **4.5 Cessie**

Alle rechten van vrijwaring en andere rechten die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover zijn rechtsvoorgangers en/of derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder-)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan met ingang van heden over op Koper.

Voor zover bepaalde rechten niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, levert Verkoper bij deze aan Koper, die bij deze aanvaardt, het desbetreffende recht. Koper is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde



overgang of levering van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

#### 4.6 Continuering overeenkomst

Voor zover daaraan in deze akte geen uitvoering is gegeven, blijft tussen partijen van kracht hetgeen ter zake deze koop overigens is overeengekomen, met dien verstande dat geen beroep meer kan worden gedaan op eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden en dat eventuele opschortende voorwaarden geacht worden te zijn vervuld dan wel zijn komen te vervallen, in verband waarmee partijen de KO hierbij bekrachtigen, zulks voor zover nodig voor de geldigheid daarvan.

#### **Artikel 5. Bijzondere bepalingen**

##### 5.1 Bijzondere lasten en beperkingen

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen, waaronder onder meer begrepen beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en kettingsbedingen, wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in:

1. de akte van levering op @ verleden voor mr. @, notaris te Utrecht, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op @ in deel @ nummer @, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

##### **Begin citaat.**

##### "Algemene erfdienstbaarheden binnen het Bouwplan

*Op grond en ter uitvoering van de KO vestigen en aanvaarden partijen hierbij ten behoeve en ten laste, over en weer, van alle tot het Bouwplan behorende (aan Verkoper als rechthebbende toebehorende) bouwkvavels die zich in één bouwblok bevinden, te weten:*

- de bouwnummers 1 tot en met 8 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @), zoals aangegeven op de Tekening;
- de bouwnummers 9 tot en met 31 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @), zoals aangegeven op de Tekening;
- de bouwnummers 32 tot en met 50 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @), zoals aangegeven op de Tekening;
- de bouwnummers 51 tot en met 60 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @), zoals aangegeven op de Tekening;
- de bouwnummers 61 tot en met 68 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @), zoals aangegeven op de Tekening;
- de bouwnummers 69 tot en met 76 en 117 tot en met 119 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @), zoals aangegeven op de Tekening;
- de bouwnummers 77 tot en met 90 en 112 tot en met 116 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @), zoals aangegeven op de Tekening;
- de bouwnummers 91 tot en met 101 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @), zoals aangegeven op de Tekening;
- de bouwnummers 102 tot en met 111 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @), zoals aangegeven op de Tekening;

*de erfdienstbaarheid van licht, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden, dat aan en in de op het heersend erf volgens het Bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen op kortere afstand van de grens van het dienend erf dan in de wet is toegestaan, balkons, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor een van de in de wet genoemde beperkingen geldt;*

*de erfdienstbaarheid van uitzicht, inhoudende het verbod voor de rechthebbende van het dienend erf om de voortuin en eventueel de zijtuin, voor zover deze onmiddellijk grenst aan de openbare straat en voor zover de rechthebbende van het heersend erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat waaraan het heersend erf is gelegen, anders te gebruiken dan voor het parkeren van één (1) dan wel twee*



(2) (personen)auto, voor zover dit is aangegeven op de Tekening, en/of als siertuin en het verbod hierin beplantingen of opstallen te hebben, die het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens het Bouwplan op het heersend erf te bouwen dan wel gebouwde woning belemmeren;

de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het Bouwplan eventueel een op het heersend erf te bouwen of gebouwde opstal gedeeltelijk op het dienend erf is/wordt gebouwd, dan wel hierboven uitsteekt, dan wel de versnijdingen van de funderingen in het dienend erf zijn gelegen of de bij de op het heersend erf gebouwde opstal behorende leidingen gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht;

de erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden dat de toestand waarin die percelen na (af)bouw van de daarop voor de eerste maal gebouwde opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burennrecht, speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van telecommunicatieaansluitingen, de afvoer van hemelwater, gootwater, rook en faecaliën (door goten, schoorstenen, rioleringswerken, drainagesystemen of anderszins), eventuele inbalking, inankering en in-, onder- en overbouw, licht en uitzicht, waaronder begrepen voor de uitspringende muren het recht tot inankering bij eventuele uitbouw, een en ander onder de volgende bepalingen:

- a. deze erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;
- b. deze erfdienstbaarheden worden niet geacht te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven;
- c. alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich op het heersend en dienend erf bevindende werken worden gedragen door de rechthebbenden die daarvan profiteren;
- d. de rechthebbenden van het heersend erf zijn bevoegd het dienend erf te betreden indien dit voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nodig is, zoals voor het plegen van onderhoud en vernieuwing;
- e. deze erfdienstbaarheid geldt niet voor bouwwerken die niet zijn voorzien in het Bouwplan (inclusief meerwerkopties); voor deze bouwwerken blijft het burennrecht van Titel 4 van Boek 5 Burgerlijk Wetboek gelden;

de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om het overlopende water van de volgens de ten tijde van het passeren van de akte van levering dan wel tijdens de oplevering gerealiseerde opstallen bestaande toestand overeenkomstig de aanwezige daken, goten, leidingen en putten te ontvangen."

#### **Variabel bouwnummers 102 t/m 111**

##### Erfdienstbaarheid in verband met zonnepanelen

Hierbij vestigen en aanvaarden partijen:

ten laste van de tot het Bouwplan behorende bouwkavels met bouwnummers 107 tot en met 111 (kadastraal bekend gemeente Vianen, sectie F nummers @), als dienend erf; en ten behoeve van de tot het Bouwplan behorende bouwkavels met bouwnummers 102 tot en met 111 (kadastraal bekend gemeente Vianen, sectie F nummers @), als heersend erf,



de erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting te dulden dat de rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf op de voor de rechthebbenden en gebruikers van het dienend erf minst bezwarende wijze in, op of aan de op het dienend erf te realiseren of gerealiseerde woningen zoveel en zodanige (zonne)panelen, kabels, draden, buizen en verder aan- en toebehoren in verband met geleidingen elektriciteit worden aangebracht, onderhouden, hersteld en vernieuwd, een en ander zoals weergegeven op de aan deze akte gehechte tekening met kenmerk: @, zulks onder de volgende bepalingen:

- a. van vorenbedoeld recht tot onderhoud, herstel en vernieuwing mag gebruik gemaakt worden door de rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf, dan wel door hun personeel of opdrachtnemers;
- b. de kosten voor het onderhoud, herstel en vernieuwing van voormelde (zonne)panelen met verder aan- en toebehoren komen voor rekening van de rechthebbenden van het heersend erf ten behoeve waarvan voormelde zonnepanelen met aan- en toebehoren zijn aangebracht;
- c. deze erfdienstbaarheid kan niet tenietgaan door opzegging.

**Einde variabel bouwnummers 102 t/m 111**

**Variabel bouwnummers 20 t/m 23, 47 t/m 50, 51 t/m 53, 57 t/m 60, 73 t/m 76, 77 t/m 79, 82 t/m 84 en 92 t/m 95**

Erfdienstbaarheid van overpad

Hierbij vestigen en aanvaarden partijen:

- A. ten behoeve en ten laste, over en weer, van het op de tot het Bouwplan behorende bouwkavels met bouwnummers 20 tot en met 23 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @) liggende (gedeelte van een) voetpad;
- B. ten behoeve en ten laste, over en weer, van het op de tot het Bouwplan behorende bouwkavels met bouwnummers 47 tot en met 50 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @) liggende (gedeelte van een) voetpad;
- C. ten behoeve en ten laste, over en weer, van het op de tot het Bouwplan behorende bouwkavels met bouwnummers 51 tot en met 53 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @) liggende (gedeelte van een) voetpad;
- D. ten behoeve en ten laste, over en weer, van het op de tot het Bouwplan behorende bouwkavels met bouwnummers 57 tot en met 60 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @) liggende (gedeelte van een) voetpad;
- E. ten behoeve en ten laste, over en weer, van het op de tot het Bouwplan behorende bouwkavels met bouwnummers 73 tot en met 76 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @) liggende (gedeelte van een) voetpad;
- F. ten behoeve en ten laste, over en weer, van het op de tot het Bouwplan behorende bouwkavels met bouwnummers 77 tot en met 79 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @) liggende (gedeelte van een) voetpad;
- G. ten behoeve en ten laste, over en weer, van het op de tot het Bouwplan behorende bouwkavels met bouwnummers 82 tot en met 84 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @) liggende (gedeelte van een) voetpad;
- H. ten behoeve en ten laste, over en weer, van het op de tot het Bouwplan behorende bouwkavels met bouwnummers 92 tot en met 95 (kadastraal



*bekend gemeente Vianen sectie F nummers @) liggende (gedeelte van een) voetpad,*

*de erfdienstbaarheid van overpad, inhoudende de verplichting te dulden dat de rechthebbenden en gebruikers van de binnen het Bouwplan gelegen bouwkavels op de voor de rechthebbenden en gebruikers van het dienend erf minst bezwarende wijze vierentwintig (24) uur per dag, gebruik maken van de op het dienend erf liggende voetpad om te komen van en te gaan naar de openbare weg onder de volgende bepalingen:*

- a. vanaf de uitgang(en) van het heersend erf en vanaf de openbare weg dient over en weer de kortste route over het dienend erf genomen te worden;*
- b. het is aan de rechthebbenden en gebruikers van de binnen het Bouwplan gelegen bouwkavels niet toegestaan zich langdurig op te houden op het dienend erf;*
- c. over het dienend erf kan slechts worden gegaan te voet, eventueel met een aan de hand meegevoerd klein voertuig, zoals een kindervagen, een kruiwagen, een rijwiel of motorrijtuig (mits met afgezette motor) over het daartoe bestemde voetpad;*
- d. het is verboden om vuilnis, obstakels van welke aard ook of andere zaken of materialen op het dienend erf te plaatsen of te parkeren, die het gebruik daarvan belemmeren;*
- e. de rechthebbenden van het dienend erf zijn niet bevoegd het op het dienend erf liggende voetpad door middel van een toegangshek, -poort en/of -deur af te sluiten;*
- f. de kosten voor het onderhoud, herstel en vernieuwing van het dienend erf komen voor rekening van de rechthebbenden van de aan het voetpad gelegen woningen, ieder voor een gelijk deel;*
- g. indien een of meerdere rechthebbenden van de aan/op het dienend erf gelegen woningen op grond van het Bouwplan worden aangewezen en belast met de instandhouding van een verlichtingspunt ten behoeve van de verlichting van het voetpad, draagt de betreffende aangewezen rechthebbende de kosten voor het energieverbruik, onderhoud, herstel en vernieuwing van het verlichtingspunt;*
- h. de rechthebbenden van het dienend erf kunnen opheffing vorderen van deze erfdienstbaarheid ten aanzien van die rechthebbenden en gebruikers van de binnen het Bouwplan gelegen bouwkavels die blijvend of voortdurend of regelmatig in strijd handelen met de hiervoor vermelde bepalingen en/of indien een of meer van hen de rechthebbenden en gebruikers van het dienend erf bij het gebruik maken van deze erfdienstbaarheid op andere wijze onredelijk benadelen."*

**Einde citaat.**

2. de KO, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

**Begin citaat.**

*"Artikel 24 Voorbehoud ten aanzien van de grond*

*De kavel en de woning zijn gelegen in een gebied waarin de bodem door zijn opbouw aan zetting (zakking) onderhevig is. Het openbaar gebied (wegen, trottoirs e.d.) is voorbelast om de zetting in de toekomst te beperken. De kavels waarop de woningen worden gebouwd zijn echter niet voorbelast. Dit betekent dat er rekening mee moet worden gehouden dat de kavel over een periode van 30 jaar na oplevering van de woning meer dan 30 cm zal zetten, ook ter plaatse van de toegang tot de woning en eventueel de garage. In de eerste jaren na de oplevering van de woning verloopt de zetting het snelst, waarbij een zetting van 20 cm in die*



*eerste jaren niet ongebruikelijk is.*

*Koper dient met betrekking tot de zetting van de voor-, zij- en achtertuinen te zijner tijd zelf maatregelen te nemen om de tuin op hoogte te houden, en om te voorkomen dat er rondom de woning en eventueel de garage kuilen ontstaan door eventueel wegspoelen van de grond onder de woning en eventueel de garage. Aanbevolen wordt om bij ophoging van de kavel zoveel mogelijk lichte ophoogmaterialen te gebruiken, omdat het gewicht van het ophogingsmateriaal zal bijdragen aan het zettingsproces.*

*Gebruiksvoorschriften tuin*

*Koper dient de aansluiting van de grond met de woningentree en de terrasdeuren en eventueel de toegang tot de garage op hoogte te houden evenals de rest van de tuin. Verkoper adviseert Koper met nadruk om direct rondom de woning een strook grind aan te brengen en deze van tijd tot tijd aan te vullen.*

*Als Koper verhardingen rondom de woning en in de tuin aanbrengt, wijst Verkoper Koper erop dat deze verhardingen, inclusief het benodigde zandpakket, door hun gewicht extra zettingen kunnen veroorzaken. Ook het aan trillen van de grond veroorzaakt zettingen.*

*Non conformiteit van / tekortkomingen aan de grond*

*Elke rechtsvordering met betrekking tot non conformiteit van of tekortkomingen aan de grond is niet ontvankelijk indien deze wordt ingesteld later dan 5 jaar na oplevering van de woning. Het in de vorige zin bepaalde is niet van toepassing op milieuverontreiniging van de grond die na de oplevering van de woning ontdekt wordt."*

**Einde citaat.**

#### 5.2 Nadere inwerkingtreding erfdiensbaarheden

1. Partijen stellen vast en stemmen ermee in dat artikel 5:76 Burgerlijk Wetboek van toepassing is op voormelde heersende en dienende erven zodat de hiervoor vermelde erfdiensbaarheden van rechtswege blijven bestaan:
  - a. ten behoeve van ieder gedeelte van voormelde heersende erven ten voordele waarvan zij kunnen strekken en
  - b. ten laste van ieder gedeelte van voormelde dienende erven ten aanzien waarvan de uitoefening van voormelde erfdiensbaarheden mogelijk is.
2. Daar waar hierna in artikel 5.3 tot en met artikel 5.6 wordt gesproken over "Koper", wordt tevens begrepen diens rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel. Indien een rechthebbende van het Verkochte het Verkochte heeft overgedragen met inachtneming van artikel 5.1 tot en met artikel 5.6 dan is die rechthebbende jegens Verkoper bevrijd van en gekweten voor de in artikel 5.1 tot en met artikel 5.6 vermelde verplichtingen.

#### 5.3 Verplichting inzake instandhouding erfafscheidingen en/of bestrating tot aan de gevel van de woning en/of parkeerplaats, gedogen straatnaamborden, kwalitatieve verplichting, kettingbeding

1. Koper is jegens Verkoper en de gemeente Vianen, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht om de door of in opdracht van Verkoper aan te leggen:
  - erfafscheidingen; en/of
  - bestrating vanaf de openbare weg tot aan de gevel van de op het Verkochte te realiseren woning; en/of
  - verlichtingsarmaturen; en/of
  - gevelverlichting in/aan de gevel van de op het Verkochte te realiseren woning; en/of
  - huisnummeraanduidingen; en/of





- parkeerplaats(en),  
(een en ander zoals aangegeven op de Tekening), zoals deze zich na eerste afbouw van het Bouwplan op het Verkochte bevinden, in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen, zulks op straffe van een zonder nadere ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) te verbeuren ten behoeve van de gemeente Vianen.
- 2. Koper is jegens Verkoper en de gemeente Vianen, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht te gedogen, zonder daarvoor een vergoeding te kunnen eisen, dat:
  - aanduidingsborden en straatnaamborden, bestemd voor openbare doeleinden; en/of
  - gevelverlichting met aansluitkast en verder aanbehoren in/aan de gevel van de op het Verkochte te realiseren woning ten behoeve van de verlichting van het openbaar gebied,  
op, in, aan of boven het Verkochte en/of de daarop te stichten opstallen worden aangebracht, onderhouden, vervangen, verwijderd en vernieuwd. Koper is verplicht al hetgeen aldus is aangebracht niet te verwijderen of te beschadigen, zulks op straffe van een zonder nadere ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) te verbeuren ten behoeve van de gemeente Vianen.
- 3. De verschuldigdheid van een boete laat onverlet de verplichting tot nakoming van het beding waaraan het boetebeding verbonden is.
- 4. Partijen komen bij deze overeen en vestigen en aanvaarden de hiervoor in dit artikel 5.3 vermelde verplichtingen hierbij tevens als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn.  
Degene jegens wie voormelde verplichting bestaat, kiest woonplaats op zijn voormeld adres.
- 5. Koper is jegens Verkoper en de gemeente Vianen, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht om het hiervoor in dit artikel en het in dit artikellid bepaalde, als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte aan zijn rechtsopvolgers op te leggen door middel van vermelding in de betreffende akte, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen.  
Indien Koper tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van de gemeente Vianen, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) voor iedere overtreding.
- 6. Gedurende de eerste vijf (5) jaar na heden bestaan de hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen niet uitsluitend jegens de gemeente Vianen, maar tevens als zelfstandige verplichting jegens Verkoper.

#### 5.4 Verplichting ter zake Delftse stoep

1. Het is Koper jegens Verkoper en de gemeente Vianen, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, niet toegestaan om klike's (afvalcontainers) te plaatsen op de bij het Verkochte behorende, voor de woning gelegen, Delftse stoep, zulks op straffe van een zonder nadere ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) te



- verbeuren ten behoeve van de gemeente Vianen.
2. De verschuldigdheid van een boete laat onverlet de verplichting tot nakoming van het beding waaraan het boetebeding verbonden is.
  3. Partijen komen bij deze overeen en vestigen en aanvaarden de hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen hierbij tevens als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn.  
Degene jegens wie voormelde verplichting bestaat, kiest woonplaats op zijn voormeld adres.
  4. Koper is jegens Verkoper en de gemeente Vianen, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht om het hiervoor in dit artikel en het in dit artikellid bepaalde, als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte aan zijn rechtsopvolgers op te leggen door middel van vermelding in de betreffende akte, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen.  
Indien Koper tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van de gemeente Vianen, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) voor iedere overtreding.
  5. Gedurende de eerste vijf (5) jaar na heden bestaan de hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen niet uitsluitend jegens de gemeente Vianen, maar tevens als zelfstandige verplichting jegens Verkoper.

**@Variabel voor bnrs 97 tot en met 100 en 102 tot en met 111.**

**5.5 Antispeculatiebeding/zelfbewoningsplicht**

1. Ter zake het Verkochte geldt, ter voorkoming dat deze sociale koopwoning voor speculatieve doeleinden wordt ingezet, de navolgende bewoningsregeling:  
Koper is jegens Verkoper verplicht om de op het Verkochte te realiseren woning gedurende tenminste vijf (5) jaar, te rekenen vanaf de dag van oplevering van voormelde woning, als eigen woning te bewonen en het is Verkoper voorts niet toegestaan om gedurende voormelde periode de woning door te verkopen.
2. Indien Koper het Verkochte in strijd met lid 1 vervreemdt aan een derde is Koper verplicht aan Verkoper een vergoeding af te dragen van twaalfduizend euro (€ 12.000,00).
3. Na voormelde periode van vijf (5) jaar of indien de nieuwe eigenaar (de tweede (2e) koper) van het Verkochte binnen voormelde periode van vijf (5) jaar het Verkochte vervreemdt, behoeft er geen vergoeding meer te worden voldaan.
4. Indien Koper tekortschiet in de nakoming van voormelde verplichtingen zal hij ten behoeve van Verkoper een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren ter hoogte van vijftienduizend euro (€ 25.000,00).

**@Einde variabel bnrs 97 tot en met 100 en 102 tot en met 111**

**@Variabel bnrs 102 tot en met 111**

**5.6 Splitsingsreglement**

1. Op het Verkochte sub b is van toepassing het reglement van splitsing bestaande uit:
  - a. het modelreglement, vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie vastgelegd in een akte op zeventien januari tweeduizend en zes (17-1-2006) verleden voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen (destijds



- te Utrecht) op achttien januari tweeduizend en zes (18-1-2006) in deel 13420 nummer 174;
- b. het bijzondere reglement van splitsing, vastgesteld bij de akte op @ verleden voor mr. @, notaris te Utrecht, bij afschrift ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op @ in deel @ nummer @.
2. Partijen verwijzen hierbij uitdrukkelijk naar het bepaalde in artikel 63 van voormeld reglement van splitsing, waarin voorkomt het navolgende woordelijk luidende:  
Artikel 63 (Koppeling woningen/bergingen)
1. *Bij elke woning met bouwnummer 102 tot en met 111 in het project "Hoef en Haag, fase 2 te Vianen" hoort één (1) berging welke niet mag worden vervreemd, anders dan in de combinatie met de woning zoals deze voor de eerste maal door de eigenaar (Hoef en Haag Beheer B.V. als enig beherend vennoot van Hoef en Haag C.V.) is vervreemd, zulks op straffe van een terstond en zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) te verbeuren ten behoeve van de vereniging.*
  2. *Ruiling van één (1) berging tegen één (1) andere berging tussen appartementseigenaars onderling is niet toegestaan.*
  3. *Dit artikel 63 zal in de betreffende akte van levering van een appartementsrecht steeds als kettingbeding aan de verkrijger dienen te worden opgelegd, zulks bij niet-nakoming op straffe van een terstond en zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) te verbeuren ten behoeve van de vereniging."*

**@ Einde variabel bnrs 102 tot en met 111**

**Artikel 6. Aanvaarding door Koper**

Koper aanvaardt alle voormelde bijzondere lasten en beperkingen uitdrukkelijk. Voor zover in voormelde bepalingen verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan Verkoper verplicht is deze aan Koper op te leggen, worden deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen bij deze aan Koper opgelegd. Koper aanvaardt deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen bij deze uitdrukkelijk. Voor zover voormelde bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten bij deze uitdrukkelijk door Verkoper bedongen en door Verkoper ten behoeve van die derde(n) aanvaard.

**Artikel 7. SWK-Garantie**

Het Verkochte maakt deel uit van een door de stichting: Stichting Waarborgfonds Koopwoningen onder nummer @ geregistreerd project. Door voormelde stichting wordt dan wel is aan Koper een waarborgcertificaat uitgereikt.

**Artikel 8. Omzetbelasting (en vrijstelling) overdrachtsbelasting**

1. Verkoper is ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968. Het Verkochte kwalificeert als een bouwterrein, zoals bedoeld in artikel 11 lid 1 letter a onder 1° juncto artikel 11 lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat omzetbelasting ter zake van de levering van het Verkochte is verschuldigd.
2. Verkoper garandeert dat het Verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt. Partijen verklaren bij deze een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, zoals bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

**Artikel 9. Volmacht**

De volmacht van Verkoper blijkt uit twee (2) onderhandse akten, waarvan een kopie aan voormelde akte van levering is gehecht (van bouwnummer @, met deel @ nummer @).

**Artikel 10. Woonplaatskeuze**

Voor zover voormeld adres van Koper is gelegen buiten Nederland kiest Koper voor de



uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van mij, notaris te Utrecht, Jutfaseweg 1.

**@Variabel bnrs 1 tot en met 101 en 112 tot en met 119**

**Artikel 11. Rectificatievolmacht**

Partijen verlenen bij deze een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van mij, notaris, om, voor zover nodig, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het Verkochte bij afzonderlijke akte(n) aan te vullen, te wijzigen en/of te rectificeren in verband met een verzuim of een foutieve kadastrale aanduiding, indien dit door partijen dan wel dit voor de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende Burgerlijk Wetboek, of anderszins is/wordt verlangd dan wel geëist.

Deze volmacht heeft geen betrekking op wijzigingen en/of aanvullingen voortvloeiende uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden. Deze volmacht vormt een onverbreekelijk bestanddeel van de tussen partijen gesloten overeenkomsten en strekt uitsluitend in het belang van partijen.

**@Einde variabel bnrs 1 tot en met 101 en 112 tot en met 119**

**@Variabel bnrs 102 tot en met 111**

**Artikel 11. Rectificatievolmacht**

1. Partijen verlenen bij deze een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van mij, notaris, om, voor zover nodig, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het Verkochte bij afzonderlijke akte(n) aan te vullen, te wijzigen en/of te rectificeren in verband met een verzuim of een foutieve kadastrale aanduiding, indien dit door partijen dan wel dit voor de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende Burgerlijk Wetboek, of anderszins is/wordt verlangd dan wel geëist. Deze volmacht vormt een onverbreekelijk bestanddeel van de tussen partijen gesloten overeenkomsten en strekt uitsluitend in het belang van partijen.
2. Koper verleent bij deze een onherroepelijke volmacht aan het bestuur van de Vereniging van Eigenaars waarvan Koper door het passeren van deze akte lid wordt, met de bevoegdheid de volmacht aan een ander te verlenen (substitutie) om, voor zover nodig, de splitsingsakte wat de bepalingen omtrent de gemeenschappelijke gedeelten betreft, zonodig aan te vullen of te wijzigen teneinde deze aan te passen aan de feitelijke situatie en daartoe al het nodige te verrichten, onder bepaling dat deze volmacht vervalt een (1) jaar na voltooiing van het onderhavige appartementencomplex.
3. Indien en voor zover zulks met het oog op kleine (bouwkundige) wijzigingen tijdens de bouwfase noodzakelijk zal zijn, verleent Koper bij deze onherroepelijke volmacht aan Verkoper tot wijziging van de akte van splitsing en de daarbij behorende splitsingstekeningen.  
Het is Verkoper geoorloofd om (tot het tijdstip van algemene oplevering van het gebouw) bouwkundige aanpassingen aan het gebouw aan te brengen die bij de uitvoering dan wel stichting van het gebouw geacht worden noodzakelijk of gewenst te zijn.

**@Einde variabel bnrs 102 tot en met 111**

**Artikel 12. Openbare registers**

De inschrijving in de openbare registers voor registergoederen van een afschrift van de onderhavige akte doet de overdracht van het Verkochte aan Koper plaatsvinden.

**SLOT**

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Verder heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de akte meegedeeld aan de comparanten en daarop een toelichting gegeven, inclusief de uit de inhoud van de akte voortvloeiende



gevolgen.

De comparanten verklaren van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen. Tevens verklaren de comparanten uitdrukkelijk in te stemmen met de beperkte voorlezing van de akte. Dadelijk na beperkte voorlezing is de akte door de comparanten en door mij, notaris, ondertekend. De akte is verleden te Utrecht, op de datum aan het begin van deze akte vermeld,  
om

CONCEPT