



Ref: KJO (25 augustus 2020.4)
Dos: 2014.2349.27

LEVERING

(Project Hoef en Haag, het Brinkhuis)

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, hierna te noemen: **het Bouwplan**, bestaande uit:
 - "het Brinkhuis", zijnde een te realiseren appartementencomplex, hierna te noemen: **het Appartementencomplex**, onder meer bestaande uit:
 - (i) twee (2) commerciële ruimten, en
 - (ii) zestien (16) woningen,op het perceel grond cum annexis, plaatselijk bekend als @ te @, kadastraal bekend gemeente @ sectie @ nummer @, groot @ (@) are @ (@) centiare, welk perceel is belast met een recht van opstal recht van opstal blijkens de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op @ in deel @ nummer @ van een afschrift van de akte van vestiging op @ verleden voor mr. @, notaris te Utrecht;
 - een tegen het Brinkhuis aan te realiseren huisartsenpraktijk, hierna te noemen: **de Huisartsenpraktijk**, op het perceel grond cum annexis, plaatselijk bekend als @ te @, kadastraal bekend gemeente @ sectie @ nummer @, groot @ (@) are @ (@) centiare.
2. Verkoper en Koper hebben met elkaar een koopovereenkomst, hierna te noemen: **de KO**, gesloten met betrekking tot de koop van: @, hierna te noemen: **het Verkochte**.
3. Koper heeft met @, 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 woonappartement met bijbehoren te realiseren, 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 het Appartementencomplex is verleend en formele rechtskracht heeft verkregen.

Artikel 1. Levering



1.1 Levering

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

1.2 Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens een e-mail de dato dertien juli tweeduizend twintig (13-07-2020) van de gemeente Vijfheerenlanden rust op het kadastrale perceel met nummer @ de volgende publiekrechtelijke beperking:

"Exploitatieplan, Hoef en Haag met einddatum vijftieng maart tweeduizend vierentwintig (25-03-2024)".

1.3 Voorafgaande verkrijging

Verkoper heeft het Verkochte 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 op drieëntwintig december tweeduizend vijftien (23-12-2015) verleden voor mr. J.P. Bolhaar, notaris te Utrecht, mede in verband met de hierna breder omschreven akte van splitsing in appartementsrechten.

Artikel 2. Koopprijs en kwijting

1. De KO is aangegaan voor een koopprijs van @, inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting, hierna te noemen: **de Koopprijs**.
De door Koper ingevolge de AO verschuldigde aanneemsom blijkt uit de AO.
2. Koper heeft vóór het ondertekenen van de onderhavige akte gestort op één van de kwaliteitsrekeningen H&S:
 - a. de Koopprijs, en
 - b. de overige blijkens de door H&S opgestelde nota van afrekening door Koper verschuldigde bedragen.
3. Verkoper is akkoord met de door H&S ten behoeve van Verkoper opgestelde nota van afrekening. Koper is akkoord met de door H&S ten behoeve van Koper opgestelde nota van afrekening.
4. Verkoper verleent hierbij kwijting aan Koper voor de betaling van de Koopprijs en de overige blijkens de door H&S opgestelde nota van afrekening door Koper aan Verkoper verschuldigde bedragen.

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.

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, hypotheek 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 Feitelijke leveringsverplichting

1. 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.

2. 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.

4.3 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.

4.4 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 Splitsingsreglement

Op het Verkochte is van toepassing:

- a. het bijzondere reglement van splitsing, vastgesteld bij de akte op @ verleden voor @, bij afschrift ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op @ in deel @ nummer @, welk reglement is gebaseerd op het modelreglement, vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie vastgelegd in een akte op negentien december tweeduizend zeventien (19-12-2017) verleden voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op negentien december tweeduizend zeventien (19-12-2017) in deel 72212 nummer 160;
- b. het bijzondere reglement van (onder)splitsing wonen, vastgesteld bij de akte op @ verleden voor @, bij afschrift ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op @ in deel @ nummer @, welk reglement is gebaseerd op het modelreglement, vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie vastgelegd in een akte op zes juni tweeduizend achttien (06-06-2018) verleden voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op zeven juni tweeduizend achttien (07-06-2018), in deel 73341 nummer 90.

Koper heeft een exemplaar van de reglementen ontvangen en aanvaardt de daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen. Koper wordt van rechtswege lid van de verenigingen van eigenaars en is dientengevolge verplicht tot naleving van de bepalingen van de splitsingsreglementen inclusief de daarin opgenomen bepalingen omtrent de verenigingen van eigenaars, en de eventuele huishoudelijke reglementen.

5.2. 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 kettingbedingen, wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in:

1. de akte van vestiging recht van opstal met deel @ nummer @, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:



A. DEFINITIES

Partijen hanteren in deze akte de volgende definities:

1. **het Appartementencomplex:**
het door en namens de Eigenaar op het Perceel te realiseren Appartementencomplex, onder meer bestaande uit onder meer bestaande uit:
 - (i) twee (2) commerciële ruimten, en
 - (ii) zestien (16) woningen;
2. **het Dak:**
het op de eerste (1^{ste}) etage van het Appartementencomplex gelegen (sedum)dak, zoals weergegeven op de Splitsingstekening;
3. **het Dakterras:**
het (mogelijk na oplevering van het Appartementencomplex op een gedeelte van het Dak te realiseren) dakterras met aanbehoren bestaande uit houten balklagen in stalen liggers, welke stalen liggers bovendaks overspannen van as B naar C, met een houten afwerking, waarbij:
 - (i) rekening is gehouden met een houten afwerking van twintig kilogram per vierkante meter;
 - (ii) de stalen liggers worden afgesteund op de onderliggende betonconstructie van het Dak middels stalen "pootjes" die door het dakpakket van het Dak heen gaan, waarvan de locatie op het Dak en de omvang van de constructie is weergegeven met een rood vlak met daaromheen blauwe stippellijnen op de Tekening, waarbij:
 - (i) het dakterras constructief alleen mogelijk is wanneer er wordt afgesteund op de onderliggende betonconstructie van het Dak;
 - (ii) het dakterras exact één (1) of twee (2) stramien(en) groot moeten zijn en zich exact boven de constructie moeten bevinden.*Het Dakterras maakt uitdrukkelijk geen onderdeel uitmaakt van het Appartementencomplex;*
4. **de Huisartsenpraktijk:**
het door of namens de Opstaller op het naast het Perceel gelegen perceel grond, kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummer @, ter grootte van ongeveer groot @ en tegen het Appartementencomplex, te realiseren huisartsenpraktijk;
5. **het Perceel:**
het perceel grond, aan de @ te Vijfheerenlanden, kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummer @, ter grootte van ongeveer groot @, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;
6. **het Opstalrecht:**
het bij deze akte door de Eigenaar ten behoeve van de Opstaller in goederenrechtelijke zin gevestigde zelfstandige recht van opstal, als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, om op en boven het Perceel het Dakterras aan te (laten) leggen, in eigendom te hebben, te realiseren, te houden, te (laten) onderhouden, te (laten) gebruiken, te (laten) herstellen, te (laten) vervangen en te (laten) vernieuwen, onder de voorwaarden en bepalingen zoals vervat in deze akte;
7. **de Splitsingstekening:**
de aan deze akte gehechte splitsingstekening waarop het Appartementencomplex is uitgelegd, waarop (onder meer) het Dak is weergegeven;



8. **de Tekening:**
de aan deze akte gehechte tekening met kenmerk: Bijlage 2, waarop (onder meer) (de locatie van) het Dakterras, na voormelde realisatie schetsmatig is weergegeven;
9. **de Tekening Erfdienstbaarheid Vluchtweg:**
de aan deze akte gehechte tekening met kenmerk: @, waarop (onder meer) de vluchtweg van de rechthebbende van het Opstalrecht via het looppad door het geluidsscherm naar één van de (vlucht)trappenhuizen in het Appartementencomplex is weergegeven.”.

Enzovoorts.

C. VESTIGING VAN HET OPSTALRECHT EN BETALING

1. Vestiging van het Opstalrecht

Op grond en ter uitvoering van het hiervoor bepaalde vestigt de Eigenaar hierbij ten behoeve van de Opstaller, die zulks hierbij aanvaardt: het Opstalrecht op het Perceel.

2. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens een e-mail de dato dertien juli tweeduizend twintig (13-07-2020) van de gemeente Vijfheerenlanden rust op het Perceel (@nummer@) de volgende publiekrechtelijke beperking:

“Exploitatieplan, Hoef en Haag met einddatum vijftieng maart tweeduizend vierentwintig (25-03-2024)”.

3. Vergoeding Opstalrecht, betaling en kwijting

1. De vergoeding voor de vestiging van het Opstalrecht bedraagt een **tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00)**, exclusief omzetbelasting, hierna te noemen: **de Vergoeding**.
2. De Opstaller heeft vóór het ondertekenen van de onderhavige akte de Vergoeding gestort op één van de kwaliteitsrekeningen van Hermans & Schuttevaer Notarissen N.V.
3. De Eigenaar verleent hierbij kwijting aan de Opstaller voor de betaling van de Vergoeding.

D. BEPALINGEN INZAKE HET OPSTALRECHT

Degene die op enig moment rechthebbende is van het Opstalrecht wordt hierna aangeduid als: **de Opstaller**.

Degene die op enig moment rechthebbende is van het Perceel, hierna te noemen: **de Eigenaar**.

Onder de Opstaller en de Eigenaar worden derhalve hun rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel begrepen.

De vestiging van het Opstalrecht geschiedt onder de navolgende voorwaarden en bepalingen, hierna te noemen: **de Opstalvoorwaarden**:

Artikel 1. Duur van het Opstalrecht

Het Opstalrecht gaat in op heden (te weten: @), hierna te noemen: **de Datum** en wordt gevestigd voor onbepaalde tijd.

Artikel 2. Retributie

De Opstaller is aan de Eigenaar geen (periodieke) retributie verschuldigd.

Artikel 3. Bestemming. Gebruik

1. De Opstaller zal, in het kader van het Opstalrecht, het Dak uitsluitend gebruiken ter realisatie van het Dakterras en, na realisatie, het Dakterras uitsluitend gebruiken als dakterras met aan- en toebehoren.
2. Het Dakterras dient te allen tijde te voldoen aan de daartoe op grond van wet- en regelgeving (waaronder mede begrepen verleende of te verkrijgen vergunningen) gestelde eisen en voorwaarden alsmede in de toekomst te



stellen eisen en voorwaarden.

De Opstaller draagt er voor zijn rekening en risico zorg voor dat hij beschikt en blijft beschikken over alle voor het realiseren, hebben, houden en gebruiken van het Dakterras benodigde vergunningen, ontheffingen en overige overheidstoestemmingen en alle van overheidswege aan het Dakterras en aan het gebruik daarvan gestelde voorschriften (waaronder mede verstaan de voorschriften verbonden aan het Dakterras, vergunning(en), wet- en/of regelgeving), zal naleven.

Eventuele wijzigingen aan het Dakterras die op grond van het hiervoor bepaalde noodzakelijk zijn, zal de Opstaller voor eigen rekening uitvoeren.

3. *Op het Dakterras mogen geen zware plantenbakken/bouwsels, bassins, aarde en dergelijke worden aangebracht die het draagvermogen van het Dakterras en/of het Dak overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan het Dakterras en het Dak. Tevens mogen op het Dakterras geen beplantingen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeïing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval in het Appartementencomplex wordt belemmerd.*
4. *Het is de Opstaller niet geoorloofd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Eigenaar dan wel voor wat het Appartementencomplex betreft met de vereniging van eigenaars:*
 - a. *het Dakterras te gebruiken buiten de periode van acht uur (8.00 uur) en negentien uur (19.00 uur);*
 - b. *in het gebruik van het Dak en/of het Dakterras een wijziging aan te brengen. Zonder toestemming is het de Opstaller wel toegestaan in het kader van het reguliere gebruik en onderhoud kleine wijzigingen op het Dakterras aan te brengen en opstellen toe te voegen in en aan het Dakterras, mits:*
 - (i) *dit niet tot gevolg heeft dat het draagvermogen van het Dakterras en/of het Dak wordt overtroffen;*
 - (ii) *geen schade wordt toegebracht aan het Dak en/of het Dakterras;*
 - (iii) *de wijzigingen zonder schade aan het Dak verwijderd kunnen worden;*
 - c. *het Dakterras hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk van bestemming te wijzigen, waaronder begrepen slopen (vervangen is wel toegestaan, mits in overeenstemming met de hiervoor onder de definitie Dakterras geformuleerde kenmerken).*
 - d. *opgaand hout op het Dakterras te hebben waardoor het uitzicht van de eigenaren en gebruikers van het Appartementencomplex en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het Appartementencomplex zouden worden belemmerd;*
 - e. *schuurtjes, bergingen, kasten en dergelijke op het Dakterras te plaatsen;*
 - f. *andere (bouw)werken op te richten dan het Dakterras;*
 - g. *op een Dakterras in een houtkachel of op andere wijze een vuur te stoken.*

Indien de toestemming wordt onthouden, kan dit alleen onder gelijktijdige opgave van redenen.

De Eigenaar dan wel voor wat het Appartementencomplex betreft met de vereniging van eigenaars kan voorwaarden verbinden aan de toestemming.

5. *De Opstaller mag geen onredelijke hinder toebrengen aan de eigenaren en gebruikers van het Appartementencomplex, zoals door het verspreiden van geuren, rook, gassen, trillingen, muziek en andere geluiden.*



6. De Opstaller heeft enkel toegang naar het Dakterras voor het gebruik daarvan via de Huisartsenpraktijk.
7. Het Opstalrecht omvat mede het recht om op de minst bezwarende wijze tussen acht uur (8.00 uur) en zeventien uur (17.00 uur) en bij dringende noodzaak ook buiten deze tijden, het Dak te betreden voor zover van belang voor de realisatie, onderhoud en eventueel herstel, vernieuwing en vervanging van het Dakterras, geheel dan wel gedeeltelijk, een en ander onder de volgende voorwaarden en bepalingen:
 - a. van vorenbedoeld recht mag gebruik gemaakt worden door de Opstaller dan wel haar personeel, opdrachtnemers of leveranciers;
 - b. het is aan de sub a vermelde personen niet toegestaan zich langdurig dan wel onnodig op te houden op het Dak;
 - c. schade die ten gevolge van het gebruik maken van het Dakterras en/of het Dak en/of het Appartementencomplex door de sub a vermelde personen ontstaat aan het Dak en/of het Appartementencomplex dient door de Opstaller op de eerste (1^{ste}) aanschrijving van de Eigenaar binnen een redelijke termijn te worden hersteld.
 - d. de in dit artikel 3 lid 7 vermelde rechten gelden – behoudens calamiteiten – uitsluitend voor Opstaller nadat de Opstaller voorafgaand terzake een afspraak heeft gemaakt met de Eigenaar dan wel voor wat het Appartementencomplex betreft met de vereniging van eigenaars.
8. Na realisatie van het Dakterras conform de voorwaarden en bepalingen van het Opstalrecht dulden de Eigenaar en de Opstaller de toestand waarin het Dakterras, het Dak, het Appartementencomplex en de Huisartsenpraktijk na (af)bouw zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden.

Artikel 4. Vervreemding en bezwaring van het Opstalrecht

De Opstaller is niet bevoegd om het Opstalrecht zonder nadere toestemming van de Eigenaar te vervreemden, te belasten met zakelijke rechten en te verhypothekeren. Onder vervreemding in dit verband wordt mede begrepen een levering in economische zin, splitsing in appartementsrechten, fusie, splitsing en ontbinding alsmede het vestigen van beperkte rechten (waaronder uitgifte van het Opstalrecht in onderopstal).

Artikel 5. Einde Opstalrecht

Onverminderd het in de wet bepaalde omtrent beëindiging van het Opstalrecht geldt ter zake het einde van het Opstalrecht het navolgende:

1. De Opstaller is conform het bepaalde in artikel 5:87 lid 1 juncto artikel 5:104 lid 2 Burgerlijk Wetboek bevoegd het Opstalrecht op te zeggen.
2. De Eigenaar is conform artikel 5:87 lid 2 juncto artikel 5:104 lid 2 Burgerlijk Wetboek bevoegd het Opstalrecht bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploit op te zeggen indien de Opstaller in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van de bepalingen waaronder het Opstalrecht is verleend.

Het niet (direct) realiseren van het Dakterras wordt niet aangemerkt als een in ernstige mate tekort schieten in de nakoming van de verplichtingen van de Opstaller (zie artikel 5:87 lid 2).

3. Na het einde van het Opstalrecht is de Eigenaar verplicht de waarde die het Opstalrecht heeft aan de Opstaller te vergoeden, na aftrek van hetgeen hij uit hoofde het Opstalrecht van de Opstaller te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen.
4. De opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht (8) dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het



- Opstalrecht in de openbare registers staan ingeschreven.*
5. *De Eigenaar en de Opstaller kunnen bij notariële akte, gevolgd door inschrijving van een afschrift of uittreksel van die akte in de openbare registers, afstand doen van het Opstalrecht.*
 6. *Indien vijftientwintig (25) jaar na de vestiging van het Opstalrecht is verlopen, kan het Opstalrecht ook eindigen door een beschikking van de rechter op grond van onvoorziene omstandigheden, welke van een dergelijke aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de akte van vestiging van het Opstalrecht niet van de Eigenaar of de Opstaller kan worden gevergd, zulks conform het bepaalde in artikel 5:97 juncto artikel 5:104 lid 2 Burgerlijk Wetboek.*

Artikel 6. Beëindiging algemeen

1. *De Opstaller is verplicht bij het einde van het Opstalrecht het Dakterras en eventuele toevoegingen door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht (voor zover gerealiseerd) weg te nemen.*
2. *De Opstaller heeft geen recht op vergoeding van de waarde van de bij het einde van het Opstalrecht weg te nemen Dakterras en eventuele toevoegingen die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht.*
3. *De Opstaller dient voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor een naar genoegen van de Eigenaar bouwkundig herstel van het Dak.*

Artikel 7. Onderhoud. Schade. Werkzaamheden Eigenaar

1. *De Opstaller dient voor zijn rekening zorg te dragen voor het volledige onderhoud en instandhouding van het Dakterras.*
2. *Bij het einde van het Opstalrecht zal de Opstaller Dak in een goede staat van onderhoud dienen op te leveren. Uitgangspunt hierbij het bepaalde in Artikel 6 lid 3 en de staat van onderhoud van het Dak voor realisatie en het weghalen van het Dakterras.*
3. *Alle werken of eigendommen van de Eigenaar, waaraan door het gebruik van het Dakterras schade is toegebracht, moeten door en op kosten van de Opstaller op de eerste aanschrijving van de Eigenaar, binnen de daarbij bepaalde termijn, tot haar genoegen worden hersteld, bij gebreke waarvan de Eigenaar de bevoegdheid heeft het nodige te doen verrichten op kosten van de Opstaller.*
4. *De Opstaller vrijwaart de Eigenaar voor alle vorderingen, welke anderen mochten kunnen doen gelden tot vergoeding van schade, welke in enigerlei verband staat met de uitoefening van het Opstalrecht. Het bovenstaande geldt niet, indien de schade is ontstaan door - of de vordering voortspruit uit - opzet of grove schuld van de zijde van de Eigenaar.*
5. *De Opstaller is verplicht toe te laten, dat door of in opdracht van de Eigenaar op, in, boven of onder het Perceel en/of het Dak water-, gas-, elektrische of andere leidingen met daarbij behorende installaties worden aangebracht, hersteld, gewijzigd of uitgebreid, waarbij geldt dat de Eigenaar vanaf het moment dat het Dakterras daadwerkelijk gerealiseerd wordt voormelde werkzaamheden, behoudens spoedgevallen, voorafgaand aan de betreffende werkzaamheden schriftelijk zal aankondigen aan de Opstaller. Bij evenbedoelde werkzaamheden zal stoornis in de activiteiten van de Opstaller zoveel mogelijk worden voorkomen. De Opstaller zal hierbij geen voorwaarden stellen noch enige contraprestatie, van de Eigenaar verlangen, zulks ongeacht de duur van de werkzaamheden.*
6. *Alle schade aan eigendommen van de Opstaller, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de kabels en/of*



leidingen als bedoeld in lid 5 zal door de Eigenaar hetzij op zijn kosten worden hersteld, hetzij aan de rechthebbenden worden vergoed, dit naar keuze van de Eigenaar.

Artikel 8. Verzekering van het Opstalrecht

Vanaf het moment dat gestart wordt met de werkzaamheden voor de realisatie van het Dakterras, zal Opstaller voor eigen rekening en risico zorg dragen voor het verzekeren en verzekerd houden van (de realisatie van) het Dakterras tegen gebruikelijke calamiteiten, alsmede voor de wettelijke aansprakelijkheid.

E. BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN INZAKE HET PERCEEL

1. Vestiging erfdiensbaarheid van vluchtweg in aanvulling op het Opstalrecht in verband met de mogelijke realisering van het Dakterras

Indien en voor zover nodig ter zake de realisatie van de realisatie van het Dakterras komen partijen - in aanvulling op het Opstalrecht - bij deze overeen de navolgende erfdiensbaarheid van vluchtweg te vestigen:

De Eigenaar vestigt:

- ten behoeve van het Opstalrecht (respectievelijk het van het Opstalrecht deel uitmakende Dakterras) (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummer @), enerzijds als heersend erf, en
- ten laste van de (bloot eigendom van) het Perceel (respectievelijk het Appartementencomplex) (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummer @), anderzijds als dienend,

de erfdiensbaarheid van vluchtweg, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf 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 gebruik maken van het looppad op het Dak om door het geluidscherm op het Dak te komen en gaan van het Dakterras naar één van de (vlucht)trappenhuizen in het Appartementencomplex, één en ander zoals weergegeven op de Tekening Erfdiensbaarheid Vluchtweg, zulks onder de volgende voorwaarden en bepalingen:

- a. het is aan de rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf niet toegestaan zich langdurig op te houden op het op het dienend erf liggende vluchtroute;
- b. over het op het dienend erf liggende vluchtroute kan slechts te voet worden gegaan;
- c. het is verboden om vuilnis, obstakels van welke aard ook of andere zaken op de op het dienend erf liggende vluchtroute te plaatsen of te parkeren, die het gebruik daarvan belemmeren;
- d. de rechthebbenden van het dienend erf zijn bevoegd het Appartementencomplex af te sluiten mits de rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf een toegangsmiddel ontvangen zodat zij onbelemmerde doorgang tot de vluchtroute behouden;
- e. de kosten voor het onderhoud, herstel en vernieuwing van het dienend erf komen voor rekening van de rechthebbenden van het dienend erf;
- f. de erfdiensbaarheid wordt gevestigd voor onbepaalde tijd;
- g. de rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf zullen er voor zorg dragen dat er door het gebruik van het dienend erf geen schade ontstaat aan het dienend erf;

welke erfdiensbaarheid bij deze door Koper wordt aanvaard.

2. Einde van voormelde erfdiensbaarheid

Voormelde erfdiensbaarheid is gevestigd in aanvulling op het Opstalrecht en kan derhalve alleen worden opgezegd indien het Opstalrecht eindigt op een wijze zoals



is omschreven in artikel 5 van de Opstalvoorwaarden.”.

@variabel bij bnr 1, 2, 8 en 9@

1. de KO, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:
“**Artikel 32 Zelfbewoningsplicht alleen van toepassing voor bouwnummers 1, 2, 8 en 9**

Zelfbewoningsplicht

Koper moet de woning/appartement die op het perceel bouwgrond wordt gebouwd zelf (met zijn partner en/of andere gezinsleden) bewonen. Koper mag deze woning/appartement dus niet verhuren of op een andere manier in gebruik geven aan andere personen of bedrijven. Deze zelfbewoningsplicht eindigt 5 jaar na oplevering van de woning aan Koper. Op het moment dat Koper de woning binnen deze termijn verkoopt en levert aan een ander, dan moet hij deze zelfbewoningsplicht doorleggen aan de nieuwe koper/eigenaar. Deze verplichting wordt daarom als een kettingbeding in de leveringsakte opgenomen. Wanneer Koper of zijn rechtsopvolger (nieuwe koper/eigenaar) deze verplichting niet doorlegt aan de nieuwe koper/eigenaar dan is hij een direct opeisbare boete aan Verkoper verschuldigd van € 50.000,-.

Wanneer Koper een perceel bouwgrond koopt met het doel de woning die daarop wordt gebouwd door ouder(s) of kind(eren) te laten bewonen dan is dit toegestaan. Koper garandeert in dat geval dat de ouder(s) of kind(eren) zich aan de zelfbewoningsplicht houden zoals deze hiervoor is beschreven.

Artikel 33 Anti-speculatiebeding alleen van toepassing voor bouwnummers 1, 2, 8 en 9

1. Koper mag de woning die op het perceel bouwgrond wordt gebouwd verkopen aan een ander, maar moet Koper, om speculatie met deze woning tegen te gaan aan Verkoper het volgende betalen:
 - a. vanaf de datum van notariële levering tot en met 1 jaar daarna 100% van de winst;
 - b. 1 jaar na de datum van notariële levering tot en met 2 jaar na de datum van levering 80% van de winst;
 - c. 2 jaar na de datum van notariële levering tot en met 3 jaar na de datum van levering 60% van de winst;
 - d. 3 jaar na de datum van notariële levering tot en met 4 jaar na de datum van levering 40% van de winst;
 - e. 4 jaar na de datum van notariële levering tot en met 5 jaar na de datum van levering 20% van de winst.
2. De winst is het verschil tussen de waarde van de woning bij verkoop en het totaalbedrag van:
 - a. de koopsom van het perceel bouwgrond en de termijnen die Koper aan de aannemer betaalt voor de bouw van de woning/appartement (bij elkaar de V.O.N. prijs), Deze V.O.N. prijs wordt vanaf de datum van levering geïndexeerd met het CBS consumentenprijs-indexcijfer alle huishoudens of een daarmee vergelijkbaar indexcijfer, indien het CBS dit prijsindexcijfer niet meer hanteert; en
 - b. de kosten/investeringen van verbeteringswerkzaamheden met betrekking tot de woning, die aard en nagelvast zijn aangebracht. Koper moet deze verbeteringswerkzaamheden aantonen met de daarvoor ontvangen facturen van derden. Onder verbeteringswerkzaamheden vallen in ieder geval de kosten van meerwerk, keuken, badkamer en tuinaanleg.
3. De waarde van de woning/appartement bij verkoop is gelijk aan de koopsom, die Koper van de nieuwe koper ontvangt, tenzij Verkoper van oordeel is dat de



- waarde hoger is dan de koopsom. De waarde wordt in dat laatste geval vastgesteld door een onafhankelijk taxateur. Verkoper verstrekt de opdracht aan deze onafhankelijk taxateur.
4. Indien de bedoelde kosten van verbeteringswerkzaamheden niet kunnen worden aangetoond met facturen, dient Koper een taxatierapport te overleggen dat opgemaakt is door een onafhankelijk gecertificeerd taxateur, niet zijnde de makelaar die bemiddelt bij verkoop.
 5. Koper kan aan Verkoper vragen om dit anti-speculatiebeding niet toe te passen. Deze vrijstelling kan onder meer worden verleend in het geval Koper gedwongen is de woning te verkopen, omdat er sprake is van:
 - a. een echtscheiding, verbreking van een samenlevingsovereenkomst of verbreking van een partnerschapsregistratie;
 - b. overlijden van Koper of diens partner;
 - c. verandering van werkkring waarbij Koper genoodzaakt is te verhuizen.
 - d. verhuizing die noodzakelijk is als gevolg van de gezondheid van de Koper of een van de gezinsleden.
 6. Het anti-speculatiebeding eindigt 5 jaar na oplevering van de woning aan Koper. Op het moment dat Koper de woning binnen deze termijn verkoopt en levert aan een ander, dan moet hij dit anti-speculatiebeding doorleggen aan de nieuwe koper/eigenaar. Deze verplichting wordt daarom als een kettingbeding in de leveringsakte opgenomen. Wanneer Koper of zijn rechtsopvolger (nieuwe koper/eigenaar) deze verplichting niet doorlegt aan de nieuwe koper/eigenaar dan is hij een direct opeisbare boete aan Verkoper verschuldigd van €50.000,-.
 7. Onder verkoop van de woning wordt ook verstaan, vestiging van erfpacht of een ander beperkt genotsrecht, inbreng in mede-eigendom of andere constructies waardoor de woning uit de feitelijke beschikkingsmacht van de Koper raakt.”.

@einde variabel bij bnr 2, 8 en 9@

@2. de akte van levering op @ verleden voor @, notaris te @, bij afschrift ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen (destijds te @) op @ (@) in deel @ nummer @, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

“5.1 Vestiging erfdienstbaarheden

Algemene erfdienstbaarheden

Hierbij vestigen en aanvaarden partijen ten behoeve en ten laste, over en weer, van

- het tot het Bouwplan behorende bouwkavel waarop het Appartementencomplex zal worden gerealiseerd, kadastraal bekend @;
- het tot het Bouwplan behorende bouwkavel waarop de Huisartsenpraktijk zal worden gerealiseerd, plaatselijk bekend @, kadastraal bekend @,

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 buitenruime, 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 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 burencrecht, 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 verzwagd 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 burencrecht 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.

5.3 Nadere inwerkingtreding erfdienstbaarheden

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 erfdienstbaarheden 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 erfdienstbaarheden mogelijk is.*

Artikel 6. SWK-Garantie

Het Verkochte maakt deel uit van een door Stichting Waarborgfonds Koopwoningen geregistreerd project.

Door voormelde N.V. wordt dan wel is aan Koper een waarborgcertificaat uitgereikt. De rechtsopvolger van Koper kan met inachtneming van de toepasselijke Garantie- en Waarborgregeling binnen de garantietermijn de rechten uit voormeld certificaat



uitoefenen.

Artikel 7. 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 6 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, zodat ter zake de verkrijging van het Verkochte geen omzetbelasting is verschuldigd.

Artikel 8. Volmacht

De volmacht van Verkoper blijkt uit twee (2) onderhandse akten, waarvan een kopie is gehecht aan de akte van levering op @ verleden voor @, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op @ in deel @ nummer @ (bouwnummer @).

Artikel 9. 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.

Artikel 10. 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 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.
2. Koper verleent hierbij een onherroepelijke volmacht aan het bestuur van de Verenigingen 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 splitsingsakten 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 hierbij onherroepelijke volmacht aan Verkoper tot wijziging van de akten van splitsing en de daarbij behorende splitsingstekeningen.
Het is Verkoper geoorloofd om (tot het tijdstip van algemene oplevering van het Appartementencomplex) bouwkundige aanpassingen aan het Appartementencomplex aan te brengen die bij de uitvoering dan wel stichting van het Appartementencomplex geacht worden noodzakelijk of gewenst te zijn.

Artikel 11. 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