



Ref: DSA (26 januari 2024.3)
Dos: 2014.2349.43

LEVERING

(Project Hoef en Haag, het Dorpshart Fase 4I, bouwnummer @)

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 en als zodanig deze vennootschap vertegenwoordigend. 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 zestig (60) grondgebonden woningen in het project Hoef en Haag te Vijfheerenlanden, hierna te noemen: **het Bouwplan**.
Het Bouwplan is aangegeven op de situatietekening, bestaande uit twee (2) bladen, hierna te noemen: **de Tekening**, welke zijn gehecht aan de akte van levering op @ verleden voor @, notaris te Utrecht, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op @ in deel @ nummer @ (bouwnummer @), hierna te noemen: **de Eerste Akte**.
2. Verkoper en Koper hebben met elkaar een koopovereenkomst, hierna te noemen: **de KO**, gesloten met betrekking tot de koop van:
variabel bnr
@
einde variabel bnr
hierna te noemen: **het Verkochte**.
3. Koper heeft met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BAM Wonen B.V.**, nevenvestiging BAM Wonen Utrecht & Noordoost, met adres 3439 MS Nieuwegein, Marconibaan 2, met postadres 3430AA Nieuwegein, Postbus 25, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30177031, 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.



Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens het kadaster rusten op het Verkochte de volgende publiekrechtelijke beperking:
"Publiekrechtelijke beperking Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening (in onderzoek)
Betrokken bestuursorgaan Gemeente Vijfheerenlanden
Datum in werking 20-12-2017 Datum beëindiging 25-03-2024
Afkomstig uit stuk Hyp4 79292/63 Ingeschreven op 14-10-2020 om 11:17
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Datum kenbaarheid: 20-12-2017".

Opstalrechten

Het Verkochte is (gedeeltelijk belast met):

1. het zelfstandige recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, ten behoeve van Stedin Netbeheer B.V., gevestigd bij akte vestiging recht van opstal op eenentwintig september tweeduizend drieëntwintig verleden voor mr. E.R. Schaeffers, notaris te Utrecht, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op eenentwintig september tweeduizend drieëntwintig in deel 87264 nummer 153;
2. het zelfstandige recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, ten behoeve van Oasen N.V., gevestigd bij akte vestiging zelfstandig recht van opstal op zesentwintig oktober tweeduizend drieëntwintig (26-10-2023) verleden mr. E.R. Schaeffers, notaris te Utrecht, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op zesentwintig oktober tweeduizend drieëntwintig (26-10-2023) in deel 87465 nummer 157.

Herinrichtingsrente

Op het Verkochte rust een herinrichtingsrente ter hoogte van @.

Voorafgaande verkrijging

Verkoper heeft het Verkochte als onderdeel van een groter geheel verkregen:

- deels door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op twintig november tweeduizend zeventien (20-11-2017) in deel 71963 nummer 157, van een afschrift van de akte van (ver)koop en levering op twintig november tweeduizend zeventien (20-11-2017) verleden voor een waarnemer van mr. J.P. Bolhaar, destijds notaris te Utrecht;
- deels door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op achtentwintig mei tweeduizend eenentwintig (28-05-2021) in deel 81353 nummer 57, van een afschrift van de akte van levering op zeventwintig mei tweeduizend eenentwintig (27-05-2021) verleden voor mr. D.L.M. Verschuren, notaris te Vijfheerenlanden.

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 van 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. 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, hypotheken 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

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.

4.3 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, onder opschortende voorwaarde van oplevering van het Verkochte, over op Koper. Voor zover bepaalde rechten niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, levert Verkoper hierbij, onder opschortende voorwaarde van oplevering van het Verkochte, aan Koper, die bij deze aanvaardt, het desbetreffende recht. Koper is vanaf de oplevering van het Verkochte 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 Bijzondere lasten en beperkingen

Ter uitvoering van KO en in het kader van de realisatie van het Bouwplan dienen er diverse erfdienstbaarheden gevestigd te worden.

Ter zake voornoemde erfdienstbaarheden zijn reeds bijzondere lasten en beperkingen vastgelegd, waarvoor hierbij wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in de Eerste Akte, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:



"Vestiging algemene erfdienstbaarheden met betrekking tot 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) bouwkavels die zich in één bouwblok
bevinden, te weten:

- de woningen met bouwnummers 46 tot en met 62 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @), zoals aangegeven op de Tekening;
- de woningen met bouwnummers 62 tot en met 69 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @), zoals aangegeven op de Tekening;
- de woningen met bouwnummers 69 tot en met 74 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @), zoals aangegeven op de Tekening;
- de woningen met bouwnummers 75 tot en met 78 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @) en bouwnummers 102 tot en met 105 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @), zoals aangegeven op de Tekening;
- de woningen met bouwnummers 79 tot en met 91 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @), zoals aangegeven op de Tekening;
- de woningen met bouwnummers 92 tot en met 96 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @), zoals aangegeven op de Tekening;
- de woningen met bouwnummers 96 tot en met 102 (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('s), voor zover dit is aangegeven op de Tekening, en/of als siertuin en het verbod opstallen (niet-zijnde beplantingen) 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 balkons, 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 inbaking, 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 burendrecht van Titel 4 van Boek 5 Burgerlijk Wetboek gelden;*

de erfdienstbaarheid tot legalisering van later uitgevoerde meerwerkopties, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden dat de rechthebbende van het heersend erf bouwwerken realiseert voortvloeiend uit de meerwerkopties van het Bouwplan, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. *de bouwwerken worden gerealiseerd binnen vijf (5) jaar na de eerste oplevering van de woning op het heersend erf;*
- b. *de bouwwerken worden gerealiseerd conform de meerwerkopties die door Aannemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden;*
- c. *de bouwwerken op het dienend erf worden zo nodig in de oude staat hersteld op kosten van de rechthebbende van het heersend erf;*
- d. *de bouwwerken worden na schriftelijke aankondiging gerealiseerd in één bouwstroom, binnen een termijn van zes (6) maanden na aanvang van de bouwwerkzaamheden (inclusief eventuele herstelwerkzaamheden);*

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.

Erfdienstbaarheid van overpad

Hierbij vestigen en aanvaarden partijen:

- A. *ten behoeve van de tot het Bouwplan behorende bouwkevel met bouwnummers 58 tot en met 62 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @), en ten laste van de tot het Bouwplan behorende bouwkevels met bouwnummers 58 tot en met 61 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @) liggende (gedeelte van een) voetpad;*
- B. *ten behoeve van de tot het Bouwplan behorende bouwkevel met bouwnummers 65 tot en met 69 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @), en ten laste van de tot het Bouwplan behorende bouwkevel met bouwnummers 65 tot en met 68 liggende (gedeelte van een) voetpad;*
- C. *ten behoeve van de tot het Bouwplan behorende bouwkevel met bouwnummers 92 tot en met 96 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @), en ten laste van de tot het Bouwplan behorende bouwkevels met bouwnummers 92 tot en met 95 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @) liggende (gedeelte van een) voetpad;*
- D. *ten behoeve van de tot het Bouwplan behorende bouwkevel met bouwnummers 98 tot en met 102 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @), en ten laste van de tot het Bouwplan behorende bouwkevels met bouwnummers 98 tot en met 101 (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 het heersend erf 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 voetpad genomen te worden;
 - b. het is aan de rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf en/of dienend erf niet toegestaan zich langdurig op te houden op het voetpad;
 - c. over het voetpad kan slechts worden gegaan te voet, eventueel met een aan de hand meegevoerd klein voertuig, zoals een kinderwagen, een kruiwagen, een rijwiel of motorrijtuig (mits met afgezette motor);
 - 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 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 pad gelegen woningen die gebruik mogen maken van het pad, ieder voor een gelijk deel;
 - g. indien een of meerdere rechthebbenden van de aan het voetpad 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."

5.2 Bepalingen KO

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

"Artikel 27 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 ophogmaterialen 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."

5.3 Nadere inwerkingtreding erfdienstbaarheden

1. Voor zover nodig en nog niet gevestigd zijn/worden bij de akten van levering betreffende de overige bouwkavels in het Bouwplan gelijke erfdienstbaarheden als hiervoor vermeld gevestigd.

Partijen vestigen en aanvaarden derhalve deze erfdienstbaarheden hierbij alsnog. Deze erfdienstbaarheden treden voor ieder van de tot het Bouwplan behorende kavels in werking zodra de betreffende kavel door Verkoper is overgedragen.

2. Daar waar hierna in artikel 5.4 tot en met artikel @5.6@5.7 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@5.7 dan is die rechthebbende jegens Verkoper bevrijd van en gekweten voor de in artikel 5.1 tot en met artikel @5.6@5.7 vermelde verplichtingen.

5.4 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 Vijfheerenlanden, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht om de door of in opdracht van Verkoper aan te leggen:
 - erfafscheidingen, waaronder begrepen hagen, begroeiide hekwerken, poorten; en/of
 - (sier)bestrating en/of Oud Hollandse klinker sierbestrating vanaf de openbare weg tot aan de gevel van de op het Verkochte te realiseren woning inclusief de hierop aan te brengen zaken zoals paaltjes en waaiers; en/of
 - klimaatadaptieve berging met sedumdak; en/of
 - verlichtingsarmaturen; en/of
 - transformatoren; en/of
 - opstelplaatsen voor vuilcontainers; 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



- vijfentwintigduizend euro (€ 25.000,00) te verbeuren ten behoeve van de gemeente Vijfheerenlanden.
2. Koper is jegens Verkoper en de gemeente Vijfheerenlanden, 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 vijfentwintigduizend euro (€ 25.000,00) te verbeuren ten behoeve van de gemeente Vijfheerenlanden.
 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 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 Vijfheerenlanden, 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 Vijfheerenlanden, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijfentwintigduizend 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 Vijfheerenlanden, maar tevens als zelfstandige verplichting jegens Verkoper.
- 5.5 Verplichting ter zake plaatsing afvalcontainers
1. Het is Koper jegens Verkoper en de gemeente Vijfheerenlanden, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, niet toegestaan om kliko's (afvalcontainers) te plaatsen op de bij het Verkochte behorende, voor de woning gelegen sierbestrating, zulks op straffe van een zonder nadere ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van vijfentwintigduizend euro (€ 25.000,00) te verbeuren ten behoeve van de gemeente Vijfheerenlanden.
 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 Vijfheerenlanden, 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 Vijfheerenlanden, 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 Vijfheerenlanden, maar tevens als zelfstandige verplichting jegens Verkoper.

5.6 Verplichting inzake instandhouding buitenschilderwerk, kwalitatieve verplichting, kettingbeding

1. Koper is jegens Verkoper en de gemeente Vijfheerenlanden, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding bedingt, verplicht om gedurende een periode van twintig (20) jaar na oplevering van de woning de kleuren van het buitenschilderwerk van de op het Verkochte te realiseren woning gelijk te houden aan het oorspronkelijke kleurenschema, zoals deze op het moment van oplevering van de te realiseren woning op het Verkochte zal zijn aangebracht, 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 Vijfheerenlanden, tenzij de rechthebbenden van een aaneengesloten bouwblok binnen het Bouwplan hebben ingestemd met een nieuw kleurenschema en deze hebben vastgesteld met goedkeuring van de gemeente Vijfheerenlanden.
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 Vijfheerenlanden, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht om gedurende de periode dat voornoemde verplichting geldt, het hiervoor in dit artikel en het in dit artikellid bepaalde (inclusief de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde), 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 Vijfheerenlanden, 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 Vijfheerenlanden, maar tevens als zelfstandige verplichting jegens Verkoper.

@ variabel voor bouwnummers: 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 96, 97, 98, 99, 100 en 101

5.7 Verplichting inzake daken, kwalitatieve verplichting, kettingbeding1. Koper is jegens Verkoper en de gemeente Vijfheerenlanden, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding bedingt, verplicht om gedurende een periode van twintig (20) jaar na oplevering van de woning geen dakkapel en/of dakraam op de voorzijde de op het Verkochte te realiseren woning te plaatsen, 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 Vijfheerenlanden.

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 Vijfheerenlanden, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht om gedurende de periode dat voornoemde verplichting geldt, het hiervoor in dit artikel en het in dit artikellid bepaalde (inclusief de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde), 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 Vijfheerenlanden, 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 Vijfheerenlanden, maar tevens als zelfstandige verplichting jegens Verkoper.

@ einde variabel voor bouwnummers: 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 96, 97, 98, 99, 100 en 101

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 artikel 7 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 van rechtswege ter zake van de levering van het Verkochte van rechtswege omzetbelasting is verschuldigd.
2. Verkoper garandeert dat het Verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.
Partijen verklaren bij dezen 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 van de verkrijging van het Verkochte geen overdrachtsbelasting is verschuldigd.

Artikel 9. Volmacht

De volmacht van Verkoper blijkt uit een (1) onderhandse akte, waarvan een kopie is gehecht aan de Eerste Akte.

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.

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.

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 ieder van 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