



Ref: JBO/SEV/ANB (18 oktober 2019.6)
Dos: 2014.2349.22

LEVERING

(Project Hoef en Haag, fase 2 de Erven bouwnummers 52 tot en met 82)

(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 eenendertig (31) eengezinswoningen in het project Hoef en Haag te Vijfheerenlanden, hierna te noemen: **het Bouwplan**.
Het Bouwplan is aangegeven op de situatietekening, bestaande uit drie (3) 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 @ (bouwnummer @).
2. Verkoper en Koper hebben met elkaar een koopovereenkomst, hierna te noemen: **de KO**, gesloten met betrekking tot de koop van:
variabel bnr 52
het perceel grond cum annexis, plaatselijk nog niet nader aangeduid te Hoef en Haag (Vijfheerenlanden), bouwnummer 52, kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummer 1682, conform het bepaalde op de Tekening en de KO ter grootte van @, conform de door het kadaster toegekende voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten ter grootte van ongeveer een (1) are vijfenveertig (45) centiare,
einde variabel bnr 52
variabel bnr 53
het perceel grond cum annexis, plaatselijk nog niet nader aangeduid te Hoef en Haag (Vijfheerenlanden), bouwnummer 53, kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummer 1688, conform het bepaalde op de Tekening en de KO ter grootte van @, conform de door het kadaster toegekende voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten ter grootte van ongeveer een (1) are achtendertig (38) centiare,
einde variabel bnr 53
variabel bnr 54



het perceel grond cum annexis, plaatselijk nog niet nader aangeduid te Hoef en Haag (Vijfheerenlanden), bouwnummer 54, kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummer 1653, conform het bepaalde op de Tekening en de KO ter grootte van @, conform de door het kadaster toegekende voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten ter grootte van ongeveer een (1) are achtendertig (38) centiare,
einde variabel bnr 54

variabel bnr 55

het perceel grond cum annexis, plaatselijk nog niet nader aangeduid te Hoef en Haag (Vijfheerenlanden), bouwnummer 55, kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummer 1649, conform het bepaalde op de Tekening en de KO ter grootte van @, conform de door het kadaster toegekende voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten ter grootte van ongeveer een (1) are achtendertig (38) centiare,
einde variabel bnr 55

variabel bnr 56

het perceel grond cum annexis, plaatselijk nog niet nader aangeduid te Hoef en Haag (Vijfheerenlanden), bouwnummer 56, kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummer 1679, conform het bepaalde op de Tekening en de KO ter grootte van @, conform de door het kadaster toegekende voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten ter grootte van ongeveer een (1) are achtendertig (38) centiare,
einde variabel bnr 56

variabel bnr 57

het perceel grond cum annexis, plaatselijk nog niet nader aangeduid te Hoef en Haag (Vijfheerenlanden), bouwnummer 57, kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummer 1646, conform het bepaalde op de Tekening en de KO ter grootte van @, conform de door het kadaster toegekende voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten ter grootte van ongeveer twee (2) are vierentachtig (84) centiare,
einde variabel bnr 57

variabel bnr 58

het perceel grond cum annexis, plaatselijk nog niet nader aangeduid te Hoef en Haag (Vijfheerenlanden), bouwnummer 58, kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummer 1687, conform het bepaalde op de Tekening en de KO ter grootte van @, conform de door het kadaster toegekende voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten ter grootte van ongeveer drie (3) are drieëndertig (33) centiare,
einde variabel bnr 58

variabel bnr 59

het perceel grond cum annexis, plaatselijk nog niet nader aangeduid te Hoef en Haag (Vijfheerenlanden), bouwnummer 59, kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummer 1616, conform het bepaalde op de Tekening en de KO ter grootte van @, conform de door het kadaster toegekende voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten ter grootte van ongeveer een (1) are negenenveertig (49) centiare,
einde variabel bnr 59

variabel bnr 60

het perceel grond cum annexis, plaatselijk nog niet nader aangeduid te Hoef en Haag (Vijfheerenlanden), bouwnummer 60, kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummer 1639, conform het bepaalde op de Tekening en de KO ter grootte van @, conform de door het kadaster toegekende voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten ter grootte van ongeveer een (1) are negenenveertig (49) centiare,
einde variabel bnr 60

variabel bnr 61

het perceel grond cum annexis, plaatselijk nog niet nader aangeduid te Hoef en Haag (Vijfheerenlanden), bouwnummer 61, kadastraal bekend gemeente Vianen



sectie F nummer 1693, conform het bepaalde op de Tekening en de KO ter grootte van @, conform de door het kadaster toegekende voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten ter grootte van ongeveer een (1) are negenenveertig (49) centiare,
einde variabel bnr 61

variabel bnr 62

het perceel grond cum annexis, plaatselijk nog niet nader aangeduid te Hoef en Haag (Vijfheerenlanden), bouwnummer 62, kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummer 1613, conform het bepaalde op de Tekening en de KO ter grootte van @, conform de door het kadaster toegekende voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten ter grootte van ongeveer drie (3) are vijftwintig (25) centiare,

einde variabel bnr 62

variabel bnr 63

het perceel grond cum annexis, plaatselijk nog niet nader aangeduid te Hoef en Haag (Vijfheerenlanden), bouwnummer 63, kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummer 1633, conform het bepaalde op de Tekening en de KO ter grootte van @, conform de door het kadaster toegekende voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten ter grootte van ongeveer vier (4) are achtenvijftig (58) centiare,

einde variabel bnr 63

variabel bnr 64

het perceel grond cum annexis, plaatselijk nog niet nader aangeduid te Hoef en Haag (Vijfheerenlanden), bouwnummer 64, kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummer 1655, conform het bepaalde op de Tekening en de KO ter grootte van @, conform de door het kadaster toegekende voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten ter grootte van ongeveer drie (3) are zevenenzestig (67) centiare,

einde variabel bnr 64

variabel bnr 65

het perceel grond cum annexis, plaatselijk nog niet nader aangeduid te Hoef en Haag (Vijfheerenlanden), bouwnummer 65, kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummer 1624, conform het bepaalde op de Tekening en de KO ter grootte van @, conform de door het kadaster toegekende voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten ter grootte van ongeveer drie (3) are zevenenzestig (67) centiare,

einde variabel bnr 65

variabel bnr 66

het perceel grond cum annexis, plaatselijk nog niet nader aangeduid te Hoef en Haag (Vijfheerenlanden), bouwnummer 66, kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummer 1623, conform het bepaalde op de Tekening en de KO ter grootte van @, conform de door het kadaster toegekende voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten ter grootte van ongeveer vier (4) are negenenveertig (49) centiare,

einde variabel bnr 66

variabel bnr 67

het perceel grond cum annexis, plaatselijk nog niet nader aangeduid te Hoef en Haag (Vijfheerenlanden), bouwnummer 67, kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummer 1665, conform het bepaalde op de Tekening en de KO ter grootte van @, conform de door het kadaster toegekende voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten ter grootte van ongeveer drie (3) are zeven (7) centiare,

einde variabel bnr 67

variabel bnr 68

het perceel grond cum annexis, plaatselijk nog niet nader aangeduid te Hoef en Haag (Vijfheerenlanden), bouwnummer 68, kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummer 1645, conform het bepaalde op de Tekening en de KO ter grootte van @, conform de door het kadaster toegekende voorlopige kadastrale grenzen en



oppervlakten ter grootte van ongeveer drie (3) are zeven (7) centiare,

einde variabel bnr 68

variabel bnr 69

het perceel grond cum annexis, plaatselijk nog niet nader aangeduid te Hoef en Haag (Vijfheerenlanden), bouwnummer 69, kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummer 1627, conform het bepaalde op de Tekening en de KO ter grootte van @, conform de door het kadaster toegekende voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten ter grootte van ongeveer drie (3) are tweeënveertig (42) centiare,

einde variabel bnr 69

variabel bnr 70

het perceel grond cum annexis, plaatselijk nog niet nader aangeduid te Hoef en Haag (Vijfheerenlanden), bouwnummer 70, kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummer 1660, conform het bepaalde op de Tekening en de KO ter grootte van @, conform de door het kadaster toegekende voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten ter grootte van ongeveer drie (3) are tweeënveertig (42) centiare,

einde variabel bnr 70

variabel bnr 71

het perceel grond cum annexis, plaatselijk nog niet nader aangeduid te Hoef en Haag (Vijfheerenlanden), bouwnummer 71, kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummer 1681, conform het bepaalde op de Tekening en de KO ter grootte van @, conform de door het kadaster toegekende voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten ter grootte van ongeveer drie (3) are negenenzestig (69) centiare,

einde variabel bnr 71

variabel bnr 72

het perceel grond cum annexis, plaatselijk nog niet nader aangeduid te Hoef en Haag (Vijfheerenlanden), bouwnummer 72, kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummer 1638, conform het bepaalde op de Tekening en de KO ter grootte van @, conform de door het kadaster toegekende voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten ter grootte van ongeveer drie (3) are negenenzestig (69) centiare,

einde variabel bnr 72

variabel bnr 73

het perceel grond cum annexis, plaatselijk nog niet nader aangeduid te Hoef en Haag (Vijfheerenlanden), bouwnummer 73, kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummer 1674, conform het bepaalde op de Tekening en de KO ter grootte van @, conform de door het kadaster toegekende voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten ter grootte van ongeveer vijf (5) are tweeëntwintig (22) centiare,

einde variabel bnr 73

variabel bnr 74

het perceel grond cum annexis, plaatselijk nog niet nader aangeduid te Hoef en Haag (Vijfheerenlanden), bouwnummer 74, kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummer 1678, conform het bepaalde op de Tekening en de KO ter grootte van @, conform de door het kadaster toegekende voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten ter grootte van ongeveer twee (2) are vijfennegentig (95) centiare,

einde variabel bnr 74

variabel bnr 75

het perceel grond cum annexis, plaatselijk nog niet nader aangeduid te Hoef en Haag (Vijfheerenlanden), bouwnummer 75, kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummer 1657, conform het bepaalde op de Tekening en de KO ter grootte van @, conform de door het kadaster toegekende voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten ter grootte van ongeveer een (1) are zevenenvijftig (57) centiare,

einde variabel bnr 75



variabel bnr 76

het perceel grond cum annexis, plaatselijk nog niet nader aangeduid te Hoef en Haag (Vijfheerenlanden), bouwnummer 76, kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummer 1619, conform het bepaalde op de Tekening en de KO ter grootte van @, conform de door het kadaster toegekende voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten ter grootte van ongeveer een (1) are zevenenvijftig (57) centiare,

einde variabel bnr 76

variabel bnr 77

het perceel grond cum annexis, plaatselijk nog niet nader aangeduid te Hoef en Haag (Vijfheerenlanden), bouwnummer 77, kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummer 1636, conform het bepaalde op de Tekening en de KO ter grootte van @, conform de door het kadaster toegekende voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten ter grootte van ongeveer twee (2) are vijfnegentig (95) centiare,

einde variabel bnr 77

variabel bnr 78

het perceel grond cum annexis, plaatselijk nog niet nader aangeduid te Hoef en Haag (Vijfheerenlanden), bouwnummer 78, kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummer 1621, conform het bepaalde op de Tekening en de KO ter grootte van @, conform de door het kadaster toegekende voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten ter grootte van ongeveer twee (2) are vijfnegentig (95) centiare,

einde variabel bnr 78

variabel bnr 79

het perceel grond cum annexis, plaatselijk nog niet nader aangeduid te Hoef en Haag (Vijfheerenlanden), bouwnummer 79, kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummer 1647, conform het bepaalde op de Tekening en de KO ter grootte van @, conform de door het kadaster toegekende voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten ter grootte van ongeveer een (1) are zevenenvijftig (57) centiare,

einde variabel bnr 79

variabel bnr 80

het perceel grond cum annexis, plaatselijk nog niet nader aangeduid te Hoef en Haag (Vijfheerenlanden), bouwnummer 80, kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummer 1641, conform het bepaalde op de Tekening en de KO ter grootte van @, conform de door het kadaster toegekende voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten ter grootte van ongeveer een (1) are zevenenvijftig (57) centiare,

einde variabel bnr 80

variabel bnr 81

het perceel grond cum annexis, plaatselijk nog niet nader aangeduid te Hoef en Haag (Vijfheerenlanden), bouwnummer 81, kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummer 1629, conform het bepaalde op de Tekening en de KO ter grootte van @, conform de door het kadaster toegekende voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten ter grootte van ongeveer twee (2) are vijfnegentig (95) centiare,

einde variabel bnr 81

variabel bnr 82

het perceel grond cum annexis, plaatselijk nog niet nader aangeduid te Hoef en Haag (Vijfheerenlanden), bouwnummer 82, kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummer 1643, conform het bepaalde op de Tekening en de KO ter grootte van @, conform de door het kadaster toegekende voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten ter grootte van ongeveer vijf (5) are tweeëndertig (32) centiare,

einde variabel bnr 82

hierna te noemen: **het Verkochte**.

3. Koper heeft met Aannemersbedrijf Gebroeders Blokland B.V., 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, Juffaseweg 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 geen publiekrechtelijke beperkingen.

Voorafgaande verkrijging

Verkoper heeft het Verkochte (destijds genummerd 61 en 638), als onderdeel van een groter geheel, verkregen door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op :

- a. achttien december tweeduizend zeventien (18-12-2017) in deel 72204 nummer 76 van een afschrift van de akte van levering ten titel van koop op achttien december tweeduizend zeventien (18-12-2017) verleden voor een waarnemer van mr. J.P. Bolhaar, notaris te Utrecht;
- b. 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. J.P. Bolhaar, notaris te Utrecht.

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. 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, 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

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 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 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 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 @ (bouwnummer @), waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

"Vestiging 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) bouwkavels die zich in één bouwblok bevinden, te weten:

- *de bouwnummers 52 tot en met 57 en 71 tot en met 73 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers 1682, 1688, 1653, 1649, 1679, 1646 en 1681, 1638, 1674), zoals aangegeven op de Tekening;*
- *de bouwnummers 58 tot en met 70 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers 1687, 1616, 1639, 1693, 1613, 1633, 1655, 1624, 1623, 1665, 1645, 1627, 1660), zoals aangegeven op de Tekening;*
- *de bouwnummers 74 tot en met 82 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers 1678, 1657, 1619, 1636, 1621, 1647, 1641, 1629, 1643), zoals aangegeven op de Tekening;*

de erfdiensbaarheid 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 erfdiensbaarheid 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 erfdiensbaarheid 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 erfdiensbaarheid 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 (waaronder uitdrukkelijk begrepen de op dat moment uitgevoerde meerwerkopties) 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 erfdiensbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;*
- b. *deze erfdiensbaarheden 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 alsmede niet voor later uit te voeren meerwerkopties; voor deze bouwwerken blijft het burenrrecht 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.”.

Erfdienstbaarheid van overpad

Hierbij vestigen en aanvaarden partijen:

- A. *ten behoeve van de tot het Bouwplan behorende bouwkavels met bouwnummers 52 tot en met 54 en 73 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers 1682, 1688, 1653 en 1674), en ten laste van de op het tot het Bouwplan behorende bouwkavels met bouwnummers 52 en 53 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers 1682 en 1688) liggende (gedeelte van een) voetpad;*
 - B. *ten behoeve van de tot het Bouwplan behorende bouwkavels met bouwnummers 56, 57, 71 en 72 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers 1679, 1646, 1681 en 1638), en ten laste van de op het tot het Bouwplan behorende bouwkavels met bouwnummers 56 en 57 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers 1679 en 1646) liggende (gedeelte van een) voetpad;*
 - C. *ten behoeve van de tot het Bouwplan behorende bouwkavels met bouwnummers 58 tot en met 61 en 68 tot en met 70 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers 1687, 1616, 1639, 1693 en 1645, 1627, 1660), en ten laste van de op het tot het Bouwplan behorende bouwkavels met bouwnummers 58 tot en met 60 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers 1687, 1616 en 1639) 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 voetpad komen voor rekening van de heersende erven, 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."
2. de KO, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:
"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 rechtsovereenkomst 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."



3. de akte van levering op acht november tweeduizend zestien (08-11-2016) verleden voor een waarnemer van mr. J.P. Bolhaar, notaris te Utrecht, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op negen november tweeduizend zestien (09-11-2016) in deel 69394 nummer 70 , waarin ten behoeve van het Verkochte (destijds kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummer 61) een gebruiksrecht met ketting- en boetebeding is opgenomen. Blijkens de aan voornoemde akte van levering met deel @ nummer @ (bouwnummer @) gehechte afstandsverklaring, heeft de gerechtigde tot het gebruiksrecht afstand gedaan van dit gebruiksrecht met ketting- en boetebeding.

5.2 Nadere inwerkingtreding erfdienstbaarheden

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 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.
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 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, begroeide hekwerken, poorten en (begroeide) tuinmuren; en/of
 - bestrating 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/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 vijftientigduizend 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 vijftienduizend 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 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 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.
 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.
 7. De instandhoudingsverplichting genoemd in dit artikel geldt onverkort voor de bouwnummers 63, 66, 70, 74, 77, 78, 81 en 82 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers 1633, 1623, 1660, 1678, 1636, 1621, 1629 en 1643), met dien verstande dat de erfafscheiding van deze kavels onderbroken mag worden, zulks met een breedte van een meter (1m) ter ontsluiting van het de betreffende kavel, zulks zoals weergegeven op de Tekening.

@Variabel bnr 53 tot en met 56

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 Koper 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 vijftienduizend euro (€ 25.000,00).
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 vijftigduizend euro (€ 50.000,00).

@EINDE Variabel bnr 53 tot en met 56@

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. Woningborg-Garantie

Het Verkochte maakt deel uit van een door Woningborg N.V. onder nummer W-2019-00845-E007 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 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 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.

Artikel 9. Volmacht

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

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 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