



Ref: SEV (19 mei 2020.2)

Dos: 2014.2349.28

LEVERING

*(Project Hoef en Haag, het Centrale Erf, Vijfheerenlanden, bouwnummer @)
(Wijzigingen van deze conceptakte (na ondertekening van de koop- en/of aannemingsovereenkomst) tengevolge 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 te @ voor mij, @, notaris te Utrecht:

1. @, te dezen handelend 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 beherend 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 beherend 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 vijftien (15) grondgebonden woningen, bergingen en auto-opstelplaatsen en een binnentuin, zoals weergegeven op de tekening, hierna te noemen: **de Tekening**, bestaande uit @ blad, die is gehecht aan de akte van levering (van bouwnummer @) op @ verleden voor @, notaris te Utrecht, van die akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op @ in deel @ nummer @, hierna te noemen: **het Bouwplan**.
2. Verkoper en Koper hebben met elkaar een koopovereenkomst, hierna te noemen: **de KO**, gesloten met betrekking tot de koop van:
 - a. het perceel grond bestemd voor de bouw van een woning te @ aan de @ plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummer @, groot (ongeveer) @, aan welk perceel grond voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, zoals met bouwnummer @ is aangegeven op de Tekening;
 - b. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de auto-opstelplaats plaatselijk niet nader aangeduid te @, kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F complexaanduiding @-A appartementindex @, uitmakende het @ onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het perceel grond cum annexis, waarop onder meer een parkeerterrein, een binnentuin, berging en voetpaden zullen worden gerealiseerd, plaatselijk bekend als @ te @, kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummer @, groot @ are @ centiare, aan welk perceel grond voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend.
@variabel los perceel berging voor bnrs 84-86 en 92-93
 - c. het perceel grond bestemd voor de bouw van een berging te @ aan de @



plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummer @, groot (ongeveer) @, aan welk perceel grond voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, zoals met bouwnummer @ is aangegeven op de Tekening;

@ einde variabel los perceel berging voor bnrs 84-86 en 92-93

hierna samen te noemen: **het Verkochte**,

waarvan blijkt uit een onderhandse akte die berust ten kantore van Hermans & Schuttevaer Notarissen N.V. te Utrecht, Jutfaseweg 1, hierna te noemen: **H&S**.

3. Koper heeft in samenhang met de KO een aannemingsovereenkomst, hierna te noemen: **de AO**, gesloten met @, hierna te noemen: **de Aannemer**.

In de AO is vastgelegd dat de Koper de Aannemer opdracht heeft gegeven om namens Koper een woning met bijbehoren te realiseren, welke opdracht de Aannemer heeft aanvaard.

4. Verkoper verklaart dat de omgevingsvergunning voor het Bouwplan 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

Voor zover aan Verkoper bekend bestaan ten aanzien van het Verkochte geen publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken.

1.3 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.

Het Verkochte sub b is vervolgens ontstaan door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op @ in deel @ nummer @ van een afschrift van de akte van splitsing in appartementsrechten op @ verleden voor @, notaris te Utrecht.

Artikel 2. Koopsom en kwijting

1. De KO is aangegaan voor een koopprijs van @, inclusief 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. 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

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 hierbij aan Koper, die hierbij 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 het bijzondere reglement van splitsing, vastgesteld bij de akte op @ verleden voor @, notaris te Utrecht, 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 zeventien januari tweeduizend zes (17-01-2006) verleden voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen (destijds te Utrecht) op achttien januari tweeduizend zes (18-01-2006) in deel 13420 nummer 174.



Uitdrukkelijk verwijzen partijen naar het bepaalde in artikel 69 en 70 van het bijzondere reglement van splitsing, waarin voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

“Artikel 69

Koppeling woningen/parkeerplaatsen

1. *Conform de bestemming vermeld in Artikel 27 behoren de Privé-gedeelten bij de naastgelegen woningen in het bouwplan “Het Centrale Erf” bouwnummers 83 tot en met 97. Bij elk van de woningen met bouwnummers 83 tot en met 97 (kadastraal bekend gemeente @, sectie @ nummers @), zoals aangegeven op de tekening die door de bewaarder van de openbare registers voor registergoederen in depot is genomen op @ onder nummer @ (een kopie van het bewijs van in depotname is aan deze akte gehecht), hoort één (1) parkeerplaats welke parkeerplaats niet mag worden vervreemd, anders dan in de combinatie met de woning zoals deze voor de eerste maal door 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, in hoedanigheid van enig beherend 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 is vervreemd, zulks op straffe van een terstond en zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) te verbeuren ten behoeve van de VVE.*
2. *Ruiling van één (1) parkeerplaats tegen één (1) andere parkeerplaats tussen Eigenaars onderling is wel toegestaan.
De Appartementsrechten mogen na een ruiling niet afzonderlijk worden vervreemd, anders dan in de alsdan ontstane combinatie, zulks op straffe van een terstond en zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) te verbeuren ten behoeve van de VVE.*
3. *Dit Artikel 69 zal in de betreffende akte van levering van een Appartementsrecht steeds als kettingbeding aan de verkrijger dienen te worden opgelegd, zulks bij niet nakoming op straffe van een terstond en zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) te verbeuren ten behoeve van de VVE.*

Artikel 70

Instandhoudingsverplichting

1. *Iedere Eigenaar is jegens de Rechthebbende, de VVE en de Gemeente Vijfheerenland, voor wie de Rechthebbende dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht om de door of in opdracht van Rechthebbende aan te leggen erfafscheidingen, waaronder begrepen hagen, begroeide hekwerken, poorten, poertjes en (begroeide) tuinmuren (een en ander zoals aangegeven op de Tekening), zoals deze zich op de eerste dag van de maand, volgend op de maand waarin de Appartementsrechten ten gebuik zullen worden opgeleverd op de Grond 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 vijftigduizend euro (€ 50.000,00) te verbeuren ten behoeve van de VVE en de gemeente Vijfheerenlanden.*
2. *Gedurende de eerste vijf (5) jaar na de eerste dag van de maand, volgend op de maand waarin de Appartementsrechten ten gebuik zullen worden opgeleverd, bestaan de hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen niet uitsluitend jegens de VVE en de gemeente Vijfheerenlanden, maar tevens als zelfstandige verplichting jegens de Rechthebbende.*
3. *Dit Artikel 70 zal in de betreffende akte van levering van een Appartementsrecht steeds als kettingbeding aan de verkrijger dienen te worden opgelegd, zulks bij niet*



nakoming op straffe van een terstond en zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) te verbeuren ten behoeve van de VVE en/of de gemeente Vijfheerenlanden.”.

5.2 Vestiging erfdienstbaarheden binnen het Bouwplan

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 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:

“5.2 Vestiging erfdienstbaarheden binnen het Bouwplan

1. Algemene erfdienstbaarheden binnen het Bouwplan

Hierbij vestigen en aanvaarden partijen:

- a. *ten behoeve en ten laste, over en weer, van alle tot het ten tijde van het passeren van deze akte van levering bestaande Bouwplan, behorende bouw kavels, te weten: de woningen met bouwnummers 83 tot en met 86 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @) en de bergingen met bouwnummers 83 tot en met 86 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @, de bouwnummers 87 tot en met 90 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @), de bouwnummers 91 tot en met 93 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @), en de bergingen met bouwnummers 91 tot en met 92 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @) en de bouwnummers 94 tot en met 97 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @), zoals aangegeven op de Tekening;*
- b. *ten behoeve en ten laste, over en weer, van:*
 - *de woningen met bouwnummers 83 tot en met 86 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @) en de bergingen met bouwnummers 83 tot en met 86 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @, de bouwnummers 87 tot en met 90 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @), de bouwnummers 91 tot en met 93 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @), en de bergingen met bouwnummers 91 tot en met 92 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @) en de bouwnummers 94 tot en met 97 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @), zoals aangegeven op de Tekening;*
 - *het perceel grond cum annexis, waarop onder meer een parkeerterrein, een binnentuin, berging en voetpaden zullen worden gerealiseerd, plaatselijk bekend als @ te @, kadastraal bekend gemeente @ sectie @ nummer @, groot @ are @ centiare*

de navolgende erfdienstbaarheden (als bedoeld in artikel 5:117 lid 4 Burgerlijk Wetboek voor wat betreft de percelen die in een splitsing in appartementsrechten zijn betrokken):

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 als siertuin en het verbod hierin 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 burennrecht, speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van telecommunicatieaansluitingen, de afvoer van hemelwater, gootwater, rook en faecaliën (door goten, schoorstenen, rioleringswerken, drainagesystemen of anderszins), eventuele inbalking, inankering en in-, onder- en overbouw, licht en uitzicht, waaronder begrepen voor de uitspringende muren het recht tot inankering bij eventuele uitbouw, een en ander onder de volgende bepalingen:

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

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

2. Overpad ten behoeve van onderhoud erfafscheidingen

Hierbij vestigen en aanvaarden partijen:

ten behoeve van de woningen met bouwnummers 83 tot en met 86 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @) en de bergingen met bouwnummers 83 tot en met 86 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @, de bouwnummers 87 tot en met 90 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @), de bouwnummers 91 tot en met 93 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @), en de bergingen met bouwnummers 91 tot en met 92 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @) en de bouwnummers 94 tot en met 97 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @), zoals aangegeven op de Tekening,

en ten laste van het perceel grond cum annexis, waarop onder meer een parkeerterrein, een binnentuin, berging en voetpaden zullen worden gerealiseerd, plaatselijk bekend als @ te @, kadastraal bekend gemeente @ sectie @ nummer @, groot @ are @ centiare,



de navolgende erfdienstbaarheid (als bedoeld in artikel 5:117 lid 4 Burgerlijk Wetboek voor wat betreft de percelen die in een splitsing in appartementsrechten zijn betrokken): 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 tussen acht uur (8.00 uur) en zeventien uur (17.00 uur), het dienend erf te betreden in het kader van onderhoud aan de op het heersend erf gelegen erfafscheidingen, een en ander onder de volgende voorwaarden en bepalingen:

- 1. van vorenbedoeld recht mag gebruik gemaakt worden door de rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf dan wel haar personeel, opdrachtnemers of leveranciers;*
- 2. over het dienend erf kan slechts worden gegaan te voet, eventueel met een aan de hand meegevoerd klein voertuig, zoals een kruiwagen;*
- 3. het is aan de sub 1 vermelde personen niet toegestaan zich langdurig dan wel onnodig op te houden op het dienend erf;*
- 4. het is verboden om vuilnis, obstakels van welke aard ook of andere zaken op het dienend erf te plaatsen of te parkeren die het voormelde gebruik daarvan door de sub 1 vermelde personen belemmeren;*
- 5. schade die ten gevolge van het gebruik maken van het dienend erf door de sub 1 vermelde personen ontstaat aan het dienend erf zal door de betreffende rechthebbende en/of gebruiker worden hersteld."*

5.3 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 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 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..”.

5.4 Verplichtingen uitbouwmogelijkheden en erfdiensbaarheid dulden uitbouw conform Bouwplan

1. Het Bouwplan is zodanig ingericht dat er uniformiteit bestaat tussen de woningen. In het kader daarvan voorziet het Bouwplan in:
 - a. de uitbouwmogelijkheid van de te realiseren woning,
 - b. de plaatsing van zonwering,een en ander zoals weergegeven op de aan deze akte gehechte verkoopdocumentatie.

Koper is niet verplicht om bij oplevering van de woning de uitbouw en/of zonwering te hebben afgenomen. Koper kan op een later moment besluiten over te gaan tot realisatie van de uitbouw en/of de plaatsing van zonwering. Met het oog op voornoemde uniformiteit is het echter onwenselijk dat een latere realisatie van een uitbouw en/of de plaatsing van zonwering niet in lijn is met het Bouwplan.
2. In verband met het in lid 1 bepaalde is Koper jegens Verkoper en de Vereniging van Eigenaars van het Centrale Erf te Vijfheerenlanden, hierna te noemen de: **de VVE**, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht om gedurende een periode van twintig (20) jaar na oplevering van de woning op het Verkochte enkel de uitbouw te realiseren en/of de zonwering te plaatsen zoals aangeboden is in voornoemde verkoopdocumentatie, 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 Verkoper en de VVE.
3. De verschuldigdheid van een boete laat onverlet de verplichting tot nakoming van het beding waaraan het boetebeding verbonden is.
4. Koper is jegens de VVE, 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, 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 VVE, 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 VVE en de gemeente Vijfheerenlanden, maar tevens als zelfstandige verplichting jegens Verkoper.
6. **@ eerste akte**

In het kader van bovenstaande vestigen en aanvaarden partijen hierbij ten behoeve en ten laste, over en weer, van alle tot het ten tijde van het passeren van deze akte van levering bestaande Bouwplan, te weten:

@ na eerste akte

In het kader van bovenstaande wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in de voornoemde akte van levering deel @ nummer @ (bouwnummer @), waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

“In het kader van bovenstaande vestigen en aanvaarden partijen hierbij ten behoeve en ten laste, over en weer, van alle tot het ten tijde van het passeren van deze akte



van levering bestaande Bouwplan, te weten:

@Einde opties

de bouwnummers 83 tot en met 86 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @), de bouwnummers 87 tot en met 90 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @), de bouwnummers 91 tot en met 93 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @), en de bouwnummers 94 tot en met 97 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers @), zoals aangegeven op de Tekening;

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, met uitzondering van de uitbouw als genoemd in artikel 5.4 lid 1 en 2, worden gerealiseerd binnen vijf (5) jaar na de eerste oplevering van de woning op het heersend erf;
- b. het bouwwerk, zijnde de uitbouw zoals genoemd in artikel 5.4 lid 1 en 2, wordt gerealiseerd binnen twintig (20) jaar na de eerste oplevering van de woning op het heersend erf, met dien verstande dat na de periode van vijf (5) jaar na de eerste oplevering van de woning op het heersend erf, de uitbouw geheel op eigen grond gerealiseerd dient te worden;
- c. voornoemde bouwwerken worden gerealiseerd conform de meerwerkopties die door Verkoper gedurende de bouwperiode worden aangeboden en waarvoor door Verkoper gedurende de bouwperiode eventueel al de voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht;
- d. de bouwwerken op het dienend erf worden zo nodig in de oude staat hersteld op kosten van de rechthebbende van het heersend erf;
- e. 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)".

5.5 Nadere inwerkingtreding erfdienstbaarheden

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.

5.6 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 VVE, alsmede 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 vijftienduizend euro (€ 25.000,00) te verbeuren ten behoeve van de VVE en 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 verschuldigheid 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 casu quo de VVE casu quo 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 VVE casu quo 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 VVE en de gemeente Vijfheerenlanden, maar tevens als zelfstandige verplichting jegens Verkoper.

@Variabel 84 tm 86 en 92 en 93

5.7 Koppeling woningen/bergingen

1. Bij de woningen met bouwnummers 84 tot en met 86 (Blok 1) en 92 en 93 (Blok 3)



(kadastraal bekend gemeente @, sectie @, nummers @), hoort één berging (kadastraal bekend gemeente @, sectie @, nummers @), zoals aangegeven op de Tekening, welke berging niet mag worden vervreemd, anders dan in de combinatie met de woning zoals deze voor de eerste maal door de commanditaire vennootschap: Hoef en Haag C.V., met adres De Brand 30 te 3823 LK Amersfoort, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 64370488 is vervreemd, zulks op straffe van een terstond en zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) te verbeuren ten behoeve van de VVE.

2. Ruiling van één (1) berging tegen één (1) andere berging tussen de eigenaren onderling is wel toegestaan.
De desbetreffende woning en berging mogen na een ruiling niet afzonderlijk worden vervreemd, anders dan in de alsdan ontstane combinatie, zulks op straffe van een terstond en zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) te verbeuren ten behoeve van de VVE.
3. Koper is jegens Verkoper casu quo de VVE, 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 VVE, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) voor iedere overtreding.

@Einde Variabel 84 tm 86 en 92 en 93

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 hierbij aan Koper opgelegd.
Koper aanvaardt deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen hierbij uitdrukkelijk. Voor zover voormelde bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten hierbij 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. geregistreerd project. Door voormelde rechtspersoon 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 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat ter zake van de levering van het Verkochte omzetbelasting is verschuldigd.
2. Verkoper garandeert dat het Verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt. Partijen doen hierbij een beroep 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 overdrachtsbelasting is verschuldigd.



Artikel 9. Volmacht

De volmacht van Verkoper blijkt uit een onderhandse akte die is gehecht aan voormelde akte van splitsing.

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 H&S te Utrecht.

Artikel 11. Rectificatievolmacht

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

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 plaatsvinden, waarna het Verkochte bij het kadaster op naam wordt gesteld van Koper.

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 op de datum aan het begin van deze akte vermeld,
om