

875094.01/RS

Griend: bouwnummers 1 t/m 6

N.B. WIJZIGINGEN VAN DEZE CONCEPTAKTE NA ONDERTEKENING VAN DE KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST DIE BIJVOORBEELD VOORTVLOEIEN VANUIT DE OVERHEIDSWEGE EN/OF IN VERBAND MET NUTSVOORZIENINGEN (BIJVOORBEELD VESTIGING VAN OPSTALRECHTEN VOOR NUTSBEDRIJVEN ONDER DOOR DIE NUTSBEDRIJVEN TE HANTEREN VOORWAARDEN) DAN WEL WIJZIGINGEN DIE VOORTVLOEIEN UIT DE FEITELIJKE SITUATIE DAN WEL UIT WIJZIGING VAN HET BOUWPLAN DAN WEL AANPASSING VAN DE VOORWAARDEN OP VERZOEK VAN DE GEMEENTE OF VANUIT VERKOPER WORDEN UITDRUKKELIJK VOORBEHOUDEN EN WORDEN DOOR KOPER BIJ VOORBAAT REEDS AANVAARD.

AKTE VAN LEVERING

Project Rijndael te Nieuwegein
Deelgebied Griend
bouwnummer

Heden, • tweeduizend vijftientwintig verschijnen voor mij, •mr. Edward Richard Schaefers, notaris te Utrecht:

1. •, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: BPD Ontwikkeling B.V.,
met zetel te Amsterdam, kantoorhoudende 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1
(handelsregister 08013158) (**Verkoper**);
2. •
(•tezamen: **Koper**);

(de Verkoper en de Koper tezamen: **Partijen**).

De comparanten, handelend als gemeld, verklaren als volgt:

OVERWEGENDE

- (A) (1) Blijkens een koopovereenkomst gedateerd op • (**Koopovereenkomst**) heeft de Verkoper aan de Koper het (de) hierna te noemen registergoed(eren) verkocht.
- (2) Blijkens een aannemingsovereenkomst gedateerd op • (**Aannemingsovereenkomst**) heeft de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Bot & van der Ham Bouw & Ontwikkeling B.V., met zetel te Meerkerk, gemeente Zederik, kantoorhoudende 4231 DJ Meerkerk, Energieweg 17 (handelsregister 11053072) (de "**Ondernemer**"), zich jegens de Koper (onder meer) verplicht tot (af)bouw van de daarin omschreven te realiseren opstallen.
(De Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst tezamen: de "**Overeenkomst**").
- (B) De Overeenkomst heeft betrekking op:
een perceel onbebouwde grond, plaatselijk bekend te • Nieuwegein, •, kadastraal bekend **gemeente Jutphaas, sectie D, nummer** •, groot ongeveer • vierkante meter

- (m2) (perceel met voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte), gedurende de bouw aangeduid met **bouwnummer**, bestemd om te worden bebouwd met een woning met twee (2) parkeerplaatsen op eigen terrein met toebehoren, welk perceel volgens de Basisregistratie Kadaster (gedeeltelijk) is belast met een beperkt recht, als bedoeld artikel 5 lid 3 onder B Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Vitens N.V.,
(hierna: **Verkochte**).
- (C) Het Verkochte is schetsmatig aan voormelde aan de Koopovereenkomst gehechte verkooptekening welke tekening tevens aan deze akte is gehecht (bijlage). Partijen constateren dat ten aanzien van de begrenzing en grootte van het Verkochte voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte zijn vastgesteld door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. De opgenomen maten zijn derhalve voorlopig, waarmee Partijen uitdrukkelijk bekend zijn. De definitieve perceelsvorming zal nog door het kadaster geschieden mede met inachtneming van het vorenstaande.
- (D) De Verkoper heeft het Verkochte verkregen:
- door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op eenendertig maart tweeduizend twintig in register Hypotheken 4, deel 77750 nummer 74, van een afschrift van een akte van levering op eenendertig maart tweeduizend twintig verleden voor mr. J.R. Koenecke, notaris te 's-Gravenhage,
 - mede in verband met de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op een april tweeduizend vierentwintig in register Hypotheken 4, deel 88561 nummer 76, van een afschrift van een akte van levering op een april tweeduizend vierentwintig verleden voor mr. E.R. Schaefers, notaris te Utrecht.
- (E) Ingevolge de Koopovereenkomst is de Verkoper gehouden het Verkochte aan de Koper te leveren, welke levering geschiedt onder de voorwaarden en bepalingen als in deze akte vermeld.

VERKLAREN

Artikel 1. Levering

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert de Verkoper het Verkochte hierbij aan de Koper, die het Verkochte hierbij van de Verkoper aanvaardt, ieder voor de onverdeelde helft.

Artikel 2. Koopprijs, aanneemsom en kwijting

- 1 (a) Blijkens de Koopovereenkomst bedraagt de koopprijs voor het Verkochte inclusief belastingen (de "**Koopprijs**").
- (b) Blijkens de Aannemingsovereenkomst bedraagt de aanneemsom inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting (de "**Aanneemsom**").

KEUZE BLOK REEDS VERVALLEN TERMIJNEN VAN DE AANNEEMSOM

Ten tijde van de onderhavige levering is de Koper als onderdeel van de Koopprijs de alsdan reeds vervallen termijnen van de Aanneemsom, eventueel meerwerk, vergoedingen en renten zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst aan de Verkoper verschuldigd. Het verschuldigde dat overeenkomstig de Aannemingsovereenkomst voor de onderhavige levering vervalt wordt door de Ondernemer aan de Verkoper gefactureerd, waarna de Verkoper dit als onderdeel (verhoging) van de Koopprijs (inclusief de hierna omschreven vergoedingen en

rente) aan de Koper factureert. De na de onderhavige levering vervallen termijnen van de Aanneemsom zullen wel door de Ondernemer aan de Koper worden gefactureerd.

Het feit dat de Verkoper aldus de ten tijde van de onderhavige levering reeds vervallen termijnen van de Aanneemsom als nagetrokken onderdeel van het Verkochte aan de Koper levert, leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper voor de door de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. In juridische zin worden de ten tijde van de onderhavige Levering vervallen termijnen van de Aanneemsom geacht werkzaamheden te betreffen die door de Ondernemer jegens de Koper zijn verricht en waarvoor de Ondernemer jegens de Koper aansprakelijk is op de voet van het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst. De Koper zal zich jegens Verkoper onthouden van aanspraken uit dien hoofde.

•EINDE OPTIE

- 2 De Koopprijs tezamen met de (eventueel) tot heden verschuldigde rente (voor zover van toepassing met inachtneming van het vorenstaande vermeerderd met de thans reeds vervallen termijnen, eventueel meerwerk, vergoedingen en renten zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst) is door de Koper betaald door storting op een van de kwaliteitsrekeningen van notariskantoor Kienhuis Legal N.V. De Verkoper verleent de Koper kwijting voor de betaling van de Koopprijs.
- 3 De Verkoper heeft jegens ondergetekende notaris pas recht op uitbetaling van (het hem toekomende gedeelte van) de Koopprijs tezamen met de (eventueel) tot heden verschuldigde rente (voor zover van toepassing met inachtneming van het vorenstaande vermeerderd met de thans reeds vervallen termijnen, eventueel meerwerk, vergoedingen en renten zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst), zodra ondergetekende notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken dat de overdracht van het Verkochte hypotheek- en beslagvrij is geschied. De Verkoper is ermee bekend dat - in verband met dit onderzoek - tussen de dag van het ondertekenen van deze akte en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.

Artikel 3. Kosten

- 1 De notariële kosten en het kadastrale recht wegens juridische levering van het Verkochte en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van de Verkoper (Vrij Op Naam).
- 2 De (eventuele) verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting (naar het tarief van eenentwintig procent (21%)) is voor rekening van de Verkoper (Vrij Op Naam).

Artikel 4. Bepalingen

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn aangegaan onder de bepalingen vermeld in de Overeenkomst, waaronder:

- 1 De Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering.
- 2 De Verkoper is verplicht aan de Koper een recht van eigendom te leveren, dat onvoorwaardelijk is en niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan.
- 3 Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van het Verkochte geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake, zulks mede met inachtneming van het bepaalde in de Overwegingen.
- 4 Onverminderd hetgeen in de Koopovereenkomst is bepaald ten aanzien van het

- Verkochte zal de Koper zich jegens de Verkoper onthouden van alle aanspraken uit welke hoofde ook die verband houden met de op het Verkochte te realiseren opstellen. De Verkoper draagt ter zake geen ontwerprisico, constructierisico of uitvoeringsrisico. De Verkoper is jegens de Koper niet gehouden de uit de Aannemingsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen.
- 5 Het Verkochte kan door de Koper eerst in eigen gebruik worden aanvaard bij de oplevering ter bewoning van de hiervoor bedoelde opstellen met verder aanbehoren, mits de Koper al zijn (betalings)verplichtingen uit hoofde van de Aannemingsovereenkomst jegens de Ondernemer is nagekomen en bovendien na ondertekening door of namens de Ondernemer en de Koper van een rapport van eventuele gebreken en tekortkomingen en nadat de sleutels ter beschikking zijn gesteld, een en ander zoals nader in de Aannemingsovereenkomst is vermeld.
 - 6 Tot de oplevering van de op het Verkochte op basis van de Aannemingsovereenkomst te realiseren opstellen is het risico van het Verkochte voor de Ondernemer. De Ondernemer is op grond van de Aannemingsovereenkomst verplicht de opstellen tot de oplevering genoegzaam te verzekeren en verzekerd te houden.
 - 7 De voor de bouw van het Verkochte vereiste omgevingsvergunning onderdeel bouwen is op drie maart tweeduizend drieëntwintig verleend en is inmiddels onherroepelijk geworden daar er geen bezwaren zijn ingediend binnen de daarvoor geldende termijn.
 - 8 De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van heden voor rekening van de Koper.
 - 9 Alle aanspraken die de Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen en garantiecificaten gaan over op de Koper op het moment van de oplevering van het Verkochte conform het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek en voor zover deze aanspraken overdraagbaar zijn levert de Verkoper hierbij deze aanspraken aan de Koper onder de opschortende voorwaarde van oplevering van het Verkochte, die deze aanvaardt, zonder dat de Verkoper tot enige vrijwaring gehouden is. De Koper is vanaf het moment van oplevering van het Verkochte bevoegd om vorenstaande levering te bewerkstelligen door deze aan betrokkenen mede te delen.
 - 10 (a) Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken en voor zover daaraan nog geen uitvoering is gegeven, blijft tussen de Koper en de Verkoper van kracht hetgeen in de Koopovereenkomst is bepaald.
(b) Voor zover daaraan nog geen uitvoering is gegeven, blijft tussen de Ondernemer en de Koper van kracht hetgeen in de Aannemingsovereenkomst is bepaald.
 - 11 Partijen kunnen zich ter zake de Koopovereenkomst en/of de Aannemingsovereenkomst en de onderhavige levering niet meer op een ontbindende voorwaarde beroepen, terwijl de in de Koopovereenkomst en/of de Aannemingsovereenkomst genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan en/of daarvan voor zover nodig door Partijen afstand is/wordt gedaan hetgeen middels ondertekening van deze akte door Partijen wordt bevestigd. De

Verkoper en de Koper zijn voorts overeengekomen dat indien de Aannemingsovereenkomst niet tot stand komt, wordt ontbonden of vernietigd dit niet (meer) tot gevolg heeft dat de Koopovereenkomst van rechtswege ontbonden zal zijn.

Artikel 5. Omschrijving bijzondere lasten en beperkingen

Verkoper is geen bijzondere lasten en beperkingen bekend ten aanzien van het Verkochte uit hoofde van voorgaande verkrijgingsakten.

Voor zover er bijzondere lasten en beperkingen werden vermeld in de voorgaande verkrijgingsakten, is door Verkoper in een voorgaande akte geconstateerd dat die bijzondere lasten en beperkingen niet van toepassing zijn op het Verkochte.

Verkoper verklaart dat er geen sprake is van erfdienstbaarheden, bijzondere verplichtingen en bepalingen welke de voorgenomen ontwikkeling casu quo realisatie van het project in de weg staan.

Artikel 6. Vestiging erfdienstbaarheid ter legalisering van de bouwkundige situatie

Voor zover niet reeds gevestigd bij een eerdere levering worden door Partijen bij deze gevestigd en aanvaard, waarbij het bepaalde in artikel 5:76 (verdeling heersende en dienende erf) van het Burgerlijk Wetboek nadrukkelijk van toepassing is:

- (a) ten laste en ten behoeve van voormeld kadastraal perceel kadastraal bekend **gemeente Jutphaas, sectie D, nummer • [=VERKOCHTE]**, waarop het Verkochte betrekking heeft; en
- (b) ten laste en ten behoeve van het (de) aan de Verkoper verblijvend(e) belendende perceel (percelen) met bouwnummer(s) • en •, kadastraal bekend **gemeente Jutphaas, sectie D, nummer(s) • [ZIE KADASTRALE KAART VOOR BELENDENDE PERCEELNUMMERS; NB NEEM HIER DE NAASTGELEGEN PERCELEN OP]** ((tezamen:) het "**Belendende perceel**");

als heersende en dienende erven, over en weer, de navolgende erfdienstbaarheden:

- (a) **licht**, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat aan en in de op het heersende erf volgens het ten tijde van het passeren van deze akte bestaande bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen op kortere afstand van de grens van het dienende erf dan in de wet is toegestaan, bomen, balkons, kozijnen, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor een der in de wet genoemde beperkingen geldt;
- (b) **instandhouding van de bouwkundige situatie**, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat ter uitvoering van de eerste goedgekeurde bouw eventueel met het burens- en/of eigendomsrecht strijdige situaties ontstaan, in stand gehouden worden, worden onderhouden en zo nodig hersteld of vernieuwd, zoals inankering, inbalking en dergelijke;
- (c) **afvoer van regenwater en drop**, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om overeenkomstig de volgens het ten tijde van het passeren van deze akte bestaande bouwplan aan te brengen goten, leidingen en putten het overlopende water te ontvangen van het volgens het ten tijde van het passeren van deze akte bestaande bouwplan op het heersende erf te bouwen of gebouwde woonhuis of de daarbij behorende schuur dan wel garage;

Voormelde erfdienstbaarheden en/of bepalingen worden voor onbepaalde tijd gevestigd, zonder dat de eigenaar van het heersend erf enige vergoeding verschuldigd is aan de eigenaar en gebruikers/huurders van het dienend erf. Uit de erfdienstbaarheden en/of bepalingen voortvloeiende verplichtingen dienen aan huurders/gebruikers van het

Verkochte te worden opgelegd als zelfstandige verbintenis ten opzichte van de gerechtigde(n). Indien reeds (een) levering(en) van een op gemelde erfdienstbaarheid betrekking hebbende kavel(s) heeft plaatsgevonden is/zijn bij die levering(en) erfdienstbaarheden van gelijke strekking gevestigd.

Artikel 7. Griend – knotwilgen. Kwalitatieve verplichting / Kettingbeding

- 1 Deelgebied “Griend” bestaat uit zes (6) woningen gelegen in een griend. De griend bestaat uit knotwilgen die zich uitstrekt over het Verkochte en de naburige percelen kadastraal bekend gemeente Jutphaas sectie D nummers •••• (tezamen: **Griend**), die worden gehouden door de andere eigenaars (**Andere Eigenaars**). De Griend is door de Gemeente Nieuwegein gekwalificeerd als cultuurhistorisch waardevol. Het is daarom gewenst om ten aanzien van de Griend de instandhoudings- en herplantplicht voor deze in totaal minimaal •achthonderdzes (806) (bestaande en nieuwe) knotwilgen (tezamen: **Bomen**) en groenstructuur vast te leggen. Op het Verkochte, zijnde een gedeelte van de Griend, zullen • Bomen (komen te) staan. Voormelde verplichtingen worden hierbij door Verkoper namens de Gemeente Nieuwegein ten aanzien van het Verkochte opgelegd aan de Koper, die deze verplichtingen aanvaardt, een en ander conform het in dit artikel 7 bepaalde.
- 2 Koper is verplicht om zijn gedeelte van de Griend in stand te houden (en voor zover nodig te herplanten) conform de inrichtingstekening van •, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (Bijlage) (hierna: **Inrichtingstekening**). Op de Inrichtingstekening is aangegeven waar/hoe de Bomen en groenstructuur zijn gelegen. Koper is in dat verband verplicht om de beeldkwaliteit van zijn deel van de Griend te waarborgen.
- 3 Voor het voormelde onderhoud van de Bomen geldt een onderhoudsfrequentie van (minimaal) eens per drie (3) jaar, waarbij de Bomen gefaseerd en alternerend (ieder jaar een/derde) kunnen worden onderhouden, zodanig dat niet een aangesloten groep Bomen tegelijk wordt onderhouden, terwijl een andere groep aangesloten Bomen niet is onderhouden in dat jaar. Zieke/dode Bomen dienen vervangen te worden, zodat het aantal ook in de toekomst gelijk blijft. Indien Koper van de onderhoudsfrequentie wenst af te wijken, dient Koper in overleg te treden met de Gemeente Nieuwegein, zodat de Gemeente Nieuwegein daarover kan adviseren.
- 4 Ten aanzien van de Bomen/groen-waterstructuur op het Verkochte geldt verder het volgende:
 - a. Het is de Koper niet toegestaan de bomen/groen-waterstructuur te veranderen/wijzigen. Hij dient deze bomen/groen-waterstructuur in stand te houden conform de Inrichtingstekening.
 - b. Het is Koper niet toegestaan om de greppels, taluds en natuurlijke waterdrempel te veranderen/wijzigen en hij dient deze in stand te houden conform de Inrichtingstekening.
 - c. Koper dient de afwatering (i) van de openbare ruimte naar het Verkochte toe; en (ii) tussen het Verkochte en de naastgelegen kavels, te gedogen.
 - d. Naast de Bomen van de Griend zijn er ook bomen (knotwilgen) gelegen op de naastgelegen percelen van de Gemeente Nieuwegein. De Gemeente Nieuwegein is verantwoordelijk voor de onderhoudsverplichtingen van die bomen. De Koper is daarmee bekend en dient dit te gedogen.
- 5 De hiervoor in dit artikel genoemde verplichting(en), voor zover die kunnen gelden als een dulden of niet-doen, zullen door inschrijving van een afschrift van deze akte

- ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers ten laste van het Verkochte gelden als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de Gemeente Nieuwegein, zodat deze verplichting(en) overgaan op degenen die het Verkochte (of een gedeelte daarvan) onder bijzondere titel verkrijgen en daar tevens aan gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik ervan verkrijgen.
- 6 Ten aanzien van de hiervoor in dit artikel genoemde verplichtingen geldt dat, voor zover deze niet van rechtswege overgaan bij overgang of overdracht van het Verkochte (of een gedeelte daarvan), de Koper en haar rechtsopvolgers verplicht zijn deze aan hun rechtsopvolgers in eigendom op te leggen en te doen aannemen, evenals de verplichting in deze zin vervat, en dit te bedingen ten behoeve van de Gemeente Nieuwegein.
 - 7 Indien Koper tekortschiet in de nakoming van voormeld kettingbeding zal Koper ten behoeve van de Gemeente Nieuwegein een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00).
Daar waar hiervoor in dit artikel 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 dit artikel, dan is die rechthebbende jegens de Gemeente Nieuwegein bevrijd van en gekweten voor wat betreft vermelde verplichting.
 - 8 Vorenstaande wordt door de Koper bij dezen aanvaard. De rechten voortvloeiende uit onderhavige bepaling worden bij deze door de Verkoper aangenomen namens de Gemeente Nieuwegein. Ter zake van de kwalitatieve verplichting wordt woonplaats gekozen ten kantore van de dienst van het Kadaster en de openbare registers. Daar waar hiervoor in dit artikel wordt gesproken over “Koper”, wordt tevens begrepen diens rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel.

Artikel 8. Kwalitatieve verplichting / Kettingbeding

- 1 Koper is zich bewust en er expliciet mee bekend dat het Verkochte zich bevindt op relatief korte afstand van een was- en reinigingsmiddelen (productie)fabriek (op heden van Ecolab). Door de aanwezigheid van die bedrijvigheid is mogelijk geluidsoverlast en/of merkbare overlast (zoals geur) als gevolg van het productieproces niet te voorkomen. Koper aanvaardt het vorenstaande.
- 2 Het is Koper niet toegestaan om de veranda van het Verkochte in grootte aan te passen. De contouren van de veranda dienen te worden gehandhaafd en in stand te worden gehouden conform de Inrichtingstekening.
- 3 Het is de Koper verboden op het Verkochte bebouwing aan te brengen anders dan blijkt uit de Inrichtingstekening, zoals een schuurtje, berging, overkapping, verharding, erfafscheidingen en andere bouwwerken.
- 4 Het is Koper niet toegestaan om de twee (2) parkeerplaatsen op eigen terrein op andere wijze dan als parkeerplaatsen te gebruiken en hij dient deze in stand te houden.
- 5 Het is de Koper niet toegestaan een fysieke erfafscheiding (zoals een schutting op een terras of privé tuin tussen de woningen) aan te brengen, een en ander conform de Inrichtingstekening.
- 6 De hiervoor in dit artikel genoemde verplichting(en), voor zover die kunnen gelden als een dulden of niet-doen, zullen door inschrijving van een afschrift van deze akte

ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers ten laste van het Verkochte gelden als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de Gemeente Nieuwegein, zodat deze verplichting(en) overgaan op degenen die het Verkochte (of een gedeelte daarvan) onder bijzondere titel verkrijgen en daar tevens aan gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik ervan verkrijgen.

- 7 Ten aanzien van de hiervoor in dit artikel genoemde verplichtingen geldt dat, voor zover deze niet van rechtswege overgaan bij overgang of overdracht van het Verkochte (of een gedeelte daarvan), de Koper en haar rechtsopvolgers verplicht zijn deze aan hun rechtsopvolgers in eigendom op te leggen en te doen aannemen, evenals de verplichting in deze zin vervat, en dit te bedingen ten behoeve van de Gemeente Nieuwegein.
- 8 Vorenstaande wordt door de Koper bij dezen aanvaard. De rechten voortvloeiende uit onderhavige bepaling worden bij deze door de Verkoper aangenomen namens de Gemeente Nieuwegein. Ter zake van de kwalitatieve verplichting wordt woonplaats gekozen ten kantore van de dienst van het Kadaster en de openbare registers.

Artikel 9. Kwalitatieve verplichting gedoogplicht nutsvoorzieningen

- 1 De Koper en de Verkoper komen bij deze overeen dat de Koper van het Verkochte, alsmede haar rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel en haar (zakelijk dan wel persoonlijk) gebruikers, verplicht is te gedogen de op dan wel nabij het Verkochte aan te brengen nutsvoorzieningen (bijvoorbeeld maar niet daartoe beperkt trafo's, kabels (waaronder doch niet daartoe beperkt kabels voor elektra, waaronder elektrakabels voor laadpaleninfrastructuur), leidingen (waaronder doch niet daartoe beperkt waterleidingen), kasten ten behoeve van nutsvoorzieningen) en de gemeentelijke riolering, en dat zij voorts verplicht zijn om te gedogen dat nutsbedrijven en/of de Gemeente Nieuwegein werkzaamheden aan deze zaken verrichten zulks op de minst bezwarende wijze en onder de verplichting dat deze werkzaamheden worden afgerond en eventuele schade wordt hersteld.
- 2 De in lid 1 genoemde verplichtingen, voor zover die kunnen gelden als een dulden of niet doen, zullen door inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers voor registergoederen ten laste van voormelde percelen gelden als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de Gemeente Nieuwegein, zodat deze verplichtingen overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere en algemene titel verkrijgen en daar tevens aan gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een persoonlijk dan wel zakelijk recht tot gebruik ervan verkrijgen.
- 3 Vorenstaande wordt door de Koper bij dezen aanvaard. De rechten voortvloeiende uit onderhavige bepaling worden bij deze door de Verkoper namens de Gemeente Nieuwegein aangenomen. Ter zake van de kwalitatieve verplichting wordt woonplaats gekozen ten kantore van de dienst van het Kadaster en de openbare registers.
- 4 Indien en voor zover dit nodig mocht blijken kunnen deze rechten van de Gemeente Nieuwegein voortvloeiende uit voormelde bepalingen (eveneens) op grond van artikel 3:94 van het Burgerlijk Wetboek worden overgedragen aan derden (bijvoorbeeld aan nutsbedrijven) zonder toestemming van de Koper dan wel haar

rechtsopvolgers middels een daartoe bestemde akte. Voormelde rechten worden geacht deelbaar te zijn en kunnen door de Gemeente Nieuwegein alsdan aan afzonderlijke derden worden overgedragen.

- 5 De bij deze akte gevestigde kwalitatieve verplichting blijft van kracht voor onbepaalde tijd, behoudens na beëindiging middels wederzijds goedvinden van Gemeente Nieuwegein en de Koper dan wel diens rechtsopvolger(s), welke beëindiging middels een daartoe bestemde en in de openbare registers in te schrijven notariële akte zal worden geconstateerd.

Artikel 10. Verbod doorverkoop

- 1 Blijkens de Koopovereenkomst zijn de Verkoper en de Koper onder meer het navolgende overeengekomen, woordelijk luidend:
"Voordat de levering van het Verkochte aan Koper heeft plaatsgevonden en voordat Koper overigens aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft voldaan is het Koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of te bezwaren."
- 2 Blijkens de Aannemingsovereenkomst zijn de Ondernemer en de Koper onder meer het navolgende overeengekomen, woordelijk luidend:
"Het is de Verkrijger zonder uitdrukkelijke toestemming van de Ondernemer niet toegestaan zijn rechten en plichten uit de onderhavige overeenkomst aan derden over te dragen, vóórdat de middels de onderhavige overeenkomst verkochte woning is voltooid. Ook economische eigendomsoverdracht vóór de voltooiing van de middels de onderhavige overeenkomst verkochte woning behoeft uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van de Ondernemer. Aan eventuele toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Indien de rechten en plichten uit deze overeenkomst zonder de vorenbedoelde toestemming van de Ondernemer aan een derde worden overgedragen en deze overdracht vindt plaats vóórdat de middels de onderhavige overeenkomst verkochte woning is voltooid, verbeurt de Verkrijger zonder gerechtelijke tussenkomst aan de Ondernemer een direct opeisbare boete van 5% van de aanneemsom."

Artikel 11. Publiekrechtelijke beperkingen

Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen ten aanzien van het Verkochte wordt te dezen vermeld dat er geen aantekening in de Basisregistratie Kadaster staan vermeld. Vorenstaande laat onverlet dat er toch publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Verkochte, welke niet blijken uit de Basisregistratie Kadaster. De Koper aanvaardt deze bedoelde publiekrechtelijke beperkingen uitdrukkelijk.

Artikel 12. Volmacht

- 1 Partijen verlenen bij dezen een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van Kienhuis Legal N.V., om, voor zover nodig, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het Verkochte bij afzonderlijke akte aan te vullen, te wijzigen en/of te rectificeren in verband met een verzuim of een foutieve (kadastrale) aanduiding mocht dit door Partijen casu quo dit voor de inschrijving in de openbare registers als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, of anderszins is/wordt verlangd casu quo geëist dan wel indien de inhoud van deze akte niet in overeenstemming is met bepaalde in de Overeenkomst. Deze volmacht heeft geen betrekking op wijzigingen en/of

aanvullingen voortvloeiende uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden. Deze volmacht vormt een onverbrekelijk bestanddeel van de Overeenkomst en strekt uitsluitend in het belang van Partijen.

- 2 (a) De Koper verleent bij deze een onherroepelijke volmacht aan de Verkoper, met het recht van substitutie om op verzoek van de Verkoper, de gemeente, de provincie, het waterschap of enige andere (semi-)publiekrechtelijk rechtspersoon, mee te zullen werken aan de vestiging van eventuele zakelijke rechten, zoals erfdienstbaarheden, of aan het aanvaarden van (kwalitatieve) verplichtingen, al dan niet aangevuld met een kettingbeding, die op basis van het te realiseren plan nodig zullen blijken te zijn, inzake voorzieningen ten behoeve van gas, water, elektra, telefoon, centrale antenne installatie\kabelinstallatie, en dergelijke.
- (b) Van het voornemen tot aanpassing aan de feitelijke situatie zal gedurende de bouw en tot maximaal drie (3) jaar na voltooiing van het project Rijndael in Nieuwegein (waar het Verkochte deel van uitmaakt) door de Verkoper schriftelijk (e-mail daaronder begrepen) aan de Koper moet worden kennisgegeven, dat van de afgegeven volmacht gebruik gemaakt zal worden, onder mededeling van hetgeen aan de feitelijke situatie wordt aangepast.
- (c) De hiervoor bedoelde onherroepelijke volmacht eindigt uiterlijk drie (3) jaar na voltooiing van het project het Rijndael in Nieuwegein (inclusief openbare ruimte).
- (d) De Koper en haar opvolgende verkrijger(s) is (zijn) verplicht om voormelde volmachtverlening - indien nog van toepassing - op te leggen aan haar rechtsoptvolger(s) ten behoeve van de Verkoper als kettingbeding aan de nieuwe rechtverkrijgende(n) op te leggen en van toepassing te verklaren, en voor en namens de Verkoper aan te nemen. Indien de Koper of opvolgende verkrijger(s) voormelde verplichting tot (weder)oplegging niet nakomt/nakomen, verbeurt hij aan de Verkoper een direct opeisbare boete van eenhonderdduizend euro (EUR 100.000,00) voor iedere dag dat nakoming uitblijft, welk bedrag jaarlijks zal worden geïndexeerd met het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te 's-Gravenhage te publiceren prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI Alle huishoudens (2020=100), dan wel door een reeks die daarvoor in de plaats komt.

Artikel 13. Uitdrukkelijke aanvaarding

- 1 De Koper aanvaardt uitdrukkelijk de in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen, alsmede die bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden. Voorts aanvaardt de Koper die erfdienstbaarheden die niet zijn ingeschreven ten kantore van voormelde openbare registers, maar die uit de feitelijke situatie (kunnen) blijken en door verjaring en/of bestemming zijn ontstaan.
- 2 Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de Verkoper verplicht is aan de Koper op te leggen, doet hij dat bij dezen en worden die bepalingen bij dezen door de Koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door de

Verkoper voor die derden aangenomen.

Artikel 14. Energielabel

Een energielabel zal ter gelegenheid van de oplevering van de op grond van de Aannemingsovereenkomst te realiseren opstallen aan de Koper worden overhandigd.

Artikel 15. Waarborgcertificaat

De op het Verkochte in aanbouw zijnde woning met verder toe- en aanbehoren maakt deel uit van een door Woningborg geregistreerd project. Het project is door voormelde instelling ingeschreven in het register van ingeschreven woningen. De Koper verklaart het waarborgcertificaat van voormelde instelling te hebben ontvangen.

Artikel 16. Woonplaatskeuze

Ter zake van de levering van het Verkochte en de fiscale gevolgen daarvan, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

Artikel 17. Fiscale paragraaf

1. Verkoper verklaart dat hij ter zake van de levering van het Verkochte handelt als ondernemer in de zin van artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968.
2. Het Verkochte kwalificeert als bouwterrein in de zin van artikel 11, lid 6, van de Wet op de omzetbelasting 1968, aangezien het Verkochte onbebouwde grond betreft die is bestemd om te worden bebouwd met één of meer gebouwen. De levering van het Verkochte is daarom op grond van artikel 11, lid 1, letter a, sub 1, van de Wet op de omzetbelasting 1968 van rechtswege aan de heffing van omzetbelasting onderworpen.
3. Het Verkochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt. Ter zake van de verkrijging van het Verkochte door Koper doet Koper hierbij een beroep op de vrijstelling overdrachtsbelasting van artikel 15, lid 1, aanhef en letter a, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. Het bepaalde in artikel 15, lid 4, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer is niet van toepassing.

Mitsdien is er geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

Vestiging erfdienstbaarheden

Ten aanzien van de heffing van overdrachtsbelasting wordt de waarde van de bij deze akte gevestigde erfdienstbaarheden door de daarbij betrokken partijen op nihil (€0,00) gewaardeerd. Mitsdien is geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

Partijen instrueren ondergetekende notaris om aangifte te doen voor de overdrachtsbelasting overeenkomstig het bepaalde in dit artikel. De Verkoper vrijwaart – en houdt gevrijwaard – de Koper en ondergetekende notaris voor iedere aanspraak voor of in verband met overdrachtsbelasting.

Volmachten

Van het bestaan van voormelde volmacht(en) aan de comparant(en) blijkt uit:

- één (1) onderhandse akte, die is gehecht aan de akte van levering op tien juni tweeduizend vierentwintig verleden voor mr. E.R. Schaefers, notaris te Utrecht.

Bijlagen

- verkooptekening / Inrichtingstekening;

Slot

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Waarvan akte verleden te Utrecht op de datum vermeld in het hoofd van deze akte.

Nadat de inhoud van de akte aan de comparanten zakelijk werd opgegeven en toegelicht, verklaarden de comparanten van de inhoud te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing overeenkomstig de wet is deze akte door de comparanten en mij, notaris, ondertekend, om