



Ref: SEV/IWI (7 november 2024.11)
Dos: 2021.2251.02

(Projectakte van levering ter uitvoering van een koopovereenkomst in samenhang met een aannemingsovereenkomst) Wijzigingen van deze concept-akte na ondertekening van de koopovereenkomst 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.)

LEVERING

(Project Oudenoord Blok A te Utrecht, bouwnummer @)

Heden, @, verschijnen voor mij, @, notaris te @:

1. @, hierbij handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, met adres 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158 en als zodanig deze rechtspersoon vertegenwoordigend, hierna te noemen: **Verkoper**;
2. @, hierna @samen@ te noemen: **Koper**.

Partijen verklaren:

A. CONSIDERANS

1. Verkoper heeft op:
 - a. de percelen grond plaatselijk bekend @, kadastraal bekend gemeente @ sectie @ nummers @, samen ter grootte van ongeveer @, hierna te noemen: **het Perceel**, een bouwplan ontwikkeld in het Plangebied Oudenoord te Utrecht, genaamd Project Oudenoord, bestaande uit de realisatie van vijf (5) grondgebonden woningen, hierna te noemen: **de Woningen**, en de realisatie van de Woningen, hierna te noemen: **het Bouwplan Blok A**;
 - b. op het perceel grond plaatselijk bekend @, kadastraal bekend gemeente @ sectie @ nummer @, ter grootte van ongeveer @, aan welk perceel door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen zijn toegekend, hierna te noemen: **het Grondperceel**, een bouwplan ontwikkeld in het Plangebied Oudenoord te Utrecht, genaamd Project Oudenoord, bestaande uit de realisatie van een appartementencomplex, onder meer bestaande uit:
 - vier (4) stadswoningen,
 - zesenzeventig (46) woonappartementen,
 - een ondergrondse parkeergarage (op kelderniveau) met tweeëndertig (32) stallingsplaatsen, bestemd voor het stallen van een (motor)rijtuig;
 - vijftig (50) bergingen op kelderniveau, en
 - een gemeenschappelijke binnentuin, gelegen boven de parkeergarage,hierna te noemen: **het Gebouw**, en de realisatie van het Gebouw, hierna te noemen: **het Bouwplan Blok D**.

Het Bouwplan Blok A en het Bouwplan Blok D, hierna samen te noemen: **het Bouwplan**.

Het Bouwplan is weergegeven op de situatietekening, bestaande uit @ blad, hierna te noemen: **de Situatietekening**, welke is gehecht aan de eerste akte van levering van het Bouwplan, op @ verleden voor @, notaris te @, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op @ in deel @ nummer @, hierna te noemen: **de Eerste Akte**.

2. Verkoper en Koper hebben met elkaar:



- a. een koopovereenkomst, hierna te noemen: **de Koopovereenkomst Woning**, gesloten met betrekking tot de koop van één van de Woningen, namelijk met betrekking tot:
het perceel grond te @ aan de @ plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente @ sectie @ nummer @, ter grootte van ongeveer @, aan welk perceel grond voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, zoals met @ is aangegeven op de Situatiekening, hierna te noemen: **het Verkochte Woning**;
 - b. een koopovereenkomst, hierna te noemen: **de Koopovereenkomst Stallingsplaats**, gesloten met betrekking tot de koop van één van voornoemde stallingsplaatsen in het Gebouw, namelijk met betrekking tot:
het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente @, sectie @, complexaanduiding @-A, appartementsindex @, omvattende:
 - i. het recht op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats bestemd voor het stallen van een (motor)rijtuig, plaatselijk niet nader aangeduid te Utrecht; en
 - ii. het @ onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Grondperceel en het Gebouw,
hierna te noemen: **het Verkochte Stallingsplaats**.
- Het Verkochte Woning en het Verkochte Stallingsplaats, hierna samen te noemen: **het Verkochte** en de Koopovereenkomst Woning en de Koopovereenkomst Stallingsplaats, hierna samen te noemen: **de Koopovereenkomst**.
3. Koper heeft:
 - a. in samenhang met de Koopovereenkomst Woning een aannemingsovereenkomst, hierna te noemen: **de Aannemingsovereenkomst Woning**, gesloten met @, hierna te noemen: **de Aannemer**. In de Aannemingsovereenkomst Woning 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;
 - b. in samenhang met de Koopovereenkomst Stallingsplaats een aannemingsovereenkomst, hierna te noemen: **de Aannemingsovereenkomst Stallingsplaats**, gesloten met de Aannemer. In de Aannemingsovereenkomst Stallingsplaats is vastgelegd dat de Koper de Aannemer opdracht heeft gegeven om namens Koper een stallingsplaats met bijbehoren (bestemd voor het stallen van een (motor)rijtuig) te realiseren, welke opdracht de Aannemer heeft aanvaard.
- De Aannemingsovereenkomst Woning en de Aannemingsovereenkomst Stallingsplaats, hierna samen te noemen: **de Aannemingsovereenkomst**.
4. Van de Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst blijkt uit vier (4) onderhandse akten die berusten ten kantore van Hermans & Schuttevaer Notarissen N.V. te Utrecht, Jutfaseweg 1, hierna te noemen: **H&S**.
 5. Partijen wensen door middel van deze akte uitvoering te geven aan de Koopovereenkomst.
 6. Verkoper verklaart dat de omgevingsvergunning voor het Bouwplan is verleend en formele rechtskracht heeft verkregen.

B. INFORMATIE VERKOCHTE

Artikel 1. Voorafgaande verkrijging

Verkoper heeft het Verkochte Woning en het Grondperceel, als onderdeel van een groter geheel, verkregen door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op achtentwintig december tweeduizend zeventien (28-12-2017) in deel 72298 nummer 63 van een afschrift van de akte van levering registergoederen op achtentwintig december



tweeduizend zeventien (28-12-2017) verleden voor mr. B.J.M. Geenen-Timmermans, destijds notaris te Amsterdam, hierna te noemen: **de Verrijingsakte**.

Artikel 2. Splitsing in appartementsrechten (Bouwplan Blok D)

Bij de akte van splitsing in appartementsrechten, op @ verleden voor mr. @, notaris te @, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op @ in deel @ nummer @, hierna te noemen: **de Akte van Splitsing**, heeft Verkoper het Grondperceel en het Gebouw (Bouwplan Blok D) vervolgens gesplitst in appartementsrechten, bij welke splitsing in appartementsrechten (onder meer) het Verkochte sub b is ontstaan.

Artikel 3. Publiekrechtelijke beperkingen

1. Op het Verkochte Woning (Bouwplan Blok A) rust volgens de kadastrale registratie de navolgende aantekening kadastraal object:

“Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Besluit monument, Gemeentewet

Is ontleend aan object met BAG identificatie: 0344100000061490

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Utrecht

Datum in werking 10-02-2017

Afkomstig uit stuk Hyp4 79454/17 Ingeschreven op 29-10-2020 om 09:00
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 06-12-2016”.

Blijkens de inhoud van voornoemde inschrijvingen ziet de aanwijzing als gemeentelijk monument niet op Verkochte maar op de opstallen het “Huis van de Arbeid” op het kadastraal perceel gemeente Lauwerecht sectie B nummer 5681 en 4111 en “het badhuis en kantoor / beheerderswoning aan de Stichting voor het Beheer en Exploitatie van Volkswoningen” op het kadastraal perceel Gemeente Lauwerecht sectie B nummer 6173.

2. Op het Grondperceel (Bouwplan Blok D) rust volgens de kadastrale registratie de navolgende aantekening kadastraal object:

“Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Besluit monument, Gemeentewet

Is ontleend aan object met BAG identificatie: 0344100000057628

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Utrecht

Datum in werking 10-02-2017

Afkomstig uit stuk Hyp4 79454/15 Ingeschreven op 29-10-2020 om 09:00
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 06-12-2016”.

Blijkens de inhoud van voornoemde inschrijvingen ziet de aanwijzing als gemeentelijk monument niet op het Grondperceel maar op de opstallen het “Huis van de Arbeid” op het kadastraal perceel gemeente Lauwerecht sectie B nummer 5681 en 4111 en “het badhuis en kantoor / beheerderswoning aan de Stichting voor het Beheer en Exploitatie van Volkswoningen” op het kadastraal perceel Gemeente Lauwerecht sectie B nummer 6173.

Artikel 4. Opstalrecht nutsvoorzieningen

Het Grondperceel (Bouwplan Blok D) is belast met een zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek ten behoeve van Stedin Netbeheer B.V., gevestigd bij akte vestiging opstalrecht op @ verleden voor @, notaris te @, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op @ in deel @ nummer @.

Het opstalrecht is gevestigd ten behoeve van het aanleggen, in eigendom hebben,



onderhouden, vervangen en zo nodig verwijderen van:

- i. een transformator, schakelapparatuur en verdere bijbehorende bedienings- en beveiligingsapparatuur;
 - ii. een kabel- en leidingentracé,
- alle met eventuele bijbehoren in een gedeelte van het Grondperceel, op een wijze die is aangegeven op de aan de akte met deel @ nummer @ gehechte tekening.

C. LEVERING

Artikel 1. Levering

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

Artikel 2. Koopsom en kwijting

1. De Koopovereenkomst is aangegaan voor een koopprijs van @, exclusief belastingen, hierna te noemen: **de Koopprijs**.
De door Koper ingevolge de Aannemingsovereenkomst verschuldigde aanneemsom blijkt uit de Aannemingsovereenkomst.
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. De betaling van de nog te vervallen termijnen van de Aannemingsovereenkomst en de betaling of verrekening van het eventuele meer- en minderwerk zal geschieden naar mate de bouw vordert, conform het termijnschema zoals opgenomen in de Aannemingsovereenkomst.
4. 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.
5. 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 vermeld;
- c. niet bezwaard is met verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek (kwalitatieve verplichtingen), tenzij in deze akte anders is vermeld.

4.2 Feitelijke leveringsverplichting

1. Verkoper levert het Verkochte heden af aan Koper in de staat zoals omschreven in de Koopovereenkomst. 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 Aannemingsovereenkomst.



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-)jaannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan, onder opschortende voorwaarde van oplevering van het Verkochte, over op Koper. Voor zover bepaalde rechten niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, levert Verkoper hierbij, onder opschortende voorwaarde van oplevering van het Verkochte, aan Koper, die hierbij aanvaardt, het desbetreffende recht. Koper is vanaf de oplevering van het Verkochte bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

4.4 Continuering overeenkomst

Voor zover daaraan in deze akte geen uitvoering is gegeven, blijft tussen partijen van kracht hetgeen ter zake deze koop overigens is overeengekomen, met dien verstande dat geen beroep meer kan worden gedaan op eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden en dat eventuele opschortende voorwaarden geacht worden te zijn vervuld dan wel zijn komen te vervallen, in verband waarmee partijen de Koopovereenkomst hierbij bekrachtigen, zulks voor zover nodig voor de geldigheid daarvan.

D. BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 1. Splitsingsreglement (Bouwplan Blok D)

1. Op het Verkochte Stallingsplaats is van toepassing het reglement van splitsing bestaande uit het bijzondere reglement van splitsing, vastgesteld bij akte op @ verleden voor @, notaris te @, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op @ in deel @ nummer @, waarin van toepassing is verklaard het modelreglement van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, vastgesteld bij akte verleden voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, op negentien december tweeduizend zeventien (19-12-2017) verleden, ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op negentien december tweeduizend zeventien (19-12-2017) in deel 72212 nummer 160. Koper heeft een exemplaar van dit reglement ontvangen en aanvaardt de daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen.

Uitdrukkelijk verwijzen Verkoper en Koper naar het bepaalde in artikel 70 van het bijzondere reglement van splitsing met deel @ nummer @ (de splitsing in appartementsrechten), waarin voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

“Artikel 70

Aanbiedingsplicht stallingsplaatsen bestemd voor het stallen van een (motor)rijtuig

De Rechthebbende heeft een anterieure overeenkomst gesloten met de Gemeente Utrecht, waarin deze partijen een aanbiedingsplicht zijn overeengekomen.

In dit kader wordt verwezen naar het bepaalde in de tussen deze partijen gesloten anterieure overeenkomst, waarin onder meer het navolgende woordelijk is vermeld (waarbij de modeltekst door Verkoper is aangevuld met artikelnummers en de betreffende bouwnummers en/of indexnummers):

“Aanbiedingsplicht

1. *Indien een eigenaar van een appartementsrecht (autoparkeerplaats) aangeduid met de indexnummer A-51 tot en met A-82 (hierna ook te noemen: “de aanbieder”) dat appartementsrecht wenst te vervreemden, is deze enkel gerechtigd deze te koop aan te bieden aan de eigenaren/rechthebbenden van de appartementsrechten/woningen gelegen in bouwdeel A of D (hierna te noemen: “rechthebbenden”) welke bouwdelen zijn aangegeven op hierbij gevoegde plattegrond.*
2. *De aanbieder biedt het appartementsrecht aan door middel van een*



aangetekende brief aan het bestuur van de betreffende vereniging van eigenaars (zijnde de vereniging van eigenaars van het Project). In die brief vermeldt hij de richtprijs alsmede de overige voorwaarden en bepalingen waaronder hij een koopovereenkomst voor het appartementsrecht wenst te sluiten. Deze aanbieding wordt gedaan onder voorbehoud van het recht van gunning.

3. *Het bestuur van de vereniging van eigenaars is verplicht binnen veertien dagen (14 dagen) na ontvangst van de hiervoor vermelde brief, over de inhoud van die brief een schriftelijke mededeling te doen aan de rechthebbenden. Deze mededelingen geschieden op een door het bestuur van de vereniging te bepalen wijze.*
4. *Binnen eenentwintig (21) dagen na de in het vorige lid bedoelde mededeling dient de rechthebbende, die van zijn recht van voorkeur gebruik wil maken, dit schriftelijk aan het bestuur mede te delen onder vermelding van de door hem geboden prijs, bij gebreke waarvan zijn recht van voorkeur is vervallen. De rechthebbenden die tijdig hebben verklaard van hun recht van voorkeur gebruik te willen maken, worden hierna aangeduid als "gegadigden". Een rechthebbende, wordt niet als gegadigde aangemerkt en is derhalve niet gerechtigd een bieding uit te brengen indien hij reeds eigenaar is van twee parkeerplaatsen behorende tot de indexnummers A-51 tot en met A-82. Het is een rechthebbende derhalve niet toegestaan meer dan twee parkeerplaatsen in eigendom te hebben.*
5. *Indien er meer gegadigden zijn, heeft/hebben de gegadigde(n) zonder appartementsrecht een eerste recht tot koop en dient het appartementsrecht verkocht te worden aan de gegadigde zonder appartementsrecht die de hoogste bieding heeft gedaan en/of aan de gegadigde zonder appartementsrecht voor wie de aanbieder van het appartementsrecht de hoogste gunfactor heeft (hierna ook te noemen "de koper"). Indien er geen gegadigden zijn zonder appartementsrecht, kan het appartementsrecht worden verkocht aan de gegadigde met één parkeerplaats die de hoogste bieding heeft gedaan en/of aan de gegadigde met één parkeerplaats voor wie de aanbieder van het appartementsrecht de hoogste gunfactor heeft (hierna ook te noemen "de koper")*
6. *Binnen zeven dagen na het verstrijken van de in lid 3 gestelde termijn deelt het bestuur de gegadigden mede wie de koper is. De koopovereenkomst dient binnen twee (2) weken na deze mededeling door partijen ten overstaan van een notaris te worden ondertekend. De akte van levering dient binnen twee (2) maanden na het tekenen van de koopovereenkomst te worden verleden.*
7. *Indien de koper in gebreke blijft met de nakoming van zijn verplichting tot ondertekening van de koopovereenkomst respectievelijk de akte van levering, zal het appartementsrecht verkocht dienen te worden aan de gegadigde die de op één na hoogste bieding heeft gedaan.*
8. *Alle kosten verbonden aan de aanbiedingsplicht komen voor rekening van de aanbieder.*
9. *Indien een eigenaar van een appartementsrecht zijn appartementsrecht niet kan verkopen omdat er geen koper binnen de Vereniging van Eigenaars is, is deze eigenaar van het appartementsrecht gerechtigd dit appartementsrecht tijdelijk marktconform te verhuren aan een eigenaar van een woning gelegen in bouwdeel A en/of bouwdeel D.*
10. *Indien de aanbieder overgaat tot vervreemding in strijd met vorenbedoelde aanbiedingsplicht, verbeurt de aanbieder een onmiddellijk opeisbare boete van*



tweemaal de gerealiseerde koopsom ten behoeve van de Vereniging van eigenaars.

11. *Elke aanbieder en zijn rechtsopvolgers zijn verplicht de in lid 1 tot en met 10 opgenomen aanbiedingsplicht en het onderhavige lid bij wijze van kettingbeding op te leggen aan zijn rechtsopvolger en vervolgens ook de rechtsopvolger te verplichten om deze bepalingen op te leggen bij elke volgende overgang onder bijzondere titel, één en ander op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van de Vereniging van Eigenaars."*

Ter verduidelijking van wat onder "vervreemden" wordt verstaan, geldt dat onder vervreemden onder meer wordt verstaan:

- a. *verkoop (daaronder begrepen: vrijwillige openbare verkoop);*
- b. *levering;*
- c. *huurkoop;*
- d. *vestigen van een beperkt genotsrecht;*
- e. *splitsen in appartementsrechten;*
- f. *opheffen van enige onverdeeldheid, waartoe de stallingsplaats (bestemd voor het stallen van een (motor)rijtuig) te eniger tijd behoort, met toedeling aan een ander dan de aanbieder; en/of*
- g. *het sluiten van overeenkomsten en het verrichten van rechtshandelingen, die er op gericht zijn, respectievelijk waarbij de aanbieder verplicht is/wordt, tot vervreemden in de zin van de Akte.*

De plattegrond waarnaar in bovenstaande aangehaalde tekst naar wordt verwezen, is als bijlage aan deze Akte gehecht."

2. Koper heeft een exemplaar van dit reglement ontvangen en aanvaardt de daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen.
3. Koper wordt van rechtswege lid van @naam en gegevens van de vereniging van eigenaars@, hierna te noemen: **de VvE**, en is dientengevolge verplicht tot naleving van de bepalingen van het splitsingsreglement inclusief de daarin opgenomen bepalingen omtrent de VvE, en het eventuele huishoudelijke reglement.
4. Aangezien de VvE zeer recent is opgericht, zijn er (nog) geen reserve- en/of onderhoudsfondsen. Gelet hierop is er dan ook geen opgave van het bestuur van de VvE zoals bedoeld in artikel 5:122 leden 5 en 6 Burgerlijk Wetboek omtrent de eventuele achterstand in betaling van de bijdragen, de schulden waarvoor de verkrijger aansprakelijk zal zijn, de hoogte van het reservefonds en de schulden van de VvE. Partijen stemmen hiermee uitdrukkelijk in.
5. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 29 van de Koopovereenkomst Stallingsplaats, heeft Koper, via het kantoor van mij, notaris, als eerste bijdrage in de aanloopkosten van de VvE een bedrag van vijftig euro (€50,00) in het kader van het Verkochte Stallingsplaats voldaan.

Artikel 2. Erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen

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:

1. wat betreft het Verkochte (Bouwplan Blok A en Bouwplan Blok D) verwezen naar hetgeen is vermeld in:
 - a. de Verkrijgingsakte (deel 72298 nummer 63), waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:
"ERFDIENSTBAARHEDEN
Voor bekende bijzondere bepalingen verwijzen partijen naar hetgeen is



vermeld in en akte van economische eigendomsoverdracht, op een april negentienhonderdtweennegentig verleden voor notaris J.G. Brummelhuis te Amsterdam, in welke akte onder meer woordelijk staat vermeld:
“Verkoper verklaarde dat de registergoederen zijn begrepen in een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de Stad- en dorpsvernieuwing en dat de Gemeente Utrecht een ontwerp-stedebouwkundig plan heeft gemaakt, waarvan de bepalingen op de registergoederen van toepassing zijn. Een kopie van de tekst van bedoeld ontwerp-stedebouwkundig plan is aan deze akte gehecht.

Voorts zijn van toepassing op de registergoederen sub 1 tot en met 5 (de hiervoor onder 1 tot en met 5 vermelde registergoederen) “de Algemeene Voorwaarden voor den verkoop van Bouwterreinen der Gemeente Utrecht”, vastgesteld door de Raad van de Gemeente Utrecht bij zijn besluit van een april negentienhonderd zeven en dertig, nummer 200/615/133 O.W. en vermeld in een akte op vijf juli negentienhonderd zeven en dertig voor notaris P.A. Lens te Utrecht verleden, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Rijksdienst van het Kadaster en de Openebare Registers te Utrecht op diezelfde dag in deel 1192, nummer 67, voor wat betreft de registergoederen sub 1, 2 en 4 aangevuld met een bijzondere bepaling, luidende “de hoogte van den op den grond op te richten gebouwen moet ten genoegen van Burgemeester en Wethouders zijn.”.

De “Algemeene Voorwaarden” zijn als bijlage aan deze akte gehecht en de inhoud hiervan wordt geacht integraal onderdeel uit te maken van de inhoud van deze akte.

- b. de akte van levering op vijftien december tweeduizend tweeëntwintig (15-12-2022) verleden voor mr. E.P. Oostendorp, notaris te Amstelveen, van welke een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op zestien december tweeduizend tweeëntwintig (16-12-2022) in deel 85622 nummer 67, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

5. VESTIGING NIEUWE ERFDIENSTBAARHEDEN

Ter uitvoering van het bepaalde in de Koopovereenkomst verklaarde de comparant, handelend als gemeld, als volgt:

- 1. Bij deze wordt ten behoeve van de aan Verkoper in eigendom toebehorende percelen percelen, kadastraal bekend gemeente Lauwerecht, sectie b, nummers 4110 (Bouwplan Blok D) en 5634 (Bouwplan Blok A) (heersend erf) en ten laste van het Verkochte, kadastraal bekend gemeente Lauwerecht, sectie b, nummers 4111 en 5681 (lijdend erf), gevestigd:
de erfdienstbaarheid van licht en uitzicht, inhoudende de verplichting van de eigenaar en gebruikers van het lijdend erf om te dulden dat er in strijd met de bepalingen uit het burenenrecht, bebouwing en ramen (met doorzichtig glas) zich binnen twee meter van de erfgrans bevinden en het verbod om licht en uitzicht dat door deze ramen wordt geboden, te belemmeren.*

De erfdienstbaarheid houdt tevens in de bevoegdheid om vorenbedoelderamen en bijbehorende vensters te hebben, houden en onderhouden, zo nodig vanaf het dienend erf.

De eigenaar van het heersend erf en de eigenaar van het dienend erf zullen zo veel vensters of lichten maken als gewenst, maar mogen deze, na dat is gebouwd conform vorenbedoelde omgevingsvergunning, in het vervolg niet vermeerderen of



veranderen.

Vorenbedoelde tekening zal als bijlage 3 aan deze akte worden gehecht. De comparant, handelend als gemeld, verklaarde voormelde erfdienstbaarheid te aanvaarden.

De vestiging van de erfdienstbaarheid geschiedt zonder tegenprestatie, doch niet uit vrijgevigheid.

2. *Bij deze wordt ten behoeve van het Verkochte, kadastraal bekend gemeente Lauwerecht, sectie b, nummers 4111 en 5681 (heersend erf) en ten laste van de aan Verkoper in eigendom toebehorende percelen, kadastraal bekend gemeente Lauwerecht, sectie B, nummers 4110 (Bouwplan Blok D) en 5634 (Bouwplan Blok A), (lijdend erf), gevestigd:*

de erfdienstbaarheid van licht en uitzicht, inhoudende de verplichting van de eigenaar en gebruikers van het lijdend erf om te dulden dat er in strijd met de bepalingen uit het burencrecht, bebouwing en ramen (met doorzichtig glas) zich binnen twee meter van de erfgrans bevinden. Deze erfdienstbaarheid geldt enkel voor ramen die overeenkomstig de ten tijde van de onderhavige levering (vijftien december tweeduizend tweeëntwintig) aangevraagde omgevingsvergunning mogelijk zijn.

De erfdienstbaarheid houdt tevens in de bevoegdheid om vorenbedoelde ramen en bijbehorende vensters te hebben, houden en onderhouden, zo nodig vanaf het dienend erf.

Vorenbedoelde tekening is als bijlage 3 aan deze akte gehecht.

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde voormelde erfdienstbaarheid te aanvaarden.

De vestiging van de erfdienstbaarheid geschiedt zonder tegenprestatie, doch niet uit vrijgevigheid.”;

- c. *de anterieure overeenkomst gesloten tussen de Gemeente en Verkoper, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende: “6.5”.*

Enzovoorts.

“ Bij overdracht van de percelen grond (met woningen) van bouwdeel A en/of bouwdeel D of bij vestiging van een zakelijk recht daarop dienen alsdan de volgende bepalingen via een kettingbeding te worden doorgelegd: uit paragraaf 7F (Parkeren), artikel 7.24 en de verplichting uit artikel 7.25 uit deze Overeenkomst, en indien van toepassing de verplichting uit artikel 7.13 uit paragraaf 7C (Betaalbare koopwoning), uit deze Overeenkomst. Alle op de bouwdeel A en bouwdeel D te bouwen woningen zullen door de BPD worden verkocht met verlening van een garantiecertificaat inhoudende een afbouw- en kwaliteitswaarborg.

- 6.6 *Bij niet of niet behoorlijke nakoming van de verplichtingen uit artikel 6.5 van deze Overeenkomst wordt een boete opgelegd van EUR 500.000,- (zegge: vijfhonderdduizend euro) per overtreding, onverminderd de rechten die Gemeente aan de wet kan ontfanen ter zake van niet-nakoming. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de partij die nalatig is of overtreedt. De boete is verschuldigd nadat Exploitant schriftelijk in gebreke is gesteld en Exploitant niet binnen acht dagen na deze ingebrekestelling de nietnakoming of overtreding heeft hersteld.”.*



Enzovoorts.

“7.24 Het definitieve Bouwplan dient te voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto’s en fietsen conform het gemeentelijk parkeerbeleid ‘Nota Stallen en Parkeren 2013, de bijbehorende ‘Nota parkeernormen Fiets en Auto’ en het Addendum Nota parkeernormen Fiets en Auto. De auto- en fietsparkeerplaatsen voor de bewoners worden op eigen terrein gerealiseerd en de parkeerplaatsen voor het bezoekersdeel wordt in de Openbare ruimte toegekend, conform bijgevoegde parkeerbalans (BIJLAGE 10). Voor het fietsparkeren van bezoekers worden fietsvakken aangegeven bij de diverse entrees van het Bouwplan in de Openbare ruimte.

Op grond van artikel 6 van de “Nadere regel uitgifte parkeervergunningen en garageplaatsen gemeente Utrecht” komen bij functiewijzigingen van gebouwen waarvoor na 1 april 2019 een omgevingsvergunning is afgegeven, nieuwe bewoners en bedrijven niet in aanmerking voor een parkeervergunning in de openbare ruimte.

7.25 Voor het parkeren van bouwdeel A en bouwdeel D wordt in het Bouwplan uitgegaan van een (halfverdiepte) parkeerbak met circa 29 autoparkeerplaatsen onder bouwdeel D. Ten aanzien van deze autoparkeerplaatsen dient in de koop(aannemings)overeenkomsten die BPD, dan wel zijn rechtsopvolger, sluit met kopers van een individuele woning of appartement, het artikel “kettingbeding aanbiedingsplicht autoparkeerplaatsen” zoals opgenomen in BIJLAGE 11 te worden opgenomen.

Het fietsparkeren voor de bewoners van bouwdeel A vindt plaats in de eigen berging in de achtertuin. Voor de bewoners van bouwdeel D vindt dit plaats in de (half verdiepte) parkeerbak.”;

2. wat betreft het Verkochte Stallingsplaats (Bouwplan Blok D):
 - a. verwezen naar hetgeen is vermeld in de Verkrijgingsakte (deel 72298 nummer 63), waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:
 3. *Bij deze wordt ten behoeve van het aan Verkoper in eigendom toebehorende perceel, kadastraal bekend gemeente Lauwerecht, sectie b, nummer 4110 (Bouwplan Blok D) (heersend erf) en ten laste van het een deel van het Verkochte, kadastraal bekend gemeente Lauwerecht, sectie b, nummer 4111 (lijdend erf), gevestigd: de erfdienstbaarheid tot het dulden van een of meer tijdelijke damwanden, inhoudende de verplichting van de eigenaar en gebruikers van het lijdend erf om te dulden dat er een of meer tijdelijke damwanden op het lijdend erf zullen worden aangelegd, onderhouden en/of worden verwijderd, een en ander zoals indicatief weergegeven op de aan deze akte te hechten tekening (bijlage 4).
De comparant, handelend als gemeld, verklaarde voormelde erfdienstbaarheid te aanvaarden.
De vestiging van de erfdienstbaarheid geschiedt zonder tegenprestatie, doch niet uit vrijgevigheid.”;*
 - b. voornoemde akte van vestiging opstalrecht (deel @ nummer @);
3. wat betreft het Verkochte Woning (Bouwplan Blok A) verwezen naar hetgeen is vermeld in de akte van vestiging erfdienstbaarheid op @ verleden voor @, notaris te @, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor



registergoederen op @ in deel @ nummer @, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

“B. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID VAN OVERPAD

Op grond en ter uitvoering van het bovenstaande vestigen en aanvaarden partijen hierbij, om niet, ten behoeve van Stroomstraat 21 (het perceel grond kadastraal bekend gemeente Lauwerecht sectie B nummer 5633), als heersend erf, en ten laste van Stroomstraat 11-19 (het perceel kadastraal bekend gemeente Lauwerecht sectie B nummer 5634) (Bouwplan Blok A), als dienend erf, 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 het Pad (het op het dienend erf liggende pad, welk pad met gele markering is weergegeven op de Tekening Stroomstraat).

Dit pad is onder meer bedoeld om te komen van en te gaan naar de openbare weg (te weten: de Stroomstraat) onder de volgende bepalingen:

- a. *het is aan de rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf niet toegestaan zich langdurig op te houden op het Pad;*
- b. *over het Pad 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) over het daartoe bestemde pad;*
- c. *het is verboden om vuilnis, obstakels van welke aard ook of andere zaken op het Pad te plaatsen of te parkeren, die het gebruik daarvan belemmeren;*
- d. *de rechthebbenden van het Pad zijn bevoegd de op het dienend erf liggende achterpaden/gangen en vluchtwegen door middel van toegangshekken, -poorten en/of -deuren af te sluiten mits de rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf een sleutel daarvan ontvangen zodat zij onbelemmerde doorgang behouden;*
- e. *de kosten voor het onderhoud, herstel en vernieuwing van de bestrating van het Pad en het (toegangs)hek gelegen op het dienend erf komen voor rekening van de rechthebbenden van de Stroomstraat 21 en van de vijf woningen die gerealiseerd worden op de Stroomstraat 11-19, in totaal zijnde de rechthebbenden van de zes woningen (Stroomstraat 11 tot en met 21, oneven nummers), ieder voor een gelijk deel;*
- f. *indien een of meerdere rechthebbenden van de aan/op het dienend erf gelegen woningen door Verkoper worden aangewezen en belast met de instandhouding van een verlichtingspunt ten behoeve van de verlichting van het Pad, draagt de betreffende aangewezen rechthebbende de kosten voor het energieverbruik, onderhoud, herstel en vernieuwing van het verlichtingspunt;*
- g. *de rechthebbenden van het dienend erf kunnen opheffing vorderen van deze erfdienstbaarheid ten aanzien van die rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf 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.”*

Artikel 3. Erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen ter zake het Bouwplan Blok A

@Variabel 2^{de} akte en verder

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 Eerste Akte



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

“Artikel 3. Erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen ter zake het Bouwplan Blok A

@Einde Variabel 2^{de} akte en verder

@Variabel Eerste Akte

“Verkoper en Koper zijn door de in de onderhavige akte neergelegde levering van het Verkochte thans gezamenlijk gerechtigd tot het Perceel, waarvan het Verkochte deel uitmaakt (kadastraal bekend @), zodat zij ter uitvoering van de realisatie van het Bouwplan Blok A gezamenlijk ten laste/ten behoeve van voornoemde percelen de hierna nader omschreven erfdienstbaarheden kunnen vestigen.

1. Algemene erfdienstbaarheden binnen het Bouwplan Blok A

Op grond en ter uitvoering van de realisatie van het Bouwplan Blok A en de Koopovereenkomst Woning komen partijen hierbij overeen en vestigen en aanvaarden partijen hierbij

ten behoeve en ten laste, over en weer, van alle tot het Bouwplan Blok A behorende bouwkavels die zich in één bouwblok bevinden, kadastraal bekend gemeente Lauwerecht sectie B nummers @ (Bouwnummer 1 tot en met 5, Stroomstraat 19 tot en met 11 (oneven nummers));

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 Blok A (met inbegrip van aangeboden uitbreidings-/ meerwerkopties zoals blijkt uit de Aannemingsovereenkomst, ook indien deze na oplevering van de op het Verkochte te realiseren woning worden gerealiseerd) 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 overbouw, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het Bouwplan Blok A (met inbegrip van aangeboden uitbreidings-/ meerwerkopties zoals blijkt uit de Aannemingsovereenkomst, ook indien deze na oplevering van de op het Verkochte realiseren woning worden gerealiseerd) eventueel een op het heersend erf te bouwen of gebouwde opstal gedeeltelijk op het dienend erf is/wordt gebouwd, dan wel hierboven uitsteekt, dan wel de versnijdingen van de funderingen in het dienend erf zijn gelegen of de bij de op het heersend erf gebouwde opstal behorende leidingen gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht;

de erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden dat de toestand waarin die percelen na (af)bouw van de daarop voor de eerste maal gebouwde opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burencrecht, speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van telecommunicatieaansluitingen, een fotovoltaïsch systeem (zonnepanelen met bijbehoren), 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 Blok A (inclusief 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;

de erfdienstbaarheid van kabels en leidingen, inhoudende de verplichting van de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het dienend erf om te dulden dat op de voor de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het dienend erf minst bezwarende wijze ten behoeve van respectievelijk gas, water en elektriciteitsvoorziening, telecommunicatie en centrale antenne inrichting de daarvoor nodige kabels en dienstleidingen in of boven de grond worden gelegd, gehouden, gerepareerd, vernieuwd en verwijderd en het daarmee belaste personeel toegang wordt verleend voor het verrichten van de noodzakelijke werkzaamheden.”

2. Nadere bepalingen ter zake het fotovoltaïsch systeem (zonnepanelen met bijbehoren)

In/op de Woningen zal een fotovoltaïsch systeem worden aangebracht, welk systeem onder meer bestaat uit zonnepanelen, een omvormer, de leidingen ertussen en montagematerialen.

Op grond en ter uitvoering van de realisatie van het Bouwplan Blok A komen partijen hierbij overeen en vestigen en aanvaarden partijen hierbij ten behoeve en ten laste, over en weer, van alle tot het Bouwplan Blok A behorende bouwkavels die zich in één bouwblok bevinden, kadastraal bekend gemeente Lauwerecht sectie B nummers @ (Bouwnummer 1 tot en met 5, Stroomstraat 19 tot en met 11 (oneven nummers);

de erfdienstbaarheid van het niet doen van handelingen die het optimaal functioneren van het fotovoltaïsch systeem in gevaar brengen, inhoudende dat:

- a. het de rechthebbende van het dienend erf verboden is om zonder schriftelijke toestemming van de rechthebbende van het heersend erf handelingen op het dienend erf te verrichten en/of toe te staan waardoor het optimaal functioneren van het fotovoltaïsch systeem gevaar zou lopen. Onder het vorenstaande is, doch niet uitsluitend, begrepen het oprichten van (bouw)werken, het aanbrengen van beplanting en/of bomen en/of het opslaan van goederen op het dienend erf die negatieve gevolgen zouden kunnen hebben voor de (zon)lichtopname door het fotovoltaïsche systeem.;
- b. het de rechthebbende van het dienend erf verboden is om over te gaan van vernieuwing dan wel vervanging van (onderdelen van) het fotovoltaïsch systeem, tenzij de vervanging casu quo vernieuwing en de wijze van aanleg dan wel plaatsing van deze (onderdelen van) het fotovoltaïsch systeem op eenzelfde wijze plaatsvindt als dat (onderdelen van) het fotovoltaïsch systeem bij eerste aanleg casu quo na eerste afbouw van het Bouwplan Blok A zijn gerealiseerd casu quo gelegd.”



3. Erfdienstbaarheid van toegang (woning en dakluik) Stroomstraat 19 inzake het fotovoltaïsch systeem Stroomstraat 17 tot en met 11 (oneven nummers)

Op grond en ter uitvoering van de realisatie van het Bouwplan Blok A en de Koopovereenkomst Woning komen partijen hierbij overeen en vestigen en aanvaarden partijen hierbij

ten behoeve van de percelen kadastraal bekend gemeente Lauwerecht sectie B nummers @ (bouwnummers 2 tot en met 5, Stroomstraat 17 tot en met 11 (oneven nummers)), als heersend erf, en

ten laste van het perceel, kadastraal bekend gemeente Lauwerecht sectie B nummer @ (bouwnummer 1, Stroomstraat 19), als dienend erf,

de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting te dulden dat de rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf, waaronder ook begrepen een door hen met onderhoudswerkzaamheden belaste derde(n), gebruik maken van het perceel en de woning om toegang te krijgen tot het dak via het dakluik dat zich bevindt in/op het dak van de op het dienend erf te realiseren woning, zulks uitsluitend om onderhoudswerkzaamheden in de meest uitgebreide zin des woords, waaronder ook begrepen vervangingswerkzaamheden, te kunnen verrichten aan de op het heersend erf te realiseren woningen bevindende fotovoltaïsch systeem (zonnepanelen met bijbehoren), onder de volgende bepalingen:

- a. vanaf de uitgang(en) van het heersend erf dient over en weer de kortste route over het dienend erf genomen te worden;
- b. het is aan de rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf niet toegestaan zich langdurig op te houden op het dienend erf;
- c. de rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf mogen uitsluitend te voet gebruik maken van het dienend erf;
- d. het is verboden om vuilnis, obstakels van welke aard ook of andere zaken op dan wel nabij te plaatsen of te parkeren, die het voormelde gebruik daarvan door de rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf belemmeren;
- e. het is de rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf bekend dat de woning en het bijbehorend dakluik op het dienend erf zijn afgesloten. De rechthebbende en gebruikers van het dienend erf draagt/dragen er zorg voor dat de rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf toegang verkrijgen tot de woning nadat de rechthebbende en gebruikers van het heersend erf daartoe tijdig een afspraak hebben gemaakt met de rechthebbenden en gebruikers van het dienend erf;
- f. de rechthebbenden en gebruikers van het dienend erf dienen zoveel mogelijk gezamenlijk een verzoek tot het maken van een afspraak als bedoeld in sub e te doen en gezamenlijk eenzelfde afspraak te maken;
- g. de rechthebbenden en gebruikers van het dienend erf hebben geen recht op vergoeding voor het gebruik van het dienend erf. Schade die tengevolge van het gebruik maken van het dienend erf door de rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf ontstaat, alsmede eventuele gevolgschade veroorzaakt door deze schade, aan het dienend erf en/of de daarop gerealiseerde woning dient de rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf op de eerste (1ste) aanschrijving van de rechthebbenden en gebruikers van het dienend erf binnen een redelijke termijn (te weten: uiterlijk één maand) te worden hersteld. Onder "binnen een redelijke termijn" wordt in beginsel verstaan: binnen één maand. Is er echter sprake van een spoedeisend karakter dan zal de schade per ommegaande hersteld moeten worden.



In afwijking van bovenstaande kunnen partijen ook in onderling overleg een termijn overeenkomen.

Blijft herstel binnen de betreffende termijn uit, dan zijn de rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf gerechtigd de schade te herstellen, waarna rechthebbenden en gebruikers van het dienend erf verplicht zijn de daarmee verband houdende kosten aan de rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf te vergoeden.

- h. de kosten voor het onderhoud, herstel en vernieuwing van het dienend erf komen voor rekening van de rechthebbenden van het dienend erf.”.*

Artikel 4. Erfdienstbaarheid ter zake het pad, onderdeel uitmakende van Bouwplan Blok A

@Variabel 2^{de} akte en verder

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 Eerste Akte (deel @ nummer @), waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

“Artikel 4. Erfdienstbaarheid ter zake het pad, onderdeel uitmakende van Bouwplan Blok A

@Einde Variabel 2^{de} akte en verder

@Variabel Eerste Akte

*“Blijkens voornoemde akte met deel @ nummer @ is er een erfdienstbaarheid van overpad gevestigd ten behoeve van het perceel grond kadastraal bekend gemeente Lauwerecht sectie B nummer 5633 (Stroomstraat 21), als heersend erf, en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Lauwerecht sectie B nummer 5634 (inmiddels vernummerd in nummers @, @, @, @ en @, zijnde Stroomstraat 11-19), als dienend erf. Ter uitvoering van de realisatie van het Bouwplan wensen partijen deze erfdienstbaarheid eveneens zodanig te vestigen dat Stroomstraat 11 tot en met 19 (oneven nummers) over en weer gebruik kunnen maken van het in deze erfdienstbaarheid genoemde pad, zulks weergegeven op de aan de akte met deel @ nummer @ gehechte tekening (Tekening Stroomstraat), hierna in deze akte eveneens te noemen: **het Pad**.*

Ter uitvoering van bovenstaande, alsmede op grond en ter uitvoering van de realisatie van het Bouwplan Blok A en de Koopovereenkomst Woning, vestigen en aanvaarden partijen hierbij ten behoeve en ten laste, over en weer, van alle tot het Bouwplan behorende vijf (5) bouwkavels waarvan (een gedeelte van) een Pad deel uitmaakt (bouwnummers 1 tot en met 5, Stroomstraat 11 tot en met 19 (oneven nummers), kadastraal bekend gemeente Lauwerecht sectie B nummers @), zulks onder éénzelfde voorwaarden als genoemd in de akte van vestiging erfdienstbaarheid met deel @ nummer @, zijnde:

- a. het is aan de rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf niet toegestaan zich langdurig op te houden op het Pad;*
- b. over het Pad 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) over het daartoe bestemde pad;*
- c. het is verboden om vuilnis, obstakels van welke aard ook of andere zaken op het Pad te plaatsen of te parkeren, die het gebruik daarvan belemmeren;*
- d. de rechthebbenden van het Pad zijn bevoegd de op het dienend erf liggende achterpaden/gangen en vluchtwegen door middel van toegangshekken, -poorten en/of -deuren af te sluiten mits de rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf een sleutel daarvan ontvangen zodat zij onbelemmerde doorgang behouden;*
- e. de kosten voor het onderhoud, herstel en vernieuwing van de bestrating van het Pad en het (toegangs)hek gelegen op het dienend erf komen voor rekening van de*



rechthebbenden van de Stroomstraat 21 en van de vijf woningen die gerealiseerd worden op de Stroomstraat 11-19, in totaal zijnde de rechthebbenden van de zes woningen (Stroomstraat 11 tot en met 21, oneven nummers), ieder voor een gelijk deel;

- f. indien een of meerdere rechthebbenden van de aan/op het dienend erf gelegen woningen door Verkoper worden aangewezen en belast met de instandhouding van een verlichtingspunt ten behoeve van de verlichting van het Pad, draagt de betreffende aangewezen rechthebbende de kosten voor het energieverbruik, onderhoud, herstel en vernieuwing van het verlichtingspunt;
- g. de rechthebbenden van het dienend erf kunnen opheffing vorderen van deze erfdienstbaarheid ten aanzien van die rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf 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.”.

@variabel

Artikel 5. Erfdienstbaarheid van overpad omliggende percelen ten opzichte van Bouwplan Blok A

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 @ op @ verleden voor @, notaris te @, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op @ in deel @ nummer @, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

“eventueel erfdienstbaarheid van achterpad richting Huurweerstraat”.

@einde variabel

Artikel @5@6. Nadere inwerkingtreding erfdienstbaarheden

Voor zover nodig en nog niet gevestigd zijn/worden bij de akten van levering betreffende de overige bouwkavels van het Bouwplan Blok A 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 Blok A behorende @ (@) kavels in werking zodra de betreffende kavel door Verkoper is overgedragen.

Artikel 6@7. Bepalingen Koopovereenkomst.

Tot slot wordt nog verwezen naar:

1. de Koopovereenkomst Woning, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

“Artikel 27 Waterdichtheid kruipruimte

In aanvulling op bovenstaande verklaart Koper bewust er van te zijn dat de thans op het Verkochte gelegen opstallen mede zullen dienen als de draagstructuur van de te realiseren woning (zulks voor zover niet onderdeel van de sloopopdracht overeengekomen tussen Koper en Ondernemer in de Aannemingsovereenkomst). Verkoper verklaart in dat kader uitdrukkelijk niet te garanderen dat de kruipruimte van de op het Verkochte te realiseren woning waterdicht zal zijn en Koper zal zich ter zake hiervan dan ook jegens Verkoper expliciet onthouden van alle aanspraken.”;

2. de Koopovereenkomst Stallingsplaats, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

“Artikel 29 Vleermuisvriendelijke spouwmuur

1. *De (gemeenschappelijke) buitengevel van het appartementencomplex, expliciet zijnde het gedeelte naast de woning waarop het appartementsrecht*



met index A-14 recht op geeft, zal zodanig gerealiseerd worden dat de spouwmuur als "vleermuisvriendelijk" kwalificeert. Dit houdt in dat de spouwmeer geschikt wordt gemaakt voor een vleermuisvriendelijk verblijf. De spouwmuur is de muur die uit twee evenwijdige delen bestaat: een buiten- en een binnenmuur. De open ruimte tussen de twee muren wordt de spouw genoemd.

2. *Op grond van de Wet Natuurbescherming is de vleermuis en zijn verblijfplaats beschermd en mag de spouwmuur niet dicht gezet worden.*
3. *Koper zal zich jegens Verkoper onthouden van alle aanspraken uit welke hoofde ook die verband houden met de realisatie van "vleermuisvriendelijke" spouwmuur."*

E. 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.

F. OVERIG

Artikel 1. Woningborg-garantie

Het Verkochte maakt deel uit van een door Woningborg N.V. geregistreerd project. Door voormelde rechtspersoon 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 2. Omzetbelasting (en vrijstelling) overdrachtsbelasting

@variabel kavel kwalificeert nog als "oud" og

Artikel 2. Omzetbelasting. Overdrachtsbelasting

1. Verkoper handelt ten aanzien van het Verkochte als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.
Het Verkochte is reeds langer dan twee (2) jaar geleden voor het eerst in gebruik genomen en kwalificeert niet 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, of als een gebouw dat korter dan twee (2) jaar geleden voor het eerst in gebruik genomen is, zodat ter zake van de levering van het Verkochte geen omzetbelasting is verschuldigd.
2. De wegens deze akte verschuldigde overdrachtsbelasting met betrekking tot de verkrijging van het Verkochte door Koper komt voor rekening van Verkoper.
3. Ter zake de verkrijging van het Verkochte door Koper geldt op grond van het bepaalde in artikel 14 lid 1 Wet op belastingen van rechtsverkeer een tarief van tien vier/tiende procent 10,4% voor de overdrachtsbelasting zodat ter zake van de verkrijging van het Verkochte een bedrag van @ aan overdrachtsbelasting verschuldigd.

@einde variabel kavel kwalificeert nog als "oud" og

@variabel kavel kwalificeert als bouwterrein

Artikel 2. Omzetbelasting (en vrijstelling) overdrachtsbelasting

1. Verkoper handelt ten aanzien van het Verkochte als 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 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. De toepasselijkheid van die vrijstelling wordt niet door lid 4 van dat artikel 15 uitgesloten.

@einde variabel kwalificeert als bouwterrein

Artikel 3. Volmacht

De volmacht van Verkoper blijkt uit een onderhandse akte die is gehecht aan de Eerste Akte.

Artikel 4. 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 5. Onherroepelijke volmacht aan Verkoper en het bestuur van de VvE

1. In de Koopovereenkomst Woning is het navolgende overeengekomen, woordelijk luidende:

“Artikel 28 Onherroepelijke volmacht

Koper (en/of zijn rechtsopvolger(s)) dient in de akte van levering onherroepelijk volmacht (met het recht van substitutie) te verlenen tot het vestigen of doen vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van het Verkochte en/of het gebouw, als vereist door de gemeente, casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven, dan wel voortvloeiende uit het gebruik en de feitelijke situatie c.q. de ligging van het Verkochte c.q. de grond ten opzichte van de naburige percelen en/of erven en/of het legaliseren van de feitelijke situatie van het de op het Verkochte te realiseren woning ten behoeve van het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen en wijzigen van leidingen, kabels, rioleringen en dergelijke.

De onherroepelijke volmacht tot hiervoor vermelde wordt gedurende de bouw en tot twee jaar na de oplevering van (de woning op) het Verkochte gegeven aan de Ondernemer casu quo de Verkoper.

Van het voornemen tot gebruikmaking van de afgegeven volmacht zal door de Ondernemer casu quo Verkoper schriftelijk aan de eigenaar van het Verkochte moeten worden kennis gegeven onder mededeling van hetgeen zal geschieden.

Indien door de Ondernemer casu quo Verkoper niet binnen twee jaar na oplevering van het Verkochte aan de eigenaar van het Verkochte kennis is gegeven dat van de door hen afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, zal geen gebruik (meer) mogen worden gemaakt van de afgegeven volmachten.

Koper en/of zijn rechtsopvolger(s) verplicht(en) zich in elke akte van gehele of gedeeltelijke (eigendoms)overdracht van het Verkochte het bepaalde in dit artikel - voor zover nog van toepassing - woordelijk te doen opnemen, de nieuwe eigenaar op te leggen en voor en namens de Ondernemer te doen aannemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete groot vijftienduizend euro (€ 15.000,00) te voldoen door de nalatige partij die zulks verzuimt, ten behoeve van de Ondernemer.”.

Indien en voor zover nodig verleent Koper hierbij de hiervoor aangehaalde volmacht



aan Verkoper.

2. In de Koopovereenkomst Stallingsplaats is het navolgende overeengekomen, woordelijk luidende:

“Artikel 30 Onherroepelijke volmacht

Koper (en/of zijn rechtsopvolger(s)) dient in de akte van levering onherroepelijk volmacht (met het recht van substitutie) te verlenen tot::

- a. *het vestigen of doen vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van het Verkochte en/of het gebouw, als vereist door de gemeente, casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven, dan wel voortvloeiende uit het gebruik en de feitelijke situatie c.q. de ligging van het Verkochte c.q. de grond ten opzichte van de naburige appartementsrechten en/of erven en/of het legaliseren van de feitelijke situatie van het gehele gebouw ten behoeve van het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen en wijzigen van leidingen, kabels, rioleringen en dergelijke; en*
- b. *het zo nodig wijzigen en/of aanvullen van de splitsingsakte(n) en tekening, teneinde deze akte aan te passen aan de feitelijke situatie, waaronder mede begrepen de feitelijke situatie die ontstaat c.q. die is ontstaan nadat de Ondernemer conform en het inachtneming van hetgeen hierover is vermeld in de koop-/aannemingsovereenkomst wijzigingen in het gebouw heeft doorgevoerd.*

De onherroepelijke volmacht tot hetgeen vermeld staat onder a. en b. wordt gedurende de bouw en tot twee jaar na de oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw gegeven aan de Ondernemer casu quo het bestuur van de Vereniging van Eigenaars.

Van het voornemen tot gebruikmaking van de afgegeven volmacht zal door de Ondernemer schriftelijk aan de eigenaren moeten worden kennis gegeven onder mededeling van hetgeen zal geschieden.

Indien door de Ondernemer casu quo het bestuur van de Vereniging van Eigenaars niet binnen twee jaar na algemene oplevering van het gebouw aan alle eigenaren kennis is gegeven dat van de door hen afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, zal geen gebruik (meer) mogen worden gemaakt van de afgegeven volmachten.

Koper en/of zijn rechtsopvolger(s) verplicht(en) zich in elke akte van gehele of gedeeltelijke (eigendoms)overdracht van het Verkochte het bepaalde in dit artikel - voor zover nog van toepassing - woordelijk te doen opnemen, de nieuwe eigenaar op te leggen en voor en namens de Ondernemer te doen aannemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete groot vijftienduizend euro (€ 15.000,00) te voldoen door de nalatige partij die zulks verzuimt, ten behoeve van de Ondernemer.”.

Indien en voor zover nodig verleent Koper hierbij de hiervoor aangehaalde volmacht aan Verkoper casu quo het bestuur van de VvE.

Artikel 6. 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 te @, op de datum aan het begin van deze akte vermeld, om

CONCEPT