



Ref: SEV/IWI (24 september 2024.9)  
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 D 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 het perceel grond plaatselijk bekend @, kadastraal bekend gemeente Lauwrecht sectie B nummer 4110, ter grootte van ongeveer zeventien are en zeventien centiare (17 a 17 ca), aan welk perceel door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen zijn toegekend, hierna te noemen: **het Grondperceel**, een bouwplan ontwikkeld onder meer bestaande uit de realisatie van een appartementencomplex, bestaande uit onder meer woningen en een ondergrondse parkeergarage met parkeerplaatsen en bergingen, hierna te noemen: **het Bouwplan**.
2. Verkoper en Koper hebben met elkaar een koopovereenkomst, hierna te noemen: **de Koopovereenkomst**, gesloten met betrekking tot de (ver)koop van:
  - a. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente @, sectie @, complexaanduiding @-A, appartementsindex @, omvattende:
    - i. het recht op het uitsluitend gebruik van een woning @met buitenruimte@ op de @ en een berging in de kelder, plaatselijk bekend te @; en
    - ii. het @ onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Grondperceel waarop een appartementencomplex, onder meer bestaande uit:
      - vier (4) stadswoningen,
      - zesenzeestig (46) woonappartementen,
      - een ondergrondse parkeergarage (op kelderniveau) met tweeëndertig (32) parkeerplaatsen;
      - vijftig (50) bergingen op kelderniveau, en
      - een gemeenschappelijke binnentuin, gelegen boven de parkeergarage,hierna te noemen: **het Gebouw**, zal worden gerealiseerd, hierna te noemen: **het Verkochte sub 1**;
  - b. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente @, sectie @, complexaanduiding @-A, appartementsindex @, omvattende:
    - i. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats bestemd voor



- het stallen van een (motor)rijtuig in de kelder, plaatselijk niet nader aangeduid te Utrecht; en
- ii. het @ onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Grondperceel waarop het Gebouw zal worden gerealiseerd, hierna te noemen: **het Verkochte sub 2**.

Het Verkochte sub 1 en het Verkochte sub 2, hierna samen te noemen: **het Verkochte**.

3. Koper heeft in samenhang met de Koopovereenkomst een aannemingsovereenkomst, hierna te noemen: **de Aannemingsovereenkomst**, gesloten met @, hierna te noemen: **de Aannemer**.  
In de Aannemingsovereenkomst is vastgelegd dat de Koper de Aannemer opdracht heeft gegeven om namens Koper een woning en een parkeerplaats met bijbehoren te realiseren, welke opdracht de Aannemer heeft aanvaard.
4. Van de Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst blijkt uit twee (2) onderhandse akten die berusten ten kantore van Hermans & Schuttevaer Notarissen N.V. te Utrecht, Jutfaseweg 1, hierna te noemen: **H&S**.
5. Partijen wensen door middel van deze akte uitvoering te geven aan de Koopovereenkomst.
6. Verkoper verklaart dat de omgevingsvergunning voor het Bouwplan is verleend en formele rechtskracht heeft verkregen.

## **B. INFORMATIE VERKOCHTE/GRONDPERCEEL**

### **Artikel 1. Voorafgaande verkrijging**

Verkoper heeft 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 Verrijgingsakte**.

### **Artikel 2. Splitsing in appartementsrechten**

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 daarop te realiseren Gebouw vervolgens gesplitst in appartementsrechten, bij welke splitsing in appartementsrechten (onder meer) het Verkochte is ontstaan.

### **Artikel 3. Publiekrechtelijke beperkingen**

Op het Grondperceel 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 Verkochte en 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 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 leidingtracé,

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, hypothecken 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-)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan, onder opschortende voorwaarde van oplevering van het Verkochte, over op Koper. Voor zover bepaalde rechten niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, levert Verkoper hierbij, onder opschortende voorwaarde van oplevering van het Verkochte, aan Koper, die 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. Splittingsreglement**

1. Op het Verkochte 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 parkeerplaatsen***

*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 aanbieder 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 aanbiederplicht 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 parkeerplaats 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, heeft Koper, via het kantoor van mij, notaris, als eerste bijdrage in de aanloopkosten van de VvE:
  - a. een bedrag van tweehonderd euro (€ 200,00) in het kader van het Verkochte sub 1 voldaan;
  - a. een bedrag van vijftig euro (€ 50,00) in het kader van het Verkochte sub 2 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 verwezen naar hetgeen is vermeld in:

1. 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.*

2. 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 en 5634 (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 burennrecht, 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 en 5634, (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. 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.*

3. *Bij deze wordt ten behoeve van het aan Verkoper in eigendom toebehorende perceel, kadastraal bekend gemeente Lauwerecht, sectie b, nummer 4110 (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.”;*

3. de antieure 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 onttelen 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.";

4. voornoemde akte van vestiging opstalrecht (deel @ nummer @).

### **Artikel 3. Bepalingen Koopovereenkomst.**

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 tot slot nog verwezen naar hetgeen is vermeld in de Koopovereenkomst, waarin onder meer het navolgende woordelijk is vermeld:

" **Artikel 28 Kettingbeding: Aanbiedingsplicht**

*In de tussen Gemeente Utrecht en Verkoper gesloten anterieure overeenkomst, is onderstaande aanbiedingsplicht overeengekomen.*

*Koper is bekend met, komt voor zover nodig met Verkoper overeen en aanvaard (gelijk aan artikel 7.2 van deze koopovereenkomst) deze aanbiedingsplicht, welke reeds is verwerkt in artikel 69 van de (ontwerp)akte van splitsing, woordelijk luidende (waarbij de modeltekst door Verkoper is aangevuld met artikelnummers en*



de betreffende bouwnummers):

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.”*

De plattegrond waar in bovenstaande aangehaalde tekst naar wordt verwezen is als bijlage aan deze voornoemde splitsingsakte gehecht.

Tot slot en volledigheidshalve verwijzen Partijen hierbij ook nog naar artikel 11B van de Koopovereenkomst, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

**“Artikel 30 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 spouwmuur 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 rechtsoopvolger van Koper kan met inachtneming van de toepasselijke Garantie- en Waarborgregeling binnen de garantietermijn de rechten uit voormeld certificaat uitoefenen.

### **@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 Koper.
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**

In de Koopovereenkomst is het navolgende overeengekomen, woordelijk luidende:

#### **"Artikel 31 Onherroepelijke volmacht**

*De Verkrijger (en/of zijn rechtsoopvolger(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.*

*De Verkrijger 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