

JS/202401646.06

Concept gedateerd 20 augustus 2026

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

AKTE VAN LEVERING

Project Valkenweide te Montfoort

Bouwnummer •

Heden, • tweeduizend • verschenen voor mij, mr. •, notaris te Utrecht:

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

De comparanten verklaren, handelend als vermeld, als volgt:

OVERWEGENDE

- a. 1. Blijkens een koopovereenkomst gedateerd op • (**Koopovereenkomst**) heeft de Verkoper aan de Koper het (de) hierna te noemen registergoed(eren) verkocht.
2. Blijkens een aannemingsovereenkomst gedateerd op • (**Aannemingsovereenkomst**) heeft • (**Ondernemer**), zich jegens de Koper (onder meer) verplicht tot (af)bouw van de daarin omschreven te realiseren opstellen.

(De Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst tezamen: **Overeenkomst**).• **variabel in geval van inschrijving koopovereenkomst**Doorhaling koopovereenkomst

De onderhavige levering geschiedt ter uitvoering van een eerder ten kantore van de dienst van het Kadaster en de openbare registers op • tweeduizend • in register hypotheek 4, deel • nummer •, ingeschreven overeenkomst van koop tussen de Verkoper en de Koper ter zake het (de) hierna te noemen registergoed(eren). De desbetreffende aantekening in de openbare registers kan derhalve komen te vervallen.

•• **einde variabel**

- b. De Overeenkomst heeft betrekking op:
- een perceel onbebouwde grond plaatselijk bekend • te Montfoort, kadastraal bekend **gemeente Montfoort, sectie C, nummer •**, groot • vierkante meter (• m²) (perceel met voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte), gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer *, •variabel bij bnrs. 21 t/m 28 en 39 tot en met 69 met twee (2) parkeerplaatsen op eigen terrein •einde optie •variabel bij bnr 87 met één (1) parkeerplaats op eigen terrein, •einde variabel, bestemd om te worden bebouwd met een woning met toebehoren, •variabel bij bnrs. 1 t/m 20 en 72 t/m 79 en 82 t/m 85 alsmede een gedeelte van het perceel bestemd als achterpad;
 - (•hierna: **Verkochte**) •einde variabel
 - [Note: check na uitmeting percelen die ontstaan zijn uit Monfoort sectie C nummers 33 en 34] ten aanzien van welke onroerende zaak volgens de Basisregistratie Kadaster wordt vermeld dat een herinrichtingsrente van toepassing is van •een euro en tachtig cent (€ 1,80) • een euro en acht cent (€ 1,08)• met eindjaar tweeduizend vierendertig.
- c. Het Verkochte is schetsmatig aan voormelde aan de Koopovereenkomst gehechte verkooptekening welke tekening tevens aan deze akte is gehecht (bijlage). Partijen constateren dat ten aanzien van de begrenzing en grootte van het Verkochte voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte zijn vastgesteld door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. De opgenomen maten zijn derhalve voorlopig, waarmee Partijen uitdrukkelijk bekend zijn. De definitieve perceelsvorming zal nog door het kadaster geschieden mede met inachtneming van het vorenstaande.
- d. De Verkoper heeft het Verkochte verkregen:
- [Note: check na uitmeting VKG's welke titels van toepassing zijn op de betreffende bouwnummers]
 - deels door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op eenentwintig oktober tweeduizend vijftientig in register Hypotheken 4, deel 92327 nummer 112, van een afschrift van een akte van levering en waardeloosverklaring kwalitatieve verplichting op twintig oktober daarvoor verleden voor mr. E.R. Schaefers, notaris te Utrecht, in welke akte onder meer kwijting voor de betaling van de koopprijs is verleend;
 - deels door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op achttien juni tweeduizend vijftientig in register Hypotheken 4, deel 91442 nummer 15, van een afschrift van een akte van levering en doorhaling kwalitatieve verplichting op zeventien juni daarvoor verleden voor mr. E.R. Schaefers, notaris te Utrecht, in welke akte onder meer kwijting voor de betaling van de koopprijs is verleend;
 - deels door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op drie november tweeduizend vijftientig in register Hypotheken 4, deel 92415 nummer 163, van een afschrift van een akte van levering / contractsovername op eenendertig oktober daarvoor verleden voor mr. E.R. Schaefers, notaris te Utrecht, in welke akte onder meer kwijting voor de betaling van de koopprijs is verleend,
- (tezamen: **Verkrijgingsakte**)

- e. Ingevolge de Koopovereenkomst is de Verkoper gehouden het Verkochte aan de Koper te leveren, welke levering geschiedt onder de voorwaarden en bepalingen als in deze akte vermeld, voor welke levering van het Verkochte Partijen verklaren de in het hoofd van deze akte vermelde notaris (**Notaris**) en Kienhuis Legal N.V. (**Kienhuis Legal**) opdracht te hebben gegeven.

VERKLAREN

1. Levering

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

2. Koopprijs, aanneemsom en kwijting

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

•variabel reeds vervallen termijnen van de aanneemsom

Ten tijde van de onderhavige levering is de Koper als onderdeel van de Koopprijs de alsdan reeds vervallen termijnen van de Aanneemsom, eventueel meerwerk, vergoedingen en renten zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst aan de Verkoper verschuldigd. Ter vermijding van de kans op een strafheffing overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 4 Wet op belastingen van rechtsverkeer zal het verschuldigde overeenkomstig de Aannemingsovereenkomst wat voor de onderhavige levering vervalt door de Ondernemer aan de Verkoper worden gefactureerd, waarna de Verkoper dit als onderdeel (verhoging) van de Koopprijs (inclusief de hierna omschreven vergoedingen en rente) aan de Koper factureert. De na de onderhavige levering vervallen termijnen van de Aanneemsom zullen wel door de Ondernemer aan de Koper worden gefactureerd.

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

••einde variabel

- 2.2 De Koopprijs tezamen met de (eventueel) tot heden verschuldigde rente • variabel vervallen termijnen (met inachtneming van het vorenstaande vermeerderd met de thans reeds vervallen termijnen, eventueel meerwerk, vergoedingen en renten zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst) ••einde variabel is door de Koper betaald door storting op een van de kwaliteitsrekeningen van notariskantoor Kienhuis Legal. De Verkoper verleent de Koper kwijting voor de betaling van de Koopprijs.
- 2.3 De Verkoper heeft jegens ondergetekende Notaris pas recht op uitbetaling van (het hem toekomende gedeelte van) de Koopprijs tezamen met de (eventueel) tot heden

verschuldigde rente •variabel vervallen termijnen (met inachtneming van het vorenstaande vermeerderd met de thans reeds vervallen termijnen, eventueel meerwerk, vergoedingen en renten zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst) •• einde variabel, zodra ondergetekende Notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken dat de overdracht van het Verkochte hypotheek- en beslagvrij is geschied. De Verkoper is ermee bekend dat - in verband met dit onderzoek - tussen de dag van het ondertekenen van deze akte en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.

3. Kosten

- 3.1 De notariële kosten en het kadastrale recht wegens juridische levering van het Verkochte en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van de Verkoper (Vrij Op Naam).
- 3.2 De (eventuele) verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting is voor rekening van de Verkoper (Vrij Op Naam).

4. Bepalingen

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

- 4.1 De Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering.
- 4.2 De Verkoper is verplicht aan de Koper een recht van eigendom te leveren, dat onvoorwaardelijk is en niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan.
- 4.3 Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van het Verkochte geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.
- 4.4 Onverminderd hetgeen in de Koopovereenkomst is bepaald ten aanzien van het Verkochte zal de Koper zich jegens de Verkoper onthouden van alle aanspraken uit welke hoofde ook die verband houden met de op het Verkochte te realiseren opstallen. De Verkoper draagt ter zake geen ontwerprisico, constructierisico of uitvoeringsrisico. De Verkoper is jegens de Koper niet gehouden de uit de Aannemingsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen.
- 4.5 Het Verkochte kan door de Koper eerst in eigen gebruik worden aanvaard bij de oplevering ter bewoning van de hiervoor bedoelde opstallen met verder aanbehoren, mits de Koper al zijn (betalings)verplichtingen uit hoofde van de Aannemingsovereenkomst jegens de Ondernemer is nagekomen en bovendien na ondertekening door of namens de Ondernemer en de Koper van een rapport van eventuele gebreken en tekortkomingen en nadat de sleutels ter beschikking zijn gesteld, een en ander zoals nader in de Aannemingsovereenkomst is vermeld.
- 4.6 Tot de oplevering van de op het Verkochte op basis van de Aannemingsovereenkomst te realiseren opstallen is het risico van het Verkochte voor de Ondernemer. De Ondernemer is op grond van de Aannemingsovereenkomst verplicht de opstallen tot de oplevering genoegzaam te verzekeren en verzekerd te houden.
- 4.7 De voor de bouw van het Verkochte vereiste omgevingsvergunning onderdeel bouwen is op tweeëntwintig juni tweeduizend zesentwintig verleend en is inmiddels onherroepelijk geworden.
- 4.8 De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van heden voor rekening van de Koper.

- 4.9 Alle aanspraken die de Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen en garantiecertificaten gaan over op de Koper op het moment van de oplevering van het Verkochte conform het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek en voor zover deze aanspraken overdraagbaar zijn levert de Verkoper hierbij deze aanspraken aan de Koper onder de opschortende voorwaarde van oplevering van het Verkochte, die deze aanvaardt, zonder dat de Verkoper tot enige vrijwaring gehouden is. De Koper is vanaf het moment van oplevering van het Verkochte bevoegd om vorenstaande levering te bewerkstelligen door deze aan betrokkenen mede te delen.
- 4.10(a) Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken en voor zover daaraan nog geen uitvoering is gegeven, blijft tussen de Koper en de Verkoper van kracht hetgeen in de Koopovereenkomst is bepaald.
- 4.11 (b) Voor zover daaraan nog geen uitvoering is gegeven, blijft tussen de Ondernemer en de Koper van kracht hetgeen in de Aannemingsovereenkomst is bepaald.
- 4.12 Partijen kunnen zich ter zake de Koopovereenkomst en/of de Aannemingsovereenkomst en de onderhavige levering niet meer op een ontbindende voorwaarde beroepen, terwijl de in de Koopovereenkomst en/of de Aannemingsovereenkomst genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan en/of daarvan voor zover nodig door Partijen afstand is/wordt gedaan hetgeen middels ondertekening van deze akte door Partijen wordt bevestigd. De Verkoper en de Koper zijn voorts overeengekomen dat indien de Aannemingsovereenkomst niet tot stand komt, wordt ontbonden of vernietigd dit niet (meer) tot gevolg heeft dat de Koopovereenkomst van rechtswege ontbonden zal zijn.

• Doorhaling erfdienstbaarheden bij eerste akte. Daarna bepaling verwijderen!
 [Note: check na uitmeting VKG's welke bepalingen van toepassing zijn op de betreffende bouwnummers]

5. Omschrijving bijzondere lasten en beperkingen

Met betrekking tot de bekende bijzondere lasten en beperkingen ten aanzien van het Verkochte wordt te dezen verwezen naar de Verkrijgingsakte met deel 92415 nummer 163 [thans het perceel 1083] waarin woordelijk staat vermeld:

"10.1 Verwezen wordt naar het bepaalde voorkomende in de op veertien december tweeduizend twaalf voor mr. A.J.W. Kuiper, notaris te Montfoort, verleden akte van levering, waarvan een afschrift op zeventien december tweeduizend twaalf in de Openbare Registers in register Hypotheken 4 deel 62313 nummer 3 is ingeschreven, waarin woordelijk onder meer het volgende voorkomt:

"BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar bovengenoemde akte van ruilverkaveling op zeven november tweeduizend twee verleden voor notaris mr. A.J. Blokhuis te IJsselstein, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Utrecht op de dag daarna in het register hypotheken nummer 4, deel 12903 nummer 1,

waarin woordelijk onder meer staat vermeld:

Erfdienstbaarheden

de erfdienstbaarheden welke voorheen, hetzij bij wet hetzij bij overeenkomst, gevestigd zijn ten laste en ten behoeve van kavels waarop de onderhavige ruilverkaveling van toepassing is, blijven, voorzover de wet dit toelaat, gehandhaafd en worden, voorzover de wet dit niet toelaat, bij deze opnieuw gevestigd en aangenomen, zoals hierna genoemd. voorts worden bij deze gevestigd de hierna te noemen erfdienstbaarheden op grond van het vastgestelde plan van toedeling; al welke erfdienstbaarheden bij deze tevens worden aangenomen. het betreft de navolgende erfdienstbaarheden:

<i>Volgnr:</i>	<i>Omschrijving erfdienstbaarheden</i>	<i>heersend erf</i>	<i>dienend erf</i>
<i>NE3</i>	<i>Erfdienstbaarheid van weg om te komen van en te gaan naar de openbare weg</i>	<i>005.026</i>	<i>005.030</i>

Het heersende erf betreft: Kavel 005.026 = Montfoort, sectie C, nummer 31.

Het dienend erf betreft Kavel 005.030 = Montfoort, sectie C, nummer 35.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt één en ander bij deze door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

Verkoper verklaart dat hem overigens geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen bekend zijn.

In gemelde akte van ruilverkaveling dan wel de rectificatie staan geen erfdienstbaarheden ten aanzien van de bij deze toegedeelde registergoederen vermeld.

Partijen zijn ook niet bekend met erfdienstbaarheden en andere bijzondere verplichtingen.

Voor zover er toch verplichtingen voorkomen welke een vervreemder verplicht is aan een verkrijger op te leggen, doet de vervreemder dat bij deze en wordt één en ander bij deze door de verkrijger aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door de vervreemder voor die derden aangenomen.

De deelgenoten verklaren dat hen overigens geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen bekend zijn.

AANVAARDING

Verkrijger aanvaardt uitdrukkelijk de bijzondere lasten en beperkingen die hiervoor zijn gemeld, alsmede die bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeiden uit feiten die aan hem bekend waren of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mocht worden.

Voor zover die lasten en beperkingen verplichtingen jegens derden inhielden, zijn zij destijds ten behoeve van die desbetreffende derden bedongen en aangenomen; verkrijger vrijwaart vervreemder voor de daaruit met ingang van heden voortvloeiende verplichtingen.

Het Verkochte komt voort uit het voormalig kadastrale perceel met nummer 35"

Verkoper verklaart dat het genoemde perceel met kadastraal nummer 35 thans is

vernummerd in kadastraal bekend gemeente Montfoort, sectie C, nummers •1083.

Verkoper verklaart ten aanzien van de hiervoor in dit artikel vermelde erfdienstbaarheid:

- a. dat geen sprake is van erfdienstbaarheden, bijzondere verplichtingen en bepalingen die de voorgenomen ontwikkeling casu quo realisatie van het project in de weg staan; en
- b. dat voormelde bepaling niet langer hoeven te worden opgenomen in opvolgende akten, aangezien deze vermelde erfdienstbaarheid:
 - de feitelijke uitoefening zich niet uitstrekt over het Verkochte; ofwel
 - door vermenging teniet is gegaan, danwel haar gelding heeft verloren, voor zover het betreft het Verkochte.

Doorhaling erfdienstbaarheid van weg

De notaris verzoekt hierbij de bewaarder van de openbare registers (Kadaster), op verzoek van Verkoper voormelde erfdienstbaarheid van weg door te halen uit de kadastrale registratie.

•• [artikel 5 verwijderen na eerste akte]

[Note: check na uitmeting VKG's welke kadastrale nummers gevormd zijn]

6. Vestiging erfdienstbaarheid ter legalisering van de bouwkundige situatie

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

- (a) ten laste en ten behoeve van voormeld kadastraal perceel kadastraal bekend gemeente **Montfoort sectie C nummer • [=verkochte]**, waarop het Verkochte betrekking heeft; en
- (b) ten laste en ten behoeve van het (de) aan de Verkoper verblijvend belendende perceel (percelen) kadastraal bekend **gemeente Montfoort sectie C nummer(s) •**, groot (ongeveer) • aan welke percelen een voorlopige grens en oppervlakte zijn toegekend; [Note: zie kadastrale kaart voor belendende perceelnummers; nb kunnen meerdere nummers zijn] ((tezamen:) **Belendende perceel**)

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

- (a) **licht**, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat aan en in de op het heersende erf volgens het ten tijde van het passeren van deze akte bestaande bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen (met inbegrip van aangeboden uitbreidingsmogelijkheden van het woonhuis, óók indien deze uitbreidingen na de eerste bouwrealisatie worden uitgevoerd) op kortere afstand van de grens van het dienende erf dan in de wet is toegestaan, balkons, kozijnen, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor een der in de wet genoemde beperkingen geldt, welke uitbreiding uiterlijk binnen vijf (5) jaar na de oplevering van de woning moet zijn gerealiseerd;
- (b) **uitzicht**, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat aan en in de op het heersende erf volgens het ten tijde van het passeren van deze akte bestaande bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen uitzicht hebben op het dienende erf;
- (c) **overbouw**, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van deze

akte bestaande bouwplan eventueel een op het heersende erf te bouwen of gebouwde woonhuis of de daarbij behorende schuur, dan wel garage (met inbegrip van aangeboden uitbreidingsmogelijkheden van het woonhuis, ook indien deze uitbreidingen na de eerste bouwrealisatie worden uitgevoerd), gedeeltelijk op het dienende erf is gebouwd, dan wel hierboven uitsteekt, dan wel de versnijdingen van de funderingen in het dienende erf zijn gelegen of het bij de op het heersende erf gebouwde woonhuis met toebehorende leidingen gedeeltelijk in het dienende erf zijn aangebracht, welke uitbreiding uiterlijk binnen vijf (5) jaar na de oplevering van de woning moet zijn gerealiseerd;

- (d) **instandhouding van de bouwkundige situatie**, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat ter uitvoering van de eerste goedgekeurde bouw (met inbegrip van aangeboden uitbreidingsmogelijkheden van het woonhuis, óók indien deze uitbreidingen na de eerste bouwrealisatie worden uitgevoerd) eventueel met het burens- en/of eigendomsrecht strijdige situaties ontstaan, in stand gehouden worden, worden onderhouden en zo nodig hersteld of vernieuwd, zoals inankering, inbalking en dergelijke, welke uitbreiding uiterlijk binnen vijf (5) jaar na de oplevering van de woning moet zijn gerealiseerd;
- (e) **afvoer van regenwater en drop**, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om overeenkomstig de volgens het ten tijde van het passeren van deze akte bestaande bouwplan aan te brengen goten, leidingen en putten het overlopende water te ontvangen van het volgens het ten tijde van het passeren van deze akte bestaande bouwplan op het heersende erf te bouwen of gebouwde woonhuis of de daarbij behorende schuur dan wel garage (met inbegrip van aangeboden uitbreidingsmogelijkheden van het woonhuis, ook indien deze uitbreidingen na de eerste bouwrealisatie worden uitgevoerd), welke uitbreiding uiterlijk binnen vijf (5) jaar na de oplevering van de woning moet zijn gerealiseerd;
- (f) **drainage (indien en voorover aangelegd)**, inhoudende het verbod om de door de Verkoper aan te leggen drainage-leiding onder respectievelijk naast de woning te verwijderen en de verplichting voor de eigenaar van de bouwtegel en de daarop gestichte woning, om de drainage steeds deugdelijk te laten functioneren. De eigenaar/bewoner van de bouwtegel/woning moet steeds dulden dat de tuin wordt betreden om de gewenste onderhouds- en vernieuwingswerkzaamheden uit te voeren. Het is niet toegestaan tuinbeplanting zodanig aan te brengen dat de wortels daarvan de aangebrachte drainage-leiding aantasten of ondermijnen, boven bedoelde leiding een bouwtegel op te richten, niet opneembare erfverharding aan te brengen of graafwerkzaamheden te verrichten. Indien deze verplichtingen zijn nageleefd, komen de onderhouds- en herstelkosten van de drainage-leiding, de tuinbeplanting en de opneembare erfverharding voor rekening van eigenaren ten behoeve van wiens kavels/woningen de drainage-leiding dient; overigens zal de eigenaar van het dienende erf geen enkele aanspraak op enige verdere vergoeding kunnen maken.

6.2 Voormelde erfdienstbaarheden en/of bepalingen worden voor onbepaalde tijd gevestigd, zonder dat de eigenaar van het heersend erf enige vergoeding

verschuldigd is aan de eigenaar en gebruikers/huurders van het dienend erf. Uit de erfdienstbaarheden en/of bepalingen voortvloeiende verplichtingen dienen aan huurders/gebruikers van het verkochte te worden opgelegd als zelfstandige verbintenis ten opzichte van de gerechtigde(n). Indien reeds (een) levering(en) van een op gemelde erfdienstbaarheid betrekking hebbende kavel(s) heeft plaatsgevonden is/zijn bij die levering(en) erfdienstbaarheden van gelijke strekking gevestigd.

7.● Gedoogplicht

Verkoper en Koper zijn in artikel 6.6 van de Koopovereenkomst het volgende overeengekomen, woordelijk luidende als volgt:

“Koper is verplicht in of op het Verkochte de aanwezigheid van voorzieningen ten algemene nutte te dulden, zoals (en voor zover van toepassing) onder meer de voorzieningen ten behoeve van energie, water, data aansluitingen en tevens te dulden dat daaraan door de daarvoor verantwoordelijke instanties het noodzakelijke onderhoud en herstel wordt gepleegd. Koper dient zich te onthouden van activiteiten op of nabij het Verkochte waardoor schade aan genoemde voorzieningen zou kunnen ontstaan en is jegens de daarvoor verantwoordelijke instanties aansprakelijk voor schade aan die voorzieningen.”

8.● Publiekrechtelijke beperkingen

•aantekeningen dienen op het moment van passeren te worden uitgewerkt a.d.h.v. de kadastrale recherches op dat moment.

Op het Verkochte blijkt aantekening op het kadastrale uittreksel met betrekking tot Publiekrechtelijke Beperkingen is aangetekend:

- “- Wet voorkeursrecht gemeente: Voorstel aanwijzing gronden
- Betrokken bestuursorgaan: Gemeente Montfoort
- Datum in werking: 03-11-2020
- Afkomstig uit stuk: Hyp4 80564/138
- Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
- Ingeschreven op 10-02-2021 om 11:29
- Overig stuk: Hyp4 89566/69
- Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
- Ingeschreven op 26-09-2024 om 09:00”

en:

- “- Wet voorkeursrecht gemeente: Besluit aanwijzing gronden
- Betrokken bestuursorgaan: Gemeente Montfoort
- Datum in werking: 01-02-2021
- Afkomstig uit stuk: Hyp4 80544/172
- Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
- Ingeschreven op 03-02-2021 om 09:44
- Overig stuk: Hyp4 89566/68
- Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
- Ingeschreven op 26-09-2024 om 09:00”.

Uit een aan deze akte te hechten besluit (Bijlage) van de gemeente Montfoort de dato • blijkt dat de gemeente Montfoort een •eenmalige vrijstelling heeft verleend van de voormalige Wet voorkeursrecht gemeente (WVG (op heden Hoofdstuk 9 van de

Omgevingswet of het overgangsrecht)) -aanbiedingsplicht ten aanzien van het Verkochte.

Vorenstaande laat onverlet dat er nog overige publiekrechtelijke beperkingen kunnen bestaan ten aanzien van het Verkochte, die niet zijn ingeschreven in de Basisregistratie Kadaster. Koper aanvaardt deze bedoelde publiekrechtelijke beperkingen uitdrukkelijk.

9• Kwalitatieve verplichtingen / instandhoudingsverplichtingen

- 1 Voor zover conform het bouwplan een erfafscheiding wordt aangebracht, geldt, daar waar het Verkochte grenst aan de openbare ruimte of een (op het Verkochte gelegen) achterpad, dat het Koper verboden is de op het Verkochte aangebrachte erfafscheiding te wijzigen en dient hij deze in stand te houden. Het is de Koper verboden de hagen hoger te laten groeien dan tachtig centimeter (80 cm) (haag laag), een meter vijftig (1,50 m) (haag middenhoog) dan wel één meter tachtig centimeter (1,80 m) (haag hoog), overeenkomstig de aan Koper bekende juridische situatietekening (**Juridische Situatietekening**) welke tekening met kenmerk • variabel bnrs 1 t/m 28 w26-40844-16-PO-01. • variabel bnrs 39 t/m 57 w26-40844-16-PO-03 • variabel bnrs 58 t/m 69 w26-40844-16-PO-04 • variabel bnrs 70 t/m 87 w26-40844-16-PO-02.
 - variabel bij bnrs. 21 t/m 28 en 39 tot en met 69
- 2. Het is Koper niet toegestaan om de twee (2) parkeerplaatsen op eigen terrein op andere wijze dan als parkeerplaatsen te gebruiken en hij dient deze parkeerplaatsen in stand te houden.

•• einde variabel

- 2/3. •De hiervoor in dit artikel genoemde verplichting(en), voor zover die kunnen gelden als een dulden of niet doen, zullen door inschrijving van een afschrift van deze akte ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers ten laste van het Verkochte gelden als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de Gemeente Montfoort, zodat deze verplichting(en) overgaan op degenen die het Verkochte (of een gedeelte daarvan) onder bijzondere titel verkrijgen en daar tevens aan gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik ervan verkrijgen.
- 3/4. •Ten aanzien van de hiervoor in dit artikel genoemde verplichtingen geldt dat, voor zover deze niet van rechtswege overgaan bij overgang of overdracht van het Verkochte (of een gedeelte daarvan), de Koper en haar rechtsopvolgers verplicht zijn deze aan hun rechtsopvolgers in eigendom op te leggen en te doen aannemen, evenals de verplichting in deze zin vervat, en dit te bedingen ten behoeve van de Gemeente Montfoort.
- 4/5. •Vorenstaande wordt door de Koper bij dezen aanvaard. De rechten voortvloeiende uit onderhavige bepaling worden bij deze door de Verkoper aangenomen namens de Gemeente Montfoort. Ter zake van de kwalitatieve verplichting wordt woonplaats gekozen ten kantore van de dienst van het Kadaster en de openbare registers.

• variabel bij bnrs. 1 t/m 10

10• Vestiging erfdienstbaarheden achterpad

Voor zover niet reeds gevestigd bij een eerdere levering worden door Partijen bij deze

gevestigd en aanvaard, waarbij het bepaalde in artikel 5:76 (verdeling heersende en dienende erf) van het Burgerlijk Wetboek nadrukkelijk van toepassing is:

- (a) ten behoeve en ten laste van het Verkochte; en
- (b) ten behoeve en ten laste van de naastgelegen percelen, plaatselijk bekend Mandenmaker 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18 en 20 te Montfoort, kadastraal bekend **gemeente Montfoort, sectie C, nummers •**, [N.B. VERKOCHTE ADRES/PERCEELNUMMER WEGLATEN BIJ INVULLEN]

doch uitsluitend die gedeelten van deze percelen waarop het hierna bedoelde pad is gelegen;

als heersende en dienend erven, over en weer, de erfdienstbaarheid van overpad, om vanuit de achtertuinen over het belendende nog aan te leggen pad (dat deels is gelegen op het Verkochte) te komen van en te gaan naar de openbare weg, en wel te voet, met de fiets of ander klein voertuig (gemotoriseerde voertuigen mogen slechts met afgezette motor worden meegevoerd),

zoals dit pad schetsmatig op voormelde aan deze akte gehechte Juridische Situatietekening staat aangegeven en de situatie zoals blijkende na oplevering van het project.

Ter zake deze erfdienstbaarheid gelden de navolgende bepalingen:

- (i) onder de erfdienstbaarheid van voetpad/uitweg wordt geacht te zijn begrepen het hebben, houden en onderhouden van eventuele in het voetpad gelegen putten, straatkolken, (buis)leidingen en dergelijke;
- (ii) het is toegestaan een fiets, bromfiets, kinderwagen en dergelijke andere kleine voertuigen aan de hand te leiden;
- (iii) het is verboden vervoermiddelen als vorenbedoeld, alsmede andere voorwerpen op het voetpad te plaatsen;
- (iv) het is verboden een toegangshekje tot de tuin over het voetpad te laten scharnieren;
- (v) de kosten van onderhoud van het voetpad, alsmede het herstel en vernieuwing daarvan, komen voor rekening van de van de woningen met bouwnummers 1 tot en met 10 (kadastraal bekend gemeente Montfoort, sectie C, nummers •) ieder voor een gelijk deel en het onderhoud van het pad zal collectief plaatsvinden.

- einde variabel
- variabel bij bnrs. 11 t/m 20

10• Vestiging erfdienstbaarheden achterpad

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

- (a) ten behoeve en ten laste van het Verkochte; en
- (b) ten behoeve en ten laste van de naastgelegen percelen, plaatselijk bekend Mandenmaker 22, 24, 26, 28, 30, 32 te Montfoort en Knopendraaierlaan 1, 2, 3 en 4 te Montfoort, kadastraal bekend gemeente **Montfoort, sectie C, nummers •** [N.B. VERKOCHTE ADRES/PERCEELNUMMER WEGLATEN BIJ INVULLEN]

doch uitsluitend die gedeelten van deze percelen waarop het hierna bedoelde pad is gelegen;

als heersende en dienend erven, over en weer, de erfdienstbaarheid van overpad, om vanuit de achtertuinen over het belendende nog aan te leggen pad (dat deels is gelegen op het Verkochte) te komen van en te gaan naar de openbare weg, en wel te voet, met de fiets of ander klein voertuig (gemotoriseerde voertuigen mogen slechts met afgezette motor worden meegevoerd),

zoals dit pad schetsmatig op voormelde aan deze akte gehechte Juridische Situatietekening staat aangegeven en de situatie zoals blijkende na oplevering van het project.

Ter zake deze erfdienstbaarheid gelden de navolgende bepalingen:

- (i) onder de erfdienstbaarheid van voetpad/uitweg wordt geacht te zijn begrepen het hebben, houden en onderhouden van eventuele in het voetpad gelegen putten, straatkolken, (buis)leidingen en dergelijke;
- (ii) het is toegestaan een fiets, bromfiets, kinderwagen en dergelijke andere kleine voertuigen aan de hand te leiden;
- (iii) het is verboden vervoermiddelen als vorenbedoeld, alsmede andere voorwerpen op het voetpad te plaatsen;
- (iv) het is verboden een toegangshekje tot de tuin over het voetpad te laten scharnieren;
- (v) de kosten van onderhoud van het voetpad, alsmede het herstel en vernieuwing daarvan, komen voor rekening van de van de woningen met bouwnummers 11 tot en met 20 (kadastraal bekend gemeente Montfoort, sectie C, nummers •••••) ieder voor een gelijk deel en het onderhoud van het pad zal collectief plaatsvinden.

•• einde variabel

• variabel 71 t/m 75

10• Vestiging erfdienstbaarheden achterpad

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

- (a) ten behoeve en ten laste van het Verkochte; en
- (b) ten behoeve en ten laste van de naastgelegen percelen, plaatselijk bekend Kaasmakerhof 1, 3, 5, 7, 9 en 11 te Montfoort, kadastraal bekend gemeente **Montfoort, sectie C, nummers • [N.B. VERKOCHTE ADRES/PERCEELNUMMER WEGLATEN BIJ INVULLEN]** en met dien verstande dat bouwnummer 71 (kadastraal bekend gemeente Montfoort, sectie C, nummer •) alleen heeft te gelden als het heersend erf,

doch uitsluitend die gedeelten van deze percelen waarop het hierna bedoelde pad is gelegen;

als heersende en dienend erven, over en weer, de erfdienstbaarheid van overpad, om vanuit de achtertuinen over het belendende nog aan te leggen pad (dat deels is gelegen op het Verkochte) te komen van en te gaan naar de openbare weg, en wel te voet, met de fiets of ander klein voertuig (gemotoriseerde voertuigen mogen slechts met afgezette motor worden meegevoerd),

zoals dit pad schetsmatig op voormelde aan deze akte gehechte Juridische Situatietekening staat aangegeven en de situatie zoals blijkende na oplevering van het

project.

Ter zake deze erfdienstbaarheid gelden de navolgende bepalingen:

- (i) onder de erfdienstbaarheid van voetpad/uitweg wordt geacht te zijn begrepen het hebben, houden en onderhouden van eventuele in het voetpad gelegen putten, straatkolken, (buis)leidingen en dergelijke;
- (ii) het is toegestaan een fiets, bromfiets, kinderwagen en dergelijke andere kleine voertuigen aan de hand te leiden;
- (iii) het is verboden vervoermiddelen als vorenbedoeld, alsmede andere voorwerpen op het voetpad te plaatsen;
- (iv) het is verboden een toegangshekje tot de tuin over het voetpad te laten scharnieren;
- (v) de kosten van onderhoud van het voetpad, alsmede het herstel en vernieuwing daarvan, komen voor rekening van de van de woningen met bouwnummers 71 tot en met 75 (kadastraal bekend gemeente Montfoort, sectie C, nummers •) ieder voor een gelijk deel en het onderhoud van het pad zal collectief plaatsvinden.

- einde variabel
- variabel 76 t/m 80

10• Vestiging erfdienstbaarheden achterpad

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

- (a) ten behoeve en ten laste van het Verkochte; en
- (b) ten behoeve en ten laste van de naastgelegen percelen, plaatselijk bekend Kaasmakerhof 16, 18, 20, 22 en 24 te Montfoort, kadastraal bekend gemeente **Montfoort, sectie C, nummers •** [N.B. VERKOCHTE ADRES/PERCEELNUMMER WEGLATEN BIJ INVULLEN] en met dien verstande dat bouwnummer 80, plaatselijk bekend Kaasmakerhof 16 (kadastraal bekend gemeente Montfoort, sectie C, nummer •) alleen heeft te gelden als het heersend erf,

doch uitsluitend die gedeelten van deze percelen waarop het hierna bedoelde pad is gelegen;

als heersende en dienend erven, over en weer, de erfdienstbaarheid van overpad, om vanuit de achtertuinten over het belendende nog aan te leggen pad (dat deels is gelegen op het Verkochte) te komen van en te gaan naar de openbare weg, en wel te voet, met de fiets of ander klein voertuig (gemotoriseerde voertuigen mogen slechts met afgezette motor worden meegevoerd),

zoals dit pad schetsmatig op voormelde aan deze akte gehechte Juridische Situatietekening staat aangegeven en de situatie zoals blijkende na oplevering van het project.

Ter zake deze erfdienstbaarheid gelden de navolgende bepalingen:

- (i) onder de erfdienstbaarheid van voetpad/uitweg wordt geacht te zijn begrepen het hebben, houden en onderhouden van eventuele in het voetpad gelegen putten, straatkolken, (buis)leidingen en dergelijke;
- (ii) het is toegestaan een fiets, bromfiets, kinderwagen en dergelijke andere kleine voertuigen aan de hand te leiden;

- (iii) het is verboden vervoermiddelen als vorenbedoeld, alsmede andere voorwerpen op het voetpad te plaatsen;
- (iv) het is verboden een toegangshekje tot de tuin over het voetpad te laten scharnieren;
- (v) de kosten van onderhoud van het voetpad, alsmede het herstel en vernieuwing daarvan, komen voor rekening van de van de woningen met bouwnummers 76 tot en met 80 (kadastraal bekend gemeente Montfoort, sectie C, nummers •) ieder voor een gelijk deel en het onderhoud van het pad zal collectief plaatsvinden.

- einde variabel
- variabel 82 t/m 86

10• Vestiging erfdienstbaarheden achterpad

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

- (a) ten behoeve en ten laste van het Verkochte; en
- (b) ten behoeve en ten laste van de naastgelegen percelen, plaatselijk bekend Kaasmakerhof 4, 6, 8, 10 en 12 Montfoort, kadastraal bekend gemeente **Montfoort, sectie C, nummers •** [N.B. VERKOCHTE ADRES/PERCEELNUMMER WEGLATEN BIJ INVULLEN] en met dien verstande dat bouwnummer 86 plaatselijk bekend Kaasmakerhof 4 (kadastraal bekend gemeente Montfoort, sectie C, nummer •) alleen heeft te gelden als het heersend erf,

doch uitsluitend die gedeelten van deze percelen waarop het hierna bedoelde pad is gelegen;

als heersende en dienend erven, over en weer, de erfdienstbaarheid van overpad, om vanuit de achtertuinen over het belendende nog aan te leggen pad (dat deels is gelegen op het Verkochte) te komen van en te gaan naar de openbare weg, en wel te voet, met de fiets of ander klein voertuig (gemotoriseerde voertuigen mogen slechts met afgezette motor worden meegevoerd),

zoals dit pad schetsmatig op voormelde aan deze akte gehechte Juridische Situatietekening staat aangegeven en de situatie zoals blijkende na oplevering van het project.

Ter zake deze erfdienstbaarheid gelden de navolgende bepalingen:

- (i) onder de erfdienstbaarheid van voetpad/uitweg wordt geacht te zijn begrepen het hebben, houden en onderhouden van eventuele in het voetpad gelegen putten, straatkolken, (buis)leidingen en dergelijke;
- (ii) het is toegestaan een fiets, bromfiets, kinderwagen en dergelijke andere kleine voertuigen aan de hand te leiden;
- (iii) het is verboden vervoermiddelen als vorenbedoeld, alsmede andere voorwerpen op het voetpad te plaatsen;
- (iv) het is verboden een toegangshekje tot de tuin over het voetpad te laten scharnieren;
- (v) de kosten van onderhoud van het voetpad, alsmede het herstel en vernieuwing daarvan, komen voor rekening van de van de woningen met bouwnummers 82 tot en met 86 (kadastraal bekend gemeente Montfoort, sectie C, nummers •) ieder voor

een gelijk deel en het onderhoud van het pad zal collectief plaatsvinden.

•• einde variabel

• Variabel bnrs 1, 10 11, 20, 39 t/m 43, 48 t/m 51, 58 t/m 61

11. • Beschoeiing en talud

Het Verkochte grenst (voor een deel) aan een waterpartij waarbij het Verkochte is of zal worden voorzien van een beschoeiing danwel damwand en/of een talud (om de oever van het Verkochte tegen afkalving te beschermen).

De beschoeiing / damwand voldoet aan hetgeen de zogenoemde legger casu quo richtlijnen van het waterschap eist. Tijdelijke peilstijging in het oppervlaktewater, waardoor de beschoeiing/ damwand en/of het talud tijdelijk (gedeeltelijk) onder water komen te staan, is niet uit te sluiten.

De beschoeiing / damwand en het talud dienen door de Koper in een goede staat te worden onderhouden. Zie hiervoor ook de verplichtingen zoals opgenomen in de zogenoemde legger casu quo richtlijnen van het waterschap.

Eventuele aanpassingen aan en/of ophoging(en) van het Verkochte kunnen tot een extra belasting en/of beschadiging (waaronder het vervormen en/of wijken) van de beschoeiing/ damwand en het talud leiden.

Het ophogen, verlagen, uitvlakken of anderszins wijzigen van de beschoeiing / damwand en/of het talud wordt door Verkoper ten sterkste afgeraden. Indien zulks door Koper toch gewenst is, zal zij zich op de hoogte dienen te stellen van de eisen en voorwaarden zoals vermeld hieromtrent in de zogenoemde legger casu quo richtlijnen van het waterschap. Daarnaast zal Koper een berekening moeten (laten) maken vanwege gewijzigde belasting op de beschoeiing / damwand. Mogelijk is voor aanpassingen van de beschoeiing / damwand of het talud een omgevingsvergunning van het waterschap vereist.

•• einde variabel

12. Zetting

In artikel 27 van de Koopovereenkomst is het volgende opgenomen:

“Artikel 27 Zetting voorbehoud ten aanzien van de grond

De bouwkaavel, waarop de woning (op grond van de Aannemingsovereenkomst) wordt gebouwd, is gezien de samenstelling ter plaatse, gevoelig voor bovengemiddelde en - in ieder geval de eerste jaren - voortdurende zetting.

Zetting is een proces waar grond onder invloed van een belasting wordt samengedrukt. Hierbij wordt water en lucht uit de poriën geperst. De zettingssnelheid hangt af van de textuur en structuur van de grond en het watergehalte, de omvang van de belasting en de eerdere belastingen.

Een zetting van meer dan 30 cm in 30 jaar is niet uitzonderlijk in dit gebied. Zettingen verlopen doorgaans niet lineair, het kan daarom voorkomen dat de eerste jaren in verhouding een grotere zetting optreedt.

Het openbare gebied (straten, groenvoorzieningen etc.) inclusief een gedeelte van de voortuin van de bouwkaavel is voorbelast, zodat bij de start van de bouw de grond reeds 'gezet' is.

Ondanks deze voorzorgen kan Verkoper niet voorkomen dat er een (blijvende) zetting van zowel de voor- als achtertuin optreedt. Koper dient zelf maatregelen te nemen (aanvullen met grond in de tuin, een strook met grind rondom de gevel) als zetting optreedt om de

tuin op hoogte te houden en te voorkomen dat er rondom de woning kuilen ontstaan door eventueel wegspoelen van de grond.

Gebruiksvoorschriften tuin

Koper dient de aansluiting van de grond met de woningentree en de terrasdeuren op hoogte te houden evenals de rest van de tuin.

Verkoper adviseert Koper met nadruk om direct rondom de woning een strook grind aan te brengen en van tijd tot tijd aan te vullen.

Als Koper verhardingen rondom de woning aanbrengt, wijst Verkoper Koper erop dat deze verhardingen, inclusief het benodigde zandpakket, door hun gewicht extra zettingen kunnen veroorzaken.

Ook het aantrillen van de grond veroorzaakt zettingen. Voor aanvullingen en ophogingen kan Koper het beste grond met een laag soortelijk gewicht toepassen.

Hiermee wordt de druk op de ondergrond beperkt en worden zettingen niet versneld.

Verkoper adviseert u het afschot van de verharding van de woning af te laten lopen (d.w.z. van de gevel af de tuin in).

De verharding dient ook los van de woning gehouden te worden en minimaal 50 mm lager dan de onderdorpels aangelegd te worden, m.u.v. de woningentreedeur.

Verkoper wijst Koper erop dat zettingen van de grond zich eerder aftekenen bij verharde oppervlaktes.

Ook zijn de mogelijk noodzakelijke ophogingen die Koper in de komende jaren dient uit te voeren minder gemakkelijk en mogelijk kostbaarder bij verharde oppervlaktes.

Bijgebouwen die niet op een paalfundering geplaatst worden kunnen daarbij uit het lood gaan staan als gevolg van niet gelijkmatige zakkings.

Verkoper adviseert Koper de aansluitingen van riolering en overige nutsleidingen te controleren voordat ophoogwerkzaamheden worden uitgevoerd.

Niet uitgesloten kan worden dat zich in/op de bodem van het Verkochte begroeiing bevindt, waaronder zaden, sporen en/of (restanten) van beplanting en/of wortels."

Koper vrijwaart Verkoper en/of de Ondernemer voor aanspraken uit welke hoofde dan ook in verband met eventuele (rest)zetting/inklinking van het terrein van het Verkochte.

•12. Verbod doorverkoop

- 1 Blijkens de Koopovereenkomst zijn de Verkoper en de Koper onder meer het navolgende overeengekomen, woordelijk luidend:

"Artikel 19 Verbod overdracht van rechten en vervreemding

Voordat de levering van het Verkochte aan Koper heeft plaatsgevonden en voordat Koper overigens aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft voldaan is het Koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of te bezwaren."

- 2 Blijkens de Aannemingsovereenkomst zijn de Ondernemer en de Koper onder meer het navolgende overeengekomen, woordelijk luidend:

"Verbod verkoop/vervreemding/overdracht

Artikel 37

Het is de Verkrijger niet toegestaan zonder uitdrukkelijke, schriftelijke toestemming van de Ondernemer de woning c.a. te verkopen en vervreemden en/of zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst aan derden over te dragen, voordat bedoelde woning aan hem is opgeleverd en de notariële akte van levering van het in

deze overeenkomst genoemde kavel is verleden. Indien de Verkrijger handelt in strijd met het bepaalde in dit artikel is hij aan de Ondernemer een boete verschuldigd ter grootte van 20% van de aanneemsom. Indien de Ondernemer toestemming verleent, kan zij hieraan voorwaarden verbinden. De Ondernemer kan aan deze toestemming alsmede aan de toestemming voor contractsovername als bedoeld in artikel 18, lid 2 van de Algemene voorwaarden nadere voorwaarden stellen. Aan de eventuele toestemming zal in ieder geval steeds de voorwaarde zijn verbonden dat de koopovereenkomst tussen de Verkrijger en de Verkoper eveneens integraal zal moeten worden overgedragen met medewerking van de Verkoper, voor zover de woning nog niet is overgedragen, danwel dat de overdracht van rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst uitsluitend zal kunnen geschieden tezamen met de overdracht van de woning, voor zover dat wel reeds aan de Verkrijger is geleverd door de Verkoper. Elke handeling in strijd met het vorenstaande is nietig ten aanzien van de Ondernemer en wordt als niet gedaan beschouwd."

13• Volmacht

- .1 Partijen verlenen bij dezen een onherroepelijke volmacht met het recht van substitutie aan ieder van de medewerkers van Kienhuis Legal om, voor zover nodig, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het Verkochte bij afzonderlijke akte aan te vullen, te wijzigen en/of te rectificeren in verband met een verzuim of een foutieve (kadastrale) aanduiding mocht dit door Partijen casu quo dit voor de inschrijving in de openbare registers als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, of anderszins is/wordt verlangd casu quo geëist dan wel indien de inhoud van deze akte niet in overeenstemming is met bepaalde in de Overeenkomst. Deze volmacht heeft geen betrekking op wijzigingen en/of aanvullingen voortvloeiende uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden. Deze volmacht vormt een onverbreekelijk bestanddeel van de Overeenkomst en strekt uitsluitend in het belang van Partijen.
- .2 (a) De Koper verleent bij deze onherroepelijke volmacht aan de Verkoper, met de bevoegdheid de volmacht aan een ander te verlenen (substitutie), om:
 - (1) (voorzover nodig) (voormel)de erfdienstbaarheden, zonodig aan te vullen en/of te wijzigen teneinde deze aan te passen aan de feitelijke situatie en daartoe al het nodige te verrichten;
 - (2) om op verzoek van de Verkoper, de gemeente, de provincie, het waterschap of enige andere (semi-)publiekrechtelijk rechtspersoon, mee te zullen werken aan de vestiging van eventuele zakelijke rechten, zoals erfdienstbaarheden, of aan het aanvaarden van (kwalitatieve) verplichtingen, al dan niet aangevuld met een kettingbeding, die op basis van het te realiseren plan nodig zullen blijken te zijn, inzake voorzieningen ten behoeve van gas, water, elektra, telefoon, centrale antenne installatie\kabelinstallatie, en dergelijke.
- (b) Van het voornemen tot aanpassing dan wel wijziging in verband met de feitelijke situatie, zal gedurende de bouw en tot maximaal •drie (3) jaar na voltooiing van het project waarvan het Verkochte deel uitmaakt door de Verkoper schriftelijk (e-mail daaronder begrepen) aan de Koper moeten worden kennisgegeven, dat van de afgegeven volmachten gebruik zal worden gemaakt, onder mededeling van hetgeen zal worden aangepast casu quo

waarvoor de volmacht wordt gebruikt.

- (c) De hiervoor bedoelde onherroepelijke volmacht eindigt uiterlijk •drie (3) jaar na voltooiing van het project.
- (d) De Koper en haar opvolgende verkrijger(s) is (zijn) verplicht om voormelde volmachtverlening - indien nog van toepassing - op te leggen aan haar rechtsopvolger(s) ten behoeve van de Verkoper als kettingbeding aan de nieuwe rechtverkrijgende(n) op te leggen en van toepassing te verklaren, en voor en namens de Verkoper aan te nemen. Indien de Koper of opvolgende verkrijger(s) voormelde verplichting tot (weder)oplegging niet nakomt/nakomen, verbeurt hij aan de Verkoper een direct opeisbare boete van eenhonderdduizend euro (EUR 100.000,00) voor iedere dag dat nakoming uitblijft, welk bedrag jaarlijks zal worden geïndexeerd met het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te 's-Gravenhage te publiceren prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI Alle huishoudens (2020=100), dan wel door een reeks die daarvoor in de plaats komt.

14. • Uitdrukkelijke aanvaarding

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

15. • Energielabel

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

16. • Waarborgcertificaat

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

17. • Woonplaatskeuze

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

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

18. • Algemene voorwaarden Kienhuis Legal

- .1 Partijen zijn ermee bekend en aanvaarden dat op de door Kienhuis Legal en de

Notaris verrichte en te verrichten werkzaamheden de algemene voorwaarden van Kienhuis Legal van toepassing zijn, waarin een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Partijen verklaren ieder een exemplaar van deze algemene voorwaarden te hebben ontvangen of daarvan via elektronische weg via de website van Kienhuis Legal te hebben kennisgenomen. De algemene voorwaarden zijn gedeponeerd ter griffie van de rechtbank Overijssel, zittingsplaats Almelo (nr. 14/2024) op vier april tweeduizend vierentwintig.

- .2 Partijen zijn er mee bekend dat op de werkzaamheden van Kienhuis Legal de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme van toepassing is.

19. • Fiscale paragraaf

Ter zake van de verkrijging van het Verkochte doet de Koper een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting ingevolge het bepaalde in artikel 15 lid 1 aanhef en sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien:

- (a) de Verkoper ter zake van de levering van het Verkochte verklaart te handelen als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968; en
- (b) de Verkoper verklaart dat het Verkochte op heden moet worden aangemerkt als bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968 ten aanzien waarvan inmiddels een onherroepelijk omgevingsvergunning is verleend gelet op het vorenstaande, •dan wel als nieuw vervaardigd gebouw (in aanbouw), zodat de levering van het Verkochte op grond van het bepaalde in artikel 11 lid 1 aanhef en sub a ten eerste van de Wet op de omzetbelasting 1968 van rechtswege is onderworpen aan de heffing van omzetbelasting;
- (c) de Verkoper verklaart dat het Verkochte op heden niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

De Verkoper verklaart dat het bedrag van de Koopprijs ten minste gelijk is aan de waarde in het economisch verkeer van het Verkochte en ten minste gelijk aan de objectieve kostprijs van het Verkochte op heden, zodat het bepaalde in artikel 15 lid 4 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer niet in de weg staat aan het beroep op voornoemde vrijstelling(en).

Mitsdien is geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

•Vestiging erfdienstbaarheden

Partijen verklaren dat de waarde in het economisch verkeer in de zin van artikel 52 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer van de bij deze akte gevestigde erfdienstbaarheden nihil (EUR 0,00) bedraagt, terwijl de Koper ter zake van de verkrijging van de erfdienstbaarheden geen (eenmalige) vergoeding en geen retributie is verschuldigd.

Mitsdien is geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

Partijen instrueren ondergetekende notaris om aangifte te doen voor de overdrachtsbelasting overeenkomstig het bepaalde in dit artikel. De Verkoper vrijwaart en houdt gevrijwaard ondergetekende notaris en de Koper voor enige aanspraak voor of in verband met overdrachtsbelasting (alsmede enige in dit verband verschuldigde boete(s), rente en/of kosten). Tevens verklaren Partijen dat in deze akte alle gegevens zijn opgenomen waarvan kennisneming van belang is of kan zijn voor de heffing van overdrachtsbelasting.

20. • Artikel 2 lid 3 besluit kadastrale tarieven

Partijen verklaren ten aanzien van het Verkochte sub • een beroep te doen op het

kadastrale inschrijvingstarief als bedoeld in artikel 2 lid 3 Regeling tarieven Kadaster, aangezien:

- het perceel een oppervlakte heeft van minder dan eenhonderd vierkante meter (100 m²); en
- de tegenprestatie minder bedraagt dan zes duizend vijfhonderd euro (€ 6.500,00) per perceel.

21. • Volmacht

Van het bestaan van voormelde volmacht aan de verschijnende persoon sub 1. blijkt uit één (1) onderhandse akte, die is gehecht aan •

Slot

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

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

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

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