

875094.01/RS

Deelgebied 4: bouwnummers 1 t/m 24
CONCEPT GEDATEERD 9 OKTOBER 2025

N.B. WIJZIGINGEN VAN DEZE CONCEPTAKTE NA ONDERTEKENING VAN DE KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST DIE BIJVOORBEELD VOORTVLOEIEN VANUIT DE OVERHEIDSWEGE EN/OF IN VERBAND MET NUTSVORZIENINGEN (BIJVOORBEELD VESTIGING VAN OPSTALRECHTEN VOOR NUTSBEDRIJVEN ONDER DOOR DIE NUTSBEDRIJVEN TE HANTEREN VOORWAARDEN, WAARONDER, MAAR NIET BEPERKT TOT EEN TRANSPORTLEIDING VAN VITENS EN HOGE DRUK (HD) GASLEIDING VAN STEDIN) DAN WEL WIJZIGINGEN DIE VOORTVLOEIEN UIT DE FEITELIJKE SITUATIE DAN WEL UIT WIJZIGING VAN HET BOUWPLAN DAN WEL AANPASSING VAN DE VOORWAARDEN OP VERZOEK VAN DE GEMEENTE OF VANUIT VERKOPER WORDEN UITDRUKKELIJK VOORBEHOUDEN EN WORDEN DOOR KOPER BIJ VOORBAAT REEDS AANVAARD.

AKTE VAN LEVERING

Project Rijndael te Nieuwegein
Deelgebied Boomgaard
bouwnummer •

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

1. •, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

• **OPTIE Bouwnummers 8 t/m 24**

a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: BPD Ontwikkeling B.V., met zetel te Amsterdam, kantoorhoudende 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1 (handelsregister 08013158); en

b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Kondor Rijnhuizen B.V., met zetel te Rijssen, kantoorhoudende 7461 BA Rijssen, Reggesingel 4 (handelsregister 67364276)

te dezen gezamenlijk handelend als enige vennoten van:

de vennootschap onder firma: V.o.f. Ontwikkelingscombinatie BPD/KWP - Rijnhuizen, gevestigd te Rijssen, kantoorhoudende 7461 BA Rijssen, Reggesingel 4 (handelsregister 67951449);

• **EINDE OPTIE**

• **OPTIE Bouwnummers 1 t/m 7**

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: BPD Ontwikkeling B.V., met zetel te Amsterdam, kantoorhoudende 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1 (handelsregister 08013158)
(Verkoper);

2. •

(•tezamen; Koper);

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

De comparanten, handelend als gemeld, verklaren als volgt:

OVERWEGENDE

- (A) (1) Blijkens een koopovereenkomst gedateerd op • (**Koopovereenkomst**) heeft de Verkoper aan de Koper het (de) hierna te noemen registergoed(eren) verkocht.
- (2) Blijkens een aannemingsovereenkomst gedateerd op • (**Aannemingsovereenkomst**) heeft de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Bouwmaatschappij Ufkes Apeldoorn B.V., met zetel te Rijssen, kantoorhoudende 7324 BA Apeldoorn, Boogschutterstraat 44 (handelsregister 08040761) (de "**Ondernemer**"), zich jegens de Koper (onder meer) verplicht tot (af)bouw van de daarin omschreven te realiseren opstellen. (De Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst tezamen: de "**Overeenkomst**").
- (B) De Overeenkomst heeft betrekking op:
- een perceel onbebouwde grond, plaatselijk bekend te • Nieuwegein, kadastraal bekend **gemeente Jutphaas, sectie D, nummer** •, groot ongeveer • vierkante meter (• m²) (perceel met voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte), gedurende de bouw aangeduid met **bouwnummer** •, bestemd om te worden bebouwd met een woning met toebehoren, welk perceel volgens de Basisregistratie Kadaster (gedeeltelijk) is belast met een beperkt recht, als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder B Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Vitens N.V.; en
 - het bijbehorend een/vierentwintigste (1/24^e) onverdeeld mandelig aandeel in de percelen grond bestemd voor gebruik als gemeenschappelijk (binnen)terrein/boomgaard met collectieve voorzieningen met onder andere (fruit)bomen, groenstroken, hagen, groenvoorzieningen, beplantingen, paden en lichtmasten, mede gelet op de hierna vermelde mandelighedsregeling, kadastraal bekend **gemeente Jutphaas, sectie D, nummer** •, groot ongeveer • (perceel met voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte), zoals bestemd als mandelig terrein bij akte van levering op • verleden voor •, notaris te •, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op • in register hypotheek 4, deel • nummer •;
- (tezamen hierna: **Verkochte**).
- (C) Het Verkochte is schetsmatig aan voormelde aan de Koopovereenkomst gehechte verkooptekening welke 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:
- OPTIE bouwnummers 8 t/m 24**
- door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op achtentwintig december tweeduizend achttien in register Hypotheken

4, deel 74718 nummer 15, van een afschrift van een akte van levering op zeventwintig december tweeduizend achttien verleden voor mr. F. Stroucken, notaris te Amsterdam,

•EINDE OPTIE

•OPTIE bouwnummers 1 t/m 7

door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op eenendertig maart tweeduizend twintig in register Hypotheken 4, deel 77750 nummer 74, van een afschrift van een akte van levering op eenendertig maart tweeduizend twintig verleden voor mr. J.R. Koenecke, notaris te 's-Gravenhage,

•EINDE OPTIE

mede in verband met de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op • in register Hypotheken 4, deel • nummer •, van een afschrift van een akte van levering op • verleden voor mr. •, notaris te • (hierna: **Voorgaande Akte**)

•OPTIE bouwnummers 7 en 8

mede in verband met de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op • in register Hypotheken 4, deel • nummer •, van een afschrift van een akte van levering op • verleden voor mr. •, notaris te •,

•EINDE OPTIE

- (E) Ingevolge de Koopovereenkomst is de Verkoper gehouden het Verkochte aan de Koper te leveren, welke levering geschiedt onder de voorwaarden en bepalingen als in deze akte vermeld.

VERKLAREN

Artikel 1. Levering

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

Artikel 2. Koopprijs, aanneemsom en kwijting

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

•KEUZEKLOK REEDS VERVALLEN TERMIJNEN VAN DE AANNEEMSOM

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

Het feit dat de Verkoper aldus de ten tijde van de onderhavige levering reeds vervallen termijnen van de Aanneemsom als nagetrokken onderdeel van het Verkochte aan de Koper levert, leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de

Verkoper voor de door de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. In juridische zin worden de ten tijde van de onderhavige Levering vervallen termijnen van de Aanneemsom geacht werkzaamheden te betreffen die door de Ondernemer jegens de Koper zijn verricht en waarvoor de Ondernemer jegens de Koper aansprakelijk is op de voet van het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst. De Koper zal zich jegens Verkoper onthouden van aanspraken uit dien hoofde.

•EINDE OPTIE

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

Artikel 3. Kosten

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

Artikel 4. Bepalingen

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

- 1 De Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering.
- 2 De Verkoper is verplicht aan de Koper een recht van eigendom te leveren, dat onvoorwaardelijk is en niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan.
- 3 Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van het Verkochte geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake, zulks mede met inachtneming van het bepaalde in de Overwegingen.
- 4 Onverminderd hetgeen in de Koopovereenkomst is bepaald ten aanzien van het Verkochte zal de Koper zich jegens de Verkoper onthouden van alle aanspraken uit welke hoofde ook die verband houden met de op het Verkochte te realiseren 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.
- 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.
- 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.
 - 7 De voor de bouw van het Verkochte vereiste omgevingsvergunning is op drie maart tweeduizend drieëntwintig verleend en is inmiddels onherroepelijk geworden daar er geen bezwaren zijn ingediend binnen de daarvoor geldende termijn.
 - 8 De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van heden voor rekening van de Koper.
 - 9 Alle aanspraken die de Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen en 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.
 - 10 (a) Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken en voor zover daaraan nog geen uitvoering is gegeven, blijft tussen de Koper en de Verkoper van kracht hetgeen in de Koopovereenkomst is bepaald.
(b) Voor zover daaraan nog geen uitvoering is gegeven, blijft tussen de Ondernemer en de Koper van kracht hetgeen in de Aannemingsovereenkomst is bepaald.
 - 11 Partijen kunnen zich ter zake de Koopovereenkomst en/of de Aannemingsovereenkomst en de onderhavige levering niet meer op een ontbindende voorwaarde beroepen, terwijl de in de Koopovereenkomst en/of de Aannemingsovereenkomst genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan en/of daarvan voor zover nodig door Partijen afstand is/wordt gedaan hetgeen middels ondertekening van deze akte door Partijen wordt bevestigd. De Verkoper en de Koper zijn voorts overeengekomen dat indien de Aannemingsovereenkomst niet tot stand komt, wordt ontbonden of vernietigd dit niet (meer) tot gevolg heeft dat de Koopovereenkomst van rechtswege ontbonden zal zijn.

Artikel 5. Omschrijving bijzondere lasten en beperkingen

Met betrekking tot de bekende bijzondere lasten en beperkingen ten aanzien van het Verkochte wordt te dezen verwezen naar:

- a. de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zestien augustus tweeduizend drieëntwintig in register Hypotheken 4, deel 87067 nummer 128, van een afschrift van een akte van levering ten titel van ruiling op vijftien augustus tweeduizend drieëntwintig verleden voor mr. E.R. Schaefers, notaris te Utrecht; mede in verband met
- b. de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zeventien april tweeduizend vierentwintig in register Hypotheken 4, deel 88561 nummer 76, van een afschrift van een akte van levering ten titel van ruiling op zeventien april tweeduizend vierentwintig verleden voor mr. E.R. Schaefers, notaris te Utrecht,

in welke akten woordelijk wordt vermeld:

de akte sub a vermeldt:

"6.2 Tevens wordt met betrekking tot bekende bijzondere lasten en beperkingen ten aanzien van het Verkochte wordt te dezen verwezen naar de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers destijds te Utrecht op twee november tweeduizend vijf in register Hypotheken 4, deel 13383 nummer 186, van een afschrift van een akte tot levering op één november tweeduizend vijf verleden voor mr. J. Kemper, notaris te Rotterdam:

"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN PARKEERPLAATSEN

In verband met bouwwerkzaamheden op het achterliggende terrein is een gedeelte van de parkeerplaatsen gesitueerd op het naast het verkochte gelegen perceel grond, in eigendom toebehorend aan verkoper, zoals met kruisarcering aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening nummer 2. Deze parkeerplaatsen staan de gebruikers van het verkochte ter beschikking, tot het moment dat door verkoper voor zijn rekening de thans niet op het verkochte gesitueerde parkeerplaatsen alsnog op het terrein van het verkochte zijn gerealiseerd. Ten behoeve van het verkochte als heersend erf en ten laste van vorenbedoeld naastgelegen perceel, tevens deel uitmakend van het perceel kadastraal bekend gemeente Jutphaas sectie D nummer 2806, zoals op gemelde situatietekening met kruisarcering is aangegeven, als dienend erf wordt bij deze een tijdelijke erfdienstbaarheid gevestigd en aanvaard, inhoudende het recht van gebruikers van het heersend erf om van bedoelde op het dienend erf tijdelijk gesitueerde parkeerplaatsen gebruik te mogen maken.

Deze erfdienstbaarheid zal eindigen op het moment dat de hiervoor bedoelde parkeerplaatsen op het terrein van het verkochte zijn gerealiseerd en van die parkeerplaatsen gebruik kan worden gemaakt."

ENZOVOORTS

- *ten aanzien waarvan voor zover het betreft de onder de aangehaalde artikel 6.2 vermelde bepaling, wordt verwezen naar hetgeen hierna in artikel 12 is opgenomen.*

ENZOVOORTS

12 Vervallen erfdienstbaarheden parkeerplaatsen

12.1 Artikel 14 lid 8 van de Ruilovereenkomst luidt woordelijk als volgt:

"8. In de Leveringsakte ter uitvoering van deze overeenkomst zal door Partijen worden geconstateerd dat de erfdienstbaarheid gevestigd bij een akte van levering met deel 13383 nummer 186 (Utrecht) genaamd "VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDENPARKEERPLAATSEN", komt te vervallen zodra de parkeerplaatsen zijn aangelegd conform de afspraken opgenomen in deze

overeenkomst.”.

12.2 Partijen constateren hierbij dat de hiervoor bedoelde erfdienstbaarheid ten aanzien van de parkeerplaatsen komt te vervallen zodra die parkeerplaatsen zijn aangelegd conform de afspraken in de Ruilovereenkomst. Partijen zullen alsdan de notaris opdracht geven om een akte in de Openbare Registers te laten inschrijven waarin wordt geconstateerd dat die erfdienstbaarheid is komen te vervallen.”.

de akte sub b vermeldt (naast het hiervoor aangehaalde artikel 6.2):

“- voor zover het betreft de onder de aangehaalde artikel 6.2 vermelde erfdienstbaarheid ten aanzien van de parkeerplaatsen, de betreffende bepaling uitsluitend nog van toepassing blijft op de met kruisarcering aangegeven locatie op situatie tekening 2 (zijnde een gedeelte van het perceel met kadastraal nummer 4399), zoals die tekening is ingeschreven in de Openbare Registers in register Hypotheken 4 deel 13383 nummer 186”.

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

Voor zover er – naast het hiervoor bepaalde - bijzondere lasten en beperkingen werden vermeld in de voorgaande verkrijgingsakten, is door Verkoper in een voorgaande akte geconstateerd dat die bijzondere lasten en beperkingen niet van toepassing zijn op het Verkochte. Verkoper verklaart dat er geen sprake is van erfdienstbaarheden, bijzondere verplichtingen en bepalingen welke de voorgenomen ontwikkeling casu quo realisatie van het project in de weg staan.

Artikel 6. Vestiging erfdienstbaarheid ter legalisering van de bouwkundige situatie

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

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

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

- (a) **licht**, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat aan en in de op het heersende erf volgens het ten tijde van het passeren van deze akte bestaande bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen (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;
- (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 en tevens inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om binnen twee meter van de erfgrans met ondoorzichtig glas

- te dulden, welke uitbreiding uiterlijk binnen één jaar na de oplevering van de woning moet zijn gerealiseerd;
- (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 of berging of tuinkast, ruimte voor de regenton, dan wel garage, of PVT-panelen (*photovoltaïsch thermische panelen*) of PV-panelen (*photovoltaïsche panelen*) (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 (bijvoorbeeld het bebouwingsvlak van de tweede verdieping), 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;
 - (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;
 - (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);
 - (f) **drainage (indien en voor zover 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 bouwkael en de daarop gestichte woning, om de drainage steeds deugdelijk te laten functioneren. De eigenaar/bewoner van de bouwkael/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 bouwwerk 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.

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

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

Artikel 7. Mandeligheidsregeling

Ten aanzien van het onder Verkochte sub 2 genoemde perceel grond betrekking hebbende op het (te realiseren) gemeenschappelijk (binnen)terrein/boomgaard met collectieve voorzieningen met onder andere (fruit)bomen, groenstroken, groenvoorzieningen, beplantingen, paden en lichtmasten en aan- en toebehoren, wordt te dezen verwezen naar een akte van levering op • verleden voor mr. •, notaris te Utrecht, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op • in register Hypotheken 4, deel • nummer •, in welke akte voormeld perceel (kadastraal bekend gemeente **Jutphaas sectie D nummers •**) is bestemd tot een mandelige zaak, hierna te noemen: "Mandelige zaak", in de zin van artikel 5:60 Burgerlijk Wetboek, tot gemeenschappelijk nut van de percelen waarop de vierentwintig (24) woningen met bouwnummers 1 tot en met 24 worden gerealiseerd, zijnde de percelen **kadastraal bekend gemeente Jutphaas, sectie D, nummers**

..... (allen percelen met voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte), zulks onder de navolgende bepalingen:

De eigenaren van de vierentwintig (24) woningen met bouwnummers 1 tot en met 24 (tezamen dan wel afzonderlijk: een "Deelgenoot" of de "Deelgenoten").

De Deelgenoten zijn tot regeling van hun onderlinge rechtsverhouding met betrekking tot de Mandelige zaak het volgende overeengekomen en komen bij deze voor zover nodig opnieuw overeen:

"Het aandeel en bijdrage

Artikel 1

1. Het aan een Deelgenoot toebehorende aandeel is een van zijn voormelde erf afhankelijk recht, zijnde voor iedere Deelgenoot het een/vierentwintigste (1/24^e) onverdeeld aandeel. Levering en bezwaring van het erf treft op gelijke wijze het aandeel.
2. Een aandeel kan niet afzonderlijk van het erf worden overgedragen, ook niet aan een of meer van de overige Deelgenoten. Artikel 5:66 lid 1 en lid 2 van het Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing casu quo wordt uitgesloten.
3. De verkrijger van een aandeel is verplicht onverwijld van zijn verkrijging mededeling te doen aan degene die met het beheer van de Mandelige zaak is belast, zijnde de vereniging "Beheervereniging Mandeligerrein Boomgaard in Rijndael", statutair gevestigd te Nieuwegein (handelsregister nummer •) (de "**Beheerder**" dan wel de "**Vereniging**"), of aan de door de Beheerder aangestelde uitvoerende partij voor wat betreft het uitschrijven van de vergaderingen en het incasseren van de bijdrage, of aan de overige Deelgenoten. In verband met de uitvoering van de door haar gedelegeerde werkzaamheden is de Beheerder gerechtigd de NAW-gegevens van de Deelgenoten te delen met derden.
4. De verkrijger en de vervreemder zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de vervreemder ter zake de Mandelige zaak aan de gemeenschap of aan de Beheerder verschuldigd is.
5. Iedere Deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor de

kosten (waaronder de kosten van instandhouding, beheer en onderhoud inclusief eventuele kosten voor energieverbruik van na te melden collectieve voorzieningen) van de Mandelige zaak.

6. De in lid 5 bedoelde bijdrage kan worden voldaan door middel van het betalen van een contributie aan de Beheerder. Indien en voorzover een Deelgenoot niet verplicht is of kan worden verplicht tot betaling van contributie aan de Beheerder, dient hij de door de Beheerder vastgestelde/vast te stellen bijdrageverplichting ten aanzien van beheer, onderhoud en instandhouding van de Mandelige zaak stipt op tijd aan de Beheerder te voldoen.

Verdeling

Artikel 2

Zolang de mandeligheid bestaat, kan geen van de Deelgenoten verdeling van de Mandelige zaak vorderen.

Gebruik en toegang

Artikel 3

1. De Mandelige zaak wordt gebruikt als volgt: gemeenschappelijk perceel grond/boomgaard met collectieve voorzieningen met onder andere (fruit)bomen, groenstroken, hagen, groenvoorzieningen, beplantingen, paden en lichtmasten en-aan en toebehoren.
Op de Mandelige zaak zijn de navolgende bepalingen van toepassing:
 - a. de Deelgenoten, de gebruikers van de erven en hun bezoekers hebben de bevoegdheid om te voet, met de fiets (aan de hand) of met een ander klein voertuig zoals een bromfiets of kinderwagen (gemotoriseerde voertuigen mogen slechts met afgezette motor aan de hand worden meegevoerd), via de Mandelige zaak te komen en te gaan naar de openbare weg vanaf hun woning/tuin, zoals deze paden schetsmatig op voormelde aan deze akte gehechte tekening staat aangegeven en de situatie zoals blijken na oplevering van het project;
 - b. de Mandelige zaak is daarnaast toegankelijk voor de hovenier of andere derden die voor en namens de Beheerder de Mandelige zaak komen onderhouden, mede in verband met artikel 8 (fruitbomen) van deze akte.
 - c. de Deelgenoten dulden de (eventueel) op/nabij de Mandelige zaak gelegen trafo en/of nutsvoorzieningen en de daarbij behorende installatie(s), kabels en leidingen en verder toebehoren en dat nutsbedrijven hier toegang toe hebben voor beheer, gebruik en onderhoud, herstel, vervanging en eventueel verwijdering;
 - d. het gebruik, inrichting en eventuele aanpassing van de Mandelige zaak kan nader worden geregeld bij huishoudelijk reglement dat tussen de Deelgenoten kan worden opgesteld op basis van een besluit met twee/derden meerderheid bij ten minste een aanwezigheid van twee/derden van het totaal aantal stemmen, waarbij iedere Deelgenoot één stem heeft en voor zover dat gebruik, die inrichting en eventuele aanpassing van de Mandelige zaak niet strijdig zijn met relevante (publiekrechtelijke) wetgeving of andere (privaatrechtelijke) afspraken;
 - e. het is verboden om op de Mandelige zaak schuren, overkappingen, verhardingen, erfafscheidingen en andere bouwwerken aan te brengen/ te realiseren, anders dan blijkt uit de aangehechte (inrichtings)tekening.

2. Onder Deelgenoot wordt voor de toepassing dit artikel ten deze mede verstaan diens huisgenoten, alsmede al diegenen, met hun huisgenoten, die op grond van een goederenrechtelijk of persoonlijk recht bevoegd zijn een woning te bewonen of te gebruiken.
3. Elke Deelgenoot, de gebruikers van de erven en hun bezoekers hebben de bevoegdheid de Mandelige zaak te gebruiken overeenkomstig de bestemming, mits dit gebruik verenigbaar is met de gebruiksrechten van de overige Deelgenoten.
4. Ieder van de Deelgenoten moet aan de overige Deelgenoten, de gebruikers van de erven en hun bezoekers toegang tot de Mandelige zaak geven. Het is niet toegestaan de Mandelige zaak op enige wijze af te sluiten.
5. Elke Deelgenoot is verplicht om de uit deze mandeligheidsregeling voortvloeiende verplichtingen op te leggen aan de gebruiker en bezoekers van haar erf. Een overtreding door een gebruiker of bezoeker wordt gezien als een overtreding door de Deelgenoot wiens erf wordt gebruikt of bezocht.

Onderhoud

Artikel 4

De Mandelige zaak wordt op kosten van alle Deelgenoten onderhouden en gereinigd met tussenkomst van de Beheerder, een en ander met inachtneming van het hiervoor in artikel 3 bepaalde en het bepaalde in artikel 8 (fruitbomen) in deze akte.

Herstel

Artikel 5

1. Ingeval van schade aan de Mandelige zaak, alsmede ingeval de (bouwkundige) toestand van de Mandelige zaak zulks noodzakelijk maakt, kan iedere Deelgenoot van de overige Deelgenoten medewerking vorderen ten behoeve van het herstel.
2. De Deelgenoten zullen indien mogelijk de Mandelige zaak verzekeren tegen schade. Verzekeringsuitkeringen dienen in de eerste plaats te worden aangewend tot herstel van de betreffende schade.
3. Iedere Deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor de kosten van vernieuwingen.
4. Ingeval de Mandelige zaak geheel teniet gaat, eindigt de mandeligheid.

Beheer

Artikel 6

1. Voor het beheer van de Mandelige zaak is aangewezen voormelde Vereniging/Beheerder. Door de aanvaarding van de onderhavige mandeligheidsregeling aanvaardt de Deelgenoot deze aanwijzing. Slechts bij unaniem besluit van de Deelgenoten kan de Beheerder uit zijn functie worden ontslagen.
2. Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor de instandhouding van de Mandelige zaak, waaronder mede wordt verstaan handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van de Mandelige zaak, mede in verband met het bepaalde in artikel 8 (fruitbomen) van deze akte.
3. Enkel handelingen ter voorkoming van schade die in het algemeen geen uitstel kunnen lijden, kunnen door ieder van de Deelgenoten zo nodig zelfstandig worden verricht. Indien deze handelingen bevoegdlijk zijn verricht worden de hieruit voortvloeiende kosten overeenkomstig artikel 3:172 van het Burgerlijk Wetboek omgeslagen over de Deelgenoten. Een Deelgenoot wordt bij de handelingen die hij

zelfstandig verricht geacht de overige Deelgenoten te vertegenwoordigen. Ieder van hen is bevoegd ten behoeve van de gemeenschap verjaring te stuiten.

4. De Beheerder - indien aangesteld - is eveneens bevoegd tot handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van de Mandelige zaak en in het algemeen tot handelingen die geen uitstel kunnen lijden. Hij vertegenwoordigt daarbij de overige Deelgenoten.

De Beheerder - indien aangesteld - kan wanneer hij handelt binnen de vooromschreven bevoegdheid, geen hoofdelijke aansprakelijkheid overeenkomen.

5. De Beheerder - indien aangesteld - is na afloop van iedere gehele periode van twaalf (12) maanden dat zijn beheer duurt, alsmede bij het einde van zijn beheer, verplicht tot rekening en verantwoording jegens de gezamenlijke Deelgenoten tijdens de jaarlijkse algemene ledenvergadering overeenkomst het bepaalde in haar statuten.

De Beheerder - indien aangesteld - is verplicht de op zijn beheer betrekking hebbende bescheiden aan de opvolgende Beheerder ter hand te stellen. De eerste periode van twaalf (12) maanden zal starten in de maand waarop de Mandelige zaak wordt opgeleverd aan de eerste Deelgenoot.

6. De (het bestuur van de) Beheerder is het aanspreekpunt voor de Gemeente Nieuwegein voor overleg in verband met onderhavige regeling, de fruitbomen en het aangrenzende (publieke) terrein.

Andere handelingen

Artikel 7

Tot alle andere handelingen dan hiervoor vermeld zijn de Deelgenoten slechts gezamenlijk bevoegd.

Einde mandeligheid

Artikel 8

De mandeligheid eindigt:

- a. wanneer de gemeenschap van de Mandelige zaak eindigt;
- b. wanneer de bij deze akte aan die zaak gegeven bestemming wordt opgeheven bij een tussen alle Deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving in de openbare registers;
- c. zodra het nut voor elk van de erven is geëindigd.

Inschrijving wijzigingen

Artikel 9

De Deelgenoten zijn verplicht en iedere Deelgenoot is bevoegd wijzigingen betreffende het genot, het gebruik en het beheer van de Mandelige zaak terstond te doen inschrijven in de openbare registers.

Lidmaatschap Vereniging/Kettingbeding

Artikel 10

1. Een Deelgenoot dient zich aan te melden als lid van voormelde Vereniging, en is verplicht bij vervreemding van zijn aandeel in de Mandelige zaak (vestiging van goederenrechtelijke genotsrechten en de levering van het economisch eigendom daaronder begrepen), namens de overige Deelgenoten van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze zich bindt en onderwerpt aan de besluiten van de vergadering van voormelde vereniging, die reeds genomen zijn of genomen zullen worden, alsmede om het in dit artikel bepaalde op zijn beurt woordelijk te bedingen van zijn rechtsopvolger.
2. Een Deelgenoot die verzuimt het vorenstaande van zijn rechtsopvolger te bedingen,

verbeurt dientengevolge door de enkele overtreding een direct opeisbare boete ten gunste van voormelde Vereniging van eenhonderdduizend euro (EUR 100.000,00), 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.

3. De voormelde verplichtingen zullen overgaan op al degenen die het Verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel.
4. Degenen die van de Deelgenoot een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen zijn eveneens aan de verplichtingen gebonden.
5. Bij vervreemding en levering van het aandeel in de Mandelige zaak eindigt tevens het lidmaatschap van voormelde Vereniging en dient vervolgens de rechtsopvolger zich aan te melden als lid. De vervreemdende Deelgenoot is verplicht zijn vervreemding tijdig kenbaar te maken bij de Beheerder zodat de Beheerder een eindafrekening kan opstellen voor de betreffende Deelgenoot.

Artikel 8 Fruitbomen. Kwalitatieve verplichting en kettingbeding

1. De “Boomgaard”, die zich uitstrekt over de Mandelige zaak en de (privé)tuinen in het onderhavige deelgebied, is door de Gemeente Nieuwegein gekwalificeerd als cultuurhistorisch waardevol. Het is daarom gewenst om in dat gebied de instandhoudings- en herplantplicht voor deze in totaal minimaal zesenzestig (66) (bestaande en nieuwe) (fruit)bomen (tezamen: “**Bomen**”) en groenstructuur vast te leggen. Voormelde verplichting wordt hierbij door Verkoper namens de Gemeente Nieuwegein ten aanzien van het Verkochte opgelegd aan de Koper, die deze verplichtingen aanvaardt.
 2. De Beheerder is verplicht zorg te dragen voor (de uitvoering van) het beheer en onderhoud van de Bomen en groenstructuur:
 - enerzijds namens de Deelgenoten ten aanzien van de Mandelige zaak; en
 - anderzijds voor Koper voor zover het betreft zijn/haar (prive) tuin.
 3. Indien en voor zover de Bomen en de groenstructuur niet zijn gelegen op de Mandelige Zaak, maar onderdeel zijn van een (prive)tuin, gelden de verplichtingen ook voor de betreffende eigenaar en dient die eigenaar de werkzaamheden door of namens de Beheerder te gedogen (en voor zover nodig daaraan medewerking te verlenen), met dien verstande dat die werkzaamheden dan uitsluitend betrekking hebben op:
 - de hagen;
 - de Bomen; en
 - verharding/paden.

Voor het overige dient een eigenaar zijn (prive) tuin zelf te onderhouden.
 4. In artikel 1 lid 5 van de mandeligheidsregeling is vastgelegd hoe iedere Deelgenoot draagplichtig is voor de kosten ten aanzien van de Mandelige zaak (ieder in beginsel voor het een/vierentwintigste (1/24) onverdeeld aandeel). Deze verdeling geldt ten aanzien van de Mandelige zaak aldus ook voor de in dit artikel vermelde verplichtingen.
- Voor zover het betreft de privé tuinen zijn de eigenaars (ook) verplicht om bij te dragen aan de betreffende kosten, waarbij wordt aangesloten bij de kostenverdeling in de Mandelige Zaak (derhalve iedere eigenaar/Deelgenoot voor het een/vierentwintigste (1/24) onverdeeld aandeel in het geheel).

5. Op de aangehechte overzichtstekening is aangegeven waar/hoe de Bomen en groenstructuur (hagen en verhardingen/paden) zijn gelegen (Bijlage).
6. Indien en voor zover de voormelde mandeligheid zou eindigen zijn de (dan) voormalige Deelgenoten in verband met de onverdeelde gerechtigdheid tot het voormalige mandelige perceel (en hun privé tuin) verplicht om de door de Gemeente Nieuwegein opgelegde verplichtingen ten aanzien van de Boomgaard te continueren, zodanig dat het beheer en onderhoud (waaronder ook de herplantplicht) worden voortgezet, en feitelijk worden uitgevoerd namens de voormalige Deelgenoten / eigenaars door de Beheerder, of een andere daarvoor op te richten vereniging of entiteit.
7. De hiervoor in dit artikel genoemde verplichting(en), voor zover die kunnen gelden als een dulden of niet-doen, zullen door inschrijving van een afschrift van deze akte ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers ten laste van het Verkochte gelden als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de Gemeente Nieuwegein, zodat deze verplichting(en) overgaan op degenen die het Verkochte (of een gedeelte daarvan) onder bijzondere titel verkrijgen en daar tevens aan gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik ervan verkrijgen.
8. Ten aanzien van de hiervoor in dit artikel genoemde verplichtingen geldt dat, voor zover deze niet van rechtswege overgaan bij overgang of overdracht van het Verkochte (of een gedeelte daarvan), de Koper en haar rechtsopvolgers verplicht zijn deze aan hun rechtsopvolgers in eigendom op te leggen en te doen aannemen, evenals de verplichting in deze zin vervat, en dit te bedingen ten behoeve van de Gemeente Nieuwegein.
9. Vorenstaande wordt door de Koper bij dezen aanvaard. De rechten voortvloeiende uit onderhavige bepaling worden bij deze door de Verkoper aangenomen namens de Gemeente Nieuwegein. Ter zake van de kwalitatieve verplichting wordt woonplaats gekozen ten kantore van de dienst van het Kadaster en de openbare registers.

Artikel 9. Kwalitatieve verplichting gedoogplicht nutsvoorzieningen

- 1 De Koper en de Verkoper komen bij deze overeen dat de Koper van het Verkochte en het aandeel in de Mandelige zaak, alsmede haar rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel en haar (zakelijk dan wel persoonlijk) gebruikers, verplicht is te gedogen de op dan wel nabij het Verkochte en de Mandelige Zaak aan te brengen nutsvoorzieningen (bijvoorbeeld maar niet daartoe beperkt trafo's, kabels (waaronder doch niet daartoe beperkt kabels voor elektra, waaronder elektrakabels voor laadpaleninfrastructuur), leidingen (waaronder doch niet daartoe beperkt waterleidingen), kasten ten behoeve van nutsvoorzieningen) en de gemeentelijke riolering, en dat zij voorts verplicht zijn om te gedogen dat nutsbedrijven en/of de Gemeente Nieuwegein werkzaamheden aan deze zaken verrichten zulks op de minst bezwarende wijze en onder de verplichting dat deze werkzaamheden worden afgerond en eventuele schade wordt hersteld.
- 2 De in lid 1 genoemde verplichtingen, voor zover die kunnen gelden als een dulden of niet doen, zullen door inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers voor registergoederen ten laste van voormelde percelen gelden als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten

- behoefte van de Gemeente Nieuwegein, zodat deze verplichtingen overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere en algemene titel verkrijgen en daar tevens aan gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een persoonlijk dan wel zakelijk recht tot gebruik ervan verkrijgen.
- 3 Vorenstaande wordt door de Koper bij dezen aanvaard. De rechten voortvloeiende uit onderhavige bepaling worden bij deze door de Verkoper namens de Gemeente Nieuwegein aangenomen. Ter zake van de kwalitatieve verplichting wordt woonplaats gekozen ten kantore van de dienst van het Kadaster en de openbare registers.
 - 4 Indien en voor zover dit nodig mocht blijken kunnen deze rechten van de Gemeente Nieuwegein voortvloeiende uit voormelde bepalingen (eveneens) op grond van artikel 3:94 van het Burgerlijk Wetboek worden overgedragen aan derden (bijvoorbeeld aan nutsbedrijven) zonder toestemming van de Koper dan wel haar rechtsopvolgers middels een daartoe bestemde akte. Voormelde rechten worden geacht deelbaar te zijn en kunnen door de Gemeente Nieuwegein alsdan aan afzonderlijke derden worden overgedragen.
 - 5 De bij deze akte gevestigde kwalitatieve verplichting blijft van kracht voor onbepaalde tijd, behoudens na beëindiging middels wederzijds goedvinden van Gemeente Nieuwegein en de Koper dan wel diens rechtsopvolger(s), welke beëindiging middels een daartoe bestemde en in de openbare registers in te schrijven notariële akte zal worden geconstateerd.

Artikel 10. (Overige) kwalitatieve verplichtingen / Kettingbedingen

- 1 Ten aanzien van de kliko's/afvalbakken geldt het volgende:
Het is de Koper verboden de kliko's/afvalbakken ergens anders te plaatsen dan in de daarvoor ontworpen bergingen. Hij dient deze bergingen in stand te houden. Op de ophaal dagen kunnen de kliko's/afvalbakken worden geplaatst in de daarvoor bedoelde opstelplaatsen in de openbare ruimte.
- 2 Ten aanzien van de erfafscheidingen tussen openbaar gebied en een woning en tussen woningen, geldt het volgende:
Het is de Koper verboden een fysieke erfafscheiding (zoals een schutting op een terras of privé tuin tussen de woningen) aan te brengen (vanwege het openbare karakter van de inrichting van dit deelgebied).
- 3 Ten aanzien van de terrassen van de woningen, geldt het volgende:
Het is de Koper verboden op het terras van het Verkochte bebouwing aan te brengen (met uitzondering van een pergola), zoals een schuurtje, overkapping, verharding, erfafscheidingen en andere bouwwerken en hij dient het terras in stand te houden. Het is tevens niet toegestaan om bebouwing aan te brengen op de privé tuinen (ook geen pergola).
- 4 Voor zover conform het bouwplan gevelgroen wordt aangebracht aan het Verkochte, geldt het volgende:
Het is de Koper verboden het aan het Verkochte aangebrachte gevelgroen te wijzigen en hij dient deze in stand te houden.
- 5 Het is Koper niet toegestaan om het Verkochte uit te bouwen (anders dan de mogelijkheden die bestaan volgens het huidige bouwplan meerwerkopties).
- 6 Koper is zich bewust en er expliciet mee bekend dat het Verkochte zich bevindt op relatief korte afstand van een was- en reinigingsmiddelen (productie)fabriek (op heden van Ecolab). Door de aanwezigheid van die bedrijvigheid is mogelijk

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

Artikel 11. Zetting/inklinking

In artikel 24 van de Koopovereenkomst is het volgende opgenomen:

"Artikel 24 Zetting voorbehoud ten aanzien van de grond

De bouwgrond, 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 10 cm in 30 jaar is niet uitzonderlijk in dit gebied en daarbij dient de koper zich te realiseren dat de grootste zetting naar verwachting in de eerste 5 jaar gaat optreden. De bestrating is, daar waar nodig, voorbelast, zodat bij de start van de bouw de grond hier reeds grotendeels '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) 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."

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

Artikel 12. Verbod doorverkoop

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

"Overdracht (verkoop en levering) voor en na oplevering

Artikel 24

1. *Het is de Verkrijger zonder uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van de Ondernemer niet toegestaan zijn rechten en plichten uit*

- deze overeenkomst aan derden over te dragen vóór oplevering van de woning.*
2. *Indien de Ondernemer schriftelijke toestemming verleent tot het overdragen van rechten en plichten uit deze overeenkomst, is zij gerechtigd aan deze toestemming nadere voorwaarden te verbinden.*
 3. *Bij overdracht na oplevering van de woning is de Verkrijger verplicht alle uitsluitingen en vrijwaringen uit deze overeenkomst aan de opvolgende eigenaar uitdrukkelijk mede te delen en overeen te komen."*
- 2 Blijkens de Aannemingsovereenkomst zijn de Ondernemer 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."*

Artikel 13. Publiekrechtelijke beperkingen

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

Artikel 14. Volmacht

- 1 Partijen verlenen bij dezen een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van Kienhuis Legal N.V., om, voor zover nodig, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het Verkochte bij afzonderlijke akte aan te vullen, te wijzigen en/of te rectificeren in verband met een verzuim of een foutieve (kadastrale) aanduiding mocht dit door Partijen casu quo dit voor de inschrijving in de openbare registers als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, of anderszins is/wordt verlangd casu quo geëist dan wel indien de inhoud van deze akte niet in overeenstemming is met bepaalde in de Overeenkomst. Deze volmacht heeft geen betrekking op wijzigingen en/of aanvullingen voortvloeiende uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden. Deze volmacht vormt een onverbreekelijk bestanddeel van de Overeenkomst en strekt uitsluitend in het belang van Partijen.
- 2 (a) De Koper verleent bij deze een onherroepelijke volmacht aan de Verkoper, met het recht van substitutie:
 - (1) tot het zo nodig aanvullen of wijzigen van voormelde mandeligheidsregeling, teneinde deze regeling aan te passen aan de feitelijke situatie; dan wel
 - (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 aan de feitelijke situatie zal gedurende de bouw en tot maximaal drie (3) jaar na voltooiing van het project Rijndael in Nieuwegein (waar het Verkochte deel van uitmaakt) door de Verkoper schriftelijk (e-mail daaronder begrepen) aan de Koper moet worden kennisgegeven, dat van de afgegeven volmacht gebruik gemaakt zal worden, onder mededeling van hetgeen aan de feitelijke situatie wordt aangepast.
- (c) De hiervoor bedoelde onherroepelijke volmacht eindigt uiterlijk drie (3) jaar na voltooiing van het project het Rijndael in Nieuwegein (inclusief openbare ruimte).
- (d) De Koper en haar opvolgende verkrijger(s) is (zijn) verplicht om voormelde volmachtverlening - indien nog van toepassing - op te leggen aan haar 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 (2025=100), dan wel door een reeks die daarvoor in de plaats komt.

Artikel 15. Uitdrukkelijke aanvaarding

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

Artikel 16. Energielabel

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

Artikel 17. 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.

Artikel 18. Woonplaatskeuze

Ter zake van de levering van het Verkochte en de fiscale gevolgen daarvan, wordt

woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

Artikel 19. Fiscale paragraaf

- 1 Verkoper verklaart dat hij ter zake van de levering van het Verkochte handelt als ondernemer in de zin van artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968.

Verkrijging bouwperceel

- 2 Verkoper verklaart dat het verkochte bouwperceel kwalificeert als bouwterrein in de zin van artikel 11, lid 6, van de Wet op de omzetbelasting 1968, aangezien dat perceel onbebouwde grond betreft die is bestemd om te worden bebouwd met één of meer gebouwen. De levering van dat perceel is daarom op grond van artikel 11, lid 1, letter a, onderdeel 1, van de Wet op de omzetbelasting 1968 van rechtswege aan de heffing van omzetbelasting onderworpen. De verschuldigde omzetbelasting is begrepen in de betreffende koopprijs voor het bouwperceel.
- 3 Ten aanzien van de verkrijging van het verkochte bouwperceel doet de Koper een beroep op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15, lid 1, aanhef en letter a, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. Het bepaalde in artikel 15, lid 4, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer is niet van toepassing. Mitsdien is er voor wat betreft de verkrijging van het verkochte bouwperceel **geen overdrachtsbelasting** verschuldigd.

Verkrijging aandeel Mandelige zaak

- 4 De Mandelige zaak Koper betreft onbebouwde grond die is bestemd om te worden gebruikt als groen (binnen)terrein/boomgaard en dus niet is bestemd om te worden bebouwd. De Mandelige zaak Koper kwalificeert daarom niet als onroerende zaak in de zin van artikel 11, lid 1, letter a, ten eerste, van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat de levering van de Mandelige zaak Koper is vrijgesteld van de heffing van omzetbelasting.
- 5 Ter zake van de verkrijging van (zijn aandeel in) de Mandelige zaak is Koper overdrachtsbelasting verschuldigd.
- 6 Verkoper heeft het in deze akte overgedragen aandeel in de Mandelige Zaak minder dan zes (6) maanden geleden verkregen bij de •Voorgaande Akte. Ter zake van de verkrijging van het in deze akte overgedragen aandeel in de Mandelige Zaak door Verkoper gold een tarief van tien en vier/tiende procent (10,4%) voor de overdrachtsbelasting en is door Verkoper overdrachtsbelasting voldaan over een bedrag van •.
- 7 In verband met de toepassing van artikel 13, lid 1, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer wordt de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting met betrekking tot onderhavige verkrijging van het in deze akte overgedragen aandeel in de Mandelige Zaak door Koper verminderd en wordt deze als volgt berekend:
 - (i) de koopprijs voor het aandeel in de Mandelige zaak wordt verminderd met het in lid 6 genoemde bedrag waarover ter zake van de vorige verkrijging overdrachtsbelasting was verschuldigd;
 - (ii) het onder (i) berekende bedrag wordt verminderd met factor 1,104 in verband met verkoop Vrij Op Naam, zijnde een bedrag ad •De heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting bedraagt (afgerond) dus •. Aan overdrachtsbelasting ad tien en vier/tiende procent (10,4%) is derhalve verschuldigd een bedrag van •.

Vestiging erfdienstbaarheden

- 8 Ten aanzien van de heffing van overdrachtsbelasting wordt de waarde van de bij

deze akte gevestigde erfdienstbaarheden door de daarbij betrokken partijen op nihil (€0,00) gewaardeerd. Mitsdien is geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

Algemeen

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

Volmachten

Van het bestaan van voormelde volmachten aan de comparanten blijkt uit:

- één (1) onderhandse akte, die is gehecht aan de akte van levering op • verleden voor mr. •, notaris te Utrecht; en
- • één (1) notariële akte, op • verleden voor mr. •, notaris te Utrecht.

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