Concept-akte van levering t.b.v. geïnteresseerde kopers van het plan De Pas fase 5 veld 3a (20w) te Elst. Deze concept-akte is nog onderhevig aan wijzigingen door de notaris. Aan deze concept-akte kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

NOTARISSEN ELST

Levering
(bouwnummer *, project De Pas fase 5 veld 3a (20w))
SMA/* - ***

Vandaag, *, verschenen voor mij,
*mr. Johannes Gerardus Theodorus Maria Castrop, notaris, als waarnemer van het vacante protocol van mr. Evert Oldenburger, destijds notaris in de gemeente Overbetuwe, kantoorhoudende te Elst:
* verschenen voor mij, mr. Ilse Hendrika Geertruida Maria van Noordenburg, toegevoegd notaris, hierna te noemen: 'notaris', bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Johannes Gerardus Theodorus Maria Castrop, notaris in de gemeente Overbetuwe kantoorhoudende te Elst:
*mr. Sharon Chantal Matulessy, toegevoegd notaris, hierna te noemen: 'notaris', bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Johannes Gerardus Theodorus Maria Castrop, notaris in de gemeente Overbetuwe kantoorhoudende te Elst:

1. *(*medewerker Notarissen Elst)* te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
   de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Ontwikkelcombinatie De Pas B.V.**, gevestigd te Amersfoort, kantoorhoudende te 3823 LK Amersfoort, De Brand 30, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 83516654, en als zodanig deze vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigende;
   hierna Ontwikkelcombinatie De Pas B.V. te noemen: "**verkoper**"; en
2. a. *
   b. *
   hierna, *zowel tezamen als ieder afzonderlijk, te noemen: "**koper**".

Volmacht
**VARIANT 1E AKTE
Van de volmachten van verkoper blijkt uit twee onderhandse akten van volmacht die aan deze akte is gehecht (bijlage).
EINDE VARIANT 1E AKTE
**VARIANT VOLGENDE AKTEN OP DEZELFDE DAG 1E AKTE

Van de volmachten van verkoper blijkt uit twee onderhandse akten van volmacht, die aan een akte van levering eerder vandaag voor mij, notaris, verleden, zijn gehecht.
**EINDE VARIANT VOLGENDE AKTEN OP DEZELFDE DAG 1E AKTE **
**VARIANT VOLGENDE AKTEN
Van de volmachten van verkoper blijkt uit twee onderhandse akten van volmacht die zijn gehecht aan een akte van levering op ** verleden voor ** (deel ** nummer **).**
De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende:

I. Verkoop en koop, alsmede de aannemingsovereenkomst

Verkoper heeft per ** blijkens een onderhandse overeenkomst houdende koop, door verkoper ondertekend de dato *** en door koper ondertekend de dato**, hierna aan te duiden als: "de koopovereenkomst", aan koper verkocht, die heeft gekocht een perceel grond, welk perceel nader in deze akte zal worden omschreven, terwijl de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Trebbe NoordOost B.V.**, gevestigd te Zwolle, kantoorhoudende te 8041 BL Zwolle, Grote Voort 291, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30058389, hierna te noemen: "**aannemer**" zich jegens koper blijkens een afzonderlijke onderhandse overeenkomst houdende aanneming, hierna aan te duiden als: "de aannemingsovereenkomst", heeft verbonden om voor rekening van koper op na te melden perceel een woning met aanbehoren te bouwen, naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven.
Koper kan verkoper niet aanspreken voor de verplichtingen van aannemer voortvloeiende uit de aannemingsovereenkomst en verkoper kan koper niet aanspreken voor de verplichtingen van de koper voortvloeiende uit de aannemingsovereenkomst.
Koper kan aannemer niet aanspreken voor de verplichtingen van verkoper voortvloeiende uit de koopovereenkomst en aannemer kan koper niet aanspreken voor de verplichtingen van de koper voortvloeiende uit de koopovereenkomst.
De koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst bevinden zich onder berusting van mij, notaris.

II. Levering

Ter voldoening aan het vorenstaande levert verkoper bij dezen aan de koper, die bij dezen van verkoper aanvaardt, *zulks ieder voor de onverdeelde helft:

> het perceel grond bestemd voor de daarop te bouwen woning met aan- en toebehoren, thans bekend als **bouwnummer ***, in plangebied De Pas fase 5 veld 3a te Elst, gelegen aan * te *, kadastraal bekend gemeente Elst, sectie N nummer *, ongeveer groot * waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens- en oppervlakte is toegekend, welk perceel gedeeltelijk is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de naamloze vennootschap Liander N.V.,

hierna te noemen "**het verkochte**" of "**het registergoed**".

Verklaring ten behoeve van het kadaster

Het verkochte betreft een geheel perceel met voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte, waarbij de berekende oppervlakte en de nieuwe grenzen van het perceel slechts een voorlopige status heeft. Dit betekent dat na verificatie van de nieuwe grenzen in het terrein de perceelsgrootte zal worden vastgesteld.

Toekomstig gebruik

Het gekochte is het toekomstig adres van koper, nadat de daarop te realiseren woning voor bewoning en gebruik is opgeleverd.

III. Eigendomsverkrijging

Het registergoed is (met meer registergoederen) door verkoper in eigendom verkregen door inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers op vijfentwintig april tweeduizend drieëntwintig in deel 86416 nummer 159, van een afschrift van een akte van levering, op de dag daarvoor verleden voor een waarnemer van notaris Castrop voornoemd.

IV. Koopsom, aanneemsom, kosten, kwijting

Koopsom

De koopsom van het verkochte bedraagt voor wat betreft de grondkosten *****, inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting (exclusief de eventueel verschuldigde rente), welke koopsom is voldaan door storting op een kwaliteitsrekening van mij, notaris.

Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag overeenkomstig deze akte zeker is.

Aanneemsom

De totale aanneemsom bedraagt: *** euro (€ *)** inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting, doch exclusief meer- of minderwerk.

De (nog niet vervallen termijnen van de) aanneemsom zal (zullen) door koper conform het bepaalde in de aannemingsovereenkomst aan aannemer worden voldaan naar gelang de bouw start (vordert).

Door verkoper zijn de reeds vervallen termijnen van de aanneemsom, zijnde een bedrag groot ** aan de aannemer voldaan.

Gemeld bedrag groot ** is koper thans aan verkoper verschuldigd en is door koper voldaan door storting daarvan op een kwaliteitsrekening van Notarissen Elst te Overbetuwe.

Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag overeenkomstig deze akte zeker is.

Kwijting

Verkoper verleent bij dezen kwijting aan de koper voor het aan verkoper verschuldigde.

Kosten

De kosten van levering en de kadastrale rechten verbonden aan deze levering zijn voor rekening van verkoper.

V. Leveringsbepalingen

CONCEPT

Juridische en feitelijke staat

1. Verkoper staat ervoor in de koper de eigendom van een perceel grond te leveren dat:
   a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan welke vernietiging ook;
   b. niet bezwaard is met beslagen, rechten van hypotheek, andere zekerheidsrechten of inschrijvingen daarvan;
   c. niet bezwaard is met beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, tenzij hiervoor dan wel hierna anders vermeld.
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig zijn, ontleent geen van partijen daaraan rechten.
3. De (af)levering van het verkochte vindt plaats in de staat, waarin het zich vandaag bevindt, zulks met inachtneming van het in de aannemingsovereenkomst - omtrent de afbouw door aannemer - bepaalde.

Baten, lasten en risico

1. Vanaf heden komen alle op het verkochte rustende zakelijke lasten en belastingen, alsmede alle eventuele baten, ten laste casu quo ten gunste van koper.
2. Gedurende de (af)bouw blijft het verkochte voor risico van aannemer.
3. Op de dag waarop het woonhuis aan koper feitelijk wordt afgeleverd (het moment waarop koper de sleutels van het woonhuis in ontvangst neemt), gaan alle risico's, waaronder begrepen die van brand- en stormschade, op koper over, onverminderd de verplichting van aannemer uit hoofde van de aannemingsovereenkomst.
4. Het verkochte is vrij van huur en elk ander gebruik(srecht) en kan door koper na oplevering van het woonhuis in eigen gebruik worden aanvaard na aan al zijn verplichtingen uit hoofde van de aannemingsovereenkomst jegens aannemer voldaan te hebben en bovendien na ondertekening door of namens aannemer en koper van het proces-verbaal van oplevering.

Garanties van verkoper

Verkoper garandeert het volgende:

a. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte.
b. Het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand of vordering van het registergoed krachtens de Huisvestingswet.
c. Voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.
d. Verkoper garandeert dat het haar niet bekend is dat het verkochte is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of 8, danwel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of artikel 8a van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.
e. Verkoper garandeert dat ten aanzien van het verkochte geen beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.

CONCEPT

Publiekrechtelijke beperkingen
In de hiervoor vermelde openbare registers staat de volgende aantekening:
"Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken
Er zijn geen beperkingen bekend".
Overige bepalingen
In voormelde koopovereenkomst is nog het navolgende bepaald, hetgeen onverkort van toepassing blijft:
"***Artikel 27 Afwerking perceel***
Het perceel wordt aan de achterzijde op de hoogte van circa 25 cm onder de dorpel van de achterdeur opgeleverd. Koper dient – indien gewenst – zelf voor eigen rekening het perceel aan te vullen met grond, hiervoor wordt via de koperskeuzelijst van de Ondernemer een keuze geboden.
Verkoper attendeert Koper erop dat de ondergrond kleihoudend is en het wellicht noodzakelijk is om voorzieningen te treffen voor het afvoeren/het infiltreren van hemelwater.
Zoals aangegeven op de juridische situatietekening blijft ter plaatse van opsluitingen een strookje kleigrond gehandhaafd waar eventueel een haag op wordt geplaatst."

VI. Waarborgcertificaat

Het onderhavige bouwplan is bij Woningborg N.V. geregistreerd onder nummer W-2024-0848-E008.
Koper verklaart het betreffende waarborgcertificaat te hebben ontvangen.

VII. Bijzondere bepalingen, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, erfdienstbaarheden

In voormelde titel van aankomst zijn geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen gevestigd, overeengekomen of aangehaald uit vroegere akten.
Verkoper heeft een erfdienstbaarhedenonderzoek uitgevoerd.
Partijen hebben mij, notaris, geen opdracht gegeven bij het Kadaster een erfdienstbaarhedenonderzoek uit te voeren.

Vestiging erfdienstbaarheden

Verkoper en koper verklaarden voorts op grond van de tussen partijen gesloten overeenkomst, dat in de notariële akte van levering van iedere bouwkavel over en weer ten behoeve en ten laste van de betreffende bouwkavel en ten laste en ten behoeve van de overige aangrenzende bouwkavels en het openbaar gebied, die erfdienstbaarheden zullen worden verleend die nodig/wenselijk zijn in verband met hetgeen bij het geldende bouwplan tot uitvoering is/wordt gebracht.
Ter uitvoering van het vorenstaande worden bij dezen, voor zover deze erfdienstbaarheden niet reeds bij eerdere akte zijn gevestigd, speciaal ten aanzien van het bij dezen verkochte- verleend, aanvaard en door inschrijving van een afschrift van deze akte in de daartoe bestemde openbare registers gevestigd, over en weer, ten behoeve en ten laste van het verkochte en ten laste en ten behoeve van de overige aangrenzende bouwkavels, welke aangrenzende bouwkavels kadastraal bekend zijn als de kadastrale percelen

gemeente Elst, sectie N* nummers * en * de volgende erfdienstbaarheden:

1. de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden zonder schadeloosstelling, dat tengevolge van de uitvoering van het huidige bouwplan eventueel een op een naastgelegen perceel te bouwen woonhuis met inbegrip van de uitbreidingsmogelijkheden volgens het thans bestaande bestemmingsplan, ook indien deze uitbreidingen later worden gerealiseerd, gedeeltelijk op zijn perceel is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen of de bij het woonhuis behorende leidingen gedeeltelijk in zijn perceel zijn aangebracht;
2. de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf het overlopende water van de daken van de op het heersend erf gebouwde opstallen te ontvangen;
3. de erfdienstbaarheid van inbalking en inankering, inhoudende de bevoegdheid voor de eigenaar van het heersende erf om in de gevels van het dienende erf zodanige verbindingen te bevestigen als voor de uitvoering en instandhouding van het huidige bouwplan met inbegrip van de hiervoor bedoelde uitbreidingsmogelijkheden noodzakelijk is;
4. de erfdienstbaarheid van licht, inhoudende de bevoegdheid om aan en in de op het heersende erf volgens het huidige bouwplan te bouwen opstallen met inbegrip van de hiervoor bedoelde uitbreidingsmogelijkheden, balkons, ramen en lichten op kortere afstand van het dienende erf te hebben dan in de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor één van de in de wet genoemde beperkingen geldt;
5. de erfdienstbaarheid van uitzicht, inhoudende het verbod voor de eigenaar van het dienende erf om de voortuin en eventueel de zijtuin, voorzover deze onmiddellijk grenst aan de openbare weg en voorzover de eigenaar van het heersende erf hierover uitzicht heeft naar de openbare weg waaraan het heersende erf is gelegen, anders te gebruiken dan als siertuin en hierin zodanige beplantingen of opstallen te hebben, dat hierdoor het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens het heden bestaande bouwplan op het heersende erf te bouwen casu quo gebouwde woning wordt belemmerd;
6. de erfdienstbaarheid van afvoer van huishoudwater en faecaliën, inhoudende de verplichting voor het dienende erf om te dulden dat huishoudwater en faecaliën van het heersende erf via het dienende erf worden afgevoerd naar de daarvoor bestemde openbare riolen door leidingen en via putten, die aangebracht worden overeenkomstig het bestaande bouwplan.
   Deze erfdienstbaarheid houdt mede in, dat de eigenaar van het dienende erf verplicht is op zijn terrein het verrichten van nodige onderhoudswerkzaamheden toe te laten.
   Dit onderhoud, waaronder mede begrepen het weer in de oorspronkelijke staat brengen van het dienende erf, geschiedt op kosten van de eigenaar van het heersend erf.

CONCEPT

Vanaf het punt, waarop op de leidingen ook de leidingen van het dienende erf zijn aangesloten, geschiedt het onderhoud voor gezamenlijke kosten;

7. de erfdienstbaarheid tot het hebben en houden van leidingen, inhoudende de verplichting ten laste van het dienende erf tot het dulden van het aanbrengen, hebben, houden, onderhouden, repareren, vervangen en verwijderen van draadomroep-, telefoon- en televisiegeleidingen en manipulatiekasten in, op of boven het dienende erf;
8. de erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat de toestand waarin die percelen na (af)bouw van de daarop voor de eerste maal gebouwde opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burenrecht, speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van telecommunicatieaansluitingen, de afvoer van hemelwater, gootwater, rook en faecaliën (door goten, schoorstenen, rioleringswerken, drainagesystemen of anderszins), eventuele inbalking, inankering en in-, onder- en overbouw, licht en uitzicht, waaronder begrepen voor de uitspringende muren het recht tot inankering bij eventuele uitbouw, een en ander onder de volgende bepalingen:
    a. deze erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;
    b. deze erfdienstbaarheden worden niet geacht te zijn verzwaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven;
    c. alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich op het heersend en dienend erf bevindende werken worden gedragen door de eigenaren die daarvan profiteren;
    d. de eigenaren van het heersend erf zijn bevoegd het dienend erf te betreden indien dit voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nodig is, zoals voor het plegen van onderhoud en vernieuwing;
    e. deze erfdienstbaarheid geldt niet voor bouwwerken die niet zijn voorzien in het bouwplan (inclusief meerwerkopties); voor deze bouwwerken blijft het burenrecht van Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk wetboek gelden;
    f. bepaalde bouwwerken zullen worden gerealiseerd deels op het perceelsgedeelte van de eigenaar van het dienend erf.
9. de erfdienstbaarheid tot legalisering van later uitgevoerde meerwerkopties, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat de eigenaar van het heersend erf bouwwerken realiseert voortvloeiend uit de meerwerkopties van het bouwplan, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
    a. de bouwwerken worden gerealiseerd conform de meerwerkopties die door de ondernemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden en waarvoor door de ondernemer gedurende de bouwperiode eventueel al de voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht;

CONCEPT

b. de bouwwerken op het dienend erf worden zo nodig in de oude staat hersteld op kosten van de eigenaar van het heersend erf;
c. bedoelde bouwwerken zullen worden gerealiseerd deels op het perceelsgedeelte van de eigenaar van het dienend erf.

De hiervoor omschreven lasten en beperkingen worden bij dezen door de koper aanvaard.

*****Kwalitatieve verplichtingen en oplegging kettingbedingen BNRS 301 EN 320**

Verkoper en koper zijn in de koopovereenkomst overeengekomen om na te melden kwalitatieve verplichtingen te vestigen. Ter uitvoering van de koopovereenkomst worden hierbij gevestigd door verkoper ten behoeve van de hierna gemelde belanghebbenden en ten laste van koper opgelegd, als eigenaar van het verkochte de navolgende kwalitatieve verplichtingen:

Kwalitatieve verplichtingen en bedingen ten behoeve van de gemeente Overbetuwe en derden/nutsbedrijven

Bij deze worden ten laste van de bouwkavels die tot het bouwplan behoren en ten behoeve van de gemeente Overbetuwe (hierna ook te noemen: Gemeente) en derden/nutsbedrijven de navolgende kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 252 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek gevestigd en aan koper opgelegd als eigenaar van het gekochte:

1. Instandhouding hagen
    1. Indien op de verkooptekening is aangegeven dat op de bouwkavel van koper een haag wordt aangelegd, is koper verplicht zulks te dulden en in stand te houden. De haag zal door de verkoper danwel (een) door verkoper aan te wijzen derde(n) worden aangelegd.
    De koper is verplicht de haag te gedogen, te onderhouden en in stand te houden op een vaste hoogte zoals aangegeven op de verkooptekening.
    Bij een noodzakelijke vervanging van de haag zal koper eenzelfde haag weer dienen aan te brengen. Koper zal met de tuinaanleg hiermee rekening moeten houden en zal er voor moeten zorgen dat er geen obstakels zijn voor de aanleg van de haag.
2. Instandhouding hekwerk met hedera
    1. Indien op de verkooptekening is aangegeven dat op de bouwkavel van koper een hekwerk met hedera (hierna: erfafscheiding) wordt aangelegd, is koper verplicht zulks te dulden en in stand te houden. De erfafscheiding zal door de verkoper danwel (een) door verkoper aan te wijzen derde(n) worden aangelegd. De koper is verplicht deze erfafscheiding te gedogen, te onderhouden en in stand te houden op een vaste maat zoals aangegeven op de verkooptekening. Bij een noodzakelijke vervanging van de erfafscheiding zal koper eenzelfde erfafscheiding weer dienen aan te brengen. Koper zal met de tuinaanleg hiermee rekening moeten houden en zal er voor moeten zorgen dat er geen obstakels zijn voor de aanleg van de erfafscheiding.
3. Instandhouding tuinmuur met penanten

1. Indien op de verkooptekening is aangegeven dat op de bouwkavel van koper een tuinmuur met penanten wordt aangelegd, is koper verplicht zulks te dulden en in stand te houden. De tuinmuur zal door de verkoper danwel (een) door verkoper aan te wijzen derde(n) worden aangelegd.
   De eigenaar en gebruiker van de desbetreffende bouwkavel is verplicht om de tuinmuur met penanten voortdurend in stand te laten, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen.

4. Instandhouding parkeerplaats
   1. Indien op de verkooptekening is aangegeven dat verkoper, bij realisatie van het verkochte, verplicht is parkeerplaatsen te realiseren op de bouwpercelen (privé parkeerplaatsen), is koper verplicht de gerealiseerde parkeerplaats in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vervangen.
5. Bij niet-nakoming van de onder 1.1., 2.1., 3.1. en 4.1. bedoelde verplichtingen verbeurt koper ten behoeve van de Gemeente een boete van vijfentwintigduizend euro (€ 25.000,00) voor iedere dag dat de overtreding voortduurt. Deze boete is door het enkele feit van de niet-nakoming onmiddellijk opeisbaar, zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst. De Gemeente behoudt het recht om nakoming te vorderen.
6. Voor zover de onder 1.1., 2.1., 3.1. en 4.1. bedoelde verplichtingen niet als kwalitatieve verplichtingen kunnen worden overeengekomen, moet bij elke vervreemding van het verkochte of vestiging daarop van zakelijke rechten, niet zijnde een recht van hypotheek, waardoor het gebruik van het verkochte door anderen wordt verkregen, de hiervoor onder 1.1., 2.1., 3.1., 4.1 en 5. genoemde voorwaarden door koper aan elke opvolgende eigenaar als kettingbeding worden opgelegd, onder verbeurte van een door het enkele feit van de overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, aan de Gemeente verschuldigde boete van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00). Deze boete zal verschuldigd zijn door de nalatige verkoper. ***

*** **Kwalitatieve verplichtingen en oplegging kettingbedingen OVERIGE BNRS**

Verkoper en koper zijn in de koopovereenkomst overeengekomen om na te melden kwalitatieve verplichtingen te vestigen. Ter uitvoering van de koopovereenkomst worden hierbij gevestigd door verkoper ten behoeve van de hierna gemelde belanghebbenden en ten laste van koper opgelegd, als eigenaar van het verkochte de navolgende kwalitatieve verplichtingen:

Kwalitatieve verplichtingen en bedingen ten behoeve van de gemeente Overbetuwe en derden/nutsbedrijven

Bij deze worden ten laste van de bouwkavels die tot het bouwplan behoren en ten behoeve van de gemeente Overbetuwe (hierna ook te noemen: Gemeente) en derden/nutsbedrijven de navolgende kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 252 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek gevestigd en aan koper opgelegd als eigenaar van het gekochte:

1. Instandhouding hagen

1. Indien op de verkooptekening is aangegeven dat op de bouwkavel van koper een haag wordt aangelegd, is koper verplicht zulks te dulden en in stand te houden. De haag zal door de verkoper danwel (een) door verkoper aan te wijzen derde(n) worden aangelegd.
   De koper is verplicht de haag te gedogen, te onderhouden en in stand te houden op een vaste hoogte zoals aangegeven op de verkooptekening.
   Bij een noodzakelijke vervanging van de haag zal koper eenzelfde haag weer dienen aan te brengen. Koper zal met de tuinaanleg hiermee rekening moeten houden en zal er voor moeten zorgen dat er geen obstakels zijn voor de aanleg van de haag.

2. Instandhouding hekwerk met hedera
   1. Indien op de verkooptekening is aangegeven dat op de bouwkavel van koper een hekwerk met hedera (hierna: erfafscheiding) wordt aangelegd, is koper verplicht zulks te dulden en in stand te houden. De erfafscheiding zal door de verkoper danwel (een) door verkoper aan te wijzen derde(n) worden aangelegd. De koper is verplicht deze erfafscheiding te gedogen, te onderhouden en in stand te houden op een vaste maat zoals aangegeven op de verkooptekening. Bij een noodzakelijke vervanging van de erfafscheiding zal koper eenzelfde erfafscheiding weer dienen aan te brengen. Koper zal met de tuinaanleg hiermee rekening moeten houden en zal er voor moeten zorgen dat er geen obstakels zijn voor de aanleg van de erfafscheiding.
3. Instandhouding parkeerplaats
   1. Indien op de verkooptekening is aangegeven dat verkoper, bij realisatie van het verkochte, verplicht is parkeerplaatsen te realiseren op de bouwpercelen (privé parkeerplaatsen), is koper verplicht de gerealiseerde parkeerplaats in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vervangen.
4. Bij niet-nakoming van de onder 1.1., 2.1. en 3.1. bedoelde verplichtingen verbeurt koper ten behoeve van de Gemeente een boete van vijfentwintigduizend euro (€ 25.000,00) voor iedere dag dat de overtreding voortduurt. Deze boete is door het enkele feit van de niet-nakoming onmiddellijk opeisbaar, zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst. De Gemeente behoudt het recht om nakoming te vorderen.
5. Voor zover de onder 1.1., 2.1. en 3.1.bedoelde verplichtingen niet als kwalitatieve verplichtingen kunnen worden overeengekomen, moet bij elke vervreemding van het verkochte of vestiging daarop van zakelijke rechten, niet zijnde een recht van hypotheek, waardoor het gebruik van het verkochte door anderen wordt verkregen, de hiervoor onder 1.1., 2.1., 3.1. en 4. genoemde voorwaarden door koper aan elke opvolgende eigenaar als kettingbeding worden opgelegd, onder verbeurte van een door het enkele feit van de overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, aan de Gemeente verschuldigde boete van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00). Deze boete zal verschuldigd zijn door de nalatige verkoper.

CONCEPT

VIII. Aanvaarding door koper

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die bepalingen 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.

IX. Instandhouding eerdere gemaakte afspraken

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen vóór de ondertekening van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen.

X. Ontbindende en opschortende voorwaarde(n) uit onderliggende overeenkomst(en)

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst, de aannemingsovereenkomst of in nadere overeenkomsten, die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.
Noch verkoper noch koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.
De opschortende voorwaarden zijn vervuld.

XI. Volmacht rectificatie

Partijen geven, voor zoveel nodig, de medewerkers van het kantoor van mij, notaris, zowel tezamen als ieder van hen afzonderlijk, een onherroepelijke volmacht, om voor zover nodig in overeenstemming met dat wat tussen partijen is overeengekomen deze akte bij afzonderlijke akte aan te vullen, te wijzigen en zodoende te rectificeren in verband met een onjuistheid, onvolledigheid, verzuim of een foutieve (kadastrale) aanduiding.
Deze volmacht heeft geen betrekking op wijzigingen en/of aanvullingen die voortvloeien uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden.
Deze volmacht vormt een onverbrekelijk bestanddeel van de tussen partijen gesloten overeenkomst en strekt uitsluitend in het belang van partijen. Uit dit belang volgt dat de volmacht niet zal eindigen door het overlijden of door de ondercuratelestelling van de volmachtgevers of de gevolmachtigde. Ook zal de volmacht niet eindigen door herroeping door de volmachtgevers.

XII. Vrijstelling overdrachtsbelasting/omzetbelasting

a. Verkoper verklaart ondernemer te zijn in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en dat het verkochte een bouwterrein (casu quo een in aanbouw zijnde gebouw en het erbij behorend terrein dat nog niet in gebruik is genomen) betreft, als bedoeld in artikel 11 lid 1, letter a, sub 1 van de Wet op de omzetbelasting 1968. De levering is derhalve van rechtswege belast met omzetbelasting.
b. Verkoper verklaart dat het verkochte voor of op heden niet als bedrijfsmiddel in gebruik is genomen.
c. Partijen verklaren hierbij een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, als bedoeld als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, op grond waarvan deze verkrijging zal zijn vrijgesteld van de heffing van overdrachtsbelasting,

CONCEPT

gelet op het hiervoor in lid a en b van dit artikel bepaalde en voorts aangezien de koper de aan hem in rekening gebrachte omzetbelasting niet in aftrek kan brengen.

XIII. Woonplaatskeuze

Voor de uitvoering van voormelde overeenkomsten van koop en levering, voor fiscale gevolgen en ter zake van de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers wordt woonplaats gekozen op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

Slot

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. De identiteit van de verschenen personen is, voor zover nog nodig, door mij, notaris, aan de hand van de daartoe bestemde documenten vastgesteld.

WAARVAN AKTE

is verleden te Elst, gemeente Overbetuwe, op de datum in het begin van deze akte vermeld.

De inhoud van deze akte is aan de verschenen personen zakelijk opgegeven en toegelicht. Hierbij zijn zij gewezen op de gevolgen die voor hen uit de akte voortvloeien.

Zij hebben vervolgens verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en hiermee in te stemmen.

Onmiddellijk daarna is deze akte beperkt voorgelezen en door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om

CONCEPT