

[Dorpsrand; bouwnummers 11 tot en met 28 – Weidemolenlaan 2 tot en met 36 (even nummers) te Linschoten]
versie d.d. 10 maart 2025

LEVERING

(Projectakte van levering ter uitvoering van een koopovereenkomst in samenhang met een aannemingsovereenkomst)

Wijzigingen van deze concept-akte na ondertekening van de koopovereenkomst ten gevolge van verplichtingen die van overheidswege en/of door de rechtsvoorganger(s) en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het Bouwplan worden uitdrukkelijk voorbehouden.

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

1. ##, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Ontwikkelcombinatie Park Rapijnen B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, met adres 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1 a, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 89150392, hierna te noemen: **Verkoper**;
2. ##, hierna ##samen## te noemen: **Koper**.

Partijen verklaren:

A. CONSIDERANS

1. Verkoper heeft een bouwplan ontwikkeld onder meer bestaande uit:
 - achtenveertig (48) grondgebonden woningen alsmede twee (2) vrije kavels;
 - een appartementengebouw, bestaande uit éénentwintig (21) koopwoningen;
 - een appartementengebouw, bestaande uit negenentwintig (29) huurwoningen,kadastraal bekend gemeente Linschoten, sectie B, nummers:
 - ##, groot ##;
 - ##, groot ##;
 - ##, groot ##;hierna te noemen: **het Bouwplan**.
Het Bouwplan is weergegeven op de situatietekening, bestaande uit één (1) blad, hierna te noemen: **de Situatietekening**, welke is gehecht aan de eerste akte van levering van het Bouwplan, op ## verleden in het protocol van notaris mr. ##, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op ## in deel ## nummer ##, hierna te noemen: **de Eerste Akte**.
2. Verkoper en Koper hebben met elkaar een koopovereenkomst, hierna te noemen: **de Koopovereenkomst**, gesloten met betrekking tot de (ver)koop van:
het perceel grond en water met de daarop eventueel reeds aanwezige opstallen (bouwkavel ## [11 tot en met 28]), plaatselijk bekend Weidemolenlaan ## [huisnummers 2 tot en met 36 (even nummers)] te Linschoten, gemeente Montfoort, kadastraal bekend gemeente Linschoten sectie B nummer ## (ontstaan uit het inmiddels vervallen perceel Linschoten B 1929), ter grootte van ##, zoals met

bouwnummer ## [11 tot en met 28] is aangegeven op de Situatietekening;
hierna te noemen: **het Verkochte**.

3. Koper heeft in samenhang met de Koopovereenkomst een aannemingsovereenkomst, hierna te noemen: **de Aannemingsovereenkomst**, gesloten met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Bolton Bouw B.V.**, statutair gevestigd te Zegveld, kantoorhoudende te 3443 JE Woerden, Zegveldse Uitweg 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30083773, hierna te noemen: **de Aannemer**. In de Aannemingsovereenkomst is vastgelegd dat de Koper de Aannemer opdracht heeft gegeven om namens Koper een woning met bijbehoren te realiseren, welke opdracht de Aannemer heeft aanvaard.
4. Van de Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst blijkt uit twee (2) onderhandse akten die berusten ten kantore van Westvaer B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, onder meer kantoorhoudende te 3522 HA Utrecht, Jutfaseweg 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 95195556, hierna te noemen: **Westvaer**.
5. Partijen wensen door middel van deze akte uitvoering te geven aan de Koopovereenkomst.
6. Verkoper verklaart dat de omgevingsvergunning voor het Bouwplan is verleend en formele rechtskracht heeft verkregen.

B. INFORMATIE VERKOCHTE

Artikel 1. Voorafgaande verkrijging

Verkoper heeft het Verkochte (met meer registergoederen) verkregen door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op ## in deel ## nummer ## van een afschrift van de ##, op ## verleden in het protocol van ##, hierna te noemen: **de Verrijgingsakte**.

Artikel 2. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens het kadaster rusten op het Verkochte geen publiekrechtelijke beperkingen.

Artikel 3. Opstalrecht nutsvoorzieningen

Het Verkochte is belast met:

- a. een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van waterschap Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Houten;
- b. een zelfstandig opstalrecht ten behoeve van Stedin Netbeheer B.V., statutair gevestigd en kantoorhoudende te Rotterdam.

C. LEVERING

Artikel 1. Levering

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

Artikel 2. Koopsom en kwijting

1. De Koopovereenkomst is aangegaan voor een koopprijs van ##, inclusief omzetbelasting, hierna te noemen: **de Koopprijs**.
De door Koper ingevolge de Aannemingsovereenkomst verschuldigde aanneemsom blijkt uit de Aannemingsovereenkomst.
2. Koper heeft vóór het ondertekenen van de onderhavige akte gestort op één van de kwaliteitsrekeningen van Westvaer:
 - a. de Koopprijs, en

- b. de overige blijkens de door Westvaer opgestelde nota van afrekening door Koper verschuldigde bedragen.
3. De betaling van de nog te vervallen termijnen van de Aannemingsovereenkomst en de betaling of verrekening van het eventuele meer- en minderwerk zal geschieden naar mate de bouw vordert, conform het termijnschema zoals opgenomen in de Aannemingsovereenkomst.
4. Verkoper is akkoord met de door Westvaer ten behoeve van Verkoper opgestelde nota van afrekening. Koper is akkoord met de door Westvaer ten behoeve van Koper opgestelde nota van afrekening.
5. Verkoper verleent hierbij kwijting aan Koper voor de betaling van de Koopprijs en de overige blijkens de door Westvaer opgestelde nota van afrekening door Koper aan Verkoper verschuldigde bedragen.

Artikel 3. Kosten

De notariële kosten en het kadastraal tarief wegens de levering van het Verkochte inclusief daarover verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van Verkoper.

Artikel 4. Overige bepalingen

4.1 Juridische leveringsverplichting

Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering van het Verkochte.

Verkoper is verplicht Koper een recht te leveren dat:

- a. onvoorwaardelijk is en niet ingekort of vernietigd kan worden;
- b. niet bezwaard is met beslagen, hypotheken en/of met inschrijvingen daarvan, noch met andere beperkte rechten, tenzij in deze akte anders is vermeld;
- c. niet bezwaard is met verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek (kwalitatieve verplichtingen), tenzij in deze akte anders is vermeld.

4.2 Feitelijke leveringsverplichting

1. Verkoper levert het Verkochte heden af aan Koper in de staat zoals omschreven in de Koopovereenkomst. Koper draagt vanaf heden het risico van het Verkochte.
2. Ten aanzien van het in eigen gebruik en genot aanvaarden van het Verkochte door Koper en de verdeling van het risico van het Verkochte en de daarop te realiseren opstellen tijdens de bouw tussen Koper en Aannemer geldt hetgeen daaromtrent is bepaald in de Aannemingsovereenkomst.

4.3 Cessie

Alle rechten van vrijwaring en andere rechten die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover zijn rechtsvoorgangers en/of derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder-)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan, onder opschortende voorwaarde van oplevering van het Verkochte, over op Koper.

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

4.4 Continuering overeenkomst

Voor zover daaraan in deze akte geen uitvoering is gegeven, blijft tussen partijen van kracht hetgeen ter zake deze koop overigens is overeengekomen, met dien verstande dat geen

beroep meer kan worden gedaan op eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden en dat eventuele opschortende voorwaarden geacht worden te zijn vervuld dan wel zijn komen te vervallen, in verband waarmee partijen de Koopovereenkomst hierbij bekrachtigen, zulks voor zover nodig voor de geldigheid daarvan.

D. BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 1. Erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen

Ten aanzien van bijzondere rechten en/of verplichtingen betreffende het Verkochte wordt verwezen naar hetgeen is opgenomen in:

- a. de akte van levering, op vijf april tweeduizend achttien verleden in het protocol van notaris mr. C.D.E. Qualm, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op zes april tweeduizend achttien in deel 72944 nummer 66, mede in verband met de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op zesentwintig juni tweeduizend drieëntwintig in deel 86759 nummer 1, van een afschrift van een akte van rectificatie, op drieëntwintig juni tweeduizend drieëntwintig verleden in het protocol van notaris mr. C.D.E. Qualm, voor zover hier van belang woordelijk luidende: "**Te vestigen erfdienstbaarheid**

Op grond en ter uitvoering van de tussen de verkoper en de koper gesloten koopovereenkomst wordt bij deze akte van levering verleend en aanvaard en zal door de inschrijving van een afschrift van die akte ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers, in het register Hypotheken 4, worden gevestigd:

- *ten laste van het gekochte, als dienend erf;*
- *ten behoeve van de aan de verkoper in eigendom toebehorende registergoederen, kadastraal bekend: gemeente Linschoten, sectie B, nummers 1665, 2579, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 522, 523 en 1799, als heersend erf;*

de erfdienstbaarheid van weg inhoudende de verplichting voor het dienend erf om te dulden dat via het dienend erf:

- *van de openbare weg wordt gegaan naar het heersend erf;*

en

- *van het heersend erf wordt gegaan naar de openbare weg.*

De weg mag gebruikt worden door agrarische voertuigen die qua gewicht geen overbelasting van de toekomstige weg dan wel schade aan het wegdek toebrengen.

De koper bepaalt de ligging van deze weg die wordt aangesloten op de huidige brug (voor ligging zie kleurenfoto) tenzij partijen gezamenlijke overeenstemming hebben bereikt over een andere ontsluitingsweg en nieuwe brug.

De hiervoor bedoelde erfdienstbaarheid komt te vervallen als de hiervoor genoemde heersende erven via een openbare weg te bereiken zijn.";

- b. *##[Van de onder a. geciteerde erfdienstbaarheid wordt - voor zover rechtsgeldig gevestigd – in een separate akte afstand gedaan, voor zover deze erfdienstbaarheid is gevestigd op de diverse bouw kavels. Voor het overige blijft de erfdienstbaarheid in stand.]*

Artikel 2. Vestiging algemene (bouw)erfdienstbaarheden binnen het Bouwplan

Op grond en ter uitvoering van de realisatie van het Bouwplan en de Koopovereenkomst

komen partijen hierbij overeen en vestigen en aanvaarden partijen hierbij ten behoeve en ten laste, over en weer, van alle tot het Bouwplan behorende bouwkavels die zich in één bouwblok bevinden, kadastraal bekend gemeente Linschoten sectie B nummers ## [*kadastrale nummers woningen aan de dorpsrand opnemen zodra deze bekend zijn*];

de erfdienstbaarheid van licht, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden, dat aan en in de op het heersend erf volgens het Bouwplan (met inbegrip van aangeboden uitbreidings-/ meerwerkopties zoals blijkt uit de Aannemingsovereenkomst en/of de verkoopdocumentatie) te bouwen of gebouwde opstallen op kortere afstand van de grens van het dienend erf dan in de wet is toegestaan, balkons, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor een van de in de wet genoemde beperkingen geldt;

de erfdienstbaarheid van uitzicht, inhoudende het verbod voor de rechthebbende van het dienend erf om de voortuin en eventueel de zijtuin, voor zover deze onmiddellijk grenst aan de openbare straat en voor zover de rechthebbende van het heersend erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat waaraan het heersend erf is gelegen, anders te gebruiken dan voor het parkeren van een (personen)auto en/of als siertuin en het verbod hierin beplantingen of opstallen te hebben, die het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens het Bouwplan op het heersend erf te bouwen dan wel gebouwde woning belemmeren;

de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het Bouwplan (met inbegrip van aangeboden uitbreidings-/ meerwerkopties zoals blijkt uit de Aannemingsovereenkomst en/of de verkoopdocumentatie) een op het heersend erf te bouwen of gebouwde opstal gedeeltelijk op het dienend erf is/wordt gebouwd, dan wel hierboven uitsteekt, dan wel de versnijdingen van de funderingen in het dienend erf zijn gelegen of de bij de op het heersend erf gebouwde opstal behorende leidingen gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht;

de erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden dat de toestand waarin die percelen na (af)bouw van de daarop voor de eerste maal gebouwde opstallen (met inbegrip van aangeboden uitbreidings-/ meerwerkopties zoals blijkt uit de Aannemingsovereenkomst en/of de verkoopdocumentatie) zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burennrecht, speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, riolering, kabels ten behoeve van telecommunicatieaansluitingen, een fotovoltaïsch systeem (zonnepanelen met bijbehoren), de afvoer van hemelwater en gootwater (voor wat betreft de twee-onder-een-kapwoningen daaronder begrepen doch niet beperkt tot de gezamenlijke/gekoppelde hemelwaterafvoer), gootwater, rook en faecaliën (door goten, schoorstenen, rioleringswerken, drainagesystemen of anderszins), eventuele inbalking, inankering en in-, onder- en overbouw, licht en uitzicht, waaronder begrepen voor de uitspringende muren het recht tot inankering bij eventuele uitbouw, een en ander onder de volgende bepalingen:

- a. deze erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;
- b. deze erfdienstbaarheden worden niet geacht te zijn verzwaaard door bebouwing,

- c. meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven;
- c. alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich op het heersend en dienend erf bevindende werken worden gedragen door de rechthebbenden die daarvan profiteren;
- d. de rechthebbenden van het heersend erf zijn bevoegd het dienend erf te betreden indien dit voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nodig is, zoals voor het plegen van onderhoud en vernieuwing;
- e. deze erfdienstbaarheid geldt niet voor bouwwerken die niet zijn voorzien in het Bouwplan (inclusief meerwerkopties); voor deze bouwwerken blijft het burendrecht van Titel 4 van Boek 5 Burgerlijk Wetboek gelden;
- f. deze erfdienstbaarheid geldt voorts niet voor bouwwerken die wél zijn voorzien in het Bouwplan, te weten als uitbreidings-/ meerwerkoptie, maar pas ná oplevering van de op het Verkochte realiseren woning wordt gerealiseerd; voor deze bouwwerken blijft het burendrecht van Titel 4 van Boek 5 Burgerlijk Wetboek gelden;

de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om het overlopende water van de volgens de ten tijde van het passeren van de akte van levering dan wel tijdens de oplevering gerealiseerde opstallen bestaande toestand (met inbegrip van aangeboden uitbreidings-/meerwerkopties, zoals blijkt uit de Aannemingsovereenkomst en de verkoopdocumentatie) overeenkomstig de aanwezige daken, goten, leidingen en putten te ontvangen.

De hiervoor gevestigde algemene (bouw)erfdienstbaarheden gelden niet:

- a. voor bouwwerken die niet zijn voorzien in het Bouwplan (inclusief meerwerkopties);
- b. voor bouwwerken die wél zijn voorzien in het Bouwplan, te weten als uitbreidings-/ meerwerkoptie, maar pas ná oplevering van de op het Verkochte realiseren woning worden gerealiseerd.

Voor deze bouwwerken blijft het burendrecht van Titel 4 van Boek 5 Burgerlijk Wetboek gelden.

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

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

Ter uitvoering van hetgeen partijen daaromtrent met elkaar zijn overeengekomen wordt de hiervoor vermelde erfdienstbaarheid met betrekking tot de aanwezigheid van het fotovoltaïsch systeem bij deze nader uitgewerkt met de navolgende bepalingen:

a. verboden handelingen

het is de rechthebbende van het dienend erf verboden om zonder schriftelijke toestemming van de rechthebbende van het heersend erf handelingen op het dienend erf te verrichten en/of toe te staan waardoor het optimaal functioneren van het fotovoltaïsch systeem gevaar zou lopen. Onder het vorenstaande is, doch niet uitsluitend, begrepen het oprichten van (bouw)werken, het aanbrengen van beplanting en/of bomen en/of het opslaan van goederen op het dienend erf die negatieve gevolgen zouden kunnen hebben voor de (zon)lichtopname door het fotovoltaïsche systeem;

b. vervanging en/of uitbreiding van zonnepanelen

bij vervanging en/of uitbreiding van de zonnepanelen dienen de vervangende en extra panelen dezelfde uitstraling te hebben als die welke tijdens de bouw werden

aangeboden.

Artikel 3. Instandhoudingsverplichting

1. Koper is jegens Verkoper verplicht om de door of in opdracht van Verkoper aan te leggen:
 - erfafscheidingen, waaronder begrepen hagen, begroeide hekwerken, poorten en (begroeide) tuinmuren; en/of
 - groenvoorzieningen, waaronder begrepen bomen;een en ander zoals aangegeven op de Situatiekening en zoals deze zich na eerste afbouw van het Bouwplan dan wel na het eerste plantseizoen na eerste afbouw van het Bouwplan op het Verkochte bevinden, in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen, zulks op straffe van een zonder nadere ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 25.000,00) te verbeuren ten behoeve van Verkoper.
2. Koper is het jegens Gemeente Montfoort, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verboden om (de toegang tot) de in opdracht van Koper op het Verkochte aan te leggen opstelplaats(en) voor motorvoertuigen, een en ander zoals aangegeven op de Situatiekening, te verwijderen of daarop voorwerpen te plaatsen of beplantingen aan te brengen waardoor deze niet meer als opstelplaats(en) voor motorvoertuigen kan/kunnen worden gebruikt.

Ook zal Koper de opstelplaats(en) niet door middel van een afscheiding zodanig afsluiten dat deze vanaf de openbare weg niet meer met een motorvoertuig bereikbaar is/zijn. Overigens is Koper verplicht de op het Verkochte aan te leggen opstelplaats(en) niet anders te gebruiken dan voor het parkeren van motorvoertuigen, zulks op straffe van een zonder nadere ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 25.000,00) per overtreding en éénderduizend euro (€ 1.000,00) per dag dat de verplichting niet wordt nagekomen of overtreden, te verbeuren ten behoeve van Gemeente Montfoort.
3. Koper is jegens Verkoper en Gemeente Montfoort, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht te gedogen, zonder daarvoor een vergoeding te kunnen eisen, dat aanduidingsborden en straatnaamborden, bestemd voor openbare doeleinden op, in, aan of boven het Verkochte en/of de daarop te stichten opstallen worden aangebracht, onderhouden, vervangen, verwijderd en vernieuwd. Koper is verplicht al hetgeen aldus is aangebracht niet te verwijderen of te beschadigen, zulks op straffe van een zonder nadere ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 25.000,00) te verbeuren ten behoeve van Gemeente Montfoort.
4. Koper is jegens Verkoper, Gemeente Montfoort en netbeheerders van nutsvoorzieningen, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht te gedogen, zonder daarvoor een vergoeding te kunnen eisen, dat:

leidingen en kabels met toebehoren ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen, zoals riolering, hemelwaterafvoer, warmtenet-, water- en elektriciteitsvoorziening, drainage en voorzieningen voor radio- en televisiesignalen, telefonie en datacommunicatie, alsmede palen, lantaarnpalen, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsborden, verkeersborden, trafo's en regelstations - om niet - op, in, door,

aan of boven het Verkochte en/of de daarop te realiseren opstallen worden aangebracht, onderhouden, vervangen, verwijderd en vernieuwd, op plaatsen waar en de wijze waarop Burgemeester en Wethouders van Gemeente Montfoort en/of de betreffende netbeheerders dit nodig zullen achten; Koper is verplicht al hetgeen aldus is aangebracht niet te verwijderen of te beschadigen, zulks op straffe van een zonder nadere ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van vijftientigduizend euro (€ 25.000,00) te verbeuren ten behoeve van Gemeente Montfoort en/of de betreffende netbeheerders.

Voorts is Koper verplicht om personeel van Gemeente Montfoort en/of de betreffende netbeheerders toegang te verlenen voor het verrichten van de noodzakelijke werkzaamheden.

5. De verschuldigdheid van een boete laat onverlet de verplichting tot nakoming van het beding waaraan het boetebeding verbonden is.
6. Partijen vestigen en aanvaarden de hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen welke kunnen worden gelezen als een dulden of niet-doen hierbij tevens als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichting zal overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn.
Degene jegens wie voormelde verplichting bestaat, kiest woonplaats op zijn voormeld adres.
7. Koper is jegens Verkoper, Gemeente Montfoort en voornoemde netbeheerders, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht om het hiervoor in dit artikel en het in dit lid bepaalde, als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte aan zijn rechtsopvolgers op te leggen door middel van vermelding in de betreffende akte, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen. Indien Koper tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van Verkoper respectievelijk gemeente Montfoort respectievelijk voornoemde netbeheerders, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftientigduizend euro (€ 25.000,00) voor iedere overtreding. Het recht tot het opeisen van een boete vervalt een (1) jaar, nadat de overtreding aan Verkoper respectievelijk gemeente Montfoort respectievelijk voornoemde netbeheerders bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.
Indien een rechthebbende van het Verkochte het Verkochte heeft overgedragen met inachtneming van dit artikel, dan is die rechthebbende jegens Verkoper respectievelijk gemeente Montfoort respectievelijk voornoemde netbeheerders bevrijd van en gekweten voor de in dit artikel vermelde verplichtingen.
8. Gedurende de eerste vijf (5) jaar na heden bestaan de hiervoor in dit artikel leden 2 tot en met 7 vermelde verplichtingen niet uitsluitend jegens Gemeente Montfoort respectievelijk voornoemde netbeheerders, maar tevens als zelfstandige verplichting jegens Verkoper.

Artikel 4. Instandhoudingsverplichting talud. Erfafscheiding aan de watergang.

1. Het Verkochte bestaat voor een deel uit water. Het Verkochte wordt opgeleverd met een talud en eventuele beschoeiing. Bij deze wordt aan Koper de verplichting opgelegd om het aan te leggen talud en eventuele beschoeiing in goede staat te handhaven, een en ander conform de van gemeentewege en/of het Hoogheemraadschap eventueel gegeven of nog te geven voorschriften.
2. Het is Koper verboden een erfafscheiding tussen de achtertuin/het talud en de sloot/watergang te plaatsen die hoger is dan éénhonderdtwintig centimeter (120 cm).
3. Partijen vestigen en aanvaarden de hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen welke kunnen worden gelezen als een dulden of niet-doen hierbij tevens als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek ten behoeve van Verkoper, zodat deze verplichting zal overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn.
Degene jegens wie voormelde verplichting bestaat, kiest woonplaats op zijn voormeld adres.
4. Koper is jegens Verkoper verplicht om het hiervoor in dit artikel en het in dit lid bepaalde, als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte aan zijn rechtsopvolgers op te leggen door middel van vermelding in de betreffende akte, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen. Indien Koper tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van Verkoper, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftigduizend euro (€ 25.000,00) voor iedere overtreding. Het recht tot het opeisen van een boete vervalt een (1) jaar, nadat de overtreding aan Verkoper bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.
Indien een rechthebbende van het Verkochte het Verkochte heeft overgedragen met inachtneming van dit artikel, dan is die rechthebbende jegens Verkoper bevrijd van en gekweten voor de in dit artikel vermelde verplichtingen.
5. Koper en zijn eventuele rechtsopvolger(s) zijn gebonden aan de voorwaarden en bepalingen welke voortvloeien uit de Keur en de Legger van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, gevestigd te Houten.

Artikel 5. Sportvelden

Het Verkochte is nabij diverse sportverenigingen gelegen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en zich ervan bewust te zijn dat de aanwezigheid van deze sportverenigingen in de nabijheid van het Verkochte (extra) licht- en geluid(soverlast) kan veroorzaken en aanvaardt dit, een en ander voor zover dit valt binnen de geldende wet- en regelgeving.

Artikel 6. Zetting en gebruik tuin

1. Te dezen wordt verwezen naar artikel 28 van de Koopovereenkomst, waarin woordelijk het volgende voorkomt:

"Artikel 28 Zetting en gebruik tuin

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.

Een deel van het openbare gebied (straten, groenvoorzieningen etc.) is voorbelast, zodat bij de start van de bouw deze grond reeds 'gezet' is.

Verkoper kan 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 zakkingen.

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

2. Koper verklaart bekend te zijn en ermee akkoord te gaan dat het Verkochte – gezien de samenstelling van de grond – gevoelig is voor bovengemiddelde en voortdurende zetting.
3. Het aanspreken van Verkoper door Koper op bedoelde voortdurende zetting van de

grond wordt uitdrukkelijk aangesloten.

Artikel 7. Aanvaarding door Koper

Voor zover in voormelde bepalingen verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan Verkoper verplicht is deze aan Koper op te leggen, worden deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen hierbij aan Koper opgelegd.

Koper aanvaardt deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen hierbij uitdrukkelijk.

Voor zover voormelde bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten hierbij uitdrukkelijk door Verkoper bedongen en door Verkoper ten behoeve van die derde(n) aanvaard.

E. OVERIG

Artikel 1. Woningborg-garantie

Het Verkochte maakt deel uit van een door Woningborg N.V. geregistreerd project. Door voormelde rechtspersoon is aan Koper een waarborgcertificaat uitgereikt.

Artikel 2. Omzetbelasting (en vrijstelling) overdrachtsbelasting

1. Verkoper is ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968. Het Verkochte kwalificeert als een bouwterrein, zoals bedoeld in artikel 11 lid 1 letter a onder 1° juncto artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat ter zake van de levering van het Verkochte van rechtswege omzetbelasting is verschuldigd.
2. Verkoper garandeert dat het Verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt. Partijen doen hierbij een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, zoals bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, zodat ter zake de verkrijging van het Verkochte geen overdrachtsbelasting is verschuldigd.

Artikel 3. Volmacht

De volmacht van Verkoper blijkt uit een onderhandse akte die is gehecht aan ##.

Artikel 4. Woonplaatskeuze

Voor zover voormeld adres van Koper is gelegen buiten Nederland kiest Koper voor de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

Artikel 5. Rectificatievolmacht

Partijen verlenen bij deze een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van Westvaer, met de bevoegdheid de volmacht aan een ander te verlenen (substitutie), om, voor zover nodig, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het Verkochte bij afzonderlijke akte(n) aan te vullen, te wijzigen en/of te rectificeren in verband met een verzuim of een foutieve kadastrale aanduiding, indien dit door partijen dan wel dit voor de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende Burgerlijk Wetboek, of anderszins is/wordt verlangd dan wel geëist.

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 tussen partijen gesloten overeenkomsten en strekt uitsluitend in het belang van partijen.

SLOT

Waarvan akte is verleden te ##, op de datum in het hoofd van deze akte gemeld. De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om

CONCEPT