

LEVERING

Blad 1

Heden, #, verschenen voor mij, #, notaris te Nijmegen:

1. #, te dezen handelend onder de verantwoordelijkheid van mij, notaris, en als schriftelijk gevolmachtigde van:
 - a. de statutair te Amersfoort (feitelijk adres: De Brand 30, 3823 LK Amersfoort) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BPD DEELNEMING DE WAALHOVEN B.V., ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel sedert één oktober tweeduizend éénentwintig onder nummer 84085940, als zodanig deze rechtspersoon rechtsgeldig vertegenwoordigend;
 - b. de statutair te Zwolle (feitelijk adres: Willemsvaart 21, 8019 AB Zwolle) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid VANWONEN DEELNEMING WAALHOVEN B.V., ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel sedert negentien mei tweeduizend éénentwintig onder nummer 82828458, als zodanig deze rechtspersoon rechtsgeldig vertegenwoordigend;te dezen handelend:
 - I. voor zich in privé;
 - II. als enige vennoten van de vennootschap onder firma ONTWIKKELCOMBINATIE DE WAALHOVEN V.O.F., gevestigd te Zwolle, kantoorhoudende te 8019 AB Zwolle, Willemsvaart 21, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 85283452, en als zodanig deze vennootschap tezamen rechtsgeldig vertegenwoordigende;hierna tezamen te noemen: "**verkoper**"; en
2. #
hierna #tezamen te noemen: "**koper**".

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

BOUWPLAN, KOOP, LEVERING

Verkoper is eigenaar van een perceel grond gelegen nabij de Oosterhoutse Dijk te Lent en heeft ten aanzien van dit perceel een bouwplan genaamd "De Waalhoven - Spiegelhof" ontwikkeld, bestaande uit # appartementsrechten.

Verkoper en koper zijn met elkaar op # een koopovereenkomst aangegaan met betrekking tot de hierna te noemen registergoederen, blijkens welke koopovereenkomst de hierna te noemen registergoederen door verkoper aan koper zijn verkocht, die deze registergoederen blijkens de koopovereenkomst van verkoper heeft gekocht.

Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die hierna wordt aangeduid met "**de Koopovereenkomst**".

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert verkoper hierbij aan koper, die hierbij aanvaardt, #ieder voor de onverdeelde helft#:

OMSCHRIJVING REGISTERGOEDEREN

- a. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de # verdieping van het gebouw, gelegen te Lent, #, **kadastraal bekend** gemeente Nijmegen, sectie F, complexaanduiding #, appartementsindex #,
- b. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging, gelegen te Lent, #, **kadastraal bekend** gemeente Nijmegen, sectie F, complexaanduiding #, appartementsindex #;

KEUZE

- c. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gelegen te Lent, #, **kadastraal bekend** gemeente Nijmegen, sectie F, complexaanduiding #, appartementsindex #,

hierna tezamen aangeduid met: "**het Verkochte**".

AANNEMINGSOVEREENKOMST

Overeenkomstig het bepaalde in de Koopovereenkomst heeft koper voor de bouw van een woning met aanhorigheden een aannemingsovereenkomst gesloten met de statutair te Dieren gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid REINBOUW B.V., ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 09021586, hierna te noemen: "aannemer", welke aannemingsovereenkomst onlosmakelijk is verbonden met deze koopovereenkomst en welke overeenkomst volledig van kracht blijft. Blijkens deze aannemingsovereenkomst heeft koper opdracht gegeven aan de aannemer het Verkochte (af) te bouwen.

KOOPPRIJS

De koopprijs van het Verkochte bedraagt # inclusief éénentwintig procent (21%) omzetbelasting.

AANNEEMSOM

Op grond van voormelde aannemingsovereenkomst heeft koper de aannemer opdracht gegeven de woning met aanhorigheden (af) te bouwen, voor een aanneemsom van #, inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting doch exclusief meer- minderwerk.

Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting zal worden gewijzigd, zal dit gewijzigde percentage in rekening worden gebracht.

WOONPLAATSKEUZE

Partijen verklaarden ter zake van de inschrijving van deze akte in de daartoe bestemde openbare registers gehouden door de Dienst voor het kadaster en openbare registers woonplaats te kiezen op het kantoor van de bewaarder van deze minuut.

OMZETBELASTING / OVERDRACHTSBELASTING

1. Verkoper verklaart dat zij ter zake van de levering van het Verkochte handelt als ondernemer in de zin van artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968.
2. Het Verkochte kwalificeert als een bouwterrein in de zin van artikel 11, lid 6, van de Wet op de omzetbelasting 1968.
3. Op grond van artikel 11, lid 1, letter a, sub 1, van de Wet op de omzetbelasting 1968 is de levering van het Verkochte door verkoper aan koper van rechtswege aan de heffing van omzetbelasting onderworpen.
4. Het Verkochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt. Ter zake van de verkrijging van het Verkochte wordt door koper hierbij een beroep gedaan op de vrijstelling overdrachtsbelasting van artikel 15, lid 1, aanhef en letter a, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Mitsdien is ter zake van de verkrijging van het Verkochte geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

UITBETALING

Koper en verkoper verklaren dat zij met mij, notaris, hierna in dit hoofdstuk te noemen: "Notaris", hierbij het volgende zijn overeengekomen. De Notaris 'houdt' de koopprijs en het verder door koper verschuldigde blijkens de Koopovereenkomst en deze akte als volgt:

- voor koper, voor het bedrag dat koper blijkens de afrekening onder de Notaris heeft gestort;
- voor de eventuele hypothecaire financier(s) van koper, voor het bedrag dat de hypothecaire financier(s) blijkens de afrekening onder de Notaris heeft/hebben gestort;
- voor eventuele derden, voor zover een of meer derden blijkens de afrekening bedragen onder de Notaris heeft/hebben gestort bestemd om bij te dragen aan de betaling van de koopprijs, een en ander onder en tot aan de vervulling van alle volgende voorwaarden dat tegen het moment van uitbetaling aan de Notaris bekend is dat:
- het Verkochte zonder inschrijvingen (van verkoper) zoals beslagen, hypotheken, leveringen of inschrijvingen als bedoeld in artikel 7:3 van het Burgerlijk Wetboek, aan koper is overgedragen; en:
- de door koper eventueel te verlenen hypotheek/hypotheken in de overeengekomen rang is/zijn gevestigd; en:
- van een en ander aan de Notaris is gebleken na inzage in de Basisregistratie Kadaster.

Verkoper en koper zijn ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen van deze akte en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.

Onder die voorwaarden en vanaf het moment van de vervulling van al deze voorwaarden, houdt de Notaris de koopprijs:

- voor verkoper onder 1.a. genoemd, zijnde voormelde vennootschap BPD Deelneming de Waalhoven B.V., het nettobedrag dat verkoper blijkt de afrekening uit de verkoopopbrengst uitgekeerd krijgt;
- voor de eventuele hypothecaire financier(s) van verkoper, voor het bedrag dat deze(n) blijkt de afrekening uit de verkoopopbrengst uitgekeerd krijgt/krijgen;
- voor eventuele overige schuldeisers van verkoper of koper, voor zover zij blijkt de afrekening worden voldaan.

KWIJTING

Koper heeft de koopprijs en het verder door koper blijkt de Koopovereenkomst en deze akte aan verkoper verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het Notarisambt op naam van Hoge van Gerven Notarissen inzake Derdengelden. Verkoper verleent koper kwijting voor die voldoening met in achtneming van het hiervoor bepaalde onder het hoofdstuk Uitbetaling.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

BPD Deelneming de Waalhoven B.V. en VanWonen Deelneming Waalhoven B.V., beiden voornoemd, hebben het Verkochte, ieder voor de onverdeelde helft, met meer registergoederen in eigendom verkregen door de inschrijving op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op zestien december tweeduizend énéntwintig, in Register 4 deel **83197** nummer **122**, van een afschrift van de akte van levering ingevolge koop op zestien december tweeduizend eenentwintig voor mr. M.J.J. de Wit, destijds notaris te Nijmegen, verleden. Op # is de economische eigendom ingebracht in Ontwikkelcombinatie de Waalhoven V.O.F., voornoemd.

VERHOUDING KOOPOVEREENKOMST EN LEVERING

De bepalingen van de Koopovereenkomst, waaronder de eventuele verstrekte garanties, blijven onverkort van kracht, voor zover daarvan niet uitdrukkelijk in deze akte is afgeweken en voor zover deze nog van kracht kunnen zijn.

Bij interpretatieverschillen over het bepaalde in de Koopovereenkomst en de onderhavige akte, zal voorrang toekomen aan het bepaalde in de Koopovereenkomst.

BEPALINGEN

Artikel 1

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.

1. Verkoper levert aan koper de eigendom van het Verkochte die:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;
 - b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten, behoudens de in deze akte vermelde;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, behoudens de in deze akte vermelde;
 - d. niet belast is met bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de in deze akte vermelde.
2. De koper zal het Verkochte eerst in gebruik kunnen nemen op de datum waarop de thans nog te bouwen opstallen voor bewoning/gebruik gereed zijn en door de verkoper aan hem zijn afgeleverd, mits de door hem verschuldigde aanneemsom en al het verder eventueel verschuldigde dan zijn voldaan, zonder korting of schuldvergelijking.
Vanaf het tijdstip van ondertekening draagt de koper het risico van het Verkochte, behoudens het bepaalde in de aannemingsovereenkomst.

Artikel 2

Baten en lasten, risico.

De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van vandaag voor rekening van de koper.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden en tijdsbepalingen die eventueel zijn overeengekomen in de Koopovereenkomst of in eventuele nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. De opschortende voorwaarden zijn vervuld.

Verkoper en koper kunnen zich ter zake van deze koop en levering niet meer op een ontbindende voorwaarde en/of tijdsbepaling beroepen.

WONINGBORG

Voor de realisering van de bouw van het Verkochte heeft de naamloze vennootschap Woningborg N.V. zich garant gesteld.

Het plan is bij genoemde vennootschap geregistreerd onder planregistratienummer #.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN/OF BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Met betrekking tot erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bedingen wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst (deel **83197** nummer **122**), waarin woordelijk staat vermeld:

- | | | |
|---|--|---|
| " | <u>Erfdienstbaarheden/kettingbedingen/kwalitatieve rechten en plichten en dergelijke</u> | " |
| " | 2. a. Enzovoorts. | " |
| " | c. <u>Algemene verkoopbepalingen particulieren Waalsprong</u> | " |
| " | In de overeenkomst staat ter zake het volgende vermeld, woordelijk luidende: | " |
| " | (begin aangehaalde tekst) | " |
| " | "10.5 De Combinatie zal bij een mogelijke verkoop van delen van de Opgave | " |
| " | aan of bestemd voor particulieren/bewoning door particulieren, de Algemene | " |
| " | verkoopbepalingen particulieren Waalsprong (bijlage 9) van toepassing | " |
| " | verklaren, opleggen en (laten) doorleggen." | " |
| " | (einde aangehaalde tekst) | " |
| " | De bepalingen van de hiervoor genoemde Algemene verkoopbepalingen | " |
| " | particulieren Waalsprong (versie de dato negen januari tweeduizend twintig (09-01- | " |
| " | 2020) luiden woordelijk als volgt: | " |
| " | (begin aangehaalde tekst) | " |
| " | <u>"Artikel 1: Begripsomschrijving</u> | " |
| " | Deze bepalingen verstaan onder: | " |
| " | a. "onroerende zaak": in eigendom uit te geven casu quo uitgegeven grond, | " |
| " | alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met die grond zijn verenigd, | " |
| " | hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen en werken, | " |
| " | voor zover ze geen bestanddeel zijn van een andere onroerende zaak en/of de | " |
| " | met die grond verenigde beplantingen; | " |
| " | b. "opstallen": de te eniger tijd boven, op en/of in de onroerende zaak aanwezige | " |
| " | gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij | " |
| " | rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen en werken, voor | " |
| " | zover ze geen bestanddeel zijn van een andere onroerende zaak; | " |
| " | c. "bouwterrein": grond, beoogd ingezet te worden ten dienste van bebouwing; | " |
| " | d. "omzetbelasting": de belasting toegevoegde waarde, als bedoeld in de Wet op | " |
| " | de Omzetbelasting 1968; | " |
| " | e. "ontwikkelaar": de vennootschap/onderneming die op een bouwterrein | " |
| " | bebouwing ontwikkelt en realiseert dan wel voor wiens rekening op een | " |
| " | bouwterrein bebouwing wordt ontwikkeld of gerealiseerd; | " |
| " | f. "koper": de koper(s) c.q. koopster(s) van een bouwterrein; | " |

genoemd in artikel 7.1 sub b tot en met 7.1 sub f verbeurt koper per overtreding, alsmede voor elke maand of gedeelte daarvan, gedurende welke de overtreding voortduurt, een direct opeisbare boete verschuldigd aan de gemeente van € 25.000,00 (zegge: vijftigduizend euro). In beide gevallen laat de verbeurte van de boete onverlet het van rechtswege aan de gemeente toekomend recht aanvullende schadevergoeding en/of nakoming te vorderen.

7.3 Voor zover de hiervoor genoemde bedingen niet als kwalitatieve verplichting aan koper kunnen worden opgelegd, althans niet als kwalitatieve verplichting hebben te gelden, wordt ten behoeve van de gemeente bedongen dat koper deze bedingen in de vorm van een kettingbeding aan zijn rechtsopvolgers oplegt. Indien koper in gebreke blijft aan deze verplichting te voldoen verbeurt koper aan de gemeente een direct opeisbare boete van € 100.000,00 (zegge: honderd duizend euro). De verbeurte van de boete laat onverlet het van rechtswege aan de gemeente toekomend recht aanvullende schadevergoeding en/of nakoming te vorderen.

Artikel 8: Vestiging erfdienstbaarheid

In de akte van levering worden de volgende erfdiensbaaaheden gevestigd:

Ten nutte en ten laste over en weer, van alle aan elkaar grenzende kavels:

- a. de erfdiensbaarheid van licht inhoudende:
de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat aan en in de op het heersend erf volgens het ten tijde van het passeren van de akte van levering tot eigendomsoverdracht bestaande bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen, op kortere afstand van de grens met het dienende erf wordt gebouwd dan in de wet is toegestaan en dat, balkons, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor één der in de wet genoemde beperkingen geldt;
 - b. de erfdiensbaarheid van uitzicht, inhoudende:
het verbod voor de eigenaar van het dienende erf om de voortuin en eventueel de zijtuin, voor zover deze onmiddellijk grenst aan de openbare straat en voor zover de eigenaar van het heersende erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat 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 ten tijde van het passeren van de akte van levering tot eigendomsoverdracht bestaande bouwplan op het heersende erf te bouwen casu quo gebouwde woning, wordt belemmerd;
 - c. de erfdiensbaarheid van 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 de akte van levering tot eigendomsoverdracht bestaande bouwplan eventueel een op het heersend erf te bouwen of gebouwde woning of de daarbij behorende schuur, casu quo garage, gedeeltelijk op het dienende erf is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen in het dienende erf zijn gelegen of de bij de op het heersende erf gebouwde woning toebehorende leidingen gedeeltelijk in het dienende erf zijn aangebracht;
- Ten nutte en ten laste over en weer, van de bouwkavels, voor zover de woningen en/of garages/bergingen onder één kap zijn gebouwd:
- d. de erfdiensbaarheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende:
de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om het overlopende water van de volgens het ten tijde van het passeren van de akte van levering tot

" eigendomsoverdracht bestaande bouwplan te bouwen opstallen te ontvangen "

" overeenkomstig de aan te brengen, (mol)goten, leidingen en putten. "

" Voor zover de hiervoor genoemde erfdienstbaarheden mede inhouden de "

" verplichting tot het dulden van onderhoud casu quo vervanging, dient dit onderhoud "

" casu quo vervanging te geschieden op een voor de eigenaar van het dienende erf "

" minst storende wijze, en moet eventuele schade op kosten van de "

" onderhoudsplichtige worden hersteld. "

" Artikel 9: Vestiging opstalrecht "

" De ontwikkelaar zal de op het verkochte te stichten opstallen vanwege de naamloze "

" vennootschap Vattenfall Warmte N.V., hierna te noemen "Vattenfall", doen "

" voorzien en voorzien houden van leidingen met bijbehorende werken en apparatuur, "

" dienende tot aansluiting van deze opstallen op de stadsverwarming te Nijmegen, "

" deze intact te laten, alsmede het onderhoud en eventuele vernieuwing daarvan toe te "

" staan en te gedogen, zodat een ongestoorde levering van warmte via de "

" stadsverwarming te allen tijde mogelijk is. In het kader daarvan zal in de akte van "

" levering een opstalrecht gevestigd worden ten behoeve van Vattenfall, welk recht "

" van opstal aan de opstalhouder de bevoegdheid geeft om gedurende de duur van dit "

" recht van opstal in, aan, op of boven de percelen waarop dit recht wordt gevestigd "

" ten behoeve van (een) door Vattenfall aan te leggen stadsverwarmingssystemen, "

" warmwaterleidingen, aansluitset (afleverset), sondes, kabels casu quo leidingen te "

" hebben, te leggen, te houden, te onderhouden (waaronder begrepen te inspecteren), "

" te repareren, te vervangen en te verwijderen. Gemeld recht geeft de opstalhouder de "

" bevoegdheid tot het te allen tijde in, aan op en boven het belaste perceel al datgene "

" te verrichten of te doen verrichten, wat naar het oordeel van de opstalhouder nodig "

" is in verband met de voorbereiding en uitvoering van de hiervoor bedoelde "

" werkzaamheden. De verlening van het opstalrecht zal geschieden onder de "

" navolgende voorwaarden en bepalingen: "

" 1. Het recht van opstal wordt gevestigd voor onbepaalde tijd en kan door de "

" eigenaar niet worden opgezegd. "

" 2. Het opstalrecht kan door de opstalhouder worden overgedragen. Bij gehele en "

" gedeeltelijkeoverdracht of overgang van werken van de opstalhouder treedt de "

" rechtverkrijgende in alle rechten en verplichtingen van de opstalhouder uit "

" deze overeenkomst. "

" 3. De opstalhouder heeft te allen tijde het recht om het opstalrecht bij een aan de "

" eigenaar gericht aangetekend schrijven of deurwaardersexploit op te zeggen. "

" Reeds nu voor alsdan verklaart de eigenaar zich daarmee akkoord en machtigt "

" hij de opstalhouder om op kosten van de opstalhouder al datgene te (doen) "

" verrichten, wat nodig is om de inschrijving van het opstalrecht in de openbare "

" registers te doen doorhalen. "

" 4. De eigenaar zal zich onthouden van het toebrengen van schade op welke wijze "

" dan ook en voorts van al datgene waardoor de werken van de opstalhouder "

" gevaar zouden kunnen lopen of waardoor inbreuk op het opstalrecht zou "

" kunnen worden gemaakt of een ongestoorde uitoefening daarvan zou kunnen "

" worden belemmerd. "

" 5. De eigenaar staat ervoor in, dat derden geen rechten welke de uitoefening van "

" het opstalrecht kunnen belemmeren, op het belaste perceel zijn toegezegd of "

" verleend. "

" 6. De opstalhouder zal bij de uitoefening van haar opstalrecht zoveel mogelijk "

" rekening houden met de belangen en de wensen van de eigenaar of andere "

- " rechtmatige gebruiker en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, " "
" hinder en schade veroorzaken. De eigenaar zal bij de uitoefening van zijn " "
" eigendomsrechten ook zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en de " "
" wenden van de opstalhouder en in het algemeen zo weinig mogelijk " "
" belemmering, hinder en schade veroorzaken. " "
- " 7. De opstalhouder zal na ontgravingen en andere werkzaamheden, het belaste " "
" perceel zoveel en zo spoedig mogelijk weer in de vorige toestand brengen. " "
- " 8. De opstalhouder vergoedt aan de eigenaar of andere rechtmatige gebruiker " "
" van het belaste perceel, indien zij het opstalrecht eerbiedigen, alle door hen op " "
" bedoeld perceel geleden schade, die een gevolg is van de aanwezigheid van de " "
" werken van de opstalhouder of van de door of vanwege de opstalhouder in, op " "
" en boven het belaste perceel verrichte werkzaamheden, indien en voorzover die " "
" schade niet aan de schuld van de eigenaar of aan de schuld van personen, voor " "
" wie laatstgenoemde of zijn ondergeschikten of hulppersonen verantwoordelijk " "
" zijn, te wijten is. " "
- " 9. Bij het eindigen van het recht van opstal, op welke wijze of om welke oorzaak of " "
" reden dit ook zij, zal de verwarmingsinstallatie in de woning niet worden " "
" verwijderd en zal deze van rechtswege, zonder enige vergoeding terzake, " "
" eigendom worden van de eigenaar. " "
- " 10. De grond- en alle andere zakelijke lasten, die van de voormelde onroerende " "
" zaak geheven worden, blijven voor rekening van de eigenaar. " "
- " KETTINGBEDING (aansluiting Stadsverwarming) " "
- " a. De ontwikkelaar en haar (rechts) opvolgende eigenaren verbinden zich jegens " "
" de naamloze vennootschap Vattenfall Warmte N.V. (hierna te noemen " "
" "Vattenfall"), om gedurende de duur van het hiervoor vermelde recht van " "
" opstal (stadsverwarming) op dit stadsverwarmingssysteem een aansluiting¹ te " "
" hebben en in stand te houden met inachtneming van het bepaalde in de " "
" Warmtewet en het bepaalde onder b, zulks onder al de voorwaarden en tegen " "
" voldoening van de vergoedingen, die Vattenfall nodig of redelijk acht ten " "
" behoeve van de aanleg en exploitatie van dit systeem. " "
- " b. Een (rechts)opvolgend eigenaar van de ontwikkelaar kan deels de aansluiting " "
" door Vattenfall laten verwijderen, met inachtneming van het bepaalde in de " "
" Warmtewet. Bij het afsluiten van een deel van de aansluiting worden de " "
" aansluitset en warmtemeter verwijderd. De aansluiting vanuit de openbare weg " "
" cq de kruipruimte tot in de meterkast van de woning blijft hierbij intact. Na " "
" verwijdering is de eigenaar geen (periodieke)kosten hoe ook genaamd meer " "
" verschuldigd aan Vattenfall. Bij een eventuele heraansluiting is de eigenaar " "
" kosten verschuldigd aan Vattenfall. " "
- " c. De ontwikkelaar en haar (rechts)opvolgende eigenaren zijn verplicht bij elke " "
" gehele of gedeeltelijke vervreemding van het bij deze akte verkochte de " "
" hiervoor onder a en b genoemde bepalingen, alsmede de onderhavige bepaling, " "
" op te nemen in de akte van overdracht, op straffe van verbeurte van een boete " "
" van € 5.000,- (zegge: vijfduizend euro) per woningequivalent (waarbij één " "
" woning of 150 m2 utiliteit gelijk wordt gesteld aan één woningequivalent) door " "
" de overdragende partij die dit verzuimt en indien meer personen als " "
" overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren " "
" verschuldigd, ten bate van Vattenfall, dan wel haar rechtsopvolger(s), en te " "
" betalen binnen veertien (14) dagen na daartoe strekkende aanmaning van " "
" Vattenfall, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke " "

"	ingebrekestelling is vereist, ongeacht de verplichting alsnog nakoming te	"
"	vorderen en tot vergoeding van kosten en (meer) geleden schade.	"
"	<u>Artikel 10: Kettingbeding / kwalitatieve verplichtingen</u>	"
"	Koper of opvolgende verkrijger(s) is (zijn) verplicht bij gehele of gedeeltelijke	"
"	vervreemding van de onroerende zaak dan wel bij het verlenen van een beperkt	"
"	recht, de voor hem uit de Algemene Verkoopbepalingen Particulieren Waalsprong	"
"	en de koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen in de akte van levering tot	"
"	eigendomsoverdracht als kettingbeding (voor zover het doen-verplichtingen	"
"	betreffen) respectievelijk kwalitatieve verplichting (voor zover het verplichtingen tot	"
"	dulden en niet-doen betreffen) aan de nieuwe rechtverkrijgende(n) op te leggen en	"
"	van toepassing te verklaren.	"
"	<u>Artikel 11: Boetebeding</u>	"
"	Partijen zijn bij niet-naleving van de uit de koopovereenkomst voortvloeiende	"
"	verplichtingen, de Algemene Verkoopbepalingen Particulieren Waalsprong	"
"	daaronder begrepen, per overtreding, alsmede voor elke maand of gedeelte	"
"	daarvan, gedurende welke de overtreding voortduurt, een direct opeisbare boete	"
"	van € 5.000,00 (zegge: vijfduizend euro) aan de wederpartij verschuldigd, zulks	"
"	onverkort het aan partijen van rechtswege toekomend recht aanvullende	"
"	schadevergoeding en/of nakoming te vorderen.	"
"	<u>Artikel 12: Ingebrekestelling</u>	"
"	Indien koper enige verplichting niet nakomt, dan wel niet nakomt binnen de daartoe	"
"	gestelde termijn, is hij door enkele niet-nakoming van de verplichting, dan wel door	"
"	het enkele verloop van de gestelde termijn in verzuim, zonder dat daartoe een	"
"	ingebrekestelling of gerechtelijke tussenkomst wordt vereist.	"
"	<u>Artikel 13: Hoofdelijke aansprakelijkheid en ondeelbaarheid</u>	"
"	Indien de eigendom aan twee of meer (rechts)personen toekomt, is ieder van hen	"
"	hoofdelijk tegenover de ontwikkelaar aansprakelijk voor de nakoming van de	"
"	verplichtingen die bij de verkoop zijn gesteld.	"
"	<u>Artikel 14: Aanhaling van deze algemene bepalingen</u>	"
"	Deze bepalingen kunnen worden aangehaald onder de titel "Algemene	"
"	Verkoopbepalingen Particulieren Waalsprong".	"
"	¹ Aansluiting: de leidingen van Vattenfall die de verwarmingsinstallatie of de	"
"	verwarmingsinstallatie en de warmtapwaterinstallatie met de hoofdleidingen	"
"	verbindt, met inbegrip van de aansluitset. Aansluitset: het samenstel van apparatuur	"
"	waaronder de meetinrichting en/of apparatuur voor de stadswarmtelevering en/of	"
"	bereiding van warm tapwater dat, als onderdeel van de individuele aansluiting, zich	"
"	bevindt tussen de warmteinfrastructuur en het leveringspunt. "	"
"	(einde aangehaalde tekst)	"
"	Voor zover in bovengenoemde bepalingen nog relevante verplichtingen voorkomen	"
"	welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt	"
"	een en ander bij deze door koper aanvaard.	"
"	Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden	"
"	die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.	"
"	d. <u>Overdracht rechten en plichten</u>	"
"	Enzovoorts.	"
"	e. <u>Stadsverwarming</u>	"
"	In de overeenkomst staat ter zake het volgende vermeld, woordelijk luidende:	"
"	(begin aangehaalde tekst)	"
"	"9. Aansluiting stadsverwarming	"

- " 9.1 Tussen de Gemeente en Nuon is een "Overeenkomst Warmtevoorziening " "
" Waalsprong en Waalfront" gesloten op 31 maart 2012. In deze overeenkomst "
" heeft de gemeente de verplichting op zich genomen om de warmtevoorziening "
" door Nuon te laten verzorgen. "
- " 9.2 Combinatie is bekend met bovengenoemde overeenkomst en de verplichtingen "
" die daaruit voortvloeien, hetgeen onverlet laat het publieke instrumentarium "
" van de Gemeente. "
- " 9.3 Combinatie verplicht zich het Verkochte met bijbehorend bouwplan geschikt te "
" maken voor aansluiting op de warmtevoorziening van Nuon, zodat de opstallen "
" op correcte wijze aangesloten kunnen worden en voldoen aan de eisen en "
" specificaties zoals zijn opgenomen in bovengenoemde overeenkomst. "
- " 9.4 Indien Combinatie op enig moment het Verkochte geheel of gedeeltelijk "
" vervreemdt, verplicht de Combinatie zich het bepaalde voortvloeiende uit de "
" "Overeenkomst" als kettingbeding op te nemen ten aanzien van een opvolgend "
" eigenaar. "
- " 9.5 Alle in deze overeenkomst genoemde en door Nuon Warmte gebouwde of in "
" aanbouw zijnde (delen van) opstallen, warmte-infrastructuur, aansluitingen of "
" onderstations inclusief de daarop eventueel naderhand aangebrachte "
" wijzigingen zijn en blijven in volle eigendom van Nuon Warmte, die daartoe te "
" allen tijde onbelemmerde toegang zal hebben, daarover naar eigen goeddunken "
" zal kunnen beschikken en welke door ontwikkelaar en haar (rechts)opvolgende "
" eigenaar ongemoeid zullen worden gelaten. "
- " 9.6 De Combinatie en haar (rechts)opvolgende eigenaar verbindt zich jegens Nuon "
" Warmte en haar eventuele rechtsopvolgers tot nakoming van de rechten en "
" verplichtingen die voortvloeien uit lid 1 van dit artikel. "
- " 9.7 De Combinatie verbindt zich jegens Nuon Warmte om bij elke gehele of "
" gedeeltelijke vervreemding van een woning (en/of voorziening) dan wel bij het "
" verlenen van enig zakelijk, gebruiks- of genotsrecht daarop, de uit dit artikel "
" voortvloeiende rechten en verplichtingen, alsmede het bepaalde in dit lid 3 en "
" lid 4, aan de (rechts)opvolgende eigenaar/rechthebbende van elke woning "
" (en/of voorziening) op te leggen en te bedingen ten behoeve van Nuon Warmte "
" en haar eventuele rechtsopvolgers. Indien van toepassing verplicht Combinatie "
" zich om de verplichtingen welke voortvloeien uit lid 1 op te nemen in door haar "
" gesloten huurovereenkomsten met huurders van Woningen. "
- " 9.8 Bij niet of onvolledige nakoming van het bepaalde in lid 1 en/of lid 2 zijn de "
" Combinatie alsmede haar (rechts)opvolgende eigenaar aan Nuon Warmte "
" onmiddellijk en zonder rechterlijke tussenkomst een niet voor verrekening "
" vatbare direct opeisbare boete van € 5.000,00 (zegge vijfduizend euro) "
" verschuldigd per woning (en/of voorziening) waarop vorenbedoelde "
" verplichting ziet. "
- " (einde aangehaalde tekst) "
- " Kettingbeding "
- " De in de aangehaalde tekst onder 9 gemelde verplichtingen, onder andere en mede "
" voortvloeiende uit de "Overeenkomst Warmtevoorziening Waalsprong en "
" Waalfront", gesloten tussen de gemeente Nijmegen en N.V. NUON Warmte (thans "
" genaamd Vattenfall Warmte N.V.) op eenendertig maart tweeduizend twaalf (31-03- "
" 2012), worden hierbij aan koper opgelegd die zulks aanvaardt, met de verplichting "
" deze verplichtingen als kettingbeding op te leggen aan rechtsopvolgers onder "
" bijzondere titel. "

Kwalitatieve verplichtingen

Partijen zijn overeengekomen dat de bepalingen in het hiervoor aangehaalde artikel 7, welke verplichtingen inhouden ten aanzien van het Verkochte om iets te dulden of niet te doen, wordt bedongen als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek.

Voormelde verplichtingen zullen derhalve overgaan op al degenen, die het Verkochte of een gedeelte daarvan zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen, die van de rechthebbende een recht tot het gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen, zijn eveneens aan voormelde verplichtingen gebonden.

Kettingbeding

Voor zover de hiervoor gemelde verplichtingen niet kunnen worden opgelegd als kwalitatieve verplichtingen, althans niet als kwalitatieve verplichting hebben te gelden, komen partijen hierbij overeen dat deze verplichtingen het karakter hebben van een kettingbeding.

De hiervoor in artikel 7 gemelde verplichtingen zullen derhalve bij elke vervreemding van de eigendom of bij verlening van enig beperkt of zakelijk genotsrecht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte aan de nieuwe verkrijger moeten worden opgelegd en ten behoeve van de gemeente Nijmegen worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van levering als kettingbeding woordelijk moeten worden opgenomen op verbeurte van een onmiddellijk in de gemelde bepalingen genoemde opeisbare boete ten behoeve van de gemeente Nijmegen door de eigenaar, haar/zijn verkrijger en iedere opvolgende verkrijger die verzuimt op te leggen, te bedingen en aan te nemen ten behoeve van de gemeente Nijmegen, onverminderd de bevoegdheid tot het vorderen van schadevergoeding op grond van de wet.

Naast het vorderen van de in de gemelde bepalingen genoemde opeisbare boete heeft de gemeente Nijmegen het recht om aanvullende schadevergoeding en/of nakoming te vorderen.

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

AANVAARDING DOOR KOPER

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet verkoper 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.

KEUZE

RECHT VAN OPSTAL

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst, verschijnt voor mij, notaris: #, thans handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de statutair te Amsterdam (feitelijk adres: Hoekenrode 8 te 1102 BR Amsterdam) gevestigde naamloze vennootschap Vattenfall Warmte N.V., ingeschreven in het bij de Kamer van Koophandel onder nummer 09117658, hierna te noemen: Vattenfall.

Het bestaan van de volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken uit een onderhandse volmacht, welke aan deze akte is gehecht.

Koper verklaart bij deze te verlenen aan Vattenfall die aanneemt, zulks ter uitvoering van voormelde daartoe strekkende overeenkomst:

het zelfstandig recht van opstal, welk recht van opstal aan de opstalhouder de bevoegdheid geeft om gedurende de duur van dit opstalrecht, in, aan, op of boven de percelen waarop dit recht wordt gevestigd, te weten

OMSCHRIJVING OPSTALRECHT

De verlening van het opstalrecht geschiedt onder de volgende voorwaarden en bepalingen:

1. a. Het recht van opstal wordt gevestigd voor onbepaalde tijd en kan door de eigenaar niet worden opgezegd.

- b. Het opstalrecht kan door de opstalhouder worden overgedragen. Bij gehele en gedeeltelijke overdracht of overgang van werken van de opstalhouder treedt de rechtverkrijgende in alle rechten en verplichtingen van de opstalhouder uit deze overeenkomst.
- c. De opstalhouder heeft te allen tijde het recht om het opstalrecht bij een aan de eigenaar gericht aangetekend schrijven of deurwaardersexploit op te zeggen. Reeds nu voor alsdan verklaart de eigenaar zich daarmee akkoord en machtigt hij de opstalhouder om op kosten van de opstalhouder al datgene te (doen) verrichten, wat nodig is om de inschrijving van het opstalrecht in de openbare registers te doen doorhalen.
- d. De eigenaar zal zich onthouden van het toebrengen van schade op welke wijze dan ook en voorts van al datgene waardoor de werken van de opstalhouder gevaar zouden kunnen lopen of waardoor inbreuk op het opstalrecht zou kunnen worden gemaakt of een ongestoorde uitoefening daarvan zou kunnen worden belemmerd.
- e. De eigenaar staat ervoor in, dat derden geen rechten welke de uitoefening van het opstalrecht kunnen belemmeren, op het belaste perceel zijn toegezegd of verleend.
- f. De opstalhouder zal bij de uitoefening van haar opstalrecht zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de eigenaar of andere rechtmatige gebruiker en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken. De eigenaar zal bij de uitoefening van zijn eigendomsrechten ook zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de opstalhouder en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.
- g. De opstalhouder zal na ontgravingen en andere werkzaamheden, het belaste perceel zoveel en zo spoedig mogelijk weer in de vorige toestand brengen.
- h. De opstalhouder vergoedt aan de eigenaar of andere rechtmatige gebruiker van het belaste perceel, indien zij het opstalrecht eerbiedigen, alle door hen op bedoeld perceel geleden schade, die een gevolg is van de aanwezigheid van de werken van de opstalhouder of van de door of vanwege de opstalhouder in, op en boven het belaste perceel verrichte werkzaamheden, indien en voor zover die schade niet aan de schuld van de eigenaar of aan de schuld van personen, voor wie laatstgenoemde of zijn ondergeschikten of hulppersonen verantwoordelijk zijn, te wijten is.
- i. Bij het eindigen van het recht van opstal, op welke wijze of om welke oorzaak of reden dit ook zij, zal de verwarmingsinstallatie niet worden verwijderd en zal deze van rechtswege, zonder enige vergoeding terzake, eigendom worden van de eigenaar.
- j. De grond- en alle andere zakelijke lasten, die van de voormelde onroerende zaak geheven worden, blijven voor rekening van de eigenaar.

In verband met gemeld opstalrecht zijn Koper en Vattenfall nog het volgende overeengekomen:
KETINGBEDING

1. Koper verbindt zich jegens Vattenfall, dan wel diens rechtsopvolger, inzake het hiervoor gemelde recht van opstal om gedurende de duur van het hiervoor vermelde recht van opstal (stadsverwarming) op dit verwarmingssysteem een aansluiting te hebben en in stand te houden, met inachtneming van het bepaalde in de Warmtewet, zulks onder al de voorwaarden en tegen voldoening van de vergoedingen, die Vattenfall nodig of redelijk acht ten behoeve van de aanleg en exploitatie van dit systeem.
2. Koper en haar (rechts)opvolgende zijn verplicht bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het bij deze akte verkochte de hiervoor onder lid 2 genoemde bepaling, alsmede de onderhavige bepaling, op te nemen in de akte van overdracht, op straffe van verbeurte van een boete van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per woningequivalent (waarbij één woning of éénhonderdvijftig (150) vierkante meter utiliteit gelijk wordt gesteld met één woningequivalent) door de overdragende partij die dit verzuimt en indien meer personen als

overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd, ten bate van Vattenfall, dan wel haar rechtsopvolger(s), en te betalen binnen veertien (14) dagen na daartoe strekkende aanmaning van Vattenfall, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist, ongeacht de verplichting alsnog nakoming te vorderen en tot vergoeding van kosten en (meer) geleden schade.

3. Een (rechts)opvolgend particulier eigenaar kan, door een verzoek te doen aan Vattenfall, deels de aansluiting door Vattenfall laten verwijderen, met inachtneming van het bepaalde in de Warmtewet. Bij het afsluiten van een deel van de aansluiting worden de aansluitset en warmtemeter verwijderd. De aansluiting vanuit de openbare weg casu quo de kruipruimte tot in de meterkast van de woning blijft hierbij intact. Na verwijdering is de eigenaar geen (periodieke) kosten hoe ook genaamd meer verschuldigd aan Vattenfall. Bij een eventuele her aansluiting is de eigenaar kosten verschuldigd aan Vattenfall.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen nog relevante verplichtingen voorkomen welke Verkoper verplicht is aan Koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door Koper aanvaard.

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

AKTE VAN SPLITSING/REGLEMENT

De splitsing in appartementsrechten is tot stand gekomen bij akte op # voor mr. #, notaris te #Nijmegen, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te op # Register 4 deel # nummer #.

Koper verklaarde met de betreffende splitsingsakte en het bij die akte vastgestelde splitsingsreglement bekend te zijn en daarvan vóór het passeren van deze akte een exemplaar te hebben ontvangen.

Koper is verplicht tot naleving van de bepalingen van het reglement, vastgesteld bij of krachtens de gemelde akte van splitsing, inclusief de daarin opgenomen bepalingen omtrent een Vereniging van Eigenaars en van het eventuele huishoudelijke reglement.

VERENIGING VAN EIGENAARS

Verkoper staat er voor in dat de Vereniging van Eigenaars tot op de dag van het tot stand komen van deze overeenkomst geen andere schulden heeft dan die welke zijn te beschouwen als normale lasten en belastingen ter zake van het gebouw met de daarbij behorende grond en/of ter zake van de exploitatie, verzekering en administratie daarvan.

Verkoper staat er voor in dat de Vereniging van Eigenaars tot op de dag van het tot stand komen van deze overeenkomst geen besluiten heeft genomen, waaruit voor de appartementseigenaren een aanmerkelijke verzwaring van bestaande financiële verplichtingen voortvloeit. Omtrent concrete voornemens om tot dergelijke besluitvorming over te gaan is verkoper niets bekend.

Koper verplicht zich deel te nemen in de lopende brandverzekering.

Koper verklaarde ermee bekend te zijn dat koper als appartementseigenaar van rechtswege lid is van de bij gemelde akte van splitsing opgerichte vereniging van eigenaars genaamd: "**Vereniging van Eigenaars # tot en met # te# Nijmegen**", gevestigd te Nijmegen.

AANDEEL GEMEENSCHAP

Het Verkochte onder a. genoemd maakt het # onverdeeld aandeel uit in de gemeenschap waartoe het appartementsrecht behoort, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Nijmegen, sectie F nummer 1867, ongeveer groot drie hectare, zesendertig are en vijfenveertig centiare (3 ha 36 a 45 ca), waaraan door het kadaster een voorlopige 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, gevestigd ten behoeve van de te Arnhem gevestigde naamloze vennootschap Liander N.V.

Het Verkochte onder b. genoemd maakt het # onverdeeld aandeel uit in voormelde gemeenschap.

KEUZE

Het Verkochte onder c. genoemd maakt het # onverdeeld aandeel uit in voormelde gemeenschap.

VOLMACHT

Van het bestaan van gemelde schriftelijke volmachten blijkt uit # onderhandse akten die aan deze akte worden gehecht.

VOLMACHT RECTIFICATIE

Verkoper en koper geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om deze akte te rectificeren zoals ik, notaris, dat raadzaam zal oordelen, waaronder eventuele verbeteringen, aanvullingen en nadere verklaringen, zoals bedoeld in de artikelen 18, 23, 26, 37 en 43 van de Kadasterwet.

In het geval dat koper hypotheek vestigt op het Verkochte, verleent koper een gelijke volmacht aan genoemde gevolmachtigden om de hypotheekakte(n) te rectificeren zoals ik, notaris, dat raadzaam zal oordelen, waaronder eventuele verbeteringen, aanvullingen en nadere verklaringen als bedoeld in de artikelen 18, 23, 26, 37 en 43 van de Kadasterwet.

NEDERLANDS RECHT

Op het bepaalde in de Koopovereenkomst en deze akte is Nederlands recht van toepassing.

SLOT AKTE

Deze akte is verleden te Nijmegen op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De 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 van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

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