

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

NOTARISSSEN ELST

Levering

(bouwnummer *, project De Pas fase 3 te Elst)

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 Matulesy, 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

Van de volmacht van verkoper blijkt uit twee onderhandse akten van volmacht die zijn gehecht aan de akte van splitsing in appartementsrechten, op * verleden voor mr. S.C. Matulesy, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Johannes Gerardus Theodorus Maria Castrop, notaris in de gemeente Overbetuwe kantoorhoudende te Elst,

waarvan een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers op * in deel *, nummer 18.

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 3 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,

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 vijftientig april tweeduizend drieëntwintig in deel 86416 nummer 159, van een afschrift van een akte van levering, op de dag daarvoor verleden voor een waarnemer mr. J.G.T.M. Castrop voornoemd.

IV. Koopsom, aanneemsom, kosten, kwijting

Koopsom

De koopsom van het verkochte bedraagt voor wat betreft de grondkosten * **euro (€ *)**, 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

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.

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 26 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-2024-00848-E003.

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 bouwkaavel over en weer ten behoeve en ten laste van de betreffende bouwkaavel en ten laste en ten behoeve van de overige aangrenzende bouwkaavels 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 bouwkaavels, welke aangrenzende bouwkaavels 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.
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 burennrecht, 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 verzwaaard 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 burennrecht 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;
 - 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.
- *** **ALLEEN OPNEMEN BIJ BOUWNUMMERS 17.1 t/m 17.6 EN BIJ ALLE LEVERINGEN KADASTRALE TEKENING MEE INSCHRIJVEN*****
10. de erfdienstbaarheid van voetpad

Hierbij wordt gevestigd en aanvaardt partijen, in verband met de realisering van de nieuw te bouwen opstallen voor zoveel nodig bij voorbaat, en voor zover nog nodig en niet al eerder is geschied, ten behoeve en ten laste van de bouwkavels in het bouwplan met de bouwnummers 17.1 tot en met 17.6 over en weer als heersend en dienend erf, kadastraal bekend gemeente Elst sectie N nummers 5344, 5345, 5346, 5348, 5349 en 5350 de erfdienstbaarheid van voetpad, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat het op het dienend erf gelegen gedeelte van het voetpad, welk pad gelegen is aan de achterkant van voormelde kavels, zoals op een situatietekening met schuine arcering is aangegeven welke tekening aan deze wordt gehecht en in de daartoe bestemde openbare registers zal worden ingeschreven, wordt gebruikt als voetpad, zulks onder de opschortende voorwaarde van levering van de afzonderlijke kavels aan de betreffende kopers, en onder de navolgende bedingen:

- a. het voetpad zal uitsluitend mogen worden gebruikt om te voet daarover te gaan, zo nodig met een kinderwagen, met een (brom)fiets of motorvoertuig aan de hand (met afgezette motor) met uitzondering van voertuigen voor invaliden;
- b. het is verboden om vuilnis, obstakels van welke aard ook of andere zaken op het dienend erf te plaatsen of te parkeren, die het gebruik daarvan belemmeren;
- c. het is verboden een toegangshek(je) tot de tuin over het voetpad te laten scharnieren;
- d. de eigenaren van het dienend erf zijn bevoegd de op het dienend erf liggende pad door middel van toegangshekken, -poorten en/of -deuren af te sluiten mits de eigenaren en gebruikers van het heersend erf een sleutel daarvan ontvangen zodat zij onbelemmerde doorgang behouden;
- e. de kosten voor het onderhoud, herstel en vernieuwing van het pad komen voor rekening van de eigenaren van de heersende en dienende erven voor gelijke delen.***

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

Kwalitatieve verplichtingen en oplegging kettingbedingen

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 bouwka-
vel 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 heder a en metalen poort

1. Indien op de verkooptekening is aangegeven dat op de bouwka-
vel van koper een hekwerk met heder a met metalen poort (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 geluidwerende voorzieningen

1. Indien op de verkooptekening is aangegeven dat op de bouwka-
vel van koper een of meer geluidwerende voorzieningen worden
aangelegd, is koper verplicht zulks te dulden en in stand te houden.
De geluidwerende voorzieningen zullen door de verkoper danwel
(een) door verkoper aan te wijzen derde(n) worden aangelegd.
De eigenaar en gebruiker van de desbetreffende bouwka-
vel is verplicht om de aangebrachte geluidwerende voorzieningen
voortdurend in stand te laten, te onderhouden en zo nodig te
vernieuwen.

4. Instandhouding parkeerplaats

1. Verkoper is, bij realisatie van het verkochte, verplicht de
parkeerplaatsen te realiseren op de bouwpercelen (privé
parkeerplaatsen). Koper is verplicht de gerealiseerde parkeerplaats in
stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vervangen.

5. Instandhouding houten kolom met pergola-constructie met scherm met
een mix van klimplanten aan de achterzijde van de berging

1. Indien op de verkooptekening is aangegeven dat op de bouwka-
vel van koper een houten kolom met pergola-constructie met scherm met
een mix van klimplanten aan de achterzijde van de berging (hierna:
pergola-constructie) wordt aangelegd, is koper verplicht zulks te
dulden en in stand te houden. De pergola-constructie zal door de

verkoper danwel (een) door verkoper aan te wijzen derde(n) worden aangelegd.

De koper is verplicht de pergola-constructie te gedogen, te onderhouden en in stand te houden op een vaste hoogte zoals aangegeven op de verkooptekening.

Bij een noodzakelijke vervanging van de pergola-constructie zal koper eenzelfde pergola-constructie 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 pergola-constructie.

6. Bij niet-nakoming van de onder 1.1., 2.1., 3.1., 4.1. en 5.1. bedoelde verplichtingen verbeurt koper ten behoeve van de Gemeente een boete van vijftienduizend 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.
7. Voor zover de onder 1.1., 2.1., 3.1., 4.1. en 5.1 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., 5.1 en 6. 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.

****OPNEMEN BIJ SOCIALE KOOP TOT EN MET € 390.000,00 = BNRS 213 t/m 215**

Verplichting tot zelfbewoning

Voor de woningen geldt dat door de gemeente Overbetuwe aan verkoper de verplichting is opgelegd om aan koper een verplichting tot zelfbewoning door koper, samen met een partner en/of andere gezinsleden op te leggen.

Zelfbewoningsplicht

Verkoper legt de volgende zelfbewoningsplicht op aan koper:

1. Koper moet de woning die in het complex wordt gebouwd en waartoe het appartementsrecht een exclusief gebruiksrecht geeft zelf (met zijn partner en/of andere gezinsleden) bewonen. Koper mag deze woning dus niet verhuren of op een andere manier in gebruik geven aan andere personen of bedrijven. Deze zelfbewoningsplicht eindigt na vijf jaar na oplevering van woning aan koper. Op het moment dat koper de woning binnen deze termijn verkoopt en levert aan een ander, dan moet hij deze zelfbewoningsplicht doorleggen aan de nieuwe koper/eigenaar. Deze verplichting wordt daarom als kettingbeding opgenomen en door verkoper als kettingbeding aan koper opgelegd. Wanneer koper of zijn

rechtsopvolger (nieuwe koper/eigenaar) deze verplichting niet doorlegt aan de nieuwe koper/eigenaar dan is hij een direct opeisbare boete aan verkoper verschuldigd van vijftigduizend euro (€ 50.000,00).

2. Wanneer koper een woning koopt met het doel de woning die daarop wordt gebouwd door ouder(s) of kind(eren) te laten bewonen, dan is dit toegestaan. Koper garandeert in dit geval dat de ouder(s) of kind(eren) zich aan de zelfbewoningsplicht houden zoals deze hiervoor is beschreven.***

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 onverbrekkelijk 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, 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