

Smit & Moormann notariaat d.d. 27 september 2017	CONCEPT Indien er onjuistheden voorkomen in uw personalia of elders in de tekst, wilt u dan tijdig voor het passeren van de akte(n) even contact op nemen?
---	--

65814/GH/GK

AKTE VAN LEVERING
- Nieuw Kortenoord – Tuinwijk fase 4 (fase 3) -

Heden, *, verschenen voor mij, mr. Jan Smit, notaris te Wageningen:

1. *
 ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:
BPD Ontwikkeling B.V., gevestigd te Hoevelaken aan de Westerdorpsstraat 66 (postcode 3871 AZ) en mede kantoorhoudende: De Brand 30, 3823 LK Amersfoort, correspondentieadres: Postbus 1, 3800 AA Amersfoort, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 08013158;
 hierna te noemen: ‘verkoper’; en
2. *
 en voornemens het hierna omschreven registergoed na oplevering te gaan bewonen;
 hierna *samen* te noemen: ‘koper’.

VOLMACHT

Van de door verkoper verleende volmacht blijkt uit een onderhandse akte, welke akte is gehecht aan een akte van depot, op vijf april tweeduizend zeventien verleden voor *mij, notaris* mr. J. Smit, voornoemd.

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden als volgt.

A. KOOP EN LEVERING

Verkoper heeft bij koopovereenkomst, hierna genoemd: ‘de koopovereenkomst’, verkocht en levert ter uitvoering daarvan hierbij aan koper, die verklaart te hebben gekocht en bij deze *- ieder voor de onverdeelde helft - te aanvaarden, de eigendom van:

een perceel bouwgrond, bestemd voor de bouw van een woonhuis met verder aanbehoren, gelegen in het bouwplan ‘Nieuw Kortenoord, deelplan 2, Tuinwijk’ te Wageningen, bouwnummer *, plaatselijk bekend als * te Wageningen, kadastraal bekend **gemeente Wageningen, sectie *, nummer ***, ter grootte van *circa *, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;

hierna ook te noemen: ‘het gekochte’.

Partijen geven op grond van artikel 104 Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om het nieuwe perceel/de nieuwe percelen te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting. Koper stemt er bij voorbaat mee in dat verkoper - mede namens koper - aan het Kadaster zodanige gegevens ter beschikking stelt dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat.

De bepalingen van de koopovereenkomst blijven van kracht voor zover daarvan in deze akte niet wordt afgeweken.

Het recht van koper om gedurende zeven dagen na de terhandstelling van de koopovereenkomst deze koop te ontbinden is vervallen door verloop van deze termijn.

B. EIGENDOMSVERKRIJGING VERKOPER

Het gekochte is door verkoper met meer registergoederen, in eigendom verkregen blijktens:

- een akte van levering onder ontbindende voorwaarden, op acht en twintig augustus tweeduizend zeven verleden voor mr. W.A. Groen, notaris te Amsterdam, gevolgd door inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op negen en twintig augustus tweeduizend zeven, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 52957, nummer 161, ten tijde van welke verkrijging verkoper was genaamd 'Bouwfonds MAB Ontwikkeling B.V.';
- een proces-verbaal akte inhoudende een naamswijziging, op acht en twintig januari tweeduizend negen verleden voor mr. L.W.J. Hoppenbrouwers, notaris te Amsterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op negen en twintig januari tweeduizend negen, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 56192, nummer 13, uit welke akte volgt dat de naam van verkoper is gewijzigd in 'Bouwfonds Ontwikkeling B.V.';
- een akte van levering, op vijftien december tweeduizend elf verleden voor *mij, notaris,*mr. J. Smit, notaris te Wageningen,* gevolgd door inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijftien december tweeduizend elf, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 60870, nummer 148;
- een akte houdende statutenwijziging op een en dertig december tweeduizend veertien verleden voor mr. H.A. de Wit, notaris te Amersfoort, waarbij onder andere de naam van verkoper is gewijzigd in 'BPD Ontwikkeling B.V.';
- een verklaring van waardeeloosheid van inschrijving van een zakelijk recht, op negen en twintig december tweeduizend zestien verleden voor een waarnemer van mij, *notaris,*mr. J. Smit,* gevolgd door inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op negen en twintig december tweeduizend zestien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69771, nummer 104;

- een akte afstand recht van ontbinding, op negen en twintig november tweeduizend zestien verleden voor mr. B. Bookermann, notaris te Nijmegen, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op negen en twintig november tweeduizend zestien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69504, nummer 98.

C. AANNEMINGSOVEREENKOMST

Overeenkomstig het bepaalde in de koopovereenkomst heeft koper een aannemingsovereenkomst gesloten met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Trebbe Oost & Noord B.V., gevestigd te Enschede, hierna te noemen: 'de aannemer'. Deze aannemingsovereenkomst is onlosmakelijk verbonden met de koopovereenkomst. Krachtens deze aannemingsovereenkomst heeft de aannemer zich verplicht tot (af)bouw van een woonhuis met aanbehoren op het hiervoor omschreven perceel overeenkomstig de technische omschrijving en tekeningen waarnaar in de aannemingsovereenkomst wordt verwezen.

D. KOOP- EN AANNEEMSOM/KOSTEN

Koopsom

De tussen verkoper en koper overeengekomen koopprijs van het gekochte bedraagt * inclusief een en twintig procent (21%) omzetbelasting.

* Conform de koopovereenkomst is koper tevens een vergoeding ad * inclusief een en twintig procent (21%) omzetbelasting verschuldigd aan verkoper.

*Over voormelde koopprijs is rente verschuldigd ad *, inclusief een en twintig procent (21%) omzetbelasting.

* Over voormelde vergoeding conform de koopovereenkomst is rente verschuldigd ad *, inclusief een en twintig procent (21%) omzetbelasting.

Aanneemsom

Op grond van voormelde aannemingsovereenkomst heeft koper aan de aannemer opdracht gegeven op het gekochte een woonhuis met aanbehoren (af) te bouwen voor een aanneemsom van * (exclusief meer- of minderwerk), inclusief een en twintig procent (21%) omzetbelasting.

*Gezien de stand van de bouw is van de totale aanneemsom thans niets verschuldigd.

*Gezien de stand van de bouw is van de totale aanneemsom een gedeelte groot *, inclusief een en twintig procent (21%) omzetbelasting verschuldigd.

*Over gemelde vervallen termijnen is koper rente verschuldigd ad *, inclusief een en twintig procent (21%) omzetbelasting.

Koper verbindt zich onherroepelijk aan de aannemer de nog resterende termijnen, tezamen groot * inclusief een en twintig procent (21%) omzetbelasting, van de aanneemsom, alsmede de eventuele verschuldigde rente prompt te zullen voldoen, zodra deze vervallen.

Kwijting

Op grond van het vorenstaande is door koper voldaan door storting op een daartoe bestemde rekening van de notaris in het hoofd van deze akte genoemd:

- de genoemde koopsom van het gekochte ad *, inclusief een en twintig procent (21%) omzetbelasting;
 - *- de genoemde vergoeding conform de koopovereenkomst ad *, inclusief een en twintig procent (21%) omzetbelasting;
 - *- de over de genoemde koopsom verschuldigde rente ad *, inclusief een en twintig procent (21%) omzetbelasting;
 - *- de over de genoemde vergoeding verschuldigde rente ad * inclusief een en twintig procent (21%) omzetbelasting;
 - *- *de/*het vervallen termijn*(en) van de aanneemsom ad *, inclusief een en twintig procent (21%) omzetbelasting;
 - *- de over de genoemde vervallen termijnen van de aanneemsom verschuldigde rente ad * inclusief een en twintig procent (21%) omzetbelasting;
- *derhalve in totaal * inclusief een en twintig procent (21%) omzetbelasting.

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 de Dienst voor het kadaster en de openbare registers en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag overeenkomstig deze akte zeker is.

Verkoper, voor zover van toepassing, tevens handelend als mondeling gevolmachtigde van de aannemer, verleent bij deze kwijting aan koper voor de betaling van het thans aan verkoper en, voor zover van toepassing, de aannemer verschuldigde.

Kosten

Het kadastraal tarief (waaronder begrepen de kosten voor de kadastrale uitmeting), de notariskosten en de overige met de levering verband houdende kosten zijn voor rekening van verkoper.

E. OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

Met betrekking tot de koop en levering gelden verder de volgende bepalingen:

1. Onbezwaarde levering en bijzondere lasten/beperkingen
Verkoper levert aan koper eigendom van het gekochte die:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is;
 - b. niet is bezwaard met beslagen of hypotheeken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten, behoudens de eventueel in deze akte vermelde;
 - c. niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, behoudens de eventueel in deze akte vermelde;
 - d. niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de eventueel in deze akte vermelde.
2. Over- of ondermaat

Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van het gekochte geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

3. Feitelijke leveringsverplichting en risico

Het gekochte kan door koper eerst in gebruik worden genomen op de datum waarop de thans nog (af) te bouwen opstallen voor bewoning/gebruik gereed zijn en door de aannemer aan koper zijn opgeleverd, mits de door koper verschuldigde aanneemsom en al het verder verschuldigde zijn voldaan, zonder korting of schuldverrekening.

Gedurende de (af)bouw is het gekochte voor rekening en risico van de aannemer. De aannemer is verplicht de opstallen van het gekochte tot de oplevering genoegzaam te verzekeren en verzekerd te houden. Op de dag waarop het gekochte met toebehoren aan koper wordt opgeleverd gaat het risico over op koper, onverminderd zijn aanspraken voortvloeiende uit de koopovereenkomst of aannemingsovereenkomst.

Het gekochte wordt na (af)bouw aan koper geheel ontruimd opgeleverd, vrij van huur of enig ander gebruiksrecht en ongevorderd.

4. Baten en lasten

De baten en lasten van het gekochte (daaronder begrepen de zakelijke lasten van het gekochte) zijn met ingang van vandaag voor rekening van koper.

5. Garanties van verkoper

Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend zodanig dat hij de in de koopovereenkomst opgenomen garanties en verklaringen nu niet ongewijzigd zou hebben gegeven of afgelegd.

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is vandaag met betrekking tot het gekochte geen publiekrechtelijke beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.

Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van koper, onverminderd de hiervoor omschreven mededelingsplicht van verkoper.

6. Overdracht van rechten

- a. Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het gekochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen architect(en),

constructeur(s), bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), gaan hierbij over op koper, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is ook verplicht garantiebewijzen die met betrekking tot het gekochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze op naam van koper te doen stellen.

- b. Koper verleent bij deze aan verkoper onherroepelijk volmacht, welke volmacht verkoper aanneemt, om de hiervoor bedoelde rechten uit te oefenen. Die volmacht wordt verleend (mede) in het belang van verkoper en maakt een integrerend deel uit van de in deze akte vervatte overeenkomst. De volmacht eindigt op de datum van oplevering zoals bedoeld in de aannemingsovereenkomst. Koper zal zich onthouden van de uitoefening van een of meer van de hiervoor bedoelde rechten, zolang de volmacht bestaat.

7. Ontbindende voorwaarden

Alle eventueel met betrekking tot de koop overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn uitgewerkt dan wel tenietgegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor verkoper als voor koper vervallen.

In afwijking van het hiervoor bepaalde doen verkoper en koper uitdrukkelijk geen afstand van hun recht om op grond van artikel 13 van de koopovereenkomst ontbinding van de koopovereenkomst en deze levering in te roepen.

8. Energielabel

Verkoper zal conform de wettelijke regeling (na oplevering) voor de verstrekking van een energielabel zorgdragen.

F. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Tussen partijen is overeengekomen dat verleend en gevestigd zullen worden, voor zover zulks niet eerder rechtsgeldig is geschied, al zodanige erfdienstbaarheden als nodig zijn om hetgeen bij de eerste goedgekeurde bouw van het huidige bouwplan met de bij dit plan behorende uitbreidingsmogelijkheden als opgenomen in de projectdocumentatie, tot uitvoering is/wordt gebracht, te legaliseren.

Ter uitvoering daarvan verklaren verkoper en koper, voor zover zulks nog niet eerder rechtsgeldig is geschied en voor zover zij daarvan eigenaar zijn of door inschrijving van een afschrift van deze akte ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zullen worden, te vestigen en aan te nemen de navolgende erfdienstbaarheden, over en weer, ten behoeve en ten laste van het gekochte en ten behoeve en ten laste van alle overige aangrenzende kavels, welke percelen kadastraal bekend zijn als gemeente Wageningen, sectie K, nummers 539 tot en met 541, 543 tot en met 598, 600, 603, 605 tot en met 608, 612, 614 tot en met 645, 647

tot en met 657, 659 tot en met 667 (***) zodra nieuwe kavels zijn gevormd op de bouwblokken 8, 6, 12, 18 en 24, dan zullen deze nummers hierin verwerkt worden):

1. De erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, zonder schadeloosstelling, dat ten gevolge van de uitvoering van het huidige bouwplan met de bij dit plan behorende uitbreidingsmogelijkheden als opgenomen in de projectdocumentatie eventueel een op het naastgelegen perceel te bouwen woonhuis, schuur en/of berging gedeeltelijk op zijn perceel is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen of de bij het woonhuis, schuur en/of berging 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 om via de overeenkomstig het huidige bouwplan met de bij dit plan behorende uitbreidingsmogelijkheden aangebrachte goten, leidingen en putten het overlopende water van de op het heersende 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 te bouwen woonhuis, de te bouwen schuur en/of de te bouwen berging 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, met inbegrip van de hiervoor bedoelde uitbreidingsmogelijkheden, te bouwen opstallen, balkons, ramen en lichten op kortere afstand van het dienende erf te hebben dan in de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor een 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 straat en voorzover 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 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 erfdiensbaarheid 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 erfdiensbaarheid van instandhouding van de bouwkundige situatie, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat tengevolge van de uitvoering van het huidige bouwplan met de bij dit plan behorende uitbreidingsmogelijkheden als opgenomen in de projectdocumentatie eventueel met het burens- en/of eigendomsrecht strijdige situaties, in stand gehouden worden, worden onderhouden en zo nodig hersteld of vernieuwd.

Indien een erfdiensbaarheid mede de verplichting tot het dulden van onderhoud casu quo vervanging inhoudt, dient dit onderhoud, casu quo deze vervanging, te geschieden op een voor de eigenaar van het dienende erf minst storende wijze en moet eventuele schade ten gevolge van dit onderhoud op kosten van de onderhoudsplichtige worden hersteld. De eigenaar van het dienende erf kan aan de in dit artikel opgenomen verplichtingen geen vergoedingsrechten ontleen. Bij de akten van levering van de overige bouwkavels in dit project zijn/worden gelijkkluidende erfdiensbaarheden gevestigd.

G. ERFDIENSTBAARHEID VAN VOETPAD

** Voor de percelen 619 en 621, bouwnummers 55 tot en met 62 en 115 tot en met 123*

Ter zake van de strook grond, welke is gelegen naast en achter de percelen kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie K nummers 612, 614, 615, 616, 617, 618, 620 en 622, de bouwkavels 55 tot en met 62 en de bouwkavels 115 tot en met 123, is tussen partijen overeengekomen dat een erfdiensbaarheid van voetpad zal worden verleend.

Ter uitvoering daarvan verklaren verkoper en koper, voor zover zulks nog niet eerder rechtsgeldig is geschied en voor zover zij daarvan eigenaar zijn of door inschrijving van een afschrift van deze akte ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare register zullen worden, te vestigen en aan te nemen, over en weer ten behoeve en ten laste van de percelen kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie K nummers 612, 614, 615, 616, 617, 618, 620 en 622, (de bouwkavels 55 tot en met 62 en de bouwkavels 115 tot en met 123), kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie K, nummers *, de erfdiensbaarheid van voetpad, zulks om over de strook grond, welke is gelegen naast en achter de percelen kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie K nummers 612, 614, 615, 616, 617, 618, 620 en 622, de bouwkavels 55 tot en met 62 en de bouwkavels 115 tot en met 123, te komen van

en te gaan vanuit de tuin, behorende bij ieder van de te bouwen woningen op de percelen kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie K nummers 612, 614, 615, 616, 617, 618, 620 en 622, de bouwkavels 55 tot en met 62 en de bouwkavels 115 tot en met 123, naar de openbare weg (en omgekeerd).

Ten aanzien van het gebruik en het onderhoud van vorenbedoeld voetpad zal het volgende gelden:

- a. het is toegestaan een fiets, bromfiets (met afgezette motor), kinderwagen en dergelijke andere kleine voertuigen aan de hand te leiden;
- b. het is verboden voertuigen, als hiervoor bedoeld, alsmede andere voorwerpen op het voetpad te plaatsen;
- c. het is verboden een toegangshekje dan wel afsluiting tot de tuin over het voetpad te scharnieren;
- d. het is verboden de doorgang van het voetpad te belemmeren;
- e. het onderhoud van het voetpad, alsmede herstel en vernieuwing daarvan komt voor rekening van de eigenaren van de percelen kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie K nummers 612, 614, 615, 616, 617, 618, 620 en 622, de bouwkavels 55 tot en met 62 en de bouwkavels 115 tot en met 123.

Bij de akten van levering van de percelen kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie K nummers 612, 614, 615, 616, 617, 618, 620 en 622, de overige bouwkavels 55 tot en met 62 en de overige bouwkavels 115 tot en met 123, zijn/worden gelijklopende erfdienstbaarheden gevestigd.

**** Voor perceel 532 (de bouwnummers 165 tot en met 174 en 215 tot en met 224)***

Ter zake van de strook grond, welke is gelegen achter de bouwkavels 165 tot en met 174 en 215 tot en met 224, is tussen partijen overeengekomen dat een erfdienstbaarheid van voetpad zal worden verleend.

Ter uitvoering daarvan verklaren verkoper en koper, voor zover zulks nog niet eerder rechtsgeldig is geschied en voor zover zij daarvan eigenaar zijn of door inschrijving van een afschrift van deze akte ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare register zullen worden, te vestigen en aan te nemen, over en weer ten behoeve en ten laste van de percelen kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie K nummers * de erfdienstbaarheid van voetpad, zulks om over de strook grond, welke is gelegen achter de percelen kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie K nummers *, te komen van en te gaan vanuit de tuin, behorende bij ieder van de te bouwen woningen op de percelen kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie K nummers *, naar de openbare weg (en omgekeerd). Ten aanzien van het gebruik en het onderhoud van vorenbedoeld voetpad zal het volgende gelden:

- a. het is toegestaan een fiets, bromfiets (met afgezette motor), kinderwagen en dergelijke andere kleine voertuigen aan de hand te leiden;
- b. het is verboden voertuigen, als hiervoor bedoeld, alsmede andere voorwerpen op het voetpad te plaatsen;

- c. het is verboden een toegangshekje dan wel afsluiting tot de tuin over het voetpad te scharnieren;
- d. het is verboden de doorgang van het voetpad te belemmeren;
- e. het onderhoud van het voetpad, alsmede herstel en vernieuwing daarvan komt voor rekening van de eigenaren van de percelen kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie K nummers *.

Bij de akten van levering van de overige bouwkavels 165 tot en met 174 en 215 tot en met 224 zijn/worden gelijkkluidende erfdienstbaarheden gevestigd.

**** Voor de percelen 605, 536 en de bouwnummers 74 tot en met 84***

Ter zake van de strook grond, welke is gelegen naast en achter de percelen kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie K nummers *536, 605 en de bouwkavels 74 tot en met 84, is tussen partijen overeengekomen dat een erfdienstbaarheid van voetpad zal worden verleend.

Ter uitvoering daarvan verklaren verkoper en koper, voor zover zulks nog niet eerder rechtsgeldig is geschied en voor zover zij daarvan eigenaar zijn of door inschrijving van een afschrift van deze akte ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare register zullen worden, te vestigen en aan te nemen, over en weer ten behoeve en ten laste van (de afzonderlijke kavels van) de percelen kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie K nummers *536, 605 en de bouwkavels 74 tot en met 84, kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie K, nummers *, de erfdienstbaarheid van voetpad, zulks om over de strook grond, welke is gelegen naast en achter de percelen kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie K nummers *536, 605 en de bouwkavels 74 tot en met 84, te komen van en te gaan vanuit de tuin, behorende bij ieder van de te bouwen woningen op de percelen kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie K nummers *536, 605 en de bouwkavels 74 tot en met 84, naar de openbare weg (en omgekeerd).

Ten aanzien van het gebruik en het onderhoud van vorenbedoeld voetpad zal het volgende gelden:

- a. het is toegestaan een fiets, bromfiets (met afgezette motor), kinderwagen en dergelijke andere kleine voertuigen aan de hand te leiden;
- b. het is verboden voertuigen, als hiervoor bedoeld, alsmede andere voorwerpen op het voetpad te plaatsen;
- c. het is verboden een toegangshekje dan wel afsluiting tot de tuin over het voetpad te scharnieren;
- d. het is verboden de doorgang van het voetpad te belemmeren;
- e. het onderhoud van het voetpad, alsmede herstel en vernieuwing daarvan komt voor rekening van de eigenaren van (de afzonderlijke kavels van) de percelen kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie K nummers *536, 605 en de bouwkavels 74 tot en met 84.

Bij de akten van levering van de (afzonderlijke kavels van) de percelen kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie K nummers *536, 605 en de overige

bouwkavels 74 tot en met 84 zijn/worden gelijklopende erfdiensbaarheden gevestigd.

H. BIJZONDERE BEPALINGEN

Op grond van het tussen verkoper en koper overig overeengekomene worden de volgende bijzondere voorwaarden en bepalingen op de onderhavige levering van toepassing verklaard en heeft koper zich jegens verkoper verplicht deze bijzondere voorwaarden en bepalingen ook van toepassing te verklaren en op te leggen aan zijn eventuele rechtsopvolgers.

1. Bomen/hagen/hekken/(groen)voorzieningen

- a. Het is koper niet toegestaan de in opdracht van verkoper gehandhaafde en/of bij de eerste bouwrealisatie aan te brengen bomen, hagen, hekken of andersoortige (groen)voorzieningen te verwijderen noch die handelingen te (doen) verrichten welke de bomen, hagen, hekken, of andersoortige (groen)voorzieningen kunnen beschadigen dan wel tot afsterving leiden. Tevens is het koper niet toegestaan een hekwerk, schutting, raster of soortgelijke afscheiding voor de bomen, hagen, hekken of andersoortige (groen)voorzieningen, aan de zijde van het openbaar gebied, te plaatsen. Koper is verplicht voor onderhoud van de bomen, hagen, hekken of andersoortige (groen)voorzieningen zorg te dragen en bij eventuele afsterving voor herbeplanting zorg te dragen. De kosten van onderhoud en/of eventuele herbeplanting zijn voor rekening van koper. In afwijking van het vorenstaande is verkoper gedurende het eerste jaar onderhoudsplichtig en draagt verkoper de kosten van het onderhoud.
- b. Vorenbedoelde instandhoudings- en onderhoudsverplichting geldt voor alle bomen, hagen, hekken of andersoortige groenvoorzieningen welke bij de eerste bouwrealisatie aangelegd zijn als erfafscheiding tussen:
 1. een uit te geven bouwkavel en het openbaar gebied;
 2. uit te geven bouwkavels en het tot die bouwkavels behorende binnengebied/binnenterrein.

Deze instandhoudings- en onderhoudsverplichting wordt, door verkoper als vrijwillig zaakwaarnemer van de gemeente Wageningen, ten behoeve van de gemeente Wageningen bedongen en aanvaard. De gemeente Wageningen verkrijgt daarmee een zelfstandig vorderingsrecht jegens koper.

- c. Bij overtreding van het onder 1.a. genoemde verbod is koper casu quo diens rechtsopvolger een boete van vijftien duizend euro (€ 15.000,00) verschuldigd per jaar dat de overtreding voortduurt. Voor het eerste jaar is de boete verschuldigd aan verkoper. Voor ieder opvolgend jaar dat de overtreding voortduurt is de boete verschuldigd aan de gemeente Wageningen. De boete is direct verschuldigd bij aanvang van de overtreding van het verbod voor het gehele jaar.

- d. Het hiervoor bepaalde is van overeenkomstige toepassing op eventuele op het gekochte aanwezige bomen.

2. Vuilcontainers

Het is koper verboden vuilcontainers aan de voorzijde/straatzijde van de woning te plaatsen. De vuilcontainers dienen achter de woning in de tuin te worden geplaatst en slechts op de dagen vastgesteld door de vuilophaaldienst mogen de vuilcontainers aan de voorzijde/straatzijde van de woning worden geplaatst.

3. Gedoogplicht kabels en leidingen

- a. Koper casu quo diens rechtsopvolgers is/zijn jegens verkoper en gemeente en/of beheerders van kabels en leidingen van transport en energie verplicht te gedogen, zonder daarvoor een vergoeding te kunnen eisen, dat de aan de gemeente en/of beheerders van kabels en leidingen in eigendom toebehorende palen, kabels, draden, leidingen, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes, straatnaambordjes, rioleringen, inspectieputten en pijpleidingen, bestemd voor openbare doeleinden, alsook alle tot een centrale antenne-inrichting behorende voorzieningen op, in, aan of boven de grond en/of de daarop te stichten opstallen worden aangebracht, onderhouden, gecontroleerd, uitgebreid, vervangen, verwijderd en vernieuwd. Alvorens over te gaan tot uitvoering van die werken wordt eerst koper casu quo diens rechtsopvolger bericht omtrent de plaats en de wijze waarop die werken worden uitgevoerd. Koper casu quo diens rechtsopvolgers is/zijn jegens verkoper en jegens de gemeente en/of beheerders van de kabels en leidingen van transport en energie verplicht al hetgeen aldus is aangebracht niet te verwijderen of te beschadigen.
- b. Alle materiële schade welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, onderhouden, controleren, uitbreiden, vervangen, verwijderen en vernieuwen van de onder 3.a. bedoelde voorzieningen is niet voor rekening van koper casu quo diens rechtsopvolgers, doch zal door en voor rekening van die partij die zich beroept op de gedoogplicht of het desbetreffende gedeelte daarvan, dienen te worden hersteld of vergoed.
- c. Koper casu quo diens rechtsopvolgers is/zijn jegens verkoper en/of jegens de gemeente en/of beheerders van kabels en leidingen van transport en energie verplicht de grond, welke is gelegen boven vijftig centimeter ter linker en ter rechter zijde van krachtens dit artikel aangebrachte kabels, draden, riolering en (pijp)leidingen onbebouwd te laten, daarin niet te graven noch bomen of struiken te planten.
- d. Indien verkoper en/of de gemeente en/of beheerders van kabels en leidingen van transport en energie zulks verlang(t)(en), is/zijn koper casu quo diens rechtsopvolgers verplicht mee te werken aan de vestiging van de door verkoper en de door de gemeente en/of beheerders van kabels en leidingen van transport en energie nodig geachte opstalrechten, welke

ertoe strekken de eigendom van de in dit artikel vermelde voorzieningen van de opstaller voor zover nodig te verzekeren. Voor de vestiging van deze rechten zal/zullen koper casu quo diens rechtsopvolgers geen recht hebben op een vergoeding, met dien verstande dat de kosten van vestiging niet voor diens/hun rekening zullen komen.

Voor zover nodig worden de hiervoor onder H genoemde bijzondere verplichtingen en de door verkoper op zich genomen verplichtingen bij deze aan koper opgelegd, onder dezelfde bepalingen. Deze verplichtingen worden bij deze door koper op zich genomen en zullen wederom door koper worden opgelegd aan zijn rechtsopvolger(s) onder dezelfde bepalingen, derhalve ook onder de verplichting tot wederoplegging.

I. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

De hiervoor sub H vermelde verplichtingen tot dulden en niet doen zullen, voor zover van toepassing, door inschrijving van een afschrift van deze akte ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van verkoper en/of de gemeente Wageningen en/of beheerders van kabels en leidingen, zodat deze verplichtingen overgaan op degenen die het gekochte onder bijzondere titel verkrijgen en tevens daaraan gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik ervan verkrijgen.

**alleen van toepassing bij de sociale koopwoningen, bouwnummers 55, 56, 57, 58, 60, 61, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 81, 82 en 83*

***J. VERKOOPREGULERENDE BEPALING / ZELFBEWONINGSPLICHT**

Ter verdere uitvoering van het tussen verkoper en koper overeengekomene worden door verkoper aan koper de volgende verplichtingen opgelegd, welke door koper worden aanvaard:

- a. koper is verplicht om de woning uitsluitend te zullen gebruiken voor bewoning door zichzelf (met zijn eventuele gezinsleden);
- b. het is koper niet toegestaan het gekochte binnen drie jaren na heden in eigendom over te dragen aan derden, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van verkoper;
- c. het bepaalde sub b. is niet van toepassing in geval van:
 1. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
 2. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek);
- d. het bepaalde sub a en b vervalt nadat er vanaf heden drie jaren zijn verstreken;
- e. verkoper kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
 1. verandering van werkring van de verkrijger of diens echtgeno(o)t(e)/geregistreerde partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;

2. overlijden van de verkrijger of diens echtgeno(o)t(e)/geregistreerde partner of een van zijn gezinsleden;
 3. ontbinding van het huwelijk van verkrijger door echtscheiding of formele vaststelling van de ontbinding van een geregistreerd partnerschap of samenlevingsovereenkomst;
- f. bij niet nakoming van het bepaalde in dit artikel verbeurt koper, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van verkoper een onmiddellijk opeisbare boete ter hoogte van het positieve verschil tussen de huidige vrij op naam prijs van het gekochte en de koopsom van de woning;
- g. koper verleent hierbij onherroepelijke machtiging aan de notaris ten overstaan van wie het registergoed alsdan zal worden overgedragen om de in dit artikel bedoelde boete op de verkoopafrekening van koper in deze akte op te nemen en na de eigendomsoverdracht van het registergoed aan verkoper in deze akte uit te betalen op de wijze zoals verkoper alsdan zal aangeven.

***J.*K. UITDRUKKELIJKE AANVAARDING**

Koper aanvaardt alle hiervoor aan hem opgelegde verplichtingen – en het daarmee verbonden kettingbeding - alsmede de bijzondere lasten en beperkingen uitdrukkelijk.

Koper zal de daaruit voortvloeiende verplichtingen naleven en vrijwaart verkoper voor alle aanspraken uit dien hoofde, al hetwelk door de verschenen persoon sub 1 voor en namens verkoper voor zich en als vrijwillig zaakwaarnemer van de gemeente Wageningen en/of beheerders van kabels en leidingen van transport en energie wordt aangenomen.

***K.*L. GARANTIEREGELING**

De te realiseren woning met verder aanbehoren maakt deel uit van een door de naamloze vennootschap: Woningborg N.V., gevestigd te Gouda, geregistreerd project en is door deze instelling ingeschreven in het Register van ingeschreven woningen onder nummer W-*

Verkoper verplicht zich tegenover koper ter zake van deze woning met verder aanbehoren de verplichtingen uit de garantie- en waarborgregeling van voornoemde vennootschap te zullen nakomen.

Koper heeft het Woningborg-certificaat ontvangen.

***L.*M. VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING**

Terzake van de verkrijging bij onderhavige akte doet koper bij deze een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien de onderhavige levering belast is met omzetbelasting, omdat het gekochte een bouwterrein is in de zin van artikel 11 lid 4 Wet op de omzetbelasting 1968, waarbij verkoper het gekochte niet als bedrijfsmiddel heeft gebruikt, en koper de omzetbelasting op grond van artikel 15

van de genoemde Wet op de omzetbelasting niet geheel of gedeeltelijk in aftrek kan brengen.

VOLMACHT RECTIFICATIE HYPOTHEEKAKTE EN LEVERINGSAKTE

Verkoper en koper verlenen hierbij, voor zoveel nodig, onherroepelijk volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van de notaris genoemd in het hoofd van deze akte om medewerking te verlenen aan het rectificeren van deze akte en de op heden eventueel verleden hypotheekakte, doch uitsluitend indien de gewenste rectificatie betrekking heeft op een niet-complete dan wel foutieve kadastrale aanduiding van het gekochte, dan wel wanneer in de personalia van verkoper en/of koper zich een kennelijke verschrijving heeft voorgedaan. Verkoper en koper zullen van een eventuele akte van rectificatie een afschrift ontvangen.

WOONPLAATS- EN FORUM KEUZE

Koper en verkoper kiezen met betrekking tot deze overeenkomst en alle gevolgen daarvan, waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

Voor de kennisneming van geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats, waar het gekochte geheel of grotendeels is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

De zakelijke inhoud van deze akte is aan de comparanten opgegeven en toegelicht.

Ook is gewezen op de gevolgen die voor (een van de) partijen uit de inhoud van deze akte voortvloeien. De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van deze akte het ontwerp van deze akte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met de inhoud daarvan in te stemmen. Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte te Wageningen op de datum in het hoofd van deze akte vermeld door de comparanten en vervolgens door mij, notaris, ondertekend om