

Status: Concept
Versie datum: 28 maart 2023

2019.005210.01.01/JVE

- 1 -

AKTE VAN LEVERING
Wageningen, Buitenoord (Fase 8)

Heden, ***[...]

verschenen voor mij, ***[...]mr. Eduardus Antonius Paulus Boerkamp, notaris te Ede:

1. ***[gevolmachtigde namens BPD - medewerker VPVA]
handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:
de te Amsterdam gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: BPD Ontwikkeling B.V.,
adres: IJsaanpad 1 A, 1076 CV Amsterdam,
ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 08013158;
hierna te noemen: **Verkoper**;
2. ***[Koper(s)]
in deze akte (tezamen) te noemen: **Koper**;

Koper en Verkoper hierna tezamen te noemen: **Partijen**.

VOLMACHT

Van de hiervoor onder 1. vermelde volmacht blijkt uit een onderhandse volmacht, welke is gehecht aan een Akte van depot op ***[...] verleden voor mr. E.A.P. Boerkamp, notaris te Ede.

LEVERING, REGISTERGOED (VERKOCHTE), GEBRUIK

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaren het navolgende: Verkoper heeft overeenkomstig een met Koper aangegane koopovereenkomst (in deze akte te noemen: **Overeenkomst**) aan Koper verkocht en levert op grond van deze Overeenkomst aan Koper, die op grond van deze Overeenkomst van Verkoper heeft gekocht en bij deze aanvaardt***[...], ieder voor de onverdeelde helft:

een perceel bouwterrein (Kavelnummer *[...]), bestemd voor de bouw van een woning met verder aan- en toebehoren, gelegen aan de ***[...]**
(postcode *[...]) in het plan "Nieuw Kortenoord", deelplan Buitenoord te Wageningen (Fase 8), kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie K nummer ***[volgt], groot ***[VKG-oppervlakte kador];**

waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;

(in deze akte te noemen: **Verkochte**), door Koper te gebruiken als grond, bestemd voor de bouw van een woning met aanbehoren.

Ten aanzien van dit gebruik van het Verkochte heeft Verkoper meegedeeld dat het hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

VOORLOPIG KADASTRALE GRENS

Door het Kadaster is aan voormeld kadastraal perceel een **voorlopige kadastrale grens** en oppervlakte toegekend bij splitsingsverzoek. Het verschuldigde verificatietarief bedraagt: zeshonderddertig euro (€ 630,00). Deze kosten komen voor rekening van Verkoper.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING DOOR VERKOPER

Status: Concept
Versie datum: 28 maart 2023

2019.005210.01/JVE

- 2 -

Het Verkochte is –als onderdeel van een groter geheel– door Verkoper in eigendom verkregen als volgt:

- * bij een akte van levering (in deze akte ook te noemen: **Aankomstitel**) onder ontbindende voorwaarden op achtentwintig augustus tweeduizendzeven verleden voor mr. W.A. Groen, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op negenentwintig augustus daarna in register Onroerende Zaken Hypotheken 4 deel 52957 nummer 161; ten tijde van deze verkrijging luidde de naam van Verkoper: Bouwfonds MAB Ontwikkeling B.V.

Vervolgens werd:

- * op grond van een proces-verbaal akte, inhoudende een naamswijziging op achtentwintig januari tweeduizend negen verleden voor mr. L.W.J. Hoppenbrouwers, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in voormelde openbare registers op negenentwintig januari daarna in Hypotheken 4 deel 56192 nummer 13, de naam Bouwfonds MAB Ontwikkeling B.V. gewijzigd in: Bouwfonds Ontwikkeling B.V.;
- * op grond van een akte, inhoudende statutenwijziging op eenendertig december tweeduizend veertien verleden voor mr. H.A. de Wit, notaris te Amersfoort, de naam Bouwfonds Ontwikkeling B.V. gewijzigd in: BPD Ontwikkeling B.V.;
- * op grond van diverse akten, inhoudende afstanddoening recht van ontbinding, van welke akten een afschrift is ingeschreven voormelde openbare registers in register Hypotheken 4 respectievelijk deel 69504 nummer 98, deel 69751 nummer 54, deel 63591 nummer 78, deel 60935 nummer 70, deel 60878 nummer 174, alsmede deel 79833 nummer 176, werd verklaard dat van de ontbindende voorwaarden in de hiervoor vermelde Aankomstitel afstand werd gedaan.

AANNEMINGSOVEREENKOMST

Voor de bouw van de op het Verkochte te stichten opstallen (woning met toebehoren) heeft Koper een aannemingsovereenkomst (in deze akte te noemen:

Aannemingsovereenkomst) gesloten met de te Enschede gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Trebbe Wonen B.V., adres: Tubantiasingel 63, 7514 AB Enschede, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 61889008, in deze akte te noemen: **Ondernemer**. De koop- en aannemingsovereenkomst zijn onlosmakelijk aan elkaar verbonden en vormen tezamen een onverbreekelijk geheel.

GEEN PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Uit de aan mij, notaris, door de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers afgegeven informatie, is per vandaag ten aanzien van het Verkochte geen publiekrechtelijke beperking bekend als bedoeld in artikel 2 Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken. Ieder van Partijen verklaart dat hem geen feiten en/of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die thans niet zijn ingeschreven. Ieder van Partijen verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van voormelde wet vier (4) dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de

Status: Concept
Versie datum: 28 maart 2023

2019.005210.01/JVE

- 3 -

(kadastrale) registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier (4) weken de tijd voor een juiste bijhouding hiervan. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van ieder van de verkrijgers.

KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN, KWIJTING

1. Koopprijs
De koopprijs van het Verkochte bedraagt ***[koopprijs grond, incl. BTW], zonder rekening te houden met de reeds vervallen of nog te vervallen vergoeding en/of rente als bedoeld in de Overeenkomst. In deze koopprijs is de verschuldigde omzetbelasting ten bedrage van ***[bedrag BTW] begrepen.
2. Betaling koopprijs
Door Koper is door storting op een kwaliteitsrekening van VPVA notarissen per heden voldaan de koopprijs van het Verkochte en de eventueel overige uit de Overeenkomst voortvloeiende verschuldigde bedragen, zoals vergoeding en rente, welke bedragen op de notarisafrekening nader zijn vermeld.
3. Kwijting
Verkoper verleent Koper kwijting voor de betaling van de onder 1. genoemde koopprijs.
4. Aanneemtermijn(en)
 - A. Door Koper is door storting op een kwaliteitsrekening van VPVA notarissen per heden voldaan het eventueel wegens een door de Ondernemer gedaan betalingsverzoek op heden opeisbaar gedeelte van de aanneemsom (zijnde de vervallen termijnen), alsmede de daarover verschuldigde omzetbelasting en de eventueel overige uit de Overeenkomst voortvloeiende verschuldigde bedragen, zoals vergoeding en rente, welke bedragen op de notarisafrekening nader zijn vermeld.
 - B. Het deel van de aanneemsom (zijnde de resterende termijnen en meerwerk), dat na heden, wegens een door de Ondernemer gedaan betalingsverzoek, opeisbaar wordt, zal door Koper rechtstreeks aan de Ondernemer worden voldaan.

UITBETALING KOOPPRIJS

Verkoper heeft ermee ingestemd dat de koopprijs en overige te verrekenen of uit te betalen gelden onder berusting van VPVA notarissen blijft, totdat zeker is dat het Verkochte vrij van hypothecaire inschrijvingen en/of beslagen geleverd wordt.

Uitbetaling door mij, notaris, zal plaatsvinden conform de hieromtrent bestaande beroepsregels van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie.

BEPALINGEN EN BEDINGEN

De Overeenkomst is, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende bedingen:

Kosten en belastingen

Artikel 1

1. Alle kosten van de levering, waaronder begrepen de notariële kosten, het kadastraal recht wegens recherche en inschrijving van deze akte in de openbare registers, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van Verkoper.

Status: Concept

Versie datum: 28 maart 2023

2019.005210.01/JVE

- 4 -

2. Het Verkochte wordt geleverd als een gebouw of een gedeelte van een gebouw en het erbij behorende terrein, vóór-, op- of uiterlijk twee jaren na het tijdstip van eerste ingebruikneming, dan wel als bouwterrein.
3. Wegens de levering van het Verkochte is omzetbelasting over de koopprijs verschuldigd.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan Koper eigendom te leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten en erfdienstbaarheden;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit de Overeenkomst; anders dan in deze akte uitdrukkelijk vermeld.
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het Verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch Verkoper noch Koper daaraan rechten.
3. Met inachtneming van het in de Overeenkomst en het hierna in artikel 3 bepaalde, wordt het Verkochte aanvaard in de staat, waarin het zich op heden bevindt.

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3

1. Zodra Verkoper en Koper geheel hebben voldaan aan hun verplichtingen, welke voortvloeien uit de Overeenkomst, zal Verkoper het Verkochte feitelijk leveren (afleveren) aan Koper, die het alsdan in eigen gebruik en genot kan aanvaarden.
2. Op grond van in het artikel 18 lid 1 van de bij de Aannemingsovereenkomst van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden bepaalde, is Koper, behoudens schriftelijke toestemming van Verkoper, niet gerechtigd de op het Verkochte te bouwen opstallen vóór de feitelijke levering (aflevering), als in lid 1 van dit artikel bedoeld, in gebruik te nemen of te doen nemen, voordat de opeisbaar geworden en door Koper verschuldigde betalingen zijn voldaan.
3.
 - a. Gedurende de periode vanaf heden tot en met de datum van de aanvang van de bouw is het Verkochte voor rekening en risico van Koper.
 - b. Gedurende de bouw van de op het Verkochte te stichten opstallen, is het Verkochte voor rekening en risico van de Ondernemer. De Ondernemer is, conform gemelde Aannemingsovereenkomst, verplicht de opstallen van de op het Verkochte te bouwen opstallen te verzekeren en genoegzaam verzekerd te houden tot de datum van de feitelijke levering (aflevering), als in lid 1 van dit artikel omschreven.
4. Op de datum van feitelijke oplevering als bedoeld in artikel 11 lid 4 van de bij de Aannemingsovereenkomst behorende Algemene Voorwaarden omschreven, gaat het risico over op Koper, onverminderd diens aanspraken voortvloeiende uit die overeenkomst.

Status: Concept

Versie datum: 28 maart 2023

2019.005210.01/JVE

- 5 -

5. Vanaf heden komen de baten Koper ten goede en zijn de op het Verkochte rustende zakelijke lasten en belastingen voor zijn rekening, waarbij Partijen voorts verklaren deze lasten over het lopende kalenderjaar niet te verrekenen.

Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

Artikel 4

1. Alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), architecten, (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), gaan hierbij over op Koper. 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 van die aanspraken mee te werken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het Verkochte mochten bestaan aan Koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van Koper te doen stellen.
2. Koper verleent bij deze aan Verkoper onherroepelijk volmacht, welke volmacht Verkoper aanneemt, om de in lid 1 van dit artikel bedoelde aanspraken uit te oefenen. De volmacht wordt verleend (mede) in het belang van Verkoper en maakt een integrerend deel uit van de Overeenkomst. De volmacht eindigt op de datum van de feitelijke levering (aflevering) als in artikel 3 lid 1 bedoeld. Koper zal zich onthouden van de uitoefening van een of meer van de hiervoor bedoeld rechten, zolang de volmacht bestaat.

Garanties/verklaringen van Verkoper

Artikel 5

Verkoper garandeert het volgende:

1. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;
2. het Verkochte wordt geheel geleverd vrij van huur en/of van andere aanspraken tot gebruik; het Verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
3. het Verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
4. voor Verkoper bestaan voor wat betreft het Verkochte ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, huurkoop of leasing;
5. het Verkochte is niet opgenomen in een aanwijzing dan wel in een voorstel als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Bodemgesteldheid, bodemonderzoek, ondergrondse tanks/asbest

Artikel 6

1. Verkoper verklaart dat het hem niet is bekend dat er feiten zijn, onder meer op grond van:
 - eigen deskundigheid;
 - publicaties in lokale bladen;
 - een in het verleden uitgevoerd bodemonderzoek;
 - het gebezigde gebruik van het Verkochte;
 - of anderszins;

Status: Concept
Versie datum: 28 maart 2023

2019.005210.01/JVE

- 6 -

waaruit blijkt dat het Verkochte in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.

2. Voor zover aan Verkoper bekend:
 - a. is met betrekking tot het Verkochte door de daartoe bevoegde instanties nooit een aanwijzing voor een verkennend onderzoek naar verontreiniging uitgebracht;
 - b. zijn krachtens de Wet bodembescherming tot op heden ten aanzien van het Verkochte door de daartoe bevoegde instanties geen beschikkingen of bevelen uitgevaardigd.
3. Voor zover aan Verkoper bekend zijn in het Verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
4. Verkoper garandeert voorts dat het Verkochte uiterlijk op het moment van de aanvang van de bouw geschikt is voor de realisering van de beoogde woningbouw.
5. In afwijking van artikel 11.2 en 11.3 van de Overeenkomst verklaart Verkoper dat het Verkochte en omliggend terrein voorheen in gebruik is geweest door de Universiteit van Wageningen. De gebouwen zijn al enige tijd gesloopt, maar bij het bouwrijp maken van het terrein is gebleken dat er nog oude funderingsresten (zoals afgeknipte heipalen) aanwezig waren. De bovenlaag is tot minimaal één meter vijftig centimeter (1,50 meter) onder toekomstig maaiveld vrij van obstakels en daarmee geschikt voor het beoogde gebruik.

ENERGIELABEL

Verkoper verklaart conform de wettelijke regeling (na oplevering van de gebouwde woning) voor de afgifte van een Energielabel zorg te dragen.

OMSCHRIJVING BIJZONDERE BEPALINGEN

1. Algemene voorwaarden Gemeente Wageningen

Op deze levering zijn geen Algemene voorwaarden van de Gemeente Wageningen van toepassing verklaard.

2. Bestaande erfdienstbaarheden

Verkoper stelt zich op het standpunt dat eventueel nog bestaande erfdienstbaarheden, welke zijn gevestigd in een periode dat in het gebied waar het Verkochte is gelegen, (nog) geen enkele sprake was van woningbouw, hetzij door vermenging teniet zijn gegaan dan wel door de feitelijke situatie die door de beoogde nieuwbouw zal ontstaan, ieder belang verloren hebben. Verkoper verklaart dat deze erfdienstbaarheden op grond van het vorenstaande dan ook niet in deze akte worden geciteerd, echter met uitzondering van de hierna onder 3.C vermelde erfdienstbaarheden van pad. Deze zijn recentelijk gevestigd, mede betrekking hebbende op de nieuwbouw in en nabij deze projectlocatie.

3. Vestiging erfdienstbaarheden (ten behoeve van nieuwbouw)

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaren het navolgende:

Status: Concept

Versie datum: 28 maart 2023

2019.005210.01/JVE

- 7 -

Teneinde de voor na te melden kavelnummers ontstane bouwkundige situatie te kunnen laten ontstaan en te laten voortbestaan, wordt bij deze ten behoeve en ten laste van die kavels met bouwnummers 18 tot en met 25 (zijnde de percelen kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie K nummers: *****[...]**, ieder van deze kavels hierna ook te noemen: **Kavel**) (hierna als geheel te noemen: **Projectgebied**), -derhalve over en weer- de navolgende erfdienstbaarheden gevestigd en aangenomen:

- a. die van licht en uitzicht, hetgeen inhoudt de bevoegdheid om de ramen en deuren en lichtopeningen te hebben en te houden op kortere afstand dan de wet toelaat, voor zover de huidige voor het voormelde gedeelte van het Projectgebied, waarvan de Kavel deel uitmaakt, afgegeven omgevingsvergunning zulks toestaat;
- b. die van afvoer van hemelwater, hetgeen inhoudt de bevoegdheid de goten, leidingen en putten te hebben en te houden en het water toe te laten, op te vangen en af te voeren;
- c. die van inankering, inbalking, overbouw en dergelijke, hetgeen inhoudt de bevoegdheid, inbouw, aanbouw en overbouw van funderingen, balken en andere bouwkundige voorzieningen te hebben en te houden, aan, over, op, boven, onder en/of in de naastgelegen Kavel(s);
- d. die van het aanwezig mogen zijn en blijven van lantaarnpalen, kabels, leidingen, rioleringen en verdeel- en manipulatiekasten, hetgeen inhoudt de bevoegdheid, kabels, leidingen rioleringen en verdeel- en manipulatiekasten te hebben en te houden, aan, over, op, boven, onder en/of in het (de) naastgelegen perceel (percelen) en deze te onderhouden en zondig te repareren en te vervangen.

3.A Vestiging erfdienstbaarheid van (toekomstige) aanbouw

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaren voorts:

- a. dat de bouw van de naburige woningen met toebehoren kan geschieden met één of meer opties voor aan- of opbouw;
- b. dat door Verkoper of Ondernemer kan worden besloten dat aan naburige woning(en) een aanbouw aan de achtergevel en/of verdiepingsvloer casu quo een opbouw op de woning kan plaatsvinden;
- c. dat ten tijde van het sluiten van de koop-/aannemingsovereenkomsten tussen Verkoper/Ondernemer en Koper niet vaststaat in hoeverre (een) Koper(s) van aangrenzende- of naburige bouwkavels door Ondernemer meerwerk zullen laten verrichten met betrekking tot het (doen) bouwen van uitbouwconstructies (vergroting van woning) en daarom nog niet geheel vaststaat hoe in de loop van uitvoering van het Project de naburige percelen er op de betreffende voornoemde onderdelen zullen gaan uitzien;
- d. dat Koper deze situatie erkent en de consequenties aanvaardt welke hieruit kunnen voortvloeien ten aanzien van zijn uitzicht, gebruik en beheer van zijn woning, tuin en naaste woonomgeving,

mits deze werkzaamheden zijn voltooid uiterlijk op het moment dat de laatste woning in het kader van het onderhavige bouwplan is verkocht, geleverd en feitelijk ter beschikking is gesteld aan de respectievelijke Koper.

Status: Concept

Versie datum: 28 maart 2023

2019.005210.01/JVE

- 8 -

Ter uitvoering van het hiervoor 3A. sub a. tot en met d. gestelde wordt bij deze ten behoeve en ten laste van de hiervoor onder 3. vermelde Kavels in het Projectgebied, - derhalve over en weer- de navolgende erfdienstbaarheden gevestigd en aangenomen: de erfdienstbaarheid van aan- en opbouw, waarbij de eigenaar van het heersend erf de mogelijkheid krijgt tot het aanbrengen van een aanbouw (bijvoorbeeld: verlenging woning) aan de achterzijde van zijn woning dan wel tot het aanbrengen van een opbouw op zijn woning (bijvoorbeeld: dakkapel).

In de praktijk betekent dit dat in het geval één van de burens wel een aanbouw wenst en het/de naastgelegen perceel/percelen niet, dat er dan ter grootte van die aanbouw (waarvan de breedte en diepte zijn weergegeven in- en dient te voldoen aan de in de door een Koper ontvangen verkoopstukken met bijlagen) over mogelijke aan- en opbouw-opties een erfdienstbaarheid wordt gevestigd ten laste van de naastgelegen Kavels. Deze aanbouw dient te worden gerealiseerd conform de aanbouwopties, zoals die staan weergegeven in de gedeponeerde verkoopstukken en dient uiterlijk op het moment dat de laatste woning in het bouwplan is verkocht, geleverd en feitelijk ter beschikking is gesteld aan de eigenaar voltooid te zijn, met dien verstande dat indien een Koper voor een aan- of opbouw-optie heeft gekozen en een (toekomstig) eigenaar van een naastgelegen Kavel niet, dat de eigenaar van laatstbedoelde Kavel bij een toekomstige aan- en opbouw mag inankeren/inbalken op de aan- en opbouw van de eigenaar die direct voor de aan- en opbouw-optie heeft gekozen, mits wordt voldaan aan de eisen die daar van overheidswege voor worden gesteld en op een voor de bewoner van een buurperceel op de minst bezwarende wijze.

3. Erfdienstbaarheden

Er worden geen erfdienstbaarheden van (achter)-pad gevestigd.

4. Parkeerplaatsen (op eigen erf)

Verkoper verklaart het volgende:

- a. de eigenaar van de Kavel met Kavelnummers 18 tot en met 25 alsmede Kavelnummer 41 (zijnde de percelen kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie K nummers *****[...]**) is verplicht minimaal twee parkeerplaatsen te dulden in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen;
- b. de parkeerplaatsen mogen niet worden gebruikt voor het stallen (voor een periode langer dan in de gemeenteverordening staat omschreven) van aanhangwagens, (boot-)trailers, caravans, campers of soortgelijke voertuigen.

5. Erfafscheidingen

Verkoper verklaart het volgende:

A. Lage heg - ongeveer één meter (1.00 m) hoog

De eigenaar van de Kavel met Kavelnummers 18 tot en met 25 alsmede 41 (zijnde de percelen kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie K nummers *****[...]**) is verplicht de op de erfgrans van de betreffende kavel (en derhalve tot die kavel behorende) door Verkoper aan te leggen erfafscheiding, zijnde een haag (hoog maximaal ongeveer één meter (1.00 m) gemeten boven het direct aangrenzende maaiveld van het openbaar gebied), te dulden, in stand te houden, te onderhouden, te snoeien en zo nodig te vernieuwen. Voormelde verplichting strekt zich uit tot de erfafscheiding welke grenst aan de openbare ruimte en deels tussen de Kavels

Status: Concept
Versie datum: 28 maart 2023

2019.005210.01/JVE

- 9 -

onderling wordt aangelegd overeenkomstig een op *****[...]** tweeduizend tweeëntwintig bij genoemde notaris Boerkamp gedeponeerde situatietekening. De eigenaar is verplicht deze erfafscheiding te snoeien tot voormelde hoogte. Verkoper verklaart dat aanplant in het eerstvolgende plantseizoen na oplevering van de woning plaatsvindt door Ondernemer of Verkoper. Koper dient rekening te houden met de aanplant en vijftig centimeter (0.50 meter) vrij te houden van de erfgrens.

B. Hoge heg - ongeveer één meter tachtig centimeter (1.80 m) hoog

De eigenaar van de Kavel met Kavelnummers 18, 25 en 41 (zijnde de percelen kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie K nummers *****[...]**) is verplicht de op de erfgrens van de betreffende kavel (en derhalve tot die kavel behorende) door Verkoper aan te leggen erfafscheiding, zijnde een haag (hoog maximaal ongeveer een meter tachtig centimeter (1.80 meter) gemeten boven het direct aangrenzende maaiveld van het openbaar gebied), te dulden, in stand te houden, te onderhouden, te snoeien en zo nodig te vernieuwen. Voormelde verplichting strekt zich uit tot de erfafscheiding welke grenst aan de openbare ruimte en wordt aangelegd overeenkomstig voormelde bij genoemde notaris Boerkamp gedeponeerde situatietekening. De eigenaar is verplicht deze erfafscheiding te snoeien tot voormelde hoogte.

Verkoper verklaart dat aanplant in het eerstvolgende plantseizoen na oplevering van de woning plaatsvindt door Ondernemer of Verkoper. Koper dient rekening te houden met de aanplant en vijftig centimeter (0.50 meter) vrij te houden van de erfgrens.

6. Verbodsbepalingen

Verbod tot doorverkoop tijdens bouw

Het is Koper niet toegestaan om zonder toestemming van Verkoper en/of Ondernemer het Verkochte geheel of gedeeltelijk te verkopen of op andere wijze te vervreemden of aan derden in enig genotsrecht uit te geven, voordat de op het Verkochte te bouwen woning en verder toebehoren is opgeleverd.

Plaatsing vuilcontainers niet aan voorzijde woning

Het is Koper niet toegestaan het zichtbaar vanaf de openbare weg plaatsen van vuilcontainers. De vuilcontainers worden slechts op de dagen vastgesteld door de vuilophaaldienst aan de voorzijde/straatzijde van de woning geplaatst.

7. Gedoogplicht kabels en leidingen

- a. Koper casu quo diens rechtsopvolgers is/zijn jegens Verkoper, 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

Status: Concept

Versie datum: 28 maart 2023

2019.005210.01/JVE

- 10 -

- 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 8.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 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.

8. Erfdienstbaarheid, kwalitatieve verplichting, kettingbeding

Ten aanzien van het in Hoofdstuk 1 tot en met 8. bepaalde heeft Verkoper het volgende verklaard:

1. De in Hoofdstuk 3. vermelde verplichting(en) worden bij deze als **erfdienstbaarheid** gevestigd en worden door Koper aanvaard.
2. De in Hoofdstuk 4., 5., 6., 7. en 8. vermelde verplichtingen, welke ten laste van de eigenaar van een Kavel komen, geschieden op straffe van een onmiddellijk opeisbare boete ten behoeve van de gemeente Wageningen van vijftienduizend euro (€ 15.000,00) per overtreding bij niet-nakoming.
3. De hiervoor in Hoofdstuk 4., 5., 6., 7. en 8. ten behoeve van de gemeente Wageningen overeengekomen verplichtingen worden bij deze door de gemeente Wageningen aanvaard en zullen als **kwalitatieve verplichtingen** als bedoeld in artikel 6:252 lid 2 Burgerlijk Wetboek worden ingeschreven in de Openbare Registers.
4. Deze verplichtingen blijven rusten op elke Kavel en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de Kavel of een deel daarvan onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij dan tevens moet worden bepaald dat mede gebonden zijn, degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de Kavel zullen verkrijgen.

Status: Concept
Versie datum: 28 maart 2023

2019.005210.01/JVE

- 11 -

5. De eigenaar van een Kavel is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente Wageningen, die dit voor zich aanvaardt, het hiervoor sub 3. tot en met 8. bepaalde bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het bepaalde in de notariële akte of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete ter hoogte van vijftienduizend euro (€ 15.000,00) ten behoeve van de gemeente Wageningen, met de bevoegdheid voor deze laatsten om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.
6. Op gelijke wijze als hierboven is bepaald verbindt de eigenaar van een Kavel zich jegens de gemeente Wageningen tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar(s) of zakelijk gerechtigde(n) dat ook deze de hiervoor sub 5. bepaalde verplichtingen zal (zullen) opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente Wageningen het beding aan, zulks op straffe van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftienduizend euro (€ 15.000,00) ten behoeve van de gemeente Wageningen, onverminderd het recht van de gemeente Wageningen om nakoming en verdere schadevergoeding te vorderen.

Vestiging, oplegging, aanvaarding erfdiensbaarheden en verplichtingen

Partijen verklaren de erfdiensbaarheden te vestigen en te aanvaarden, voor zover zij betrekking hebben op het Verkochte, voor zover de vestiging bij een eerdere akte van levering nog niet heeft plaatsgehad. Indien reeds een levering van een op deze erfdiensbaarheden betrekking hebbende kavel heeft plaatsgevonden, zijn bij die levering erfdiensbaarheden van gelijke strekking gevestigd.

Oplegging en aanvaarding verplichtingen

Voor zover er overigens in bovengenoemde bepalingen, of in bepalingen waarnaar wordt verwezen, 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.

Aanvaarding namens Gemeente Wageningen

De verschenen persoon sub 1 genoemd thans handelend als schriftelijk gevolmachtigde van het te Wageningen gevestigde publiekrechtelijk lichaam: Gemeente Wageningen, adres: Markt 22, 6701 CZ Wageningen, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 09216322; handelend ter uitvoering van de door het College van Burgemeester en Wethouders daartoe genomen besluiten (in deze akte ook te noemen: **Gemeente**), die verklaart al de hiervoor door de Gemeente Wageningen verkregen rechten te aanvaarden.

Volmacht Gemeente

Status: Concept
Versie datum: 28 maart 2023

2019.005210.01/JVE

- 12 -

Van de hiervoor vermelde volmacht blijkt uit één onderhandse volmacht, welke is gehecht aan een depotakte op acht november tweeduizend zeventien verleden voor een waarnemer van mr. D.G. Hoek, destijds notaris te Wageningen.

ALGEMENE VOORWAARDEN (ten aanzien van de bouw)

Op de Aannemingsovereenkomst zijn van toepassing de "Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw), vastgesteld door Woningborg N.V.", waarvan een exemplaar behoort bij de Aannemingsovereenkomst. Koper verklaart een afschrift te hebben ontvangen van die Algemene Voorwaarden.

TOEPASSELIJKHEID GARANTIE- EN WAARBORGREGELING WONINGBORG NV

Op de Aannemingsovereenkomst zijn van toepassing de voorwaarden en de garantieregeling zoals deze door de naamloze vennootschap Woningborg N.V. worden gehanteerd. Door genoemde vennootschap is aan Koper een waarborgcertificaat uitgereikt. Koper verklaart het waarborgcertificaat te hebben ontvangen. Koper en diens rechtsopvolger kunnen met inachtneming van de van toepassing zijnde Garantie- en waarborgregeling binnen de garantietermijn de rechten uit voormeld certificaat uitoefenen.

OMGEVINGSVERGUNNING

Verkoper verklaart dat de omgevingsvergunning voor de bouw van het Verkochte is verleend en onaantastbaar geworden.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden, ook die zijn overeengekomen in de Overeenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben zijn thans uitgewerkt. Verkoper noch Koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken blijft hetgeen tussen Partijen bij de Overeenkomst is overeengekomen onverminderd van kracht.

VOLMACHT TOT RECTIFICATIE

In aanmerking nemende dat de kadastrale omschrijving van het Verkochte mogelijk door nadien te blijken feiten rectificatie kan behoeven, verklaren de verschenen personen, handelend als gemeld, bij deze onherroepelijk volmacht te geven aan ieder van de medewerkers verbonden aan Van Putten Van Apeldoorn notarissen, zowel aan hen tezamen als aan ieder afzonderlijk, om namens Partijen in hun belang in de toekomst mee te werken aan akten die noodzakelijk zijn om het Verkochte naar de juiste feitelijke- en kadastrale omschrijving ten name van Koper te stellen. Voorts verleent Koper aan voornoemde gevolmachtigde(n) onherroepelijk volmacht om de hypotheekakte, welke eventueel is opgemaakt in verband met de financiering van de aankoop en levering van het Verkochte met de daarop nog te stichten opstellen, dienovereenkomstig kadastraal en hypothecair te rectificeren, overigens onder uitdrukkelijke instandhouding van alle overige in die hypotheekakte gemaakte voorwaarden en bedingen.

ARTIKELEN 7:2 LID 2 EN 7:766 LID 2 BURGERLIJK WETBOEK

Status: Concept
Versie datum: 28 maart 2023

2019.005210.01/JVE

- 13 -

Koper verklaart dat aan hem (kopieën van) de door Verkoper en Koper getekende Overeenkomst(en) ter hand zijn gesteld en dat de termijnen als bedoeld in de artikelen 7:2 lid 2 en 7:766 lid 2 Burgerlijk Wetboek –voor zover deze van toepassing zijn– inmiddels zijn verstreken, zonder dat door Koper een beroep op ontbinding is gedaan.

OVERDRACHTSBELASTING - artikel 15 Wet Belastingen Rechtsverkeer

Koper verklaart een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub a. Wet op Belastingen van Rechtsverkeer, aangezien ter zake van de levering van het Verkochte van rechtswege omzetbelasting is verschuldigd, en het Verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

WOONPLAATSKEUZE

Ter zake van de uitvoering van deze Overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, alsmede ter zake van de inschrijving van deze akte, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT

WAARVAN AKTE is verleden te Wageningen op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht, zij hebben verklaard tijdig voor het verlijden van de akte van de inhoud ervan te hebben kennisgenomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing ervan geen prijs te stellen.

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