

HOLTMAN NOTARISSEN Koningslaan 62 3583 GP Utrecht [t] 088-4804150 [f] 030-2150510 [e] info@holtmannotarissen.nl [i] www.holtmannotarissen.nl	CONCEPT versiedatum 20 september 2021 Indien er onjuistheden voorkomen in uw personalia of elders in de tekst wordt u verzocht tijdig voor het passeren van de akte contact op te nemen
---	---

Holtman notarissen - 1 -

N.B. Wijzigingen van deze conceptakte na ondertekening van de koop/aannemingsovereenkomst die bijvoorbeeld voortvloeien vanuit overheidswege en/of in verband met nutsvoorzieningen (bijvoorbeeld vestiging van opstalrechten voor nutsbedrijven onder door die nutsbedrijven te hanteren voorwaarden) dan wel wijzigingen die voortvloeien uit de feitelijke situatie, milieukundige staat dan wel uit wijziging van het bouwplan dan wel aanpassing van de voorwaarden op verzoek van de gemeente of vanuit verkoper worden uitdrukkelijk voorbehouden en worden door koper bij voorbaat reeds aanvaard.

JS/87161001

AKTE VAN LEVERING

Project: "Spoorpark" te Mijdrecht
bouwnummer *

Heden * tweeduizend eenentwintig, verschenen voor mij, mr. Madeleine van der Wal-van Dijk, notaris te Utrecht:

- *,
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de te Amsterdam gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **BPD Ontwikkeling B.V.**, kantoorhoudende te 1076 CV Amsterdam, Ijsbaanpad 1A, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 08013158 en als zodanig gemelde vennootschap te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigende;
hierna te noemen: "**Verkoper**";
- *,
hierna *tezamen te noemen: "**Koper**".

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

KOOP-/AANNEMING

- Verkoper en Koper hebben op * een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed.
Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die hierna wordt aangeduid met "**Koopovereenkomst**".
- Koper heeft op * diezelfde datum met de te Woerden gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Bolton Bouw B.V., kantoorhoudende te Zegveldse Uitweg 1, 3443 JE Woerden ingeschreven in

het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30083773, hierna te noemen: de "**Aannemer**", een aannemingsovereenkomst, hierna te noemen: de "**Anneemovereenkomst**", gesloten voor de (af)bouw van de op het Verkochte te realiseren opstallen.

LEVERING / OMSCHRIJVING VERKOCHTE / GEBRUIK

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert Verkoper aan Koper, die hierbij verklaarde te aanvaarden, *ieder voor de onverdeelde helft:

*** keuze tuinmuurvilla bouwnummers 1 en 2**

het recht van eigendom van een perceel grond, bestemd voor de bouw van een tuinmuurvilla met tuin, twee parkeerplaatsen op eigen terrein en verder aanbehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer *1 *2, gelegen te * aan de *, groot (ongeveer) *, kadastraal bekend gemeente Mijdrecht sectie B nummer *, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;

*** keuze rijwoningen bouwnummers 3 tot en met 15***

het recht van eigendom van een perceel grond, bestemd voor de bouw van een woning met tuin, berging en verder aanbehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer *, gelegen te * aan de *, groot (ongeveer) *, kadastraal bekend gemeente Mijdrecht sectie B nummer *, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;

*** keuze twee-onder-een-kap woning bouwnummers 16 tot en met 23***

het recht van eigendom van een perceel grond inclusief een gedeelte water, bestemd voor de bouw van een herenhuis met tuin en twee parkeerplaatsen op eigen terrein, * keuze bnr 19 berging ** en verder aanbehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer *, gelegen te * aan de *, groot (ongeveer) *, kadastraal bekend gemeente Mijdrecht sectie B nummer *, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;

*** keuze vrijstaande woning bouwnummers 24 tot en met 27 ***

het recht van eigendom van een perceel grond inclusief een gedeelte water, bestemd voor de bouw van een vrijstaande woning met tuin, twee parkeerplaatsen op eigen terrein en verder aanbehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer *, gelegen te * aan de *, groot (ongeveer) *, kadastraal bekend gemeente Mijdrecht sectie B nummer *, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;

*** keuze appartementen bouwnummers 28 tot en met 39**

***(zie splitsingsakte voor exacte omschrijving appartementsrecht)**

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de *

**** einde keuze**

hierna te noemen: het "**Verkochte**".

Koper is voornemens het Verkocht te gaan gebruiken als (bouwgrond voor een) nieuwbouwwoning.

Ten aanzien van dit gebruik van het Verkochte heeft Verkoper het volgende meegedeeld:

- hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan;

- hem zijn overigens geen feiten of omstandigheden bekend, die dit gebruik door Koper in de weg staan.

TITEL VAN AANKOMST

Het Verkochte is door de Verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving in het register Hypotheken 4 van het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op * in deel * nummer * van een afschrift van een akte van levering houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op * verleden voor mr. M. van der Wal - van Dijk, notaris te Utrecht, (hierna te noemen: "Eigendomsakte").

* keuze appartementen bouwnummers 28 tot en met 39

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Koper is uitdrukkelijk bekend met het reglement van de vereniging, genaamd: "Vereniging van Eigenaars * te Mijdsrecht, bestaande uit:

- (a) het modelreglement, vastgesteld bij akte verleden op negentien december tweeduizend zeventien voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, verleden, bij afschrift ingeschreven in het register Hypotheken 4 van voormelde Dienst op diezelfde dag in deel 72212 nummer 160; en
- * keuze levering op dezelfde dag als splitsing
- (b) het bijzonder reglement, vastgesteld bij akte van splitsing in appartementsrechten mede op heden verleden voor mr. M. van der Wal-Van Dijk, van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven in het register Hypotheken 4 van voormelde Dienst, hierna te noemen: "Akte van splitsing".

* keuze levering na splitsing

- (b) het bijzonder reglement, vastgesteld bij akte van splitsing in appartementsrechten verleden op * voor mr. M. van der Wal-Van Dijk, bij afschrift ingeschreven in het register Hypotheken 4 van voormelde Dienst op * in deel * nummer *, hierna te noemen: "Akte van splitsing".

** einde keuze

KOOPPRIJS/KOOP- AANNEEMSOM/ KWIJTING

1. a. De koop tussen Verkoper en Koper is gesloten voor een koopprijs van * inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting voor wat betreft het aandeel in de grond.

* keuze appartementen bouwnummers 28 tot en met 39

- b. Tussen de Aannemer en Koper (als deelgerechtigde in het te realiseren gebouw) een aannemingsovereenkomst gesloten, krachtens welke de Aannemer zich heeft verplicht om met inachtneming van de voornoemde akte van splitsing in appartementsrechten en conform de desbetreffende technische omschrijving en tekening(en) en voor zover aanwezig staten van wijziging, het gebouw met aanhorigheden, waarvan het door Koper gekochte appartementsrecht deel uitmaakt, (af) te bouwen, zulks voor een aanneemsom van * inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting.

* keuze grondgebonden woning

- b. Tussen de aannemer en koper is een aannemingsovereenkomst gesloten,

krachtens welke Verkoper zich heeft verplicht tot bouw op deze grond van een woning met toebehoren, zulks voor een aanneemsom van * inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting.

**** einde keuze**

2. De koopprijs van het Verkochte, de eventueel verschuldigde (rente)vergoeding berekend overeenkomstig artikel II. van de Koopovereenkomst, *** keuze appartementen** de eerste bijdrage servicekosten als bedoeld in artikel * van de Koopovereenkomst ****** en de ten tijde van de onderhavige levering van het Verkochte reeds vervallen aanneemtermijn(en) zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst – deze aanneemtermijnen overeenkomstig het bepaalde in de Koopovereenkomst als onderdeel van de koopprijs –, alsmede de verschuldigde omzetbelasting zijn door Koper voldaan door storting op de kwaliteitsrekening ten name van Holtman Notarissen.
3. Verkoper verleent hierbij aan Koper kwijting voor de betaling van de koopprijs van het Verkochte, inclusief de eventueel verschuldigde rente *** keuze appartementen** en de bedoelde servicekosten ******, *** keuze aanneemtermijn vervallen** alsmede de hiervoor in lid 2 bedoelde reeds vervallen aanneemtermijnen ******.

BEPALINGEN

De Koopovereenkomst en levering zijn, voor zover thans nog van belang, aangegaan onder de volgende bedingen:

Bevoegdheid

Artikel 1

Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering.

Juridische levering

Artikel 2

Verkoper levert aan Koper het Verkochte dat:

- a. onvoorwaardelijk is;
- b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten, anders dan hierna vermeld;
- c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan hierna vermeld;
- d. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen, anders dan hierna vermeld.

*** keuze bnr 1 t/m 24, 28 t/m 39**

Aan Koper is bekend:

****Check kadaster voor levering****

- dat ten aanzien van het Verkochte (de daaronder begrepen grond) beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.

Onder- of overmaat

Artikel 3

*** keuze appartementen bouwnummers 28 tot en met 39**

1. Verschil tussen de werkelijke en de in de splitsing betrokken grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.
2. Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de splitsingstekening(en)

aangegeven maat of grootte van de in de splitsing betrokken grond zelf geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

*** keuze grondgebonden woning**

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

**** einde keuze**

Feitelijke levering

Artikel 4

Het Verkochte kan door Koper eerst in eigen gebruik worden aanvaard bij de oplevering ter bewoning van de hiervoor bedoelde opstallen met verder aanbehoren, mits Koper al zijn (betalings)verplichtingen uit hoofde van voornoemde Aannemingsovereenkomst jegens de Aannemer is nagekomen. Aannemer zal Koper in het bezit van het Verkochte stellen overeenkomstig het bepaalde in de Aanneemovereenkomst, onder meer inhoudende de volledige betaling van de aanneemsom en het eventueel tussen partijen overeengekomen meerwerk.

Door partijen zal een proces verbaal van oplevering worden opgesteld met eventuele gebreken en tekortkomingen.

Risico

Artikel 5

1. Het risico van het Verkochte is vanaf heden voor rekening van Koper.
2. Gedurende de (af)bouw zijn de opstallen voor risico van de Aannemer. De Aannemer is verplicht het gebouw tot de algemene oplevering als bedoeld in de Algemene Voorwaarden behorend bij de Aanneemovereenkomst genoegzaam verzekerd te houden.

Baten en lasten

Artikel 6

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

Kosten

Artikel 7

De kosten van levering en overdracht, waaronder de kosten van onderhavige akte, de over deze kosten verschuldigde belastingen en de kadastrale rechten zijn voor rekening van Verkoper.

Verplichtingen Overeenkomst

Artikel 8

- 1 Blijkens de Koopovereenkomst zijn de Verkoper en de Koper onder meer het navolgende overeengekomen, woordelijk luidend:
"Voordat de levering van het Verkochte aan Koper heeft plaatsgevonden en voordat Koper overigens aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft voldaan is het Koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of te bezwaren."
2. Blijkens de Aanneemovereenkomst zijn de Aannemer (in de aannemingsovereenkomst aangeduid als Ondernemer) en de Koper onder

meer het navolgende overeengekomen, woordelijk luidend:

"Het is de Verkrijger niet toegestaan zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de Ondernemer de woning te verkopen en te veroreemden en/of zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst aan derden over te dragen."

Milieukundige toestand

Artikel 9

De bodem van het Verkochte zal bij de feitelijke levering geschikt zijn voor het gebruik voor woningdoeleinden.

Onderliggende overeenkomsten

Artikel 10

Voor zover in deze akte niet anders is bepaald blijft tussen Partijen van kracht hetgeen te dezer zake overigens tussen hen is overeengekomen.

Opschortende en ontbindende voorwaarden

Artikel 11

Verkoper en Koper constateren dat voor zover in de Koopovereenkomst en Aannemingsovereenkomst sprake is van opschortende voorwaarden, deze in vervulling zijn gegaan, zodat de overeenkomsten tot stand zijn gekomen.

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de Koopovereenkomst, Aannemingsovereenkomst 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.

* keuze appartementen bouwnummers 28 tot en met 39

VERENIGING VAN EIGENAARS

1. Koper is bekend met het feit dat hij als appartementseigenaar van rechtswege lid is van de vereniging: "Vereniging van Eigenaars Spoorpark ** te Mijdrecht", welke vereniging is opgericht bij voormelde Akte van splitsing.
2. Koper is uitdrukkelijk bekend met het reglement van de vereniging, zoals vastgesteld bij voormelde Akte van splitsing.
Koper zal de in het reglement vervatte bepalingen nakomen, welke bepalingen, evenals de verdere inhoud van de Akte van splitsing en een eventueel huishoudelijk reglement, mede verbindend zijn voor Koper en geacht worden woordelijk onderdeel uit te maken van deze akte.
3. De Verkoper verklaart, mede in zijn hoedanigheid van bestuurder van de vereniging, dat:
 - a. de vereniging thans geen andere schulden of verplichtingen heeft dan die uit hoofde van de normale lasten en belastingen ter zake van het in de splitsing betrokken gebouw met daarbij behorende grond en de exploitatie, verzekering en administratie daarvan;
 - b. de vereniging geen besluiten heeft genomen waaruit voor de appartementseigenaars een aanmerkelijke verzwarende van bestaande financiële verplichtingen en/of nieuwe financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien;
 - c. er momenteel geen achterstanden zijn in de betaling van voorschotbijdragen gebaseerd op voormelde reglement, zodat Koper niet hoofdelijk aansprakelijk is ingevolge artikel 5:122 lid 3 Burgerlijk

Wetboek voor de voor rekening van Verkoper komende bijdragen ter zake van het Verkochte die in het lopende en/of voorgaande kalenderjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;

- d. er thans nog geen reservefondsen zijn ingesteld.
4. In overeenstemming met artikel 61.3 van het reglement is * als beheerder van de Vereniging van Eigenaars aangewezen.

BIJZONDERE BEPALINGEN UIT EIGENDOMSAKTE

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen die op het Verkochte betrekking hebben wordt verwezen naar de hiervoor vermelde Eigendomsakte, waarin onder meer het volgende is opgenomen, woordelijk luidende:

*** bouwnummers 1 t/m 24 en 28 t/m 39**

“- ten aanzien van de percelen kadastraal bekend gemeente Mijdrecht sectie B nummers 3162, 3163, 3164, 3165 (afkomstig uit het vervallen perceel kadastraal bekend gemeente Mijdrecht sectie B nummer 2940) verwezen naar voormelde akte van levering de dato zesentwintig maart tweeduizend tien (deel 58073 nummer 15) waarin ondermeer voorkomt, woordelijk luidende:

“Artikel 6

Bodem/milieukundige toestand”

enzovoorts

5. Bij de bepaling van de koopprijs van het verkochte is rekening gehouden met de aanwezigheid van de uit dit onderzoek blijkende restbodemverontreiniging. Verkoper is niet aansprakelijk voor al dan niet uit het hiervoor genoemde bodemonderzoek blijkende verontreiniging en/of aanwezigheid van objecten in de bodem. Het risico dienaangaande is voor koper. Laatstgenoemde verontreiniging en objecten kunnen niet leiden tot aanpassing van de koopprijs.
6. Koper verklaart hierbij de (na)zorgverplichtingen uit de genoemde beschikkingen van 7 september en 15 december 2005 volledig op zich te nemen. Koper verplicht zich de (na)zorg uit te voeren conform de eisen, normen en richtlijnen die het bevoegd gezag, het goedgekeurde saneringsplan en de Wet daaraan stellen. Indien de beschikking op naam staat van de SBNS en/of verkoper, is koper verplicht mee te werken aan het op zijn naam stellen van de beschikking.
7. Aan de koper wordt de verplichting opgelegd dat hij verkoper, noch diens rechtsopvolger(s), noch enige aan verkoper gelieerde onderneming noch SBNS, zal aanspreken wegens enige tekortkoming en/of onrechtmatige daad tot sanering van, vervanging van of het treffen van maatregelen aan het verkochte, het verrichten van verder onderzoek naar eventuele verontreiniging of het verstrekken van verdere informatie daarover, dan wel tot vergoeding van enige schade.
Koper vrijwaart verkoper tegen alle aanspraken en vorderingen welke derden mochten doen gelden terzake van in de bodem van het verkochte aan te treffen bodemverontreiniging of objecten. Koper heeft jegens verkoper geen enkele actie in verband met de bodemkwaliteit van het verkochte.
8. Het bepaalde in lid 7 wordt aangegaan als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. Ten aanzien van de in de leden 5 en 6 alsmede overige in dit artikel genoemde verplichtingen voorzover deze niet van rechtswege overgaan bij overgang of overdracht van het verkochte, geldt dat de koper verplicht is deze aan zijn opvolgers in eigendom op te leggen

en te doen aannemen, evenals de verplichting in deze zin vervoat, op verbeurte van een direct opeisbare boete van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00) ten behoeve van verkoper of zijn rechtsopvolgers, onverminderd het recht van verkoper om alsnog nakoming te vragen en/of vergoeding van verdere schade. De koper heeft deze verplichting bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte alsmede bij de vestiging van een beperkt recht daarop.

KWALITATIEVE VERPLICHTING MET KETTINGBEDING

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat zij bij het aangaan van de koopovereenkomst met betrekking tot aanwezige verontreiniging een exoneratieclausule zijn overeengekomen inhoudende dat de koper de verkoper nimmer aansprakelijk kan stellen wegens enige tekortkoming en/of onrechtmatige daad tot sanering van, vervanging van of het treffen van maatregelen aan het verkochte, het verrichten van verder onderzoek naar eventuele verontreiniging of het verstrekken van verdere informatie daarover, dan wel tot vergoeding van enige schade. Koper vrijwaart verkoper tegen alle aanspraken en vorderingen welke derden mochten doen gelden terzake van in de bodem van het verkochte aan te treffen bodemverontreiniging of objecten. Koper heeft jegens verkoper geen enkele actie in verband met de bodemkwaliteit van het verkochte.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaren bij deze het voorevermelde als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek overeen te komen. De verkoper is voor het overeenkomen van deze kwalitatieve verplichting geen vergoeding verschuldigd.

De koper verbindt zich jegens de verkoper, die dit voor zich aanvaardt, de hiervoor vermelde exoneratieclausule bij geheel of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de verkoper op te leggen, die ten behoeve van deze aan te nemen en, in verband daarmee, om de exoneratieclausule in de akte tot levering, vestiging van beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen.

Bij niet nakoming van de hiervoor vermelde exoneratieclausule door de koper of diens verkrijger zoals hiervoor bedoeld, is de koper of diens verkrijger een direct opeisbare boete verschuldigd van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00) ten behoeve van de verkoper of diens rechtsopvolger, met bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de koper te vorderen.

Met verkoper wordt hiervoor bedoeld de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: NS Vastgoed B.V. statutair gevestigd te Utrecht. Met koper wordt hiervoor bedoeld de publiekrechtelijke rechtspersoon: de gemeente De Ronde Venen."

*** bouwnummers 24, 25, 26, 27**

- *ten aanzien van het perceel kadastraal bekend gemeente Mijdrecht sectie B nummer 3172 (afkomstig uit het vervallen perceel kadastraal bekend gemeente Mijdrecht sectie B nummer 2941) wordt verwezen naar voormelde akte van levering de dato negenentwintig december tweeduizend drie (deel 13079 nummer 157) alsmede ten aanzien van het perceel kadastraal bekend gemeente Mijdrecht sectie B nummer 3176 (afkomstig uit het vervallen perceel kadastraal bekend gemeente Mijdrecht sectie B nummer 2939) wordt verwezen naar voormelde akte van levering de dato zevenentwintig oktober tweeduizend vier (deel 13208 nummer 91) waarin ondermeer*

voorkomt, woordelijk luidende:

- “ 5. Aan de koper wordt de verplichting opgelegd dat hij niet de verkoper, of diens rechtsopvolger(s) onder algemene titel, of enige aan verkoper gelieerde onderneming zal aanspraken wegens enige tekortkoming en/of onrechtmatige daad tot sanering van, vervanging van of het treffen van maatregelen aan het verkochte, het verreichen van verder onderzoek naar eventuele verontreiniging of het verstrekken van verdere informatie daarover, danwel tot vergoeding van enige schade.
6. Koper vrijwaart verkoper tegen alle aanspraken en vorderingen welke derden mochten doen gelden terzake van in de bodem van het verkochte aan treffen bodemverontreiniging of objecten. Koper heeft jegens verkoper geen enkele actie in verband met de bodemkwaliteit van het verkochte.

kwalitatieve verplichtingen, kettingbeding

Artikel 8.

1. De in artikel 7 lid 5 genoemde verplichtingen worden gevestigd als kwalitatieve verbintenis als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, rustend op het verkochte en ten behoeve van de verkoper en diens rechtsopvolger(s) onder algemene en bijzondere titel. Deze verbintenis is zodanig gevestigd dat het bij overgang van de eigendom van het verkochte daarop blijft rusten en zal overgaan op degene(n) die het verkrijgt/verkrijgen hetzij onder algemene titel hetzij onder bijzondere titel en dat medegebonden zullen zijn degenen die een recht tot gebruik ervan zullen verkrijgen.
2. Ten aanzien van de in artikel 7 lid 6 alsmede de in het vorige lid genoemde verplichtingen voorzover deze niet van rechtswege overgaan bij overgang of overdracht van het verkochte geldt dat de koper verplicht is deze aan zijn opvolgers in eigendom op te leggen en te doen aannemen, evenals de verplichting in deze zin vervat. De koper heeft deze verplichting bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte alsmede bij de vestiging van een beperkt recht daarop.
3. Degenen die gehouden zijn de uit deze voorwaarde voortvloeiende verplichtingen na te komen zullen in verzuim zijn door het enkele feit van toerekenbaar tekortschieten zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat zowel de bedongen boete als de vergoeding der eventueel meer geleden schade terstond zullen kunnen worden gevorderd.”

* einde keuze

BIJZONDERE BEPALINGEN KOOPCONTRACT

In de Koopovereenkomst is het volgende woordelijk opgenomen:

- “11.5. De Gemeente kan niet wegens toerekenbare tekortkoming en/of onrechtmatige daad worden aangesproken tot sanering of vervanging of het nemen van maatregelen ten aanzien van het Stationsgebouw en het Privaatgebouw (de ondergrond daaronder begrepen) of naburige percelen, dan wel tot vergoeding van schade. BPD kan deze Overeenkomst niet ontbinden of wegens dwaling vernietigen of doen wijzigen, indien blijkt van (meer) verontreiniging van het Stationsgebouw en het Privaatgebouw (de ondergrond daaronder begrepen).
- 11.6. De in lid 5 van dit artikel genoemde exoneratieclausule wordt ten behoeve van de Gemeente en ten laste van BPD in de akte van levering van de Gronden als kettingbeding gevestigd (de daarbij op te nemen boete zal € 500.0000,- bedragen) en

als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW worden aangemerkt. enzovoorts

“18. Verplichte medewerking aan vestiging gebruiksbeperkende bepalingen

18.1. BPD is verplicht om ter goeder trouw medewerking te verlenen aan het vastleggen van erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen ten laste van de Gronden respectievelijk de eigena(a)r(en) daarvan indien en voor zover er vanuit de ligging van een desbetreffende Gronden ten opzichte van het bij de Gemeente in eigendom zijnde en blijvende omliggend Openbaar gebied redelijkerwijs gebruiksbeperkende bepalingen voor de desbetreffende Gronden dienen te worden overeengekomen, zoals bijvoorbeeld een recht van overpad, of rechten voor het hebben en onderhouden van kabels en leidingen voor nutsvoorzieningen. De vastlegging van de gebruiksbeperkende bepalingen mag niet onnodig belastend zijn voor de Gronden respectievelijk de eigena(a)r(en) daarvan en dient plaats te vinden in overleg tussen de Gemeente en BPD respectievelijk de opvolgende eigenaar van (het desbetreffende deel van) de desbetreffende Gronden.

18.2. De vastlegging van de in lid 1 bedoelde gebruiksbeperkende bepalingen vindt in de rechtsverhouding tussen de Gemeente en BPD plaats voor rekening van de Gemeente, zonder dat de Gemeente hiervoor een retributie is verschuldigd.

18.3. BPD is verplicht het gestelde in lid 1 en 2 van dit artikel bij vervreemding van (een deel van de) Gronden, alsmede bij bezwaring met enig beperkt zakelijk recht of splitsing in appartementsrechten, aan de verkrijger en/of beperkt gerechtigde op te leggen als verplichtingen jegens de Gemeente, door het gestelde in de genoemde artikelen woordelijk op te nemen in de akte van levering, vestiging of splitsing. De Gemeente aanvaardt hierbij het recht zich jegens de verkrijger en/of beperkt gerechtigde op het gestelde in de genoemde artikelen te beroepen. Op gelijke wijze, als hiervoor in dit lid bepaald, is BPD verplicht tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, van de verkrijger en/of beperkt gerechtigde, dat deze zowel het gestelde in lid 1 en 2 van dit artikel als het gestelde in onderhavig lid 3 van dit artikel zal opleggen aan opvolgende verkrijgers en/of beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.

19. Gedoogplicht opvolgende eigenaren

19.1. De opvolgende eigenaren van de Gronden die (een gedeelte van) de Gronden hebben verkregen van BPD dan wel de opvolgende eigenaar/eigenaren daarvan, zijn verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van Openbare Voorzieningen op, in of boven de desbetreffende (deel van de) Gronden is aangebracht door de Gemeente, wordt onderhouden door of vanwege de Gemeente en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van Openbare Voorzieningen op, in of boven het desbetreffende (deel van de) Gronden door de Gemeente zal worden aangebracht en onderhouden.

19.2. De opvolgende eigenaren van de Gronden die (een gedeelte van) de Gronden hebben verkregen van BPD dan wel de opvolgende eigenaar/eigenaren daarvan, zijn verplicht al hetgeen ingevolge het bepaalde in lid 1 is aangebracht in stand te laten. De Gemeente is niet gehouden tot enige vergoeding ter zake van het gedogen.

19.3. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrenge(n), herstellen of vernieuwen van de in dit lid 1 bedoelde zaken, zal door de Gemeente op haar kosten worden hersteld of, indien de desbetreffende eigenaar dat wenst, aan deze eigenaar worden vergoed.

19.4. De opvolgende eigenaren van de Gronden, die (een gedeelte van) de Gronden hebben

- verkregen van BPD dan wel de opvolgende eigenaar/eigenaren daarvan, zijn verplicht, voor zover dat in redelijkheid van hem geveerd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de in dit lid 1 bedoelde zaken, welke de Gemeente dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk acht(en).*
- 19.5. *De opvolgende eigenaren van de Gronden, die (een gedeelte van) de Gronden hebben verkregen van BPD dan wel de opvolgende eigenaar/eigenaren daarvan, zijn aansprakelijk voor de schade welke door zijn toedoen of nalaten aan de in lid 1 bedoelde zaken wordt toegebracht.*
- 19.6. *De Gemeente en BPD komen overeen dat het gestelde in lid 1 t/m 5 van dit artikel als kwalitatieve verplichting zal overgaan op de opvolgende eigenaren van de Gronden, die (een gedeelte van) de Gronden hebben verkregen van BPD dan wel de opvolgende eigenaar/eigenaren daarvan, en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen. Het gestelde in dit lid 6 zal daarom worden opgenomen in de akte van levering met betrekking tot de Gronden."*

KETTINGBEDINGEN TEN AANZIEN VAN HET VERKOCHTE

Het bepaalde in voormelde artikelen 11.5 en 11.6 van de Koopovereenkomst worden hierbij - ten aanzien van het Verkochte door en ten behoeve van de Gemeente aan Koper opgelegd en door Koper aanvaard. Koper verplicht zich bij iedere overdracht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, niet zijnde een hypotheekrecht, een de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde of rechtsopvolger op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de desbetreffende notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijfhonderd duizend euro (€ 500.000,00) ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTING

Het bepaalde in voormelde artikelen 11.5, 11.6 en artikel 19 van de Koopovereenkomst worden hierbij ten behoeve van de Gemeente aan Koper opgelegd en door Koper aanvaard als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en zullen overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel verkrijgen. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan de hiervoor omschreven verplichtingen gebonden.

VESTIGING DERDENBEDING

Het bepaalde in voormeld artikel 18 van de Koopovereenkomst worden hierbij door en ten behoeve van de Gemeente aan Koper bij wijze van derdenbeding opgelegd en door Koper aanvaard. Koper verplicht zich bij iedere overdracht (vervreemding) van het geheel of een gedeelte van het Verkochte alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, niet zijnde een hypotheekrecht, een de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde of rechtsopvolger op te leggen en in verband daarmee, om het in dat artikel bepaalde in de desbetreffende notariële akte woordelijk op te nemen."

BIJZONDERE BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST/VESTIGING

KETTINGBEDING/KWALITATIEVE VERPLICHTING

1. In de Koopovereenkomst is onder meer het volgende opgenomen:

"Artikel 24 Zetting

Voorbehoud ten aanzien van de grond.

De bouwkaavel, waarop de woning (op grond van de Aannemingsovereenkomst)

wordt gebouwd, is gezien de samenstelling ter plaatse, van oorsprong gevoelig voor bovengemiddelde en - in ieder geval de eerste jaren - voortdurende zetting.

Zetting is een proces waar grond (met name klei en veen) onder invloed van een belasting (ophoging) wordt samengedrukt. Hierbij wordt water en lucht uit de poriën geperst. De zettingssnelheid hangt af van de textuur en structuur van de grond en het watergehalte, de omvang van de belasting en de eerdere belastingen.

Een zetting van meer dan 30 cm in 30 jaar is van oorsprong niet uitzonderlijk in dit gebied. Door het gebruik van het terrein in het verleden, is deze zettingssnelheid voor de meeste locaties gereduceerd tot minder dan 15 cm in 30 jaar. Door onzekerheden in gebruik van het terrein in het verleden en met name ter plaatse van gedempte watergangen zijn er locaties waar grotere zettingen kunnen optreden door de nog grotendeels aanwezige oorspronkelijke bodemopbouw.

Zettingen verlopen doorgaans niet lineair, het kan daarom voorkomen dat de eerste jaren in verhouding een grotere zetting optreedt.

Het openbare gebied (straten, groenvoorzieningen etc.) inclusief de locatie van de oude watergang is voorbelast, zodat bij de start van de bouw de grond hier reeds grotendeels 'gezet' is. Ondanks deze voorzorgen kan Verkoper niet voorkomen dat er een (blijvende) zetting van zowel de voor- als achtertuin optreedt. Koper dient zelf maatregelen te nemen (aanvullen met grond in de tuin) als zetting optreedt om de tuin op hoogte te houden en te voorkomen dat er rondom de woning kuilen ontstaan door eventueel wegspoelen van de grond. Gebruiksvoorschriften tuin

Koper dient de aansluiting van de grond met de woningentree en de terrasdeuren op hoogte te houden evenals de rest van de tuin.

Als Koper verhardingen rondom de woning aanbrengt, wijst Verkoper Koper erop dat deze verhardingen, inclusief het benodigde zandpakket, door hun gewicht extra zettingen kunnen veroorzaken.

Ook het aantrillen van de grond veroorzaakt zettingen. Voor aanvullingen en ophogingen kan Koper het beste grond met een laag soortelijk gewicht toepassen.

Hiermee wordt de druk op de ondergrond beperkt en worden zettingen niet versneld. Verkoper adviseert u het afschot van de verharding van de woning af te laten lopen (d.w.z. van de gevel af de tuin in).

De verharding dient ook los van de woning gehouden te worden en minimaal 50 mm lager dan de onderdorpels aangelegd te worden, m.u.v. de woningentreedeur.

Verkoper wijst Koper erop dat zettingen van de grond zich eerder aftekenen bij verharde oppervlaktes.

Ook zijn de mogelijk noodzakelijke ophogingen die Koper in de komende jaren dient uit te voeren minder gemakkelijk en mogelijk kostbaarder bij verharde oppervlaktes. Bijgebouwen die niet op een paalfundering geplaatst worden kunnen daarbij uit het lood gaan staan als gevolg van niet gelijkmatige zakkingen.

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

*** keuze bouwnummers 1, 2 en 16 t/m 27**

Artikel 25 Beschoeiing en talud (geldt voor bouwnummers 1, 2 en 16 t/m 27)

Het Verkochte grenst (voor een deel) aan een waterpartij waarbij het Verkochte is of zal worden voorzien van een beschoeiing danwel damwand en/of een talud (om de oever van het Verkochte tegen afkalving te beschermen).

De beschoeiing/ damwand voldoet aan hetgeen de zogenoemde legger c.q. richtlijnen

van het waterschap eist. Tijdelijke peilstijging in het oppervlaktewater, waardoor de beschoeiing/ damwand en/of het talud tijdelijk (gedeeltelijk) onder water komen te staan, is niet uit te sluiten.

De beschoeiing/ damwand en het talud dienen door de Koper in een goede staat te worden onderhouden. Zie hiervoor ook de verplichtingen zoals opgenomen in de zogenoemde legger c.q. richtlijnen van het waterschap.

Eventuele aanpassingen aan en/of ophoging(en) van het Verkochte kunnen tot een extra belasting en/of beschadiging (waaronder het vervormen en/of wijken) van de beschoeiing/ damwand en het talud leiden.

Het ophogen, verlagen, uitlakken of anderszins wijzigen van de beschoeiing/ damwand en/of het talud wordt door Verkoper ten sterkste afgeraden. Indien zulks door Koper toch gewenst is, zal zij zich op de hoogte dienen te stellen van de eisen en voorwaarden zoals vermeld hieromtrent in de zogenoemde legger c.q. richtlijnen van het waterschap. Daarnaast zal Koper een berekening moeten (laten) maken vanwege gewijzigde belasting op de beschoeiing/ damwand. Mogelijk is voor aanpassingen van de beschoeiing/ damwand of het talud een omgevingsvergunning van het waterschap vereist."

** einde keuze

* keuze bouwnummers 3 t/m 15 en 28 t/m 39

"enzovoorts"

** einde keuze

"Artikel 26 Omgeving

Koper is zich bewust en verklaart er uitdrukkelijk mee bekend te zijn dat het Verkochte zich bevindt op relatief korte afstand van bedrijventerrein Mijdrecht, waar volgens het bestemmingsplan bedrijven tot en met categorie vier (4) zijn toegestaan. Door de aanwezigheid van bestaande bedrijvigheid, en die welke volgens het bestemmingsplan maximaal mogelijk zijn, kan overlast worden ervaren. Op grond van publiekrechtelijke wet- en regelgeving worden eisen gesteld aan de geluidwerendheid van gevels. Verkoper heeft daar waar nodig bouwkundige aanpassingen doorgevoerd (bijvoorbeeld niet te openen ramen of toepassing van Silent-air systemen of een ander vergelijkbaar systeem). Het is derhalve van belang om de aangebrachte bouwkundige voorzieningen (voor zover aangebracht) als zodanig te onderhouden en in stand te houden."

* keuze bouwnummers 16 t/m 27

"Artikel 27 Water in eigendom (geldt voor bouwnummers 16 t/m 27)

Koper is bekend dat de sloot/ watergang zoals gelegen achter het Verkochte voor een gedeelte deel uitmaakt van het Verkochte en derhalve in eigendom is bij Koper. Koper of diens rechtsopvolger(s) is/zijn verplicht deze sloot voor wat betreft het in zijn/haar eigendom zijnde gedeelte, voor eigen rekening en risico schoon te houden, in stand te houden, te onderhouden en zonodig te herstellen een en ander zoals bepaald in de Gedragscode Wet Natuurbescherming voor waterschappen van tweeëntwintig januari tweeduizend negentien.

De regels voor het onderhoud van de sloot zijn vastgelegd in de Keur van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Momenteel is Keur 2019 de vigerende verordening. Koper verklaart bekend te zijn met de verplichtingen die de eigendom van een sloot met zich meebrengen, waaronder het jaarlijks schoonmaken van de sloot en de controle (schouw) die het Hoogheemraadschap jaarlijks uitvoert. Koper

verklaart voorts genoegzaam bekend te zijn met voormelde Gedragscode en voormelde Keur. Het is Koper of diens rechtsopvolgers niet toegestaan het oppervlakte aan water zoals aanwezig bij oplevering te verminderen."

De Koper verklaart bekend te zijn met hetgeen gemeld staat in aangehaalde artikelen van de Koopovereenkomst.

INSTANDHOUDINGSVERPLICHTINGEN/VESTIGING
KETTINGBEDING/KWALITATIEVE VERPLICHTING

1. Koper of diens rechtsopvolger(s) is/zijn verplicht om de erfafscheidingen voor zover deze grenzen aan openbaar gebied en zijn tuin, zoals deze als onderdeel van de koop- en aanneemovereenkomst door of in opdracht van de Aannemer worden gerealiseerd, als begrenzing tussen het openbaar gebied en zijn tuin voor eigen rekening in stand te houden, te onderhouden en indien nodig te vervangen. De ligging van de erfafscheidingen zijn aangegeven op de aan deze akte gehechte juridische situatietekening(en). Indien Koper of diens rechtsopvolger(s) voormelde verplichting niet nakomt is/zijn ze een direct opeisbare boete verschuldigd van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) ten behoeve van de Gemeente De Ronde Venen onverminderd het recht van de Gemeente De Ronde Venen om nakoming, herstel en/of schadevergoeding te vorderen, welk bedrag jaarlijks zal worden geïndexeerd met het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te 's-Gravenhage te publiceren prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI Alle huishoudens (2015=100), dan wel door een reeks die daarvoor in de plaats komt.

* keuze bouwnummers 1, 2, 16 t/m 27

2. Koper of diens rechtsopvolger(s) is/zijn verplicht de door de Gemeente/ Aannemer/Verkoper aangelegde oever, de oeverbeschoeiing en de damwand in stand te houden, te onderhouden en zonodig te herstellen of vervangen een en ander zoals bepaald in artikel 25 van de Koopovereenkomst, welke verplichting tevens als kettingbeding casu quo kwalitatieve verplichting zal worden gevestigd.

In de Koopovereenkomst is daarover het navolgende bepaald:

"Artikel 25 Beschoeiing en talud

Het Verkochte grenst (voor een deel) aan een waterpartij waarbij het Verkochte is of zal worden voorzien van een beschoeiing danwel damwand en/of een talud (om de oever van het Verkochte tegen afkalving te beschermen).

De beschoeiing/ damwand voldoet aan hetgeen de zogenoemde legger c.q. richtlijnen van het waterschap eist. Tijdelijke peilstijging in het oppervlaktewater, waardoor de beschoeiing/ damwand en/of het talud tijdelijk (gedeeltelijk) onder water komen te staan, is niet uit te sluiten.

De beschoeiing/ damwand en het talud dienen door de Koper in een goede staat te worden onderhouden. Zie hiervoor ook de verplichtingen zoals opgenomen in de zogenoemde legger c.q. richtlijnen van het waterschap.

Eventuele aanpassingen aan en/of ophoging(en) van het Verkochte kunnen tot een extra belasting en/of beschadiging (waaronder het vervormen en/of wijken) van de beschoeiing/ damwand en het talud leiden.

Het ophogen, verlagen, uitlakken of anderszins wijzigen van de beschoeiing/

damwand en/of het talud wordt door Verkoper ten sterkste afgeraden. Indien zulks door Koper toch gewenst is, zal zij zich op de hoogte dienen te stellen van de eisen en voorwaarden zoals vermeld hieromtrent in de zogenoemde legger c.q. richtlijnen van het waterschap. Daarnaast zal Koper een berekening moeten (laten) maken vanwege gewijzigde belasting op de beschoeiing/ damwand. Mogelijk is voor aanpassingen van de beschoeiing/ damwand of het talud een omgevingsvergunning van het waterschap vereist."

** einde keuze

* keuze bouwnummers 16 tot en met 27

*3. Koper of diens rechtsopvolger(s) is/zijn verplicht de bij de woning op eigen terrein gerealiseerde twee (2) parkeerplaatsen of parkeerstro(oc)k(en) in stand te houden, niet te verwijderen of anderszins teniet te laten gaan en niet anders te laten gebruiken dan voor parkeren. Indien Koper of diens rechtsopvolger(s) voormelde verplichting niet nakomt is/zijn ze een direct opeisbare boete verschuldigd van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) ten behoeve van de Gemeente De Ronde Venen onverminderd het recht van de Gemeente De Ronde Venen om nakoming, herstel en/of schadevergoeding te vorderen, welk bedrag jaarlijks zal worden geïndexeerd met het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te 's-Gravenhage te publiceren prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI Alle huishoudens (2015=100), dan wel door een reeks die daarvoor in de plaats komt.

** einde keuze

*4. Koper of opvolgende verkrijger(s) is (zijn) verplicht bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte, de in lid 1, lid 2 * en lid 3 ** genoemde verplichtingen in de akte van levering als kettingbeding (voor zover het doen-verplichtingen betreft) aan de nieuwe rechtverkrijgende op te leggen en van toepassing te verklaren.

Indien Koper of opvolgende verkrijger(s) de voormelde verplichting niet nakomt/nakomen, verbeurt hij aan de Gemeente een boete van vijf honderd euro (€ 500,00) voor iedere dag dat niet nakoming - na daartoe schriftelijk ingebreke te zijn gesteld - uitblijft, zulks onverkort het aan Gemeente van rechtswege toekomend recht aanvullende schadevergoeding te vorderen, welk bedrag jaarlijks zal worden geïndexeerd met het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te 's-Gravenhage te publiceren prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI Alle huishoudens (2015=100), dan wel door een reeks die daarvoor in de plaats komt.

*3*4*5. De hiervóór in lid 1 genoemde verplichtingen die kunnen gelden als een dulden of niet-doen zullen door inschrijving van een afschrift van de akte van levering in de openbare registers voor registergoederen ten laste van het Verkochte gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van Gemeente, zodat deze verplichtingen overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere en algemene titel verkrijgen en daar tevens aan gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik ervan verkrijgen.

Vorenstaand wordt door Verkoper namens de Gemeente bij dezen aanvaard.

Ter zake van de kwalitatieve verplichtingen wordt woonplaats gekozen ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers.

*4*5*6. Voornoemd kettingbeding en kwalitatieve verplichtingen worden hierbij door Koper aanvaard.

* Keuze bouwnummer 1

TUINMUUR

Koper is ermee bekend dat de tuinmuur zoals deze is gerealiseerd en (gedeeltelijk) deel uitmaakt van de woning, gedeeltelijk is geplaatst op openbaar gebied. Het gedeelte van de tuinmuur dat boven openbaar gebied ligt is door natrekking in eigendom van de rechthebbende van die grond (Gemeente).

** einde keuze

* keuze grondgebonden woningen

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

* keuze bouwnummers 3 tot en met 15 en 16 tot en met 23

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst worden bij deze akte - zonder tegenprestatie - gevestigd en aangenomen, waarbij het bepaalde in artikel 5:76 (verdeling heersende en dienende erf) van het Burgerlijk Wetboek nadrukkelijk van toepassing is, ten behoeve en ten laste van het Verkochte en ten behoeve en ten laste van de naastgelegen kavel*s met bouwnummers * en *, kadastraal bekend gemeente Mijdrecht, sectie B, nummers * en *, over en weer, al zodanige erfdienstbaarheden tot het aanbrengen, hebben en in standhouden van al hetgeen in verband met de bouwkundige situering overeenkomstig de goedgekeurde bouwtekeningen bij de eerste bouw tot uitvoering is casu quo wordt gebracht, waaronder begrepen de hierna omschreven erfdienstbaarheden:

- de erfdienstbaarheid van licht, inhoudende:
de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat aan en in de op het heersende erf volgens het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen (met inbegrip van aangeboden uitbreidingsmogelijkheden van de woning, óók indien deze uitbreiding na de eerste bouwrealisatie worden uitgevoerd) op kortere afstand van de grens van het dienende erf dan in de wet is toegestaan, balkons, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor een der in de wet genoemde beperkingen geldt;
- de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende:
de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om het overlopende water van de volgens de van het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan op het heersende erf te bouwen of gebouwde opstallen of de daarbij behorende schuren, casu quo garages, daken, goten, leidingen en putten te ontvangen.
- de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende:
de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat bij de uitvoering van het bouwplan eventueel een op het heersend erf te bouwen of gebouwde woning gedeeltelijk op het dienende erf is/wordt gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen in het dienende erf zijn gelegen of de bij de op het heersende erf gebouwde woning behorende leidingen gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht;

- 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, 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, zonnepanelen, 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 verzwaard 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 het voor het plegen van onderhoud en vernieuwing;
 - e. deze erfdienstbaarheid geldt niet voor bouwwerken die niet zijn voorzien in het bouwplan; voor deze bouwwerken blijft het burennrecht van Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek gelden.

Voor zover deze nog niet gevestigd zijn, worden bij de akten van levering casu betreffende de aangrenzende kavels in dit project gelijke erfdienstbaarheden verleend.

Koper geeft onherroepelijk volmacht aan Verkoper om in gelijke zin erfdienstbaarheden als hiervoor omschreven overeen te komen, te vestigen en aan te nemen over een weer ten behoeve van het Verkochte en de andere tot het woningblok behorende percelen.

** einde keuze

* keuze bouwnummers 20, 21, 22, 23, 28 t/m 39

MONITORINGSPLICHT GRONDWATERVERVUILING/VESTIGING KETTINGBEDING

Ten aanzien van de monitoringsplicht inzake grondwatervervuiling ten laste van het * keuze 20, 21, 22, 23 Verkochte * keuze 28 t/m 39 het perceel kadastraal bekend gemeente Mijdrecht sectie B nummer * waarop de berging zal worden gerealiseerd ** is in de Eigendomsakte het navolgende opgenomen:

“Partijen zijn er mee bekend dat het grondwater in / onder een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Mijdrecht sectie B nummer 3163, waaraan door het kadaster een voorlopige grens en oppervlakte is toegekend, verontreinigd is/was tot boven de interventiewaarde. Het gedeelte van het perceel is met een gele lijn/cirkel aangegeven op de aan deze akte te hechten tekening gemaakt door Prommenz, met projectnummer 19054

en tekening nummer _DO_406 versie 2 datum elf juni tweeduizend eenentwintig.
Op dit gedeelte van het perceel rust een zogeheten monitoringsplicht ten laste van de Gemeente De Ronde Venen en opgelegd door het daartoe bevoegde gezag: de Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht (de "RUD"). Ten aanzien van deze monitoringsplicht gelden de navolgende bepalingen:

1. De Koper draagt ervoor zorg dat de RUD of een door de RUD ingeschakelde opdrachtnemer onbeperkte toegang heeft tot dat gedeelte van het perceel. Dat houdt mede in dat de aanwezigheid van medewerkers en opdrachtnemers van de RUD en hun hulpmiddelen en voorzieningen moet worden gedoogd, alsmede dat de RUD in overleg met de Koper de benodigde (toekomstige) voorzieningen mag aanbrengen, onderhouden en vervangen zonder dat de RUD jegens de Koper hiervoor enige vergoeding verschuldigd of schade plichtig is.
2. De Koper onthoudt zich van handelingen waardoor de peilbuizen en mogelijk overige nazorgvoorzieningen in gevaar komen of de uitvoering van de nazorg wordt belemmerd.
3. De Koper bespreekt eventuele wijzigingen in de bestemming of het gebruik van het perceel vooraf met de RUD.
4. Indien een van voornoemde percelen of een gedeelte daarvan wordt/worden geleverd aan een derde, zal de Koper de in dit artikel genoemde verplichtingen aan deze derde opleggen, door middel van een kettingbeding in de leveringsakte.
5. De Koper zal de hiervoor onder 1 tot en met 3 beschreven bepalingen tevens opleggen aan de zakelijk en persoonlijk gerechtigden van de Koper.
6. Voormelde monitoringsplicht is een verplichting van de Gemeente De Ronde Venen en deze verplichting blijft rusten bij de Gemeente De Ronde Venen. Koper aanvaardt geen enkele aansprakelijkheden omtrent deze monitoringsplicht en de Gemeente De Ronde Venen vrijwaart de Koper voor eventuele aansprakelijkheden."

Het bepaalde in de hiervoor aangehaalde artikelen wordt hierbij - ten aanzien van het Verkochte door de Verkoper en ten behoeve van de Gemeente De Ronde Venen aan Koper opgelegd en door Koper aanvaard. Koper verplicht zich bij iedere vervreemding 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 aan te nemen ten behoeve van de Gemeente De Ronde Venen en in verband daarmee, om het in voormelde artikelen bepaalde in elke notariële akte of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen. Bij niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding hiervan verbeurt degene, die niet of niet behoorlijk nakomt of overtreedt ten behoeve van de Gemeente De Ronde Venen een onmiddellijk opeisbare boete eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00) onverminderd het recht van de Gemeente De Ronde Venen om nakoming te vorderen.

**** einde keuze**

UITDRUKKELIJKE AANVAARDING

Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle hiervoor bedoelde bepalingen, erfdienstbaarheden, opstalrechten, (kwalitatieve) verplichtingen en bijzondere lasten en beperkingen.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen lasten, verplichtingen en/of beperkingen voorkomen welke Verkoper verplicht is aan Koper op te leggen -

waaronder uitdrukkelijk ook begrepen de vermelde kettingbedingen -, legt hij deze bij deze aan Koper op, die die lasten, verplichtingen en/of beperkingen bij deze uitdrukkelijk aanvaardt.

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

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Ten aanzien van het Verkochte zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ingeschreven in de Basisregistratie Kadaster:

- ten aanzien van de percelen kadastraal bekend gemeente Mijdrecht sectie B nummers * (afkomstig uit de percelen kadastraal bekend gemeente Mijdrecht sectie B nummers 2579 en 2940):

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster: Besluit monument, Gemeentewet;

Betrokken (rechts)persoon: Gemeente De Ronde Venen

Afkomstig uit stuk: Hyp4 78227/00059 ingeschreven op 04-06-2020 om 11:02.

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

- ten aanzien van de percelen kadastraal bekend gemeente Mijdrecht sectie B nummer * (afkomstig uit de percelen kadastraal bekend gemeente Mijdrecht sectie B nummers 2128, 2940 *):

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster: Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming (zie tekening);

Betrokken (rechts)persoon: Provincie Utrecht

Afkomstig uit stuk: Hyp4 56680/111 ingeschreven op 25-05-2009 om 10:10.

RECTIFICATIEVOLMACHT

Partijen verlenen hierbij een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van Holtman notarissen, om, voor zover nodig, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het Verkochte bij afzonderlijke akte aan te vullen, te wijzigen en/of te rectificeren in verband met een verzuim of een foutieve kadastrale aanduiding, indien dit door Partijen casu quo dit voor de inschrijving in de openbare registers als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, of anderszins is/wordt verlangd casu quo geëist. Deze volmacht heeft geen betrekking op wijzigingen en/of aanvullingen voortvloeiende uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden. Deze volmacht vormt een onverbreekelijk bestanddeel van de tussen Partijen gesloten overeenkomst en strekt uitsluitend in het belang van Partijen.

* keuze appartementen bouwnummers 28 tot en met 39

VOLMACHT TOT HET EVENTUEEL AANPASSEN/WIJZIGEN VAN SPLITSINGSAKTEN EN VESTIGING RECHTEN NUTSVOORZIENINGEN

In gemelde Akte van splitsing in appartementsrechten komt onder meer voor, woordelijk luidende:

“Bij vervreemding - onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht - van de bij deze Akte ontstane appartementsrechten (ook wanneer deze worden ondergesplitst) zullen in de akte van levering casu quo akte van vestiging bepalingen met de navolgende strekking worden opgenomen:

1. *De koper/de zakelijk genotsgerechtigde verleent onherroepelijke volmacht aan het Bestuur alsmede aan ieder van de medewerkers werkzaam ten kantore van Holtman notarissen te Utrecht, handelend in overleg met voormeld Bestuur, zo tezamen als ieder afzonderlijk, zulks met macht van substitutie, tot:*
 - a. *het zonodig wijzigen of aanvullen van voormelde akte van splitsing en het daarin vastgestelde reglement van splitsing, alsmede de bij voormelde akten behorende splitsingstekening, teneinde deze akte, het/de reglement(en) en/of splitsingstekening in overeenstemming te brengen met de feitelijke en/of kadastrale en/of de bouwkundige situatie zoals het appartementencomplex met de daarin geprojecteerde ruimten en bijbehorende grond zal worden casu quo is gerealiseerd; en*
 - b. *het vestigen of doen vestigen van al zodanige zakelijke rechten, zoals erfdiensbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen, al dan niet aangevuld met kettingbedingen, ten behoeve en ten laste van de appartementsrechten en/of het Gebouw of bijbehorende grond in het kader van gas, water, elektra, telefoon, centrale antenne installatie/kabelinstallatie en dergelijke, als vereist door de gemeente casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven, dan wel voortvloeiende uit het gebruik en de feitelijke situatie.*
2. *De koper/de zakelijk genotsgerechtigde verleent onherroepelijk volmacht aan het Bestuur alsmede aan ieder van de medewerkers werkzaam ten kantore van Holtman notarissen te Utrecht, zo tezamen als ieder afzonderlijk, zulks met de macht van substitutie, om de nodige erfdiensbaarheden te vestigen terzake (het gezamenlijk gebruik van) de gezamenlijke voorzieningen.*
3. *Van het voornemen tot aanpassing aan - dan wel wijziging in verband met de feitelijke situatie - dan wel vestiging van erfdiensbaarheden zal gedurende de bouw en tot maximaal één jaar na de algehele oplevering van het Gebouw, door het Bestuur schriftelijk aan de Eigenaar(s)/zakelijk genotsgerechtigde(n) moeten worden kennisgegeven, dat van de verleende volmacht gebruik gemaakt zal worden, onder mededeling van hetgeen zal worden aangepast en/of gewijzigd.*
4. *Indien het Privé Gedeelte van een Eigenaar/zakelijk genotsgerechtigde moet worden gewijzigd, zal door de betreffende Eigenaar/zakelijk genotsgerechtigde een afzonderlijke schriftelijke volmacht moeten worden verleend, aan welke volmachtoverlening de Eigenaar/zakelijk genotsgerechtigde zijn medewerking niet op onredelijke gronden zal mogen weigeren.*
5. *De hiervoor bedoelde onherroepelijke volmachten zullen eindigen uiterlijk één jaar na de algehele oplevering van het Gebouw."*

Koper verklaart hierbij voormelde onherroepelijk volmacht te verlenen aan het bestuur van de Vereniging van Eigenaars alsmede aan ieder van de medewerkers werkzaam ten kantore van Holtman notarissen te Utrecht.

*** einde keuze**

OMZETBELASTING/OVERDRACHTSBELASTING

Ten aanzien van de verschuldigde overdrachtsbelasting verklaren Partijen het navolgende:

1. het Verkochte is volgens verklaring van Verkoper een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat op grond van artikel 11, lid 1, letter a., ten eerste, van de Wet op de omzetbelasting 1968 van rechtswege omzetbelasting verschuldigd is;

2. Koper doet hierbij een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van het bepaalde in artikel 15 lid 1 aanhef en onderdeel a. van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, omdat ter zake van de levering omzetbelasting is verschuldigd en het Verkochte volgens verklaring van Verkoper niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

Mitsdien is er geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

WAARBORGCERTIFICAAT

De op het Verkochte in aanbouw zijnde woning met verder toe- en aanbehoren maakt deel uit van een door Woningborg Garantie- en Waarborgregeling geregistreerd project. Het project is door voormelde instelling ingeschreven in het register van ingeschreven woningen onder nummer W-2020-03918-A016. De Koper verklaart het waarborgcertificaat van voormelde instelling te hebben ontvangen.

VOLMACHT

Van de volmacht aan de verschenen persoon sub 1. blijkt uit een projectvolmacht die is gehecht aan * op * verleden voor mr. M. van der Wal-van Dijk, notaris te Utrecht.

WOONPLAATSKEUZE

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE is verleden te Utrecht op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

Na zakelijk opgave van de inhoud van deze akte en na het geven van een toelichting daarop aan de verschenen personen hebben deze eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing, onmiddellijk door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend, om