

<p>Versiedatum: 17 september 2019</p>	<p style="text-align: center;">ONTWERP</p> <p>Indien er onjuistheden voorkomen in uw personalia of elders in de tekst wilt u dan zo vriendelijk zijn voor het passeren van de akte contact op te nemen met de behandelaar.</p>
---	---

2019*

AKTE VAN LEVERING (losse bouwkevel)

Op *, verschenen voor mij, mr. *Auke Rients Wisse Scheper* Jelger de Kroon*Hilde Klazes de Boer, notaris te Zwolle: _____

1. * _____

te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van: _____

- a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: BPD _____
Ontwikkeling B.V., statutair gevestigd en kantoorhoudende te 1076 CV _____
Amsterdam, IJsbaanpad 1A (postadres: Postbus 51262, 1007 EG _____
Amsterdam), ingeschreven in het handelsregister onder nummer _____
08013158; _____
- b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: BPD _____
Investments Midden B.V., statutair gevestigd te Hoevelaken, _____
kantoorhoudende op het adres 3823 KL Amersfoort, aan De Brand 30, _____
ingeschreven in het handelsregister onder nummer 63768585. _____

BPD Ontwikkeling B.V. en BPD Investments Midden B.V., worden te dezer zake vertegenwoordigd in hun hoedanigheid van enige vennoten (hierna ook te _____
noemen: "de vennoten") van de vennootschap onder firma: "V.O.F. Assenrade",
onder welke naam activiteiten worden ontplooit op het adres 3823 KL Amersfoort,
aan De Brand 30. Gemeld samenwerkingsverband is ingeschreven in het _____
handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 32168259. _____
V.O.F. Assenrade, hierna te noemen: Assenrade of verkoper; _____

2 * _____

hierna *tezamen te noemen: koper. _____

De verschenen personen - handelend als gemeld - verklaarden het navolgende: _____

DOEL VAN DEZE AKTE _____

Deze akte heeft als doel de koper de eigendom te verschaffen van het hierna _____
omschreven perceel bouwterrein met de daarop eventueel in aanbouw zijnde woning. -

KOOP- en AANNEMINGSOVEREENKOMST _____

- a. Koper en verkoper hebben een koopovereenkomst gesloten, hierna te noemen:
"de koopovereenkomst". Bij de koopovereenkomst heeft verkoper het hierna _____
omschreven bouwterrein verkocht aan koper. _____
- b. Met betrekking tot het bouwterrein, heeft de koper met de besloten _____
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: de besloten vennootschap met _____
beperkte aansprakelijkheid: **A. Beverwijk en Zonen B.V.**, statutair gevestigd te _____
Balkbrug, kantoorhoudende te 7707 AA Balkbrug, aan de Zwolseweg 31-33, _____
ingeschreven in het handelsregister onder nummer 05034231, hierna te _____
noemen: "Beverwijk" of "de ondernemer", een afzonderlijke onderhandse _____

aannemingsovereenkomst gesloten, hierna aan te duiden als: "de _____ aannemingsovereenkomst". Op grond van de aannemingsovereenkomst heeft Beverwijk zich verbonden om voor rekening van koper op het bouwterrein een eengezinswoning met bijbehorende bestanddelen en overige aanbehoren te bouwen, naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheden en nutsbedrijven, zulks volgens de bijlagen van de aannemingsovereenkomst.

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

De koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst zijn aan mij, notaris overhandigd.

INLEIDING EN OMSCHRIJVING BOUWTERREIN

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper aan koper, die aanvaardt, *ieder voor de onverdeelde helft:

een aaneengesloten perceel bouwterrein, bestemd als ondergrond voor de bouw van een woning, aan Bergen te Hattem, in het bestemmingsplan "Assenrade", deelplan 4, fase A, aangeduid als kavelnummer *, kadastraal bekend **gemeente Hattem, sectie G nummer ***, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, ongeveer groot *;

hierna verder te noemen: het bouwterrein of het gekochte.

De voormelde kavel is schetsmatig aangegeven op de - met een "A" gemerkte situatieschets, welke is gehecht aan een akte van levering, op * verleden voor mr. A.R.W. Scheper, notaris te Zwolle, op *diezelfde dag ingeschreven in deel * nummer *.

Uitmeting van het bouwterrein

Het bouwterrein betreft één geheel kadastraal perceel met voorlopige kadastrale grenzen, waarvoor het vaststellingstarief splitsing voorlopige kadastrale grenzen en het verificatietarief reeds in rekening zijn gebracht bij de overdracht van het gekochte van de gemeente Hattem aan verkoper, zoals hierna vermeld onder D, derhalve zal door het kadaster géén vaststellingstarief en verificatietarief in rekening worden gebracht.

Perceelsvorming

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

BESTEMMING EN GEBRUIK VAN HET BOUWTERREIN

Het gekochte zal door de koper na oplevering als woonhuis gebruikt gaan worden. Ten aanzien van het voorgenomen gebruik als woonhuis is het "Assenrade" niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

EIGENDOMSVERKRIJGING (ALGEMENE AKTE)

Het hiervoor omschreven registergoed werd verkregen door verkoper, met meerdere onroerende zaken, door levering krachtens koop, in welke akte tevens kettingbedingen en erfdienstbaarheden zijn vastgelegd. Van deze levering blijkt uit een akte op *

verleden voor mr. A.R.W. Scheper, notaris te Zwolle. Deze akte werd ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op *diezelfde dag in deel * nummer *. Uit deze akte blijkt van kwijting voor de betaling van de _____ verschuldigde prijs en het ontbreken van ontbindende voorwaarden die de verkrijging - ongedaan zouden kunnen maken. _____

De hiervoor bedoelde akte, hierna ook te noemen "de Algemene Akte"; en maakt deel uit van het onder mij, notaris, berustende dossier met kenmerk: 20191868. _____

DE AANNEMINGSOVEREENKOMST

"Beverwijk" heeft zich met betrekking tot het bouwterrein, blijkens een afzonderlijke onderhandse aannemingsovereenkomst, hierna aan te duiden als: "de _____ aannemingsovereenkomst", verbonden om voor rekening van koper op het _____ bouwterrein een eengezinswoning met bijbehorende bestanddelen en overige _____ aanbehoren te bouwen, naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven, zulks volgens de bijlagen van - de aannemingsovereenkomst. _____

De koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst worden als een _____ onlosmakelijk geheel beschouwd, behoudens het hierna vermelde. _____

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

Koper kan verkoper niet aanspreken voor de verplichtingen van de ondernemer - voortvloeiende uit de aannemingsovereenkomst. Verkoper kan koper niet _____ aanspreken voor de verplichtingen van de koper voortvloeiende uit de _____ aannemingsovereenkomst. _____

De koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst zijn aan mij, notaris _____ overhandigd. _____

KOOPSOM en AANNEEMSOM

Koopsom

De koopsom van het gekochte bedraagt, voor wat betreft het bouwterrein, *, _____ inclusief eenentwintig procent (21%) Omzetbelasting, welke koopsom is voldaan - door storting op een kwaliteitsrekening van mij, notaris. _____

Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is _____ voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare _____ registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag zoals _____ bedoeld in deze akte zeker is. _____

Aanneemsom

De totale aanneemsom bedraagt *, inclusief eenentwintig procent (21 %) _____ Omzetbelasting, doch exclusief meer- en minderwerk. _____

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

*Gezien de stand van de bouw is van de totale aanneemsom een gedeelte van *, - inclusief eenentwintig procent (21 %) Omzetbelasting, door de koper voldaan door - storting op een kwaliteitsrekening van mij, notaris. Doorbetaling vindt te gelijk plaats met de betaling van de voormelde koopsom. _____

De nog niet vervallen termijnen van de aanneemsom zullen door koper conform het bepaalde in de aannemingsovereenkomst aan ondernemer worden voldaan naar - gelang de bouw vordert. _____

KWIJTING

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van dat wat koper per vandaag is verschuldigd. Verder verlenen verkoper en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige als gevolg van de koopovereenkomst en deze levering verschuldigde bedragen.

VERKOOPBEDINGEN

Voorts verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, dat voormelde overeenkomst van koop en verkoop is geschied onder de volgende **BEDINGEN**:

OVERDRACHT

1. a. verkoper levert het gekochte:
 - vrij van hypotheken en beslagen of inschrijvingen daarvan;
 - vrij van erfdienstbaarheden en andere beperkte rechten ten laste van het gekochte, behoudens die welke hierna zullen worden vermeld;
 - vrij van kwalitatieve verplichtingen bedoeld in artikel 6: 252 Burgerlijk Wetboek; en
 - vrij van andere lasten of beperkingen uit overeenkomst, anders dan hierna vermeld,een en ander voor zover in deze akte niet anders is vermeld of uit de situatie ter plaatse valt af te leiden.
- b. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de gemeente Hattem, zijn met betrekking tot het gekochte geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.
Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven. De koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van de koper, onverminderd de hiervoor omschreven mededelingsplicht van verkoper.

ONDERMAAT, OVERMAAT EN OMSCHRIJVING

2. Indien de grootte van het gekochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch "Assenrade", noch koper daaraan rechten.

ZAKELIJKE LASTEN

3. Alle lasten en belastingen van het gekochte geheven wordende, zijn, in afwijking tot wat er staat vermeld in de algemene voorwaarden behorende bij de koopovereenkomst, waar vermeld wordt dat deze kosten vanaf heden voor rekening van de koper zijn, vanaf één januari van het jaar volgend op de datum van het tekenen van deze akte.

GARANTIE WONINGBORG.

4. Koper verklaart het garantiecertificaat van Woningborg N.V. te hebben ontvangen.

Het op grond van de koop-/aannemingsovereenkomst te bouwen woning maakt deel uit van een bij de naamloze vennootschap: Woningborg N.V., gevestigd te Gouda, geregistreerd project onder nummer **W-2019-07005-E002**.

RISICO EN AANVAARDING

5. a. Gedurende de (af)bouw blijft het gekochte voor risico van de ondernemer.
- b. Op de dag waarop het woonhuis aan koper feitelijk wordt afgeleverd (het moment waarop koper de sleutels van het woonhuis in ontvangst neemt), gaan alle risico's, waaronder begrepen die van brand- en stormschade, op koper over, onverminderd de verplichting van "Beverwijk" uit hoofde van de aannemingsovereenkomst.
- c. Het gekochte is vrij van huur en elk ander gebruik(srecht) en kan door koper na oplevering van het woonhuis in eigen gebruik worden aanvaard na aan al zijn verplichtingen uit hoofde van de aannemingsovereenkomst jegens "Beverwijk" voldaan te hebben en bovendien na ondertekening door of namens "Beverwijk" en koper van het proces-verbaal van oplevering.

OVERDRACHT VAN RECHTEN

6. a. Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het gekochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen architect(en), constructeur(s), bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op koper, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is ook verplicht garantiebewijzen die met betrekking tot het gekochte bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze op naam van koper te laten stellen.
- b. Verkoper verleent hierbij aan koper een onherroepelijke volmacht om de hiervoor bedoelde rechten uit te oefenen. Koper neemt deze volmacht aan. De volmacht wordt verleend (mede) in het belang van koper en maakt deel uit van deze akte. De volmacht eindigt op de datum van oplevering zoals bedoeld in de koopovereenkomst. Verkoper zal zolang de volmacht bestaat, niet de hiervoor omschreven rechten uitoefenen.

BODEMGESTELDHEID

7. Verkoper is niet bekend met verontreiniging van het gekochte die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het gekochte of het nemen van andere maatregelen.

Met betrekking tot de bodemgesteldheid wordt verwezen naar voormelde

Algemene Akte, waarin staat vermeld:

Aanvang citaat

"Bodemonderzoek

Artikel 1

De gemeente Hattem verklaart dat omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem van de onroerende zaak, een verkennend bodemonderzoek is verricht.

De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport "Actualiserend

*bodem- en nader asbestonderzoek Plangebied Assenrade te Hattem” door BK —
Ingenieurs B.V., onder projectnummer 164352, de dato drie en twintig februari —
tweeduizend zeventien, opgesteld in opdracht van de verkoper, waarin de —
toestand van de bodem wordt omschreven en waaruit blijkt dat de bodem op —
grond van de uitslag van het onderzoek geschikt is voor de realisering van de —
daaraan gegeven bestemming. Het rapport ligt voor Realisator/koper ter inzage bij
de eenheid Ontwikkeling & Advies van de gemeente.”*

Einde citaat

ONTBINDENDE VOORWAARDEN

8. Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koop- en aannemingsovereenkomsten of in nadere overeenkomsten die op de koop en de aannemingsovereenkomst betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch "Assenrade", noch de ondernemer, noch de koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een overeengekomen ontbindende voorwaarde beroepen.

KOSTEN LEVERING (VRIJ OP NAAM)

9. Alle kosten van deze akte van levering, de kadasterkosten inbegrepen, zullen door verkoper worden betaald en gedragen. Koper verleent hierbij aan verkoper, die aanvaardt, onherroepelijk volmacht om namens koper bij alle geschillen met betrekking tot de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, in alle instanties op te treden.

INSCHRIJVING KADASTER

10. Partijen geven elkaar over en weer onherroepelijk volmacht om een afschrift of uittreksel van deze akte te doen inschrijven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland.

VERVAL ONTBINDING NA BEDENKTIJD

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

ENERGIELABEL

12. Omdat het gekochte grond is met daarop een woning in aanbouw, is er nu nog geen energielabel nodig. Bij de oplevering van de woning moet een definitief energielabel aanwezig zijn.

GEMEENTELIJKE BEPALINGEN EN VOORWAARDEN

13. In de Algemene Akte waarin de grond door de gemeente Hattem aan "Assenrade" werd overgedragen zijn door de gemeente de Algemene Uitgiftevoorwaarden Gemeente Hattem 2010 van toepassing verklaard. Koper verklaart een exemplaar van deze algemene voorwaarden te hebben ontvangen.

De gemeente Hattem heeft in de "Algemene Akte" in afwijking van - dan wel aanvulling op - voormelde algemene voorwaarden bijzondere voorwaarden en bepalingen opgenomen. In deze akte werd "Assenrade" als koper Realisator/aangeduid. De bijzondere voorwaarden en bepalingen van de gemeente gaan als kettingsbedingen op de huidige koper(s) over en worden hierna schuingedrukt aangehaald uit de algemene akte.

aanvang citaat kettingsbedingen

Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop

Artikel 4

Anders dan gesteld in de algemene uitgiftevoorwaarden 2010 van de gemeente Hattem dient de eerste rechtsopvolger van Realisator/koper in de eigendom van het gekochte, gedurende vijf achtereenvolgende jaren de woning te bewonen, als maatstaf geldt hierbij de datum van notariële akte, dus het moment waarop de eerste rechtsopvolger het eigendom van de woning dan wel onderliggende bouwkaavel heeft verkregen.

Aanleg Parkeerplaats(en)

Artikel 5

In afwijking van het bepaalde in artikel 4.4 van de algemene uitgiftevoorwaarden 2010 van de gemeente Hattem geldt het volgende voor de bouwnummers: 1 tot en met 4:

De eigenaren van deze bouwnummers zijn tegenover de gemeente Hattem verplicht om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning(en), voor eigen rekening twee parkeerplaatsen (op eigen terrein) aan te leggen en in stand te houden. Bij niet nakoming van de verplichting tot het aanleggen en/of in stand houden van bedoelde parkeerplaats(en) is de betreffende partij aan de gemeente Hattem een boete verschuldigd van éénhonderd euro (€ 100,00) voor elke dag dat die partij in gebreke is. Onder 'parkeerplaats' wordt in dit kader uitdrukkelijk ook een carport of garage verstaan.

Erfafscheidingen en bergingen

Artikel 6

- a. Het is de Realisator/koper niet toegestaan de door/in opdracht van de gemeente bij de eerste bouwrealisatie aan te brengen gebouwde erfafscheiding en berging grenzend aan het openbaar gebied te (doen) verwijderen dan wel de kleurstelling daarvan te (doen) wijzigen, noch is het Realisator/koper toegestaan handelingen te (doen) verrichten welke schade kunnen aanbrengen aan de erfafscheiding en berging dan wel beschadiging tot gevolg hebben aan het materiaal.
Realisator/koper is verplicht voor eigen rekening zorg te dragen voor het onderhoud, instandhouding en eventueel vernieuwing van de bij de eerste bouwrealisatie aan te brengen erfafscheiding en berging, mits van gelijke kleur, omvang en materialen als de oorspronkelijke erfafscheiding dan wel berging.
- b. Het is de Realisator/koper niet toegestaan de hagen aan de achterzijde van de kavel en ter hoogte van de parkeerplaatsen en de berging te verwijderen, noch is het Realisator/koper toegestaan handelingen te (doen) verrichten welke schade kunnen aanbrengen aan de hagen. Realisator/koper is verplicht voor eigen rekening zorg te dragen voor het onderhoud, instandhouding en eventueel vernieuwing van deze hagen.
- c. Het is de Realisator/koper niet toegestaan de beplanting en de beplantingsondersteuning aan de straatzijde van de berging te verwijderen, nog is het Realisator/koper toegestaan handelingen te (doen) verrichten welke schade kunnen aanbrengen aan de beplantingen en de constructie.
Realisator/koper is verplicht voor eigen rekening zorg te dragen voor het onderhoud, instandhouding en eventueel vernieuwing van deze beplanting en

- constructie.
- d. De Realisator/koper is verplicht om de bergingen uit te voeren in overeenstemming met het gestelde in het beeldkwaliteitplan Assenrade. Hierin is aangegeven dat dergelijke objecten moeten worden vormgegeven in plathout / donkerbruine beits (of een vergelijkbare uitstraling).
- e. Bij iedere overtreding of niet-nakoming van het in dit artikel bepaalde, zal de Realisator/koper voor iedere maand dat de verboden toestand duurt een boete van vier honderd vijftig euro (€ 450,-) verbeuren ten behoeve van de gemeente Hattem, te betalen binnen veertien (14) dagen na een daartoe strekkende factuur van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hattem te hebben ontvangen. Deze factuur wordt niet verzonden dan nadat de Realisator/koper tenminste één (1) maand tevoren per aangetekende brief op de verboden toestand is gewezen en zal achterwege blijven indien de verboden toestand in die tijd ten genoegen van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hattem is opgeheven.

Gedoogplicht kabels en leidingen

Artikel 7

- a. De Realisator/koper is jegens gemeente Hattem 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 Verkoper en/of beheerders van kabels en leidingen in eigendom toebehorende palen, kabels, draden, leidingen, isolatoren, rozetten, aanduidings-bordjes, 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. Daarnaast staat Realisator/koper toe dat er voorzieningen van openbaar nut (lantaarnpalen, kolken en dergelijke) in de eerste vijftig centimeter (50 cm) van haar perceel vanaf de grens met de openbare ruimte komen te liggen. Alvorens over te gaan tot uitvoering van die werken wordt eerst de Realisator/koper bericht omtrent de plaats en de wijze waarop die werken worden uitgevoerd.
- Realisator/koper is jegens gemeente Hattem en/of beheerders van 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 in lid a. bedoelde voorzieningen is niet voor rekening van Realisator/koper, 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. Realisator/koper is jegens gemeente Hattem en/of beheerders van kabels en leidingen van transport en energie verplicht de grond welke is gelegen boven en vijftig centimeter (50 cm) 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 de gemeente Hattem en/of beheerders van kabels en leidingen van transport en energie zulks verlangt, is de Realisator/koper verplicht mee te werken aan de vestiging van de door de gemeente Hattem 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 Realisator/koper geen recht hebben op een vergoeding, met dien verstande dat de kosten van vestiging niet voor haar rekening zullen komen.
- e. Indien voor zover aanwezig gelden bovenstaande artikelen ook voor de eventueel aanwezige diepriolering met inbegrip van de volgende voorwaarden:
1. Het is de Realisator/koper niet toegestaan aan de voorzijde van de woningen handelingen te (doen) verrichten welke schade kunnen aanbrengen aan de aanwezige diepriolering, zoals het aanbrengen van diepwortelende beplanting en bomen;
 2. In geval van bestrating is het Realisator/koper slechts toegestaan open klinkerverharding toe te passen;
 3. Tevens is het de Realisator/koper niet toegestaan in de voortuin behorende bij het verkochte een tuinhuis(je), erfafscheidingen of andersoortige bouwwerken te plaatsen, ongeacht het materiaal en de wijze van opbouw.

Gedooqplicht straatnaamborden

Artikel 8

De Realisator/koper is jegens gemeente Hattem verplicht te gedogen, zonder daarvoor een vergoeding te kunnen eisen, dat de aan de verkoper in eigendom toebehorende straatnaamborden aan de gevel van de gestichte opstallen worden aangebracht, onderhouden, gecontroleerd, uitgebreid, vervangen, verwijderd en vernieuwd. Voor aanvang van uitvoering van genoemde activiteiten wordt de eigenaar van de betreffende opstal op de hoogte gebracht.

Containeropstelplaatsen

Artikel 9

De Realisator/koper is verplicht de containers, bestemd voor de afvoer van huis- en tuinafval, te plaatsen op de door de verkoper aangeduide locatie(s). Het is de Realisator/koper niet toegestaan de door/in opdracht van de gemeente Hattem aan te brengen containeropstelplaats(en) te (doen) verwijderen noch is het Realisator/koper toegestaan handelingen te (doen) verrichten, welke schade kunnen aanbrengen aan de containeropstelplaats(en).

Antispeculatieclausule

Artikel 10

Indien de eerste koper (niet bedoeld koper/Realisator) van één van deze bouwkwavels binnen vijf (5) jaar na notarieel transport overgaat tot vervreemding van het gekochte, of een gedeelte daarvan, dan is die koper gehouden tienduizend euro (€ 10.000,-) terug te betalen aan vof Assenrade en de gemeente Hattem. Deze verplichting geldt alleen indien de verkoopprijs de gecombineerde koop- en aanneemsom te boven gaat. Voor zover de verkoopwinst is toe te rekenen aan door de koper van de woning na oplevering aangebrachte verbeteringen en voorzieningen, zal deze verkoopwinst buiten beschouwing blijven voor bepaling van het bedrag wat aan vof Assenrade en de gemeente Hattem toekomt. Op de koper -

van de woning rust de verplichting dit bedrag aannemelijk te maken aan de hand — van een taxatierapport van een onafhankelijke deskundige. Indien de vof Assenrade of de gemeente Hattem zich niet kan verenigen met de vastgestelde waarde in — bedoeld taxatierapport moet zij dit binnen twee (2) weken na ontvangst van dat — rapport schriftelijk aan koper melden. Indien partijen vervolgens geen — overeenstemming bereiken over de te hanteren waarde zal het geschil bij wijze van bindend advies worden beslecht door drie (3) taxateurs van wie één benoemd wordt door koper, één door de vof Assenrade en gemeente Hattem en de derde door deze twee taxateurs gezamenlijk. Deze drie (3) taxateurs dienen werkzaam te zijn in het betreffende woningmarktgebied en mogen niet eerder bij de koop van de — betreffende woning betrokken zijn geweest. De waarde vaststelling door bedoelde — drie (3) taxateurs is voor alle partijen bindend. Indien de drie (3) taxateurs niet tot — een eensluidend oordeel komen, is een meerderheidsstandpunt voor alle partijen — bindend. De kosten van de drie (3) taxateurs worden door elk van beide partijen — (koper enerzijds, vof Assenrade/gemeente anderzijds) voor de helft gedragen. — Onder vervreemding wordt verstaan, de levering in eigendom, daarnaast de uitgifte in erfpacht, in opstal en in vruchtgebruik, het verhuren, verpachten of om niet in — gebruik afstaan en elke obligatoire overeenkomst, welke de strekking heeft een — ander de economische eigendom te verschaffen. —

Deze bepaling geldt ook ingeval het college van gemeente Hattem besluit ontheffing te verlenen van de verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop om één van de volgende redenen: —

- a. machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 174, Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek; —
- b. executoriale verkoop als bedoeld in artikel 268, Boek 3 van het Burgerlijk — Wetboek; —
- c. boedelscheiding in verband met overlijden of echtscheiding of ontbinding van — het geregistreerd partnerschap of samenlevingscontract van de eigenaar of — bewoner; —
- d. verdeling van de woning in het kader van beëindiging van een — gemeenschappelijk gevoerde huishouding tussen eigenaren/samenwoners; —
- e. verandering van werkkring van één van de eigenaren op grond waarvan — redelijkerwijs verhuisd dient te worden; —
- f. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van één van de — eigenaren of van één van de gezinsleden. —

Kettingbeding geldend voor Realisator/koper en diens rechtsopvolgers —

Artikel 11 —

- a. Realisator/koper en diens rechtsopvolgers verplichten en verbinden zich jegens de gemeente Hattem, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in artikelen 4 tot en met 12 van de onderhavige akte (voor zover de verplichtingen in die — artikelen nog niet zijn vervuld en vervallen) en de algemene uitgiftevoorwaarden 2010 van de gemeente Hattem bij overdracht van het geheel of een gedeelte — van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk — recht, niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk — gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen — bepaalde in de notariële akte van gehele of gedeeltelijke overdracht of verlening

- van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,-), ten behoeve van de gemeente Hattem, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- b. Op gelijke wijze als hierboven onder lid a bepaald, verbindt de Realisator/koper zich jegens de gemeente Hattem tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a bedoelde artikel(en), als de in lid a en in het onderhavige lid b opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente Hattem het beding aan.

Boetebeding

Artikel 12

Voor zover daarvan bij het betreffende artikel niet is afgeweken verbeurt Realisator/koper en diens rechtsopvolgers na ingebrekestelling en bij uitblijven van de nakoming door Realisator/koper binnen de in die ingebrekestelling bepaalde termijn voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting uit de artikelen 4 tot en met 11, ten behoeve van de gemeente Hattem een onmiddellijk opeisbare boete van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,-). De gemeente Hattem behoudt tevens het recht schadevergoeding, welke de boete te boven gaat, te vorderen en de bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige verplichting uit de artikelen 4 tot en met 11 van deze akte nakoming te vorderen."

Einde citaat kettingbedingen

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

ERFDIENSTBAARHEDEN

De verschenen persoon sub 1, handelend als gemeld en de koper, verklaarden voorts dat bij deze worden gevestigd/aangehaald erfdienstbaarheden ten nutte en ten laste van het bij deze akte in eigendom overgedragen perceel, voorzover op het onderhavige perceel van toepassing, zoals omschreven in de Algemene Akte (deel 71511 nummer 139), luidende als volgt:

aanvang citaat erfdienstbaarheden

"BEPERKTE RECHTEN - ERFDIENSTBAARHEDEN

- A. De verschenen persoon sub 1, handelend als gemeld, verklaart dat bij de gemeente Hattem het bestaan van eerder gevestigde erfdienstbaarheden ten behoeve of ten laste van het verkochte, die thans nog werking hebben, niet bekend is. Eventuele in voormelde aankomstitels vermelde erfdienstbaarheden en/of kettingbedingen, zijn door vermenging te niet gegaan, en/of niet van toepassing op de bij deze akte overgedragen percelen grond en/of kunnen niet meer worden uitgeoefend.
- B. Bij dezen worden in verband met de ligging van de afzonderlijke bouwkavels, kadastraal bekend gemeente Hattem, sectie G:

- nummer *, bekend als kavelnummer 1; _____
- nummer *, bekend als kavelnummer 2; _____
- nummer *, bekend als kavelnummer 3; _____
- nummer *, bekend als kavelnummer 4; _____

waarop volgens het huidige bouwplan de koopwoningen zullen worden gebouwd, ten opzichte van elkaar, door de gemeente Hattem en Realisator/koper de _____ navolgende erfdienstbaarheden omschreven casu quo gevestigd, zodat de _____ toestand zoals deze na voltooiing van de bouw zal ontstaan gehandhaafd kan blijven. _____

waarop volgens het huidige bouwplan de koopwoningen zullen worden gebouwd, ten opzichte van elkaar, door de gemeente Hattem en Realisator/koper de _____ navolgende erfdienstbaarheden omschreven casu quo gevestigd, zodat de _____ toestand zoals deze na voltooiing van de bouw zal ontstaan gehandhaafd kan blijven. _____

Deze erfdienstbaarheden zullen bij de levering van de afzonderlijke bouwkwavels worden gevestigd casu quo worden aangehaald. _____

I Over en weer ten nutte en ten laste van de hiervoor vermelde bouwkwavels, de erfdienstbaarheden van: _____

Licht, uitzicht, overbouw, bouw, huishoud- en hemelwater, drainageleidingen: _____

a. **Licht**, inhoudende de bevoegdheid om aan en in de op het heersend erf, conform het huidige bouwplan, inclusief eventuele meerwerkopties, te bouwen opstallen, balkons, ramen en lichten te hebben op kortere afstand van het dienend erf dan in de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor één der in de wet genoemde beperkingen geldt; _____

b. **uitzicht**, inhoudende het verbod voor de eigenaar van het dienend erf om de voortuin, voor zover grenzend op de openbare straat, in een strook van twee en een halve meter gemeten vanuit de openbare straat/het trottoir, anders te gebruiken dan als siertuin en hierin een zodanige beplanting te hebben dat hierdoor het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens het huidige bouwplan op het heersend erf te bouwen woning, wordt belemmerd; _____

c. **overbouw**, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het huidige bouwplan, inclusief de in de koop- en aannemingsovereenkomst genoemde _____ alternatieven/opties, welke gerealiseerd zijn binnen vijf jaren na de definitieve oplevering van de woning op het heersende erf worden gerealiseerd onder de navolgende voorwaarden: _____

1. genoemde alternatieven/opties worden gerealiseerd binnen vijf (5) jaar na de definitieve oplevering van de woning op het heersende erf; _____

2. genoemde alternatieven/opties worden gerealiseerd conform de meerwerkopties die door de verkoper gedurende de bouwperiode worden aangeboden en waarvoor door de ondernemer gedurende de bouwperiode eventueel al voorbereidende voorzieningen zijn getroffen; _____

eventueel een op een naastgelegen perceel te bouwen opstal gedeeltelijk op zijn perceel is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo met zijn opstal is verbonden ten gevolge van inbalking en/of inankering, casu quo _____

- de versnijdingen van de funderingen of de bij deze woning behorende —
leidingen gedeeltelijk in en/of op zijn perceel zijn aangebracht; —————
- d. **huishoudwater en fecaliën**, inhoudende de verplichting van het dienend —
erf om te dulden de afvoer van huishoudwater en fecaliën, overeenkomstig
de aan te brengen putten en leidingen naar het gemeenteriool. —————
De kosten van het onderhoud en herstel komt gelijkelijk ten laste van de —
eigenaren der huis- en tuinpercelen die van het te herstellen of te —————
onderhouden gedeelte gebruik maken; —————
- e. **hemel- en grondwater**, inhoudende de verplichting van het dienend erf om —
te dulden de afwatering van hemel- en grondwater overeenkomstig het aan
te leggen infiltratiesysteem. —————
Het onderhoud van dit infiltratiesysteem komt gelijkelijk ten laste van de —
eigenaren van de huis- en tuinpercelen die van het te herstellen of te —————
onderhouden systeem gebruik maken. —————
- II a. Over en weer ten nutte en ten laste van de percelen, waarop volgens het —
huidige bouwplan woningen of schuren met een gemeenschappelijke —————
scheidsmuur zijn geprojecteerd, de erfdienstbaarheid van afvoer van —————
regenwater en drop, voor zover van toepassing, overeenkomstig aan te —
brengen goten, leidingen en putten, mede inhoudende de verplichting van
het dienend erf het overlopende water van de daken van de op de —————
heersende erven gebouwde/te bouwen opstallen te ontvangen; —————
de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing der leidingen, goten en —
putten, welke tot gemeenschappelijk gebruik dienen zijn ten laste van de —
eigenaren van die percelen, ieder voor een evenredig deel. —————
- b. Voorts wordt gevestigd de erfdienstbaarheid ten nutte en ten laste van —
naast elkaar liggende percelen over en weer, krachtens welke het dienend
erf moet dulden dat dit wordt gebruikt voor opslag van bouwmaterialen en
dergelijke in verband met de afbouw van het naastliggende registergoed, —
voorzover dit in redelijkheid kan worden gevraagd. —————
- III Voormelde erfdienstbaarheden houden mede het recht in van de eigenaar van
het heersend erf om al zodanige handelingen te verrichten welke tot de —————
uitoefening en behoud van de erfdienstbaarheden noodzakelijk zijn, daaronder
begrepen het recht zo nodig het dienend erf te betreden of te doen betreden in
verband met onderhoud en inspectie van zijn registergoed." —————

einde citaat erfdienstbaarheden —————

FISCALE VERKLARING: Vrijstelling van overdrachtsbelasting —————

Het gekochte is een bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 1 onderdeel a onder 1 Wet
op de omzetbelasting 1968. Er wordt daarom omzetbelasting geheven vanwege de —
levering van het gekochte. Het gekochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt. Partijen —
verklaren hierbij een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, als —
bedoeld in artikel 15 lid 1 onderdeel a Wet op belastingen van rechtsverkeer. Aan —
overdrachtsbelasting is ter zake van de onderhavige verkrijging verschuldigd: **NIHIL.** —

WOONPLAATS- EN FORUMKEUZE —————

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

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

VOLMACHTEN _____

1. Van voormelde volmacht ten behoeve van de verschenen persoon onder 1 _____ genoemd blijkt uit een onderhandse akte van volmacht welke is gehecht aan de _____ Algemene Akte. _____
2. Verkoper en koper geven volmacht aan ieder van de ten kantore van DuretTrip Notarissen werkzame personen om zo nodig namens hen afstand te doen van hypotheekrechten, voor zover deze nog ten laste van anderen dan koper _____ mochten zijn ingeschreven op het verkochte, dan wel deze afstanddoening _____ namens hen te aanvaarden. _____
3. Verkoper en koper, in aanmerking nemende dat de kadastrale omschrijving van het bij deze akte overgedragen registergoed mogelijkerwijs door na heden te _____ blijken feiten rectificatie kan behoeven, verklaren bij deze onherroepelijk last en volmacht te geven aan ieder van de ten kantore van DuretTrip Notarissen _____ werkzame personen, om namens hen in hun belang in de toekomst mee te _____ werken aan akten die noodzakelijk zijn om het bij deze akte in eigendom _____ overgedragen registergoed naar zijn juiste feitelijke en kadastrale omschrijving ten name van de koper te stellen, eventuele hypotheekakten met betrekking tot het onderhavige registergoed daaronder mede begrepen. Deze volmacht vormt een onverbrekelijk bestanddeel van deze overeenkomst en strekt uitsluitend in het belang van de comparanten. _____

Slot akte en tijdstip van ondertekening _____

WAARVAN AKTE is verleden te Zwolle op de datum als 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. De verschenen personen hebben _____ verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het _____ verlijden een conceptakte te hebben ontvangen en van de inhoud van de akte _____ kennis te hebben genomen en te zijn gewezen op de gevolgen, die voor partijen uit de akte voortvloeien. Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna _____ ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, – om _____ uur en _____ minuten. _____