

## AKTE VAN LEVERING

Kenmerk: \*FV

Heden, \*, verschenen voor mij, \*mr. drs. Petrus Bernardus Riteco, notaris te Oldenzaal:

1. \*  
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
  - a. **BPD Ontwikkeling B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende IJsbaanpad 1, 1076 CV Amsterdam, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08013158;
  - b. **Trebbe Wonen B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Enschede, kantoorhoudende Tubantiasingel 63, 7514 AB Enschede, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 61889008;
 die bij het geven van de volmacht handelden als enige vennoten van de tussen hen bestaande vennootschap onder firma: **V.O.F. Ontwikkelingscombinatie BPD/Trebbe**, statutair gevestigd te Amersfoort, kantoorhoudende De Brand 30, 3823 LK Amersfoort, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 64430073;  
 en in die hoedanigheid hierna (tezamen) te noemen: "verkoper";

en

2.

\*

hierna \*tezamen te noemen: "koper".

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

### **KOOPOVEREENKOMST EN AANNEMINGSOVEREENKOMST**

1. 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 "de Koopovereenkomst".
2. Koper heeft met \* (ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer: \*) een aannemingsovereenkomst gesloten.
3. De bepalingen van de overeenkomsten blijven van kracht voor zover in deze akte niet anders is bepaald en zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

### **LEVERING, OMSCHRIJVING REGISTERGOEDEREN**

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

**een perceel bouwterrein (kavel \*) voor de bouw van een eengezinswoning, gelegen in het plan Stakenbeek Veld 1 aan de \* te Oldenzaal, kadastraal bekend gemeente Oldenzaal, sectie F, nummer \*, groot ongeveer \*, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend;**  
 hierna te noemen: "het Verkochte".

### **KOOPPRIJS, KWIJTING**

1. De koopprijs van het Verkochte bedraagt \* te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting ten bedrage van \* totaal mitsdien \*.
2. De koopprijs en de omzetbelasting zijn uit de macht van de koper gebracht door storting op een kwaliteitsrekening ten name van Notariskantoor Riteco te Oldenzaal.  
Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van de koopprijs.
3. 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, beslagen en

inschrijvingen daarvan overeenkomstig deze akte zeker is. Verder verlenen verkoper en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige bedragen die als gevolg van de Koopovereenkomst en deze levering verschuldigd zijn.

### **AANNEEMSOM**

De aanneemsom bedraagt \* te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting ten bedrage van \* totaal mitsdien \*.

*\*variabel:\**

Er zijn thans nog geen termijnen van de aanneemsom verschuldigd.

*\*of:*

Van de aanneemsom zijn thans verschuldigd termijn 1 tot en met \*, zijnde totaal \* (inclusief omzetbelasting), welk bedrag uit de macht van de koper is gebracht door storting op een kwaliteitsrekening ten name van Notariskantoor Riteco te Oldenzaal. Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van het thans verschuldigde gedeelte van de aanneemsom en de daarover verschuldigde omzetbelasting.

### **WOONPLAATSKEUZE**

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

### **EIGENDOMSVERKRIJGING**

Het Verkochte is door verkoper verkregen door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers van het kadaster op \* in deel \* nummer \*, van een afschrift van een akte van levering, houdende \*kwijting voor de koopprijs, op \* verleden voor \*genoemde notaris Riteco.

### **BEPALINGEN EN BEDINGEN**

#### **Artikel 1 - Kosten, belastingen en lasten**

1. Over de koopprijs van het Verkochte is omzetbelasting verschuldigd.
2. De kadasterkosten, de notariskosten en de overige aan de eigendomsoverdracht van het Verkochte verbonden kosten en belastingen zijn voor rekening van verkoper.
3. De baten, lasten, belastingen en heffingen met betrekking tot het Verkochte, zijn per \*een januari tweeduizend zevenentwintig voor rekening van de koper.

#### **Artikel 2 - Feitelijke staat en gebruik van het Verkochte**

1. De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte aan Koper zal geschieden bij de juridische levering, in de staat waarin het zich dan bevindt.  
Niet kan worden uitgesloten dat zich in de bodem van het Verkochte sporen, zaden en/of wortels van in- en uitheemse invasieve/exotische (pioniers-)beplanting (dan wel restanten van het voornoemde) bevinden.
2. De feitelijke levering van het Verkochte zal verder geschieden leeg, ontruimd en ongevorderd, vrij van huur of andere gebruiksrechten, uitgezonderd (indien daarvan sprake is) de daarop in aanbouw zijnde woning.
3. Koper is voornemens het Verkochte te gaan gebruiken voor woningbouwdoeleinden.
4. Koper is verplicht in of op het Verkochte de aanwezigheid van voorzieningen ten algemene nutte te dulden, zoals (en voor zover van toepassing) onder meer de voorzieningen ten behoeve van energie, water, data aansluitingen en tevens te dulden dat daaraan door de daarvoor verantwoordelijke instanties het noodzakelijke onderhoud en herstel wordt gepleegd. Koper dient zich te onthouden van activiteiten op of nabij het Verkochte waardoor schade aan genoemde voorzieningen zou kunnen ontstaan en is jegens de daarvoor verantwoordelijke instanties aansprakelijk voor schade aan die voorzieningen.

#### **Artikel 3 - Milieubepaling**

1. De bodem zal geschikt zijn voor het gebruik als in artikel 2 is omschreven.

2. Het is Verkoper niet bekend dat in de bijbehorende grond van het Verkochte ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn, dan wel aanwezig zijn geweest.
3. Verkoper zijn door daartoe bevoegde instanties, geen nog niet uitgevoerde verbeteringen, herstellingen of andere voorzieningen (waaronder begrepen onderzoek- en saneringsbevelen als bedoeld in artikel 55 van de Wet Bodembescherming) aan het Verkochte voorgeschreven noch is een daartoe strekkend voorschrift hem schriftelijk aangekondigd.

#### **Artikel 4 - Onbezwaarde levering en bijzondere lasten en beperkingen**

1. a. Verkoper levert het Verkochte vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten, gedoogplichten, en kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, behoudens die hierna onder b. zijn vermeld.
- b. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle bijzondere lasten en beperkingen, beperkte rechten, kettingbedingen, gedoogplichten, instandhoudingsplichten en kwalitatieve verplichtingen blijkend en/of voortvloeiend uit de (laatste) akte(n) van levering en indien van toepassing daaronder begrepen de door de gemeente gehanteerde uitgiftevoorwaarden, een en ander zoals hierna opgenomen.  
Daarnaast aanvaardt Koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen die voor hem uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek en/of uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
2. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is vandaag met betrekking tot het Verkochte \*geen publiekrechtelijke beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.  
Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.  
Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.  
Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van koper, onverminderd de hiervoor omschreven mededelingsplicht van verkoper.

#### **Artikel 5 - Garanties en verklaringen door verkoper**

Verkoper verklaart als volgt:

- a. Verkoper is bij de ondertekening van de leveringsakte bevoegd tot levering van het Verkochte;
- b. er zijn tot op heden van overheidswege of door nutsbedrijven ten aanzien van het Verkochte geen voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald;
- c. het Verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- of (land)herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
- d. het Verkochte is niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in als bedoeld in artikel 9.21 van de Omgevingswet;
- e. met betrekking tot het Verkochte bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of lease.

#### **Artikel 6 - Afwijkende oppervlakte**

Als de werkelijke oppervlakte van het Verkochte verschilt van de oppervlakte die uit de omschrijving in deze akte blijkt, verleent dit aan geen van partijen enig recht.

### **Artikel 7 - Aflevering en overgang van het risico**

De aflevering van het Verkochte aan koper vindt plaats direct na ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip is het Verkochte voor rekening en risico van koper.

### **Artikel 8 - Erfafscheidingen**

Koper is verplicht om de erfafscheidingen welke op het Verkochte worden gerealiseerd en zijn aangegeven op de aan de Koopovereenkomst gehechte juridische situatietekening, te dulden, in stand te houden, te onderhouden en wanneer noodzakelijk te vervangen.

### **Artikel 9 - Bedenktijd**

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.

### **Artikel 10 - Ontbindende voorwaarden uit onderliggende overeenkomsten**

Geen van de ontbindende voorwaarden en/of rechten op ontbinding die zijn opgenomen in de Koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, kan nu nog worden ingeroepen.

### **ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

Koper heeft in de Koopovereenkomst uitdrukkelijk aanvaard alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen die blijken en/of voortvloeien uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en/of vestiging van een beperkt recht op het Verkochte, dan wel blijkend en/of voortvloeiend uit een afzonderlijke notariële akte. In de Koopovereenkomst heeft koper verklaard kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor vermelde stukken.

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het Verkochte wordt verwezen naar voormelde akte van levering de dato \* (\*/\*), waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

#### **"Algemene verkoopvoorwaarden"**

*De Koopovereenkomst en de overeenkomst van levering zijn gesloten onder toepassing van de hoofdstukken 1 en 2 (met uitzondering van artikel 2.1) alsmede de artikelen 3.1 tot en met 3.5, 3.7, 3.14 tot en met 3.19, 3.21, 3.26, 3.28 en 3.29 van de "Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Oldenzaal 2013", zoals deze zijn vastgesteld bij raadsbesluit van tweeëntwintig april tweeduizend dertien, hierna te noemen "AV 2013", van welke "AV 2013" koper verklaarde een kopie te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan bekend te zijn en welke inhoud met de overeenkomst van koop en verkoop één onverbrekelijk geheel vormt.*

*Artikel 3.7 van de AV 2013 geldt niet voor de koper, maar de koper verplicht zich deze bepaling (zelfbewoningsplicht) bij iedere levering van de gerealiseerde woningen aan de verkrijgers door te leggen.*

*Van de AV 2013 worden de volgende artikelen met name vermeld:*

#### ***"Hoofdstuk 3: Bepalingen die uitdrukkelijk van toepassing moeten worden verklaard"***

*Titel 1. Bebouwing" enzovoorts;*

*"Artikel 3.2: Aanleg en instandhouding parkeerplaats*

- a. *De koper verbindt zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de bebouwing voor zijn rekening op de onroerende zaak (een) van de openbare weg af met een motorvoertuig toegankelijke verharde parkeerplaats(en) voor een motorvoertuig(en) aan te leggen, in stand te houden en als zodanig te gebruiken.*
- b. *De koper verbindt zich de op zijn onroerende zaak aangelegde parkeerplaats(en) niet te verwijderen noch de parkeerplaats(en) zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente anders dan als parkeerplaats te zullen gebruiken.*

- c. *Bij niet nakoming van de verplichtingen zoals omschreven in de leden a en b van dit artikel is de koper na ingebrekestelling door de gemeente en na het verstrijken van de in die ingebrekestelling genoemde termijn, aan de gemeente een boete verschuldigd van € 100,00 voor elke dag dat de koper in gebreke is.*
- d. *Artikel 3.28 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat het bepaalde in dit artikel als kettingbeding dient te worden opgenomen in iedere opvolgende overeenkomst.” enzovoorts;*

*“Artikel 3.7: Verplichting zelfbewoning*

- a. *De koper verplicht zich de op de verkochte onroerende zaak te bouwen of gebouwde woning gedurende vijf achtereenvolgende jaren vanaf de datum van voltooiing van de woning, uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf, met zijn eventuele gezinsleden, te bewonen.*
- b. *Het is de koper gedurende de in lid a gestelde termijn niet toegestaan de woning in juridische of economische eigendom over te dragen dan wel te bezwaren met een persoonlijk recht of beperkt zakelijk recht waardoor het gebruik van de woning op een derde overgaat. De vestiging van een recht van hypotheek wordt hieronder niet begrepen.*
- c. *Als ingangsdatum van de termijn na voltooiing van de woning zoals bedoeld in lid a geldt de datum waarop de koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.*
- d. *De gemeente kan na schriftelijk verzoek ontheffing verlenen van het bepaalde in de leden a en b. Deze ontheffing wordt verleend, mits de koper daartoe relevante schriftelijke bewijzen kan overleggen, in geval van:*
  - 1. *verandering van werkring van de koper of van diens partner op grond waarvan redelijkerwijs uit de gemeente Oldenzaal verhuisd dient te worden;*
  - 2. *ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of ontbinding van het geregistreerd partnerschap van de koper door de rechter of met wederzijds goedvinden;*
  - 3. *beëindiging van de notariële samenlevingsovereenkomst van de koper;*
  - 4. *verhuizing waartoe de koper wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper of één van zijn gezinsleden.*
- e. *De ontheffing wordt, mits de koper daartoe relevante schriftelijke bewijzen kan overleggen, echter steeds verleend in geval van:*
  - 1. *overlijden van de koper of één van zijn gezinsleden;*
  - 2. *verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;*
  - 3. *executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW;*
  - 4. *schriftelijke ontheffing door de gemeente als bedoeld in lid d.*
- f. *Bij niet, niet-tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel is de koper aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van éénhonderd euro (€ 100,00) voor elke dag dat de niet-nakoming voortduurt, zonder dat daartoe enige nadere ingebrekestelling is vereist.” enzovoorts;*

*“Artikel 3.15: Gedoogplichten*

- a. *De koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen (zoals aanduidingsborden, schakelkasten, armaturen en dergelijke) op, in of boven de verkochte onroerende zaak is aangebracht, wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de onroerende zaak zal worden aangebracht en onderhouden.*
- b. *De koper zal al hetgeen ingevolge lid a van dit artikel is aangebracht, bevestigd laten. De gemeente is niet gehouden tot enige vergoeding ter zake van het gedogen.*

- c. *Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in dit artikel bedoelde zaken, zal door de gemeente op haar kosten worden hersteld of, indien de koper dat wenst, aan de koper worden vergoed.*
- d. *De koper is 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 artikel bedoelde zaken, welke de gemeente of de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.*
- e. *Partijen komen overeen dat de bepalingen in de leden a en b als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 3.29 zullen worden gevestigd op de verkochte onroerende zaak en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.*
- f. *Koper is verplicht en verbindt zich tegenover de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de hierboven in lid d omschreven verplichtingen bij overdracht in eigendom van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak alsmede bij verlening daarop van enig obligatoir en/of zakelijk of beperkt genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar of gebruiker of zakelijk of beperkt gerechtigde ten behoeve van de gemeente op te leggen, die ten behoeve van deze aan te nemen en, in verband daarmee, om het in voorgaande leden bepaalde in de akte van overdracht in eigendom of verlening van obligatoir of zakelijk of beperkt genotsrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opvorderbare boete, waarvan de hoogte in de koopovereenkomst wordt vastgesteld, ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade van koper te vorderen.*
- g. *Koper zal bij overtreding of niet-nakoming van het bovenstaande in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zal zowel de bedongen boete, als de vergoeding van de eventueel meer geleden schade dan terstond zullen kunnen worden gevorderd.*
- h. *Partijen komen overeen dat de in het onder lid f bepaalde kettingbeding begrepen verplichtingen om te dulden of niet te doen ten aanzien van registergoederen ook als kwalitatieve verplichtingen zullen overgaan op diegenen die de onroerende zaak of een gedeelte daarvan onder bijzondere titel zullen verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen, die van de rechthebbende op de onroerende zaak of een gedeelte daarvan een recht tot gebruik zullen verkrijgen, alles indien en voor zover een dergelijke kwalitatieve werking aan de regeling kan worden gegeven.” enzovoorts;*

*“Artikel 3.19 Drainage*

- a. *Ter voorkoming van wateroverlast zijn, waar nodig, in de onroerende zaak drainageleidingen aangebracht overeenkomstig een bij de gemeente verkrijgbaar drainageplan. Voor zover desondanks nog sprake is van wateroverlast, zijn de kosten van opheffing daarvan voor de koper.*
- b. *De koper is gehouden de aangelegde drainage te gedogen en ervoor te zorgen dat deze niet beschadigd wordt door graafwerkzaamheden, het slaan van palen, ingroeien van wortels van bomen of anderszins.*
- c. *Indien de koper, gelet op het bepaalde in lid a van dit artikel, overgaat tot het aanbrengen van drainageleidingen op de onroerende zaak is hij verplicht de drainageleidingen voor zijn rekening aan te sluiten op open water, indien aanwezig. Indien de drainage op de riolering of op de schoonwaternaansluiting van een gescheiden stelsel dient te worden aangesloten, dient dit te geschieden via een op eigen terrein gesitueerd zandvangputje met terugslagklep.*

- d. *Partijen komen overeen dat de bepalingen in de leden a en b als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 3.29 van deze Algemene verkoopvoorwaarden zullen worden gevestigd op de verkochte onroerende zaak en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.*
- e. *Koper is verplicht en verbindt zich tegenover de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de hierboven in de leden a en c omschreven verplichtingen bij overdracht in eigendom van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak alsmede bij verlening daarop van enig obligatoir en/of zakelijk of beperkt genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar of gebruiker of zakelijk of beperkt gerechtigde ten behoeve van de gemeente op te leggen, die ten behoeve van deze aan te nemen en, in verband daarmee, om het in voorgaande leden bepaalde in de akte van overdracht in eigendom of verlening van obligatoir of zakelijk of beperkt genotsrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opvorderbare boete, waarvan de hoogte in de koopovereenkomst wordt vastgesteld, ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade van koper te vorderen.*
- f. *Koper zal bij overtreding of niet-nakoming van het bovenstaande in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zal zowel de bedongen boete, als de vergoeding van de eventueel meer geleden schade dan terstond zullen kunnen worden gevorderd.*
- g. *Partijen komen overeen dat de in het onder lid e bepaalde kettingbeding begrepen verplichtingen om te dulden of niet te doen ten aanzien van registergoederen ook als kwalitatieve verplichtingen zullen overgaan op diegenen die de onroerende zaak of een gedeelte daarvan onder bijzondere titel zullen verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen, die van de rechthebbende op de onroerende zaak of een gedeelte daarvan een recht tot gebruik zullen verkrijgen, alles indien en voorzover een dergelijke kwalitatieve werking aan deze regeling kan worden gegeven.” enzovoorts;*

*“Artikel 3.26: Bestemmingserfdienstbaarheden*

- a. *Ten behoeve en ten laste van voormelde percelen F \* en \* en ten behoeve en ten laste van het aan de gemeente in eigendom blijvende perceel kadastraal bekend gemeente Oldenzaal, sectie F nummer \*, worden gevestigd en aangenomen, al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die onroerende zaken zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft.*
- b. *Onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nimmer een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.” enzovoorts;*

*“Artikel 3.28: Kettingbeding*

- a. *De koper is verplicht en verbindt zich tegenover de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, niet zijnde hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete waarvan de hoogte in de koopovereenkomst is vastgelegd, ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.*

- b. *Op gelijke wijze als onder lid a van dit artikel is bepaald, verbindt de koper zich tegenover de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding/kettingbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a van dit artikel bedoelde artikelen als de in dit lid b omschreven verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.*

**Artikel 3.29: Kwalitatieve verplichting**

*De partijen komen overeen dat de in de koopovereenkomst als zodanig aangewezen artikelen om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de onroerende zaak als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW in de akte van levering zullen worden opgenomen en gevestigd en van rechtswege zal overgaan op degenen die de onroerende zaak onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen.*

**Bijzondere voorwaarden/verplichtingen**

*In aanvulling op voormelde verkoopvoorwaarden zijn de gemeente en koper blijkens de Koopovereenkomst nog het volgende overeengekomen:*

*Artikel 1”; enzovoorts;*

**Artikel 6**

**Inrichting**

*1.” enzovoorts;*

*“6. De op pagina 21 van het beeldkwaliteitsplan (bijlage V bij de Koopovereenkomst) bedoelde erfafscheiding in de vorm van een hoge haag, wordt door de koper vijftiengintig centimeter (25 cm) uit de erfgrens op de door de koper te kopen grond geplaatst.*

*7. De verplichting tot instandhouding van de door de koper te realiseren erfafscheidingen op grond van het beeldkwaliteitsplan (bijlage V bij de Koopovereenkomst), dient door de koper als kwalitatieve verplichting met kettingbeding te worden opgenomen in iedere opvolgende overeenkomst, conform artikel 3.28 en 3.29 van de AV 2013.”; enzovoorts;*

**Artikel 8**

**Riolering, berging**

*1.” enzovoorts;*

*“3. Koper dient het hemelwater van de dakvlakken en verhardingen bovengronds aan te bieden op de erfgrens, waarna de gemeente vanaf deze erfgrens zal zorgdragen voor verdere bovengrondse afvoer naar het oppervlaktewater. Bij voorkeur wordt het hemelwater ook op eigen terrein zichtbaar bovengronds afgevoerd.” enzovoorts;*

*5. Het is koper niet toegestaan wijzigingen in de afvoer van hemelwater aan te brengen zonder voorafgaande goedkeuring van het gewijzigde afwateringsplan door de gemeente.*

*6. Het is koper niet toegestaan om schoonwater af te voeren via de vuilwaterafvoer.*

*7. Het is koper niet toegestaan grondwater af te voeren.” enzovoorts;*

*“12. Artikel 3.29 Kwalitatieve verplichting van de AV 2013 is van toepassing op het hiervoor in lid 3, 5, 6, 7 en 8 bepaalde.*

**Artikel 9**

**Drainage**

*In de hierbij te verkopen onroerende zaken zijn drainageleidingen aangebracht als bedoeld in artikel 3.19 lid a van de AV 2013. De leidingen zijn vermeld op de bij deze overeenkomst gevoegde tekening 26.018 (bijlage VII bij de Koopovereenkomst). Het is de koper niet toegestaan de drainages te verwijderen, wijzigingen aan de drainages aan te brengen en/of afvoeren op de drainageleidingen aan te sluiten.*



## Artikel 10

### Parkeren

1. De koper verbindt zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de bebouwing voor zijn rekening aan te leggen, in stand te houden en als zodanig te gebruiken, het op basis van het Parapluplan parkeernormen Oldenzaal, of een hiervoor in de plaats gekomen document, vereiste aantal van de openbare weg af met een motorvoertuig toegankelijke verharde parkeerplaatsen.
- 2." enzovoorts;

## "Artikel 19

### Kettingbeding

Het bepaalde in artikel 3.28 Kettingbeding van de AV 2013 is van toepassing op artikel 3.7 (Verplichting zelfbewoning) van de AV 2013." enzovoorts;

### **"VESTIGING KETTINGBEDING**

1. Verkoper en koper zijn overeengekomen dat het bepaalde in artikel 3.2 (Aanleg en instandhouding parkeerplaats) (in samenhang met het bepaalde in artikel 10 lid 1 van de vermelde bijzondere bepalingen), 3.7 (Verplichting zelfbewoning) en artikel 3.21 (Herbouwverplichting) van de AV 2013 en artikel 6 (Inrichting) lid 7 en artikel 9 (Drainage) van de vermelde bijzondere bepalingen, bij deze als kettingbeding te vestigen in de zin van het bepaalde in Artikel 3.28 van de AV 2013.  
Wanneer niet wordt voldaan aan het in artikel 3.28 bepaalde bedraagt de in artikel 3.28 lid a bedoelde boete tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00) per bepaling per akte, onverminderd de verplichting om het kettingbeding te herstellen dan wel het recht van de gemeente om schadevergoeding te vorderen.
2. Partijen verklaarden bij dezen vorenstaande kettingbedingen te vestigen en aan te nemen.

### **VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTING**

1. Verkoper en koper zijn overeengekomen dat het bepaalde in artikel 6 lid 7 en artikel 8 lid 3, 5, 6, 7 en 8 van de vermelde bijzondere bepalingen met inachtneming van hetgeen in artikel 8 lid 10 staat vermeld alsmede het bepaalde in artikel 3.15 (Gedoogplichten) sub a. en b. en het bepaalde in artikel 3.19 (Drainage) sub a. en b. van de AV 2013, bij deze als kwalitatieve verplichting wordt gevestigd in de zin van het bepaalde in Artikel 3.29 van voormelde Algemene Verkoopvoorwaarden van de Gemeente Oldenzaal.
2. Partijen verklaarden bij dezen vorenstaande kwalitatieve verplichting te vestigen en aan te nemen.
3. Ter zake van de uitvoering van deze kwalitatieve verplichting wordt – in afwijking van het overigens in deze akte bepaalde - woonplaats gekozen ten kantore van de gemeente Oldenzaal.

### **BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN**

Met betrekking tot bestaande erfdienstbaarheden wordt verwezen naar:

- een akte van levering op negen juni tweeduizend zes verleden voor mr. H.W. van Halen, destijds notaris te Oldenzaal, ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers van het Kadaster op twaalf juni daarna in deel 50023 nummer 11, waarin woordelijk het volgende is vermeld:

#### "ERFDIENSTBAARHEID.

- a. Ter nadere uitvoering van het mondeling tussen partijen overeengekomene verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, ten behoeve en ten laste van het verkochte en het aan de verkoper in eigendom verblijvende deel van gemeld kadastraal perceel nummer 1855, over en weer te vestigen en aan te nemen, al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft en dat situaties, die in strijd zijn met het burendrecht, zoals met name aangegeven in

*de artikelen 5:42 (Beplanting bij grenslijn) en 5:44 (Overhangende beplanting; doorschietende wortels) van het Burgerlijk Wetboek, gehandhaafd blijven.*

- b. *Onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen en rioleringen”;*
- een akte van levering op zeventien september tweeduizend twaalf verleden voor mr. R.P. Mollema, destijds notaris te Oldenzaal, ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers van het Kadaster op diezelfde dag in deel 61946 nummer 164, waarin woordelijk het volgende is vermeld:  
“ERFDIENSTBAARHEID.

#### Artikel 7

*Ter nadere uitvoering van het mondeling tussen partijen overeengekomene verklaarde de comparant, handelend als gemeld, ten behoeve en ten laste van het verkochte en het aan de Gemeente in eigendom verblijvende deel van gemeld kadastraal perceel nummer 2037, over en weer te vestigen en aan te nemen, al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft en dat situaties, die in strijd zijn met het burendrecht, zoals met name aangegeven in de artikelen 5:42 (Beplanting bij grenslijn) en 5:44 (Overhangende beplanting; doorschietende wortels) van het Burgerlijk Wetboek, gehandhaafd blijven.”;*

*Voor zover in voormelde bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper moet opleggen, doet hij dat hierbij en worden deze verplichtingen door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij ook door verkoper voor die derden aangenomen.*

*Verkoper heeft verklaard dat voormelde erfdienstbaarheden feitelijk geen betrekking hebben op het Verkochte.*

*Voor zover in voormelde bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper moet opleggen, doet hij dat hierbij en worden deze verplichtingen door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij ook door verkoper voor die derden aangenomen.*

#### **VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN**

Per bouwnummer worden bij deze ten behoeve en ten laste, over en weer, van de bouw kavels met de bouwnummers 25 tot en met 30 (kadastraal bekend gemeente Oldenzaal, sectie F nummers \*, \*, \*, \*, \* en \*), voor zover over en weer van toepassing en niet eerder gevestigd, de volgende erfdienstbaarheden gevestigd:

#### **de erfdienstbaarheid tot gedogen van de bouwkundige situatie**

die inhoudt de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de toestand waarin die percelen na (af)bouw van de daarop voor de eerste maal gebouwde opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burendrecht, speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels voor telecommunicatieaansluitingen, de overbouw van zonnepanelen, de afvoer van hemelwater, gootwater, rook en fecaliën

(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, waarbij het volgende geldt:

- deze erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;
- deze erfdienstbaarheden worden niet geacht te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven;
- alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de werken op het heersend en dienend erf worden betaald door de eigenaren die daarvan profiteren;

- de eigenaren van het heersend erf zijn bevoegd het dienend erf te betreden als dit voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nodig is, zoals voor het plegen van onderhoud en vernieuwing;
- deze erfdienstbaarheid geldt niet voor bouwwerken die niet zijn voorzien in het bouwplan (inclusief meerwerkopties): voor deze bouwwerken blijft het burendrecht van Titel 4 van Boek 5 Burgerlijk Wetboek gelden;

#### **de erfdienstbaarheid tot gedogen van later uitgevoerde meerwerkopties**

die inhoudt de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de eigenaar van het heersend erf bouwwerken realiseert die voortvloeien uit de meerwerkopties van het bouwproject, op voorwaarde dat:

- de bouwwerken worden gerealiseerd volgens de meerwerkopties die door \* B.V., voornoemd (hierna te noemen: 'de ondernemer') tijdens de bouwperiode worden aangeboden en waarvoor door de ondernemer gedurende de bouwperiode eventueel al de voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht;
- de bouwwerken op het dienend erf zo nodig in de oude staat worden hersteld op kosten van de eigenaar van het heersend erf.

#### **VESTIGING EN AANVAARDING ERFDIENSTBAARHEDEN**

Hierbij vestigen en aanvaarden partijen, de hiervoor met betrekking tot het Verkochte (bouwnummer \*, kadastraal bekend gemeente Oldenzaal, sectie F nummer \*) vermeldde erfdienstbaarheden:

- **tot gedogen van de bouwkundige situatie;**
- **tot gedogen van later uitgevoerde meerwerkopties.**

#### **WONINGBORG-GARANTIE**

Het Verkochte maakt deel uit van een door de naamloze vennootschap Woningborg N.V. geregistreerd project en is ingeschreven onder planregistratienummer \*.

Koper heeft het Woningborg-certificaat ontvangen.

#### **OVEREENKOMST VAN KOOP EN VERKOOP**

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken blijft van kracht hetgeen partijen voor de ondertekening van deze akte omtrent het Verkochte nader met elkaar zijn overeengekomen.

#### **SITUATIETEKENING**

De verschenen personen, handelend als vermeld, verklaarden alsnog:

- dat voormelde, aan deze akte vastgehechte, situatietekening uitsluitend bedoeld is om de ligging van het verkochte schetsmatig aan te geven en daarom nimmer aanleiding kan zijn tot verrekening ten gevolge van een bij de kadastrale uitmeting blijvende meerdere of mindere grootte;
- dat de juiste grootte van het verkochte bij de uitmeting door de landmeetkundige dienst van het kadaster zal worden vastgesteld, welke uitmeting geschiedt aan de hand van de afbakeningen ter plaatse en waarbij voormelde situatietekening als richtlijn zal dienen.

#### **VOLMACHT VOOR RECTIFICATIE**

Partijen verlenen hierbij een onherroepelijke volmacht aan de medewerkers van het kantoor van de notaris in het hoofd van deze akte genoemd of zijn opvolger, zowel gezamenlijk als ieder van hen afzonderlijk, om voor zover nodig in overeenstemming met zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het gekochte bij afzonderlijke akte aan te vullen, te wijzigen en zodoende te rectificeren in verband met een onjuistheid, onvolledigheid, verzuim of een foutieve (kadastrale) aanduiding, als dit door een van de partijen dan wel voor de inschrijving in de openbare registers van het kadaster als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende Burgerlijk Wetboek of anderszins is of wordt verlangd dan wel geëist.

Deze volmacht heeft geen betrekking op wijzigingen en/of aanvullingen die voortvloeien 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. Uit dit belang volgt dat de volmacht niet zal eindigen door het overlijden of door de ondercuratelestelling van de volmachtgevers of de gevolmachtigde. Ook zal de volmacht niet eindigen door herroeping door de volmachtgevers.

#### **AAN TE HECHTEN STUKKEN**

Aan deze akte is het volgende stuk gehecht:

- situatietekening.

#### **OVERDRACHTSBELASTING**

1. De verkoper verklaart dat zij ter zake van de levering van het Verkochte handelt als ondernemer in de zin van artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968.
2. Het Verkochte kwalificeert als een bouwterrein in de zin van artikel 11, lid 6, van de Wet op de omzetbelasting 1968.
3. Op grond van artikel 11, lid 1, letter a, sub 1, van de Wet op de omzetbelasting 1968 is de levering van het Verkochte door verkoper aan koper, van rechtswege aan de heffing van omzetbelasting onderworpen.
4. Het Verkochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt. Ter zake van de verkrijging van het verkochte wordt door koper hierbij een beroep gedaan op de vrijstelling overdrachtsbelasting van artikel 15, lid 1, aanhef en letter a, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. Mitsdien is ter zake van de verkrijging van het verkochte geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

#### **IDENTITEIT VERSCHENEN PERSONEN**

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

#### **VOLMACHT**

Van voormelde schriftelijke volmacht verlening door de verkoper blijkt uit twee onderhandse akten die zijn gehecht aan voormelde akte van levering de dato \*.

**WAARVAN AKTE** is verleden te Oldenzaal op de datum in het hoofd van de akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen personen meegedeeld en daarop is een toelichting gegeven.

De verschenen personen hebben verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met beperkte voorlezing in te stemmen.

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