

DEN HARTOG HEUFF NOTARISSEN Velperweg 84 6824 HL Arnhem 026-3843434 info@denhartogheuff.nl www.denhartogheuff.nl	CONCEPT Indien er onjuistheden voorkomen in uw personalia of elders in de tekst gelieve u tijdig voor het passeren van de akte contact op te nemen.
Versiedatum: 7 mei 2020	

CONCEPT (versie 07-05-2020)

AKTE VAN LEVERING

33 appartementen plan Schuytgraaf veld 2 Zuid te Arnhem | blok A verkoop

HJ/md - *

Levering

Heden, *, verschenen voor mij, mr. Petra Francisca Heuff, notaris met plaats van vestiging Arnhem:

1. de heer Hendrikus Lefert Maria Janssen, werkzaam ten kantore van de ondergetekende notaris, woonplaats kiezende te 6824 HL Arnhem, Velperweg 84, geboren te Arnhem op tien juli negentienhonderd vijftig en handelende als gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BPD Ontwikkeling B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, mede kantoorhoudende te 3823 LK Amersfoort, De Brand 30, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08013158; BPD Ontwikkeling B.V. wordt hierna ook genoemd: "de verkoper", blijkende van voormelde volmacht uit een onderhandse akte van volmacht, die is gehecht aan de akte van depot op * verleden voor mij, notaris;

2. *
hierna *zowel tezamen als ieder afzonderlijk ook te noemen: "de koper".
De comparanten verklaarden het navolgende:

KOOPOVEREENKOMST

1. De verkoper en de koper zijn met betrekking tot na te melden registergoed een koopovereenkomst aangegaan, door de verkoper ondertekend op * en -

- door de koper ondertekend op *.....
2. Het recht van de koper om gedurende één kalenderweek na de
terhandstelling van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst
de koop te ontbinden is vervallen door verloop van deze termijn.
 3. De koopovereenkomst is niet ingeschreven in de openbare registers van het
Kadaster.

LEVERING APPARTEMENTSRECHT EN OMSCHRIJVING VAN HET VERKOCHTE

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

het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het ----
appartement met buitenruimte, gelegen op de begane grond / * etage, -----
alsmede een berging op de begane grond, plaatselijk bekend * (tijdens de --
bouwrealisatie aangeduid met bouwnummer *) in het exploitatiegebied -----
Schuytgraaf veld 2 Zuid te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, --
sectie AF nummer * A*, uitmakende het */tweeduizend zeventienhonderd -----
zevenenzeventigste (*/2777e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, -----
bestaande uit het perceel grond met het daarop door de verkoper te -----
realiseren appartementengebouw, omvattende drieëndertig -----
woonappartementen, drieëndertig bergingen, entree, hal, gangen, -----
trappenhuis, technische ruimte en liftmachine, gelegen aan de * in het -----
exploitatiegebied Schuytgraaf veld 2 Zuid te Arnhem, kadastraal bekend ----
gemeente Arnhem, sectie AF nummer *, groot ongeveer *, aan welk -----
kadastraal perceel door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en ----
een voorlopige oppervlakte zijn toegekend, -----
gedeeltelijk belast met het zakelijk recht van opstal als bedoeld in artikel ----
101 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de naamloze -----
vennootschap Vattenfall Warmte N.V., statutair gevestigd te Amsterdam, ----
de naamloze vennootschap Liander Infra N.V., statutair gevestigd te -----
Arnhem en het Waterschap Rivierenland, statutair gevestigd te Tiel, -----
hierna te noemen: "het verkochte".

BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VAN DE VERKOPER / VOORAFGAANDE

VERKRIJGING

Het verkochte is door de verkoper als een perceel grond in eigendom verkregen

door inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers op * in deel *
nummer * van een afschrift van de akte van levering, waarin kwijting voor de ...
koopprijs werd gegeven en afstand werd gedaan van het recht om ontbinding ...
van de koopovereenkomst te vorderen, op * verleden voor notaris * te *.
Bij na te melden akte van splitsing in appartementsrechten is voormelde
beneden- en bovenwoning in appartementsrechten gesplitst.

KOOPPRIJS GROND, AANNEEMSOM, BETALING, KWIJTING EN UITBETALING ...

1. Koopprijs grond en aanneemsom

De koopprijs van het verkochte bedraagt * inclusief eenentwintig procent ...
(21%) omzetbelasting, welke koopprijs overeenkomt met het in voormeld ..
appartementsrecht begrepen aandeel van de koper in de grondkosten als ...
bedoeld in de koopovereenkomst, terwijl de door de koper aan de besloten -
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Giesbers-Wijchen Bouw B.V.,
statutair gevestigd te Wijchen, overeenkomstig na te melden
aannemingsovereenkomst, verschuldigde aanneemsom inclusief
eenentwintig procent (21%) omzetbelasting * bedraagt.

2. Betaling

De koper heeft voormelde koopprijs tezamen met *de tot heden vervallen ..
termijnen van de aanneemsom, *de over deze bedragen verschuldigde
rente, alle inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting en de
overige bedragen, die de koper blijkens de opgestelde nota van afrekening -
bij de levering aan de verkoper dient te betalen, voldaan door storting op ...
een kwaliteitsrekening, als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het
Notarisambt, ten name van Den Hartog Heuff Notarissen Derdengelden te ...
Arnhem.

3. Kwijting

De verkoper verleent hierbij aan de koper kwijting voor de betaling van de ..
koopprijs tezamen met *de tot heden vervallen termijnen van de
aanneemsom, *de over deze bedragen verschuldigde rente, alle inclusief ...
eenentwintig procent (21%) omzetbelasting en alle overige bedragen die de
koper aan de verkoper verschuldigd is blijkens vorenbedoelde nota van
afrekening.

4. Uitbetaling

Uitbetaling van hetgeen blijkens de bedoelde nota van afrekening toekomt -

aan de verkoper zal op grond van het bepaalde in artikel 26 lid 3 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek geschieden zodra na inschrijving van een afschrift van deze akte in de daartoe bestemde openbare registers is gebleken dat het verkochte bij de inschrijving van een afschrift van deze akte niet belast was met (inschrijvingen van) hypotheek en/of beslagen die bij de ondertekening van deze akte niet bekend waren.

AANNEMINGSOVEREENKOMST

De koper is voorts met Giesbers-Wijchen Bouw B.V. een aannemingsovereenkomst aangegaan, krachtens welke overeenkomst de koper als deelgerechtigde in voormeld appartementengebouw Giesbers-Wijchen Bouw B.V. opdracht heeft gegeven het appartementengebouw, waarvan het aan de koper verkochte een aandeel uitmaakt, (af) te bouwen, overeenkomstig de technische omschrijving en tekening(en), waarvoor naar de aannemingsovereenkomst wordt verwezen.

BELASTINGEN EN KOSTEN

Ter zake van de verkrijging van het verkochte is omzetbelasting verschuldigd. De kosten van levering, waaronder mede begrepen de kadastrale rechten, zijn voor rekening van de verkoper.

BEPALINGEN

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn aangegaan onder de navolgende bepalingen:

Juridische staat van het verkochte

1. De verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering.
2. De verkoper staat ervoor in aan de koper een appartementsrecht te leveren dat:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan welke vernietiging ook;
 - b. niet bezwaard is met beslagen of hypotheek en/of inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kettingbedingen/kwalitatieve verplichtingen, anders dan hierna vermeld;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten, behoudens erfdienstbaarheden, die aan de verkoper evenwel niet bekend zijn;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst.

Grootte

3. Indien de hiervoor vermelde grootte van de tot het verkochte behorende grond of de omschrijving van het verkochte niet juist of niet volledig is,

ontleent geen van partijen daaraan rechten.

Feitelijke staat van het verkochte

4. Het verkochte wordt als appartementsrecht aanvaard in de staat, waarin ----
het zich heden bevindt.

Feitelijke levering

5. Het verkochte wordt heden vrij van huur of enig ander gebruiksrecht en ----
ongevorderd in de feitelijke macht van de koper afgeleverd.

Overgang risico

6. Vanaf het tijdstip van de ondertekening van deze akte draagt de koper het -
risico van het verkochte.

Baten en lasten

7. De baten en lasten van het verkochte zijn evenals de onroerende -----
zaakbelasting en de waterschapslasten en eventuele andere zakelijke lasten
met ingang van heden voor rekening van de koper.

Overgang/overdrachten van rechten

8. Alle rechten en aanspraken die de verkoper met betrekking tot het -----
verkochte kan doen gelden tegenover derden, onder wie begrepen -----
(onder)aannemers, installateurs en leveranciers, gaan hierbij over op de ----
koper. Voor zover een leveringshandeling is vereist, geldt deze akte als de --
tot levering bestemde akte en is ieder van partijen bevoegd de voor de -----
levering vereiste mededeling aan de debiteur te doen.

Instandhouding eerdere gemaakte afspraken

9. Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen ----
gelden hetgeen vóór de ondertekening van deze akte blijkens voormelde ----
koopovereenkomst overigens tussen hen is overeengekomen.

Ontbindende voorwaarde(n) uit koopovereenkomst

10. Alle ontbindende voorwaarden, die zijn overeengekomen in de -----
koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de verkoop en koop
betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch de verkoper noch de koper -
kan zich ter zake van deze koopovereenkomst en levering nog op een -----
ontbindende voorwaarde beroepen.

Geen recht op ontbinding koopovereenkomst

11. Partijen hebben niet langer recht op ontbinding van de koopovereenkomst. -
Dit laat een eventueel recht op vermindering van de koopprijs en een -----

eventueel recht op schadevergoeding onverlet.

VERKLARINGEN VERKOPER

De verkoper heeft ten tijde van het aangaan van voormelde koopovereen-
komst verklaard:.....

- a. Het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- of
(land)herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen.
- b. Met betrekking tot het verkochte bestaan jegens derden geen
verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van
wederinkoop, huurkoop of lease.
- c. Het verkochte is niet opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld
in de Wet voorkeursrecht gemeenten.

REGLEMENT/AKTE VAN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Reglement

- 1. Het reglement van de vereniging van eigenaars is vastgelegd bij de akte
van splitsing in appartementsrechten op * verleden voor de
ondergetekende notaris, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in
de daartoe bestemde openbare registers op * in deel * nummer *.
De koper heeft van voormelde akte van splitsing in appartementsrechten, ...
het modelreglement en het huishoudelijk reglement, indien aanwezig, een ..
exemplaar ontvangen en is met de inhoud daarvan volledig bekend. De uit -
voormelde akte van splitsing in appartementsrechten en een eventueel
huishoudelijk reglement voortvloeiende verplichtingen, voor zover deze niet
in strijd zijn met nieuwe wettelijke bepalingen van dwingendrechtelijke
aard, worden hierbij door de koper aanvaard.

Voorschotbijdrage vereniging van eigenaars

- 2. De koper is verplicht de maandelijkse bijdragen te rekenen vanaf de eerste
dag van de maand, volgende op die waarin het laatste woonappartement in
het appartementengebouw is opgeleverd aan de vereniging van eigenaars ..
te voldoen.

Overige bepalingen vereniging van eigenaars

- 3. De koper is van rechtswege lid van de vereniging van eigenaars, bedoeld in
voormelde akte van splitsing in appartementsrechten.
- 4. Door het bestuur van de vereniging van eigenaars is géén verklaring als
bedoeld in artikel 122 leden 5 en 6 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek

overgelegd.

OMSCHRIJVING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN/OF BIJZONDERE BEPALINGEN

Ten aanzien van bekende kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen --
wordt verwezen naar:

A. de Algemene Akte Schuytgraaf veld 2 op * verleden voor notaris *, van -----
welke akte een afschrift werd ingeschreven in de daartoe bestemde openbare ---
registers op * in deel * nummer *, waarin woordelijk het navolgende is vermeld
en waarbij met de realisator wordt bedoeld: BPD Ontwikkeling B.V.:

"IV. Bepalingen

*Enzovoorts.

2. Stadsverwarming

a. *De realisator zal de op het registergoed te stichten opstallen door de ---
naamloze vennootschap: *Vattenfall Warmte N.V., gevestigd te -----
Amsterdam en kantoorhoudende te Amsterdam, Spaklerweg 20, of -----
haar rechtsopvolger, hierna te noemen: *"Vattenfall", voorzien van -----
leidingen met bijbehorende werken en apparatuur, dienende tot -----
aansluiting van deze opstallen op de stadsverwarming in de gemeente --
Arnhem, overeenkomstig de bepalingen zoals deze zijn opgenomen in ---
de Algemene Verkoopvoorwaarden Schuytgraaf.*

*De koper zal deze voorzieningen en leidingen met bijbehorende werken
en apparatuur gedogen en intact laten, de toegang hiertoe mogelijk ----
maken, alsmede het onderhoud, de reparatie en de eventuele -----
vernieuwingen door Vattenfall en/of een door Vattenfall daartoe -----
aangewezen derde(n) daarvan toestaan en gedogen. Voorts zal de -----
koper zich onthouden van handelingen die tot gevolg kunnen hebben ----
dat een ongestoorde levering van warmte en/of warmwater via de -----
stadsverwarming niet te allen tijde mogelijk is.*

b. *Ten behoeve van de Vattenfall zal door de gemeente Arnhem op de -----
bouwkavels een recht van opstal tot het in eigendom hebben en -----
houden van voormelde leidingen ten behoeve van de Vattenfall worden
gevestigd.*

c. *De realisator is verplicht in de woningen vrij toegankelijke -----
kruipruimtesleuven aan te leggen met een afmeting van tenminste -----*

tweehonderd (200) centimeter (breedte) bij vijftig (50) centimeter
(hoogte). De koper is verplicht ervoor zorg te dragen dat deze
kruipruimtesleuven vrij toegankelijk blijven en de toegang door
Vattenfall te allen tijde mogelijk is. Ten behoeve van een goede
ontwatering, met als doel droge kruipruimtes wordt door de realisator ..
onder de kruipruimtesleuf een drain aangelegd die wordt aangesloten ---
op het reguliere afwateringssysteem.

Als de kruipruimtesleuf niet droog is, dan is koper verplicht dit aan
Vattenfall te melden. Indien de wateroverlast (mede) een gevolg is van ..
een verstopping van de drain, dan zal de drain door - of in opdracht ----
van - Vattenfall op marktconforme condities worden doorgespoten.
Tevens is Vattenfall bevoegd om zelfstandig het besluit te nemen om de
drain door te spuiten indien dat naar haar oordeel wenselijk of
noodzakelijk is. De aansluitpunten bevinden zich in het openbaar
gebied. De gemeente Arnhem zal ervoor zorgen dat de toegang tot het ..
aansluitpunt te allen tijde mogelijk is. De kosten die daarbij ontstaan ---
zijn voor rekening van de bewoners (koper) die aangesloten zijn op de ..
betreffende drain tezamen en voor gelijke delen. Het vorenstaande
heeft niet tot gevolg dat Vattenfall verantwoordelijk is voor het droog ---
houden van de kruipruimtesleuven. Evenmin is Vattenfall verplicht om ..
de kruipruimtesleuven periodiek te inspecteren.

- d. Koper zal boven de leidingen van de stadsverwarming geen
diepwortelende planten of opstallen plaatsen, welke tot gevolg kunnen ..
hebben dat de leidingen beschadigen of reparatie- of
onderhoudswerkzaamheden aan de leidingen worden bemoeilijkt.
- e. Indien de koper de op het registergoed te stichten opstal of opstallen ----
verhuurt, dient de koper in de te sluiten huurovereenkomst de
bepalingen op te nemen, dat de huurder de voorzieningen en leidingen -
met bijbehorende werken en apparatuur ten behoeve van de
stadsverwarming intact zal laten, alsmede het onderhoud, de reparatie -
en de eventuele vernieuwingen daarvan zal toestaan en gedogen, zodat
een ongestoorde levering van warmte en/of warmwater via de
stadsverwarming te allen tijde mogelijk is.

- f. De koper is verplicht om het registergoed op de stadsverwarming aan te sluiten. De warmtelevering via de stadsverwarming zal eerst plaatsvinden, nadat de koper dan wel de realisator met de Vattenfall daartoe contracten heeft afgesloten.
- g. Indien de eigenaar de op het verkochte te stichten opstal of opstallen verhuurt, zal de warmtelevering via de stadsverwarming eerst plaatsvinden, nadat de huurder met de Vattenfall daartoe contracten heeft afgesloten.
- h. Bij niet nakoming van de in dit artikel opgenomen bepalingen verbeurt de koper onmiddellijk en zonder rechterlijke tussenkomst een boete groot tien procent (10%) van de alsdan vast te stellen waarde van het registergoed en tweehonderd vijftig euro (€ 250,00) per dag ten bate van de Vattenfall voor elke dag dat de genoemde verplichting niet nagekomen wordt.
- i. Bij elke vervreemding of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte met de daarop te stichten of gestichte bebouwing of de vestiging van beperkte rechten daarop, moeten de in dit artikel opgenomen bepalingen door de eigenaar aan elke rechtsopvolger(s) worden opgelegd, ten behoeve van de Vattenfall worden bedongen en aangenomen en in elke akte van vervreemding woordelijk worden opgenomen op straffe van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van de Vattenfall, verschuldigd door de eigenaar en iedere opvolgende eigenaar of beperkt gerechtigde, die verzuimt voornoemde bepalingen op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen aannemen. Deze boete moet worden betaald binnen veertien dagen na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning." Enzovoorts.
- "4. Gedoogplicht palen, kabels, draden en dergelijke
De koper moet gedogen dat palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, verlichtingsarmaturen, aanduidingsbordjes en leidingen en andere voorzieningen voor openbare (nuts)doeleinden op, in, aan, boven of onder het registergoed en de daarop te stichten bebouwing worden aangebracht en onderhouden op de plaatsen waar en de wijze waarop de gemeente Arnhem dit nodig zal (zullen) achten.

*De aanleg zal door en voor rekening van de gemeente Arnhem en -----
zoveel mogelijk op voor de koper minst bezwaarlijke wijze -----
plaatsvinden.-----*

*De koper is verplicht al hetgeen krachtens deze bepaling is aangebracht
in stand te laten. Koper kan hieraan geen vergoedingsrechten ontnemen.*

". Enzovoorts.-----

*"Koper verplicht zich zijn medewerking te verlenen aan de vestiging ----
van beperkte rechten indien zulks ten behoeve van nutsvoorzieningen --
nodig is." Enzovoorts.-----*

"6. Riool-----

*Tot de grens van de aan de realisator over te dragen gedeelten van het
registergoed wordt door- en voor rekening en risico van de gemeente ---
Arnhem een gescheiden riolsysteem aangelegd. De realisator is -----
verplicht de in de bouwkavel aan te leggen voorzieningen op de daartoe
bestemde rioleringen aan te sluiten. Koper is verplicht deze -----
voorzieningen intact te laten. Het is koper verboden om leidingen aan ---
het gescheiden riolsysteem aan te sluiten welke het functioneren van --
het systeem kunnen beperken." Enzovoorts.-----*

VI. Kwalitatieve verplichting, boetebepaling, kettingbeding-----

- 1. Bij de overdracht van (gedeelten van) het registergoed zullen de onder IV --
genoemde verplichtingen voor zover deze bestaan uit een niet doen of een -
duldten worden gevestigd als een kwalitatieve verplichting in de zin van -----
artikel 252 Boek 6 Burgerlijk Wetboek.-----*
- 2. Bij niet nakoming van het in deze akte onder IV. bepaalde, met -----
uitzondering van het derde lid, verbeurt de koper van het (gedeelte van) ----
het registergoed voor iedere maand, gedurende welke niet voldaan is aan ---
deze bepaling, telkens een boete van eenduizend euro (€ 1.000,00) ten ----
bate van de gemeente Arnhem, te betalen binnen veertien dagen na -----
daartoe strekkende aanmaning van de gemeente Arnhem, met dien -----
verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist;--
deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenaar tenminste ----
dertig dagen tevoren per aangetekende brief op de niet nakoming -----
opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven, indien in die tijd ten ----*

genoegen van de gemeente Arnhem is voldaan aan de voorgeschreven -----
bepalingen.

3. Bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht van het registergoed moet het ----
sub IV. en VI., voor zover van toepassing op de betreffende situatie, zulks --
ter beoordeling van de gemeente Arnhem, alsmede de onderhavige -----
opnameverplichting zelve worden opgelegd in de akte van overdracht op ----
straffe van verbeurte van een boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) --
door de overdragende partij, die dit verzuimt en ingeval meer personen als -
overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren -----
verschuldigd ten bate van de gemeente Arnhem te betalen binnen veertien -
dagen na daartoe strekkende aanmaning ten bate van de gemeente -----
Arnhem, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende -----
aanmaning van burgemeester en wethouders, met dien verstande, dat -----
nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist; -----
deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de overdragende partij ----
tenminste dertig dagen tevoren per aangetekende brief op dit verzuim -----
opmerkelijk is gemaakt en zal achterwege blijven indien in die tijd ten -----
genoegen van burgemeester en wethouders van de gemeente Arnhem is ----
opgeheven.

VII. Exploitatieplan Schuytgraaf 2013 -----

Met betrekking tot het registergoed is een Exploitatieplan, Wet ruimtelijke -----
ordening van toepassing, afkomstig uit stuk EP180305a (ingeschreven op vijf --
maart tweeduizend achttien)."; -----

B. voormelde akte van levering op * verleden voor de ondergetekende notaris, -
van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de daartoe bestemde -----
openbare registers op * in deel * nummer *, waarin woordelijk het navolgende -
is vermeld: -----

"BIJZONDERE BEPALINGEN -----

Enzovoorts.

"Bestemming en gebruik -----

11. a. Het verkochte mag uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van de -----
realisering van zesenzestig woningen in het plan Parkpaviljoen -----
Wilgenvliet, een en ander met inachtneming van de geldende -----
publiekrechtelijke regels, waaronder begrepen het bestemmingsplan en

exploitatieplan dat voor het plangebied Schuytgraaf van kracht is. Wat hieronder wordt verstaan staat uitsluitend ter beoordeling van burgemeester en wethouders.". Enzovoorts.

"Inrichting van het verkochte

12. Het niet-bebouwde of het niet voor bedrijfsdoeleinden in gebruik zijnde of niet voor parkeerplaatsen bestemde gedeelte van het verkochte moet worden aangelegd en onderhouden als tuin of plantsoen of HWA-voorzieningen en/of drainagevoorzieningen.". Enzovoorts.

"Kabels en leidingen

14. a. De koper is verplicht te gedogen, dat eventuele in, op of boven het verkochte aanwezige leidingen, kabels, draden en andere werken gelegd door de verkoper, nutsbedrijven of kabelexploitanten, in stand worden gehouden en zo nodig worden onderhouden, vervangen of verwijderd, zulks zonder recht op vergoeding. Schade ontstaan als gevolg van de onderhoudswerkzaamheden komt wel voor vergoeding in aanmerking.

b. Het is de koper niet toegestaan op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van het verkochte bouwwerken op te richten, noch een gesloten wegdek aan te brengen, ontgrondingen te verrichten of bomen, dan wel diep wortelende struiken te planten, of aan derden toestemming tot zulke handelingen te verlenen.

Kettingbeding

15. a. Behoudens schriftelijke ontheffing van burgemeester en wethouders moet bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte voor zover nog van toepassing - het onder 10., 11.a., 12., 14. en 17. bepaalde, alsmede de onderhavige opnameverplichting zelf, woordelijk in de notariële akte van levering worden opgenomen, aan de rechtsopvolger(s) worden opgelegd en ten behoeve van de verkoper worden bedongen en aangenomen, zulks op verbeurte van een boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) door de overdragende partij die dit verzuimt en ingeval meerdere partijen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd ten bate van de verkoper.

Zodra de koper een gedeelte van het verkochte vervreemdt aan de eindgebruiker(s) van de door hem op het verkochte te bouwen opstallen, wordt geacht ontheffing te zijn verleend voor de verplichting, zoals hiervoor vermeld, om het onder 10. en 18. bepaalde op te leggen aan de eindgebruiker(s).

- b. Bij niet-nakoming van de verplichting als hiervoor onder 16.a. bepaald, is geen voorafgaande ingebrekestelling nodig en is de overdragende partij(en) aldus direct in verzuim en verbeurt de overdragende partij direct de in de hiervoor onder 16.a. bedoelde boete.
- c. Het onder 16. bepaalde is van gelijke toepassing bij een overdracht in economische zin, alsmede bij de vestiging van beperkte zakelijke gebruiksrechten op het verkochte casu quo de overdracht van die rechten.

Vestiging kwalitatieve verplichtingen

16. De hiervoor onder 14. vermelde verplichtingen, welke inhouden verplichtingen ten aanzien van registergoederen om iets te dulden of niet te doen, worden hierbij gevestigd als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek.

Deze verplichtingen zullen derhalve overgaan op al degenen, die het verkochte of een gedeelte daarvan zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel.

Degenen, die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen en degenen aan wie de rechthebbende het goed zal verhuren, zijn eveneens aan deze verplichtingen gebonden.

Op voormelde verplichtingen zijn van overeenkomstige toepassing de boetebepaling en het kettingbeding zoals hierna in de Algemene Akte Schuytgraaf veld 22 onder VI.2. en VI.3. is opgenomen." Enzovoorts.

"VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

Ter uitvoering van het hiervoor onder VI. in voormelde Algemene Akte Schuytgraaf veld 2 bepaalde worden door de verkoper en de koper de uit voormelde algemene akte onder IV. opgenomen bepalingen hierbij gevestigd als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek.

Deze verplichtingen zullen derhalve overgaan op al degenen, die het verkochte of een gedeelte daarvan zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel.

Degenen, die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen en degenen aan wie de rechthebbende het goed zal verhuren, zijn eveneens aan deze verplichtingen gebonden."

De hiervoor aangehaalde en door de verkoper op zich genomen verplichtingen worden hierbij aan de koper opgelegd, onder dezelfde boetebepalingen. Deze verplichtingen worden hierbij door de koper op zich genomen en zullen wederom door hem worden opgelegd aan zijn rechtsopvolger(s), onder dezelfde boetebepalingen.

De verkoper neemt voormelde door de koper op zich genomen verplichtingen hierbij voor en namens belanghebbende(n) aan.

*SAMENLEVINGSOVEREENKOMST

*De comparanten sub 2.a. en 2.b. verwijzen ten aanzien van hun onderlinge rechten en verplichtingen bij deze nog uitdrukkelijk naar de bepalingen en bedingen vastgelegd in de akte, op * verleden voor notaris * te *.

SLOTBEPALINGEN

Vrijstelling overdrachtsbelasting

Ter zake van deze verkrijging wordt een beroep gedaan op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien het een levering betreft van een bouwterrein in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, ter zake waarvan omzetbelasting is verschuldigd, terwijl het verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

Woonplaatskeuze

Voor de uitvoering van deze overeenkomsten, ook voor de fiscale gevolgen en de inschrijving van deze akte in de openbare registers, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

Bekendheid comparanten

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

De identiteit van de comparanten is door mij, notaris, vastgesteld aan de hand van voormelde legitimatiebewijzen.

Slot akte

Waarvan akte, in minuut is verleden te Arnhem op de datum vermeld in het -----
begin van deze akte. -----

Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte aan de comparanten en --
een toelichting daarop, hebben zij verklaard van de inhoud van deze akte te -----
hebben kennisgenomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing -----
daarvan geen prijs te stellen. -----

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing achtereenvolgens --
door de comparanten en mij, notaris, ondertekend, -----
om -----

Concept