

Contactpersoon	B.C. van Gent-de Graaff	Aktenummer	209348.01-1
	register notarislerk vastgoed & projecten		
E-mailadres	t.vangent@vbcnotarissen.nl		
Telefoon	033-4601662	Status	Concept
		Datum	04-03-2020

Akte van levering

Project Graven Es Blok 1 te Oldenzaal

Op «**passeerdatum**» verschenen voor mij, «**notaris**», notaris te «**vestigingsplaats**»:

1. +, te dezen handelend als gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1076 CV Amsterdam, Nederland, IJsbaanpad 1 A, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158, hierna te noemen: **Verkoper**;
2. +, te dezen handelend als gevolmachtigde van:
«**koper**»,
hierna +tezamen te noemen: **Koper**.

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

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden:

KOOP/LEVERING

Verkoper heeft bij koopovereenkomst gedateerd + (hierna te noemen: **Koopovereenkomst**) verkocht en levert ter uitvoering daarvan hierbij aan Koper, die verklaart te hebben gekocht en bij deze +-ieder voor de onverdeelde helft- te aanvaarden:

- +**kopiëren uit splitsing**, uitmakende het + onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een perceel grond, gelegen aan de Fideliolaan + tot en met + te Oldenzaal, kadastraal bekend **gemeente Oldenzaal sectie K nummer +**, groot + vierkante meter, bestemd voor de bouw van een appartementencomplex, omvattende veertien (14) woningen en vijftientig (25) parkeerplaatsen, hierna te noemen: het **Verkochte**.

Bedenktijd

Koper heeft geen gebruik gemaakt van het hem toekomende wettelijke recht tot ontbinding van de Koopovereenkomst en de na te melden aanneemovereenkomst.

EIGENDOMSVERKRIJGING VERKOPER

Het in de splitsing betrokken grondperceel is door Verkoper in eigendom verkregen door inschrijving in register Hypotheken 4 deel + nummer + van de openbare registers voor registergoederen op +, van een afschrift van een akte van levering op + verleden voor +, notaris te +, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs.

KOOP- EN AANNEEMSOM/KOSTEN

1. De koop is voor wat betreft het perceel bouwterrein gesloten voor een koopprijs van +, inclusief éénentwintig procent (21%) omzetbelasting.
2. Koper heeft met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Trebbe Bouw B.V.**, statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende te 8013 PH Zwolle, Faradaystraat 7, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30058389 (hierna te noemen: **Aannemer**) een aannemingsovereenkomst gesloten (hierna te noemen: **Aannemingsovereenkomst**), krachtens welke overeenkomst Aannemer zich heeft verplicht tot (af)bouw van een wooneenheid en berging met toebehoren overeenkomstig de technische omschrijving en tekeningen waarnaar in de Aannemingsovereenkomst wordt verwezen, zulks voor een aanneemsom van +, inclusief éénentwintig procent (21%) omzetbelasting.
3. De koopprijs +en de tot heden vervallen aanneemtermijnen en de eventueel daarover verschuldigde rente, inclusief éénentwintig procent (21%) omzetbelasting is door Koper aan Verkoper voldaan door storting op een rekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet

op het Notarisambt, aangehouden door de in het hoofd van deze akte genoemde notaris, onder de naam: Derdengelden VBC notarissen N.V.

Verkoper verleent Koper kwijting voor de betaling van de koopprijs en de eventueel overig verschuldigde bedragen.

4. Koper verbindt zich jegens Aannemer hierbij de nog resterende termijnen van de aanneemsom stipt op de vervaldagen te voldoen.
5. De notariële kosten en de kadastrale tarieven wegens juridische levering van het verkochte (waaronder begrepen de kosten van kadastrale meting) zijn voor rekening van Verkoper.

SPLITSINGEN IN APPARTEMENTSRECHTEN

1. Bij akte van splitsing in appartementsrechten op + voor +, notaris Amersfoort verleden, heeft Verkoper de ondergrond van het Verkochte gesplitst in appartementsrechten, van welke akte op + een afschrift werd ingeschreven in register Hypotheken 4 deel + nummer + van voormelde openbare registers.
2. Koper is bekend met het feit dat hij als appartementseigenaar van rechtswege lid is van de vereniging: "Vereniging van Eigenaars + te Oldenzaal", gevestigd te Oldenzaal, welke vereniging is opgericht bij voormelde akte van splitsing in appartementsrechten.
3. Koper is onderworpen aan het gestelde in het reglement van splitsing zoals bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek, zoals dat reglement bij voormelde akte van splitsing in appartementsrechten van toepassing is verklaard met inachtneming van de in die akte vermelde wijzigingen en/of aanvullingen daarop.
Koper verklaart volledig bekend te zijn met de bepalingen van voormeld reglement van splitsing en met voormelde akte van splitsing in appartementsrechten en zich daaraan te onderwerpen.
Koper verklaart zich te verbinden tot prompte voldoening aan en naleving van de verplichtingen, welke voor hem als lid van gemelde vereniging van eigenaars voortvloeien uit de wet, de statuten, eventuele huishoudelijke reglementen van de vereniging, alsmede uit het reglement van splitsing.
4. Gemelde vereniging van eigenaars heeft vanaf de datum van de koopovereenkomst tot heden geen andere schulden of verplichtingen dan die uit hoofde van de normale lasten en belastingen ter zake van het in de splitsing betrokken complex met daarbij behorende grond en de exploitatie, verzekering en administratie daarvan.
5. De vereniging heeft vanaf de datum van de Koopovereenkomst tot heden geen besluiten genomen waaruit voor de leden een aanmerkelijke verzwaring van bestaande financiële verplichtingen en/of nieuwe financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien.
6. Verkoper en Koper verklaren hierbij uitdrukkelijk dat de verklaring als bedoeld in artikel 5:122 leden 5 en 6 van het Burgerlijk Wetboek ten aanzien van de onderhavige levering niet door het bestuur van de vereniging van eigenaars is afgegeven. Koper is derhalve niet aansprakelijk uit hoofde van artikel 5:122 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek.
Indien en voor zover nodig vrijwaart Verkoper Koper voor iedere aansprakelijkheid uit hoofde van artikel 5:122 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek van koper jegens de vereniging in verband met of ten gevolge van het niet voldaan zijn van enige bijdrage van Verkoper jegens de vereniging.

BEPALINGEN

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

Artikel 1

Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering.

Artikel 2

Verkoper is verplicht aan koper appartementsrechten te leveren, die:

- a. onvoorwaardelijk zijn en niet onderhevig aan welke vernietiging dan ook;
- b. niet bezwaard zijn met beslagen of hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
- c. niet bezwaard zijn met andere kwalitatieve verplichtingen dan die voortvloeien uit het hiervoor genoemde reglement en zoals hierna te vermelden;
- d. niet bezwaard zijn met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden, van welke de aan Verkoper bekende hierna zullen worden vermeld;

- e. niet belast zijn met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, behoudens de hierna vermelde.

Artikel 3

Indien de opgegeven maat of grootte van het in de splitsing betrokken perceel of verdere omschrijving van het Verkochte niet juist of niet volledig is, ontleent geen van beide partijen daaraan rechten.

De definitieve grootte van het in de splitsing betrokken grondperceel zal worden vastgesteld door meting door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

Partijen geven op grond van artikel 104 Kadasterregeling 1994 toestemming aan het Kadaster om het nieuwe perceel te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting. Koper stemt er bij voorbaat mee in dat Verkoper – mede namens Koper – aan het Kadaster zodanige gegevens ter beschikking stelt dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat.

Artikel 4

Het Verkochte kan door Koper eerst in eigen gebruik worden aanvaard bij de oplevering ter bewoning/gebruik van het verkochte, mits Koper al zijn (betalings)verplichtingen jegens Verkoper en Aannemer is nagekomen.

Artikel 5

Gedurende de (af)bouw zijn de opstallen voor risico van Aannemer.

Vanaf het moment van feitelijke oplevering van de opstallen is het risico voor Koper.

Artikel 6

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

Artikel 7

De ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst zijn op heden uitgewerkt.

Partijen kunnen hierop derhalve geen beroep meer doen.

Artikel 8

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen Partijen gelden hetgeen vóór het verlijden van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen.

VERBOD OVERDRACHT TIJDENS DE BOUW

Ten aanzien van het Verkochte wordt verwezen naar de Koopovereenkomst, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

“Artikel 19 Verbod overdracht van rechten en vervreemding

Voordat de levering van het Verkochte aan Koper heeft plaatsgevonden en voordat Koper overigens aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft voldaan is het Koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of te bezwaren.”

BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Koper is bekend met het bepaalde voorkomende in de hiervoor omschreven akte van levering (deel + en nummer +), luidende:

“ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

De hiervoor in artikel 10 bedoelde artikelen, met uitzondering van de artikelen 3.14 en 3.24, aangezien die niet op rechtsopvolger hoeven over te gaan, van de Algemene Verkoopvoorwaarden luiden woordelijk:

“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.

Artikel 3.3 Hoogtes percelen en erfafscheiding

- a. Ten behoeve van de aansluiting van de maaiveldhoogtes van de verkochte onroerende zaak verstrekt de gemeente aan koper een situatietekening met daarop vermeld de N.A.P.-hoogtes van het (toekomstig) openbaar gebied. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.16 van deze Algemene verkoopvoorwaarden verplicht de koper zich de hoogte van de aan te leggen afgewerkte begane grondvloer te brengen op het in de koopovereenkomst bepaalde N.A.P.-peil.
- b. Indien de koper zijn erfafscheiding wil plaatsen voordat de definitieve inrichting van de openbare ruimte (woonrijp) door de gemeente gereed is gemaakt, dient de koper hierover overleg te voeren met de gemeente (afdeling Stadswerken).
- c. De koper is zelf verantwoordelijk voor een juiste aansluiting van de verharding van zijn perceel op de te realiseren hoogte van de openbare ruimte.

Artikel 3.4 Bouwmaterialen

- a. De koper verklaart ermee bekend te zijn dat hij gehouden is om de aan de verkochte onroerende zaak grenzende percelen gedurende de periode dat de onroerende zaak bebouwd wordt, vrij te houden van bouwmaterialen, verpakkingen, afval en resten van bouwmaterialen, tenzij dat hiervoor op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening een vergunning is verleend. Opslag van de door het uitgraven van de bouwput vrijgekomen grond dient op eigen terrein te gebeuren. In geval het niet mogelijk is om de bouwmaterialen op eigen terrein op te slaan, kan koper slechts gebruik maken van aangrenzende terreinen als de benodigde vergunning is verkregen.
- b. De koper is gehouden om de onroerende zaak binnen twee maanden nadat de bebouwing is voltooid, geheel te ontdoen van (restant) bouwmaterialen, verpakkingen, hulpmiddelen, bouwafval en overtollige grond. Op grond van de milieuregelgeving en de zorgplicht van de Woningwet zal hierop gehandhaafd worden.
- c. In geval de koper handelt in strijd met het bepaalde in de leden a en/of b van dit artikel, is koper aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 100,00 per dag, met ingang van de dag waarop de overtreding wordt geconstateerd tot aan de dag dat de overtreding voortduurt, onverminderd het recht van de gemeente om nakoming van deze verplichting te verlangen.

Artikel 3.5 Functiebescherming kavels bestemd voor woningbouw

De koper verplicht zich de op de verkochte onroerende zaak te realiseren woning(en) uitsluitend te zullen gebruiken conform het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Het is de koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan om de te realiseren woning(en) anders te gebruiken dan het ter plaatse geldende bestemmingsplan.”

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 werkkring 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 € 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 terzake 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, voorzover dat in redelijkheid van hem gevergd 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 kettingsbeding 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 de regeling kan worden gegeven.

Artikel 3.16 Peil

De koper verplicht zich de hoogte van de aan te leggen afgewerkte begane grondvloer te brengen op het in de koopovereenkomst bepaalde N.A.P. -peil. Dit peil wordt gelijktijdig met het uitzetten van de rooilijnen door de gemeente aan de koper aangewezen. De hoogte zoals aangetroffen bij de oplevering kan afwijkend zijn ten opzichte van de in de koopovereenkomst bepaalde hoogte, waarbij de in de koopovereenkomst bepaalde hoogte aangehouden moet worden. Slechts in bijzondere omstandigheden, ter beoordeling van de gemeente, kan na overleg besloten worden hiervan af te wijken. De ontgraving van de bouwput moet altijd binnen de uitgegeven kavel liggen.

Artikel 3.17 Afwateringsplan

Naast de aanvraag voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient de koper tevens een afgerond afwateringsplan ter goedkeuring in te dienen, waarop is aangegeven op welke wijze het hemelwater wordt afgevoerd en eventuele hoogteverschillen ten opzichte van aangrenzende percelen worden opgevangen.

Artikel 3.18 Aansluiting riolering

- a. De plaats van de aansluiting wordt door de gemeente bepaald.
- b. Wanneer de verkochte onroerende zaak is bestemd voor woningbouw wordt door de gemeente de aansluiting op de riolering aangelegd vanaf het hoofdriool tot aan de grens van de verkochte onroerende zaak. De kosten van deze aanleg komen voor rekening van de gemeente, mits dit een aansluiting betreft met 2 keer 125 mm aangezien het een gescheiden stelsel betreft. Voor het afvoeren van schoonwater moeten groene buizen worden gebruikt en voor het afvoeren van vuilwater moeten bruine buizen worden gebruikt.
- c. Indien de koper om welke reden dan ook, gebruik wenst te maken van een andere aansluiting dan de hiervoor genoemde en hiertegen van de zijde van de gemeente geen bezwaren bestaan, zullen de hieruit voortvloeiende kosten van deze aanleg en aansluiting voor rekening van de koper komen.
- d. Het in de leden a en b gestelde, geldt alleen in nieuwe uitleggebieden. In alle andere situaties zijn de kosten voor de rioolaansluiting voor de koper.
- e. Ten aanzien van de verkoop van bedrijfsterreinen geldt dat de kosten van aansluiting voor rekening zijn van de koper, waarbij deze zich verplicht de aansluiting(en) op eigen terrein te voorzien van inspectieputten. De gemeente wijst op de uitleggers aan waar ter plaatse van de erfgrans de afvoeren moeten worden aangesloten.”

Enzovoorts.

“Artikel 3.26 Bestemmingserfdienstbaarheden

- a. Ten behoeve en ten laste van de in de koopovereenkomst vermelde te verkopen onroerende zaak (zaken) en ten behoeve en ten laste van de in de koopovereenkomst vermelde naastgelegen onroerende zaak (zaken), 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 VERKOOPVOORWAARDEN

In de Koopovereenkomst zijn partijen in afwijking van en in aanvulling op de Algemene Verkoopvoorwaarden het volgende overeengekomen:

“Artikel 5: Riolering, berging en N.A.P. -peil

- a. *In afwijking van artikel 3.18 lid b van de algemene voorwaarden wordt vastgesteld dat de gemeente een vuilwaterriool zal aanleggen met een uitlegger ter hoogte van de erfgrans straatzijde. De uitlegger, met aan het einde een inspectieput, voorzien van een stalen deksel met opschrift “vuilwater”, zal worden aangebracht ten behoeve van het kunnen aansluiten van een afvoerbuis voor vuilwater. Hemelwater mag hierop niet worden aangesloten.*
- b. *Koper verklaart de bouwondernemer van hetgeen in het vorige lid is vermeld in kennis te stellen en deze te verplichten de rioolbuis vanaf het appartementencomplex tot de hierboven bedoelde uitlegger, uit te voeren in de kleur bruin.*
- c. *Koper dient het hemelwater van de dakvlakken en verhardingen bovengronds aan te bieden op de erfgrans, waarna de gemeente vanaf deze erfgrans zal zorgdragen voor verdere afvoer naar het oppervlaktewater. Bij voorkeur wordt het hemelwater ook op eigen terrein zichtbaar bovengronds afgevoerd.*
- d. *Koper dient van de hierbij te verkopen kavel een afwaterings/hoogteplan aan de afdeling Stadswerken ter goedkeuring voor te leggen. Na goedkeuring wordt het afwaterings/hoogteplan als bijlage bij de aanvraag omgevingsvergunning gevoegd.*
- e. *Het is koper niet toegestaan wijzigingen in de afvoer van hemelwater aan te brengen zonder voorafgaande goedkeuring van het gewijzigde afwateringsplan door de gemeente.*
- f. *Het is koper niet toegestaan om schoonwater af te voeren via de vuilwaterafvoer.*
- g. *Het is koper niet toegestaan grondwater af te voeren.*
- h. *Het is koper niet toegestaan materiaal ten behoeve van de afwatering van hemelwater aan te brengen op of boven gemeentegrond.*
- i. *Nadat de afvoeren van vuil- en schoonwater op de onroerende zaken zijn gerealiseerd dient koper de gemeente te verzoeken om aansluiting op het hoofdriool. De gemeente zal binnen één maand na ontvangst van het verzoek en gebleken is dat de afvoer van schoon en vuil water voldoet aan het bepaalde in artikel 3.18 lid b van de algemene voorwaarden de aansluitingen realiseren.*
- j. *Artikel 3.29 Kwalitatieve verplichting van de algemene voorwaarden is van toepassing op het hiervoor in lid e, f, g en h bepaalde.*
- k. *Het in artikel 3.16 van de algemene voorwaarden bedoelen N.A.P. –peil voor de te realiseren appartementen is vermeld op bijgaande tekening nr. 20.001 (bijlage 2). De koper verklaart de bouwondernemer hiervan en van de aanwijzing ter plaatse in kennis te stellen.*
- l. *Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de gemeente nadrukkelijk heeft geadviseerd kruipruimteloos te bouwen. De gemeente aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid en de koper vrijwaart de gemeente hierbij voor schade welke mocht ontstaan als gevolg van niet kruipruimteloos bouwen.*

Artikel 6: Groene erfafscheiding

- a. *Op de aan koper te verkopen onroerende zaak wordt door koper een groene erfafscheiding in de vorm van een gemende haag ingepland zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende tekening nummer 17.041.*

- b. Ten laste van de hierbij te verkopen onroerende zaak en ten gunste van het aangrenzende perceel van de gemeente, kadastraal bekend gemeente Oldenzaal, sectie K nummer 9715 zal een erfdienstbaarheid worden gevestigd, inhoudende het aanleggen, instandhouden, onderhouden c.q. herinplanten van deze haag door de eigenaren van de woningen in gelijke kleur, aard en soort als de aangeplante haag met een minimale hoogte van 50 cm en maximaal hoogte van 100 cm. Het is niet toegestaan doorsteken in de beukenhaag te maken.

Artikel 7: Parkeren

In aanvulling op het bepaalde in artikel 3.2 lid a van de algemene verkoopvoorwaarden verbindt de koper zich tegenover de gemeente om, conform de door de raad op 12 november 2018 vastgestelde Nota parkeernormen van de gemeente Oldenzaal, 25 van de openbare weg af met een motorvoertuig toegankelijke verharde parkeerplaats aan te leggen, in stand te houden en als zodanig te gebruiken.

Artikel 8: Ontheffing verplichting zelfbewoning

Aan koper wordt hierbij ontheffing verleend van het bepaalde in artikel 3.7 lid a en b (verplichting zelfbewoning) voor maximaal 4 appartementen per te realiseren appartementencomplex.

Artikel 9: Kettingbeding

Het bepaalde in artikel 3.28 Kettingbeding van de algemene voorwaarden is van toepassing op artikel 3.2 Aanleg en instandhouding parkeerplaats en 3.7 Verplichting zelfbewoning van de algemene verkoopvoorwaarden.

KWALITATIEVE VERPLICHTING EN KETTINGBEDING

1. De volgende hiervoor in deze akte geciteerde bepalingen:
 - Artikel 5 Riolering, leden e, f, g en h;
 - Artikel 3.15 Gedoogplichten, leden a en b;
 worden bij deze als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek gevestigd op het Verkochte en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het Verkochte onder bijzondere titel zal verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degene(n) die een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen.
 Ter zake deze kwalitatieve verplichting wordt woonplaats gekozen ten kantore van Verkoper.
2. Koper is verplicht de volgende hiervoor in deze akte geciteerde bepalingen in:
 - Artikel 3.2 Aanleg en instandhouding parkeerplaatsen;
 - Artikel 3.2 Aanleg en instandhouding parkeerplaats;
 - Artikel 3.7 Verplichting zelfbewoning;
 bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte, 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 groot +, ten behoeve van Verkoper, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen, **met dien verstande dat artikel 3.7 niet aan de rechtsopvolgers van de appartementsrechten met indexnummers + in Blok 1 en met de indexnummers + in Blok 2 hoeven te worden opgelegd.**
 Op gelijke wijze als hiervoor is bepaald, verbindt de Koper zich tegenover de Verkoper 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 Verkoper het beding aan."

UITDRUKKELIJKE AANVAARDING

Koper aanvaardt alle hiervoor aan hem opgelegde verplichtingen -en de eventueel daarmee verbonden kettingbedingen- alsmede de erfdienstbaarheden en bijzondere lasten en beperkingen uitdrukkelijk.

Koper verbindt zich de daaruit voor hem voortvloeiende verplichtingen te zullen naleven en vrijwaart Verkoper voor alle aanspraken uit dien hoofde, al hetwelk door Verkoper voor en

namens de gerechtigde wordt aangenomen

GARANTIEREGELING

De te realiseren woning met verder aanbehoren maakt deel uit van een door Woningborg N.V. geregistreerd project en is door deze instelling ingeschreven in het Register van ingeschreven appartementen.

Koper verklaart het door Woningborg uitgereikte waarborgcertificaat te hebben ontvangen.

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Er zijn +geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het Verkochte in de gemeentelijke beperkingenregistratie opgenomen.

FISCALE BEPALING

1. Ter voldoening aan het vereiste zoals bedoeld in artikel 21a van de Uitvoeringsregeling van de Algemene wet inzake rijksbelastingen, verklaart Koper dat in samenhang met de levering van het Verkochte geen roerende zaken zijn gekocht.
2. Het Verkochte kwalificeert als een bouwterrein of nieuw vervaardigde onroerende zaak in de zin van artikel 11 van de Wet op de Omzetbelasting 1968.
3. Koper doet voor de heffing van overdrachtsbelasting een beroep op de vrijstelling vervat in artikel 15 lid 1 aanhef letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien het hier een levering betreft ter zake waarvan omzetbelasting is verschuldigd en Verkoper het Verkochte niet als bedrijfsmiddel heeft gebruikt.
4. Mitsdien is ter zake van de onderhavige verkrijging geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

VOLMAGTVERLENING RECTIFICATIE

Verkoper en Koper verlenen hierbij onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van VBC Notarissen N.V., zowel aan hen tezamen als aan ieder afzonderlijk, om voor en namens Verkoper en Koper mede te werken aan:

1. een eventuele akte van rectificatie van de onderhavige akte van levering;
2. (voor zover van toepassing) een akte van rectificatie van de mede op heden te verlijden akte van hypotheekverlening met betrekking tot het Verkochte,

doch uitsluitend indien de gewenste rectificatie betrekking heeft op een niet-complete dan wel foutieve kadastrale aanduiding van het verkochte dan wel wanneer in de personalia van partijen zich een kennelijke verschrijving heeft voorgedaan.

VOLMAGT+EN

Van de volmacht van Verkoper blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke is gehecht aan de hiervoor vermelde +akte van splitsing in appartementsrechten.

+Van de volmacht van Koper blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, die aan deze akte zal worden gehecht.

BIJLAGE

- volmacht Koper.

SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE, verleden te Amersfoort op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is door mij, notaris, aan de comparanten meegedeeld en ik heb daarop een toelichting gegeven.

De comparanten hebben daarna verklaard van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen en met beperkte voorlezing in te stemmen.

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