

		CONCEPT Versiedatum: 2 juli 2020 Indien er onjuistheden voorkomen in uw personalia of elders in de tekst, wilt u dan tijdig vóór het ondertekenen van de akte contact met ons kantoor opnemen.
Westdam 3C 3441 GA Woerden t. 0348 412941 f. 0348 416712	e. info@westdam.nl i. www.westdam.nl	

/152014/mb/ tr bouwnummer *, project "Aan de Bosrand" te Ede

LEVERING

Heden, *, verschenen voor mij, * mr. Brigitta Gabriëlla Theodora Julia Colaris-van der Ven, notaris, gevestigd te Woerden: _____

1. *, _____
ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: _____
de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Gemeente Ede**, kantoorhoudende te 6711 DD-Ede, Bergstraat 4, ingeschreven in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel onder nummer 09215646, RSIN 001104524, ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ede-gedateerd *; _____
de gemeente Ede hierna ook te noemen: "**gemeente**" of "**verkoper**"; _____

2. *, _____
ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: _____
a. de statutair te gemeente Woerden gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Bolton Ontwikkeling B.V.**, kantoorhoudende te 3443 JE Woerden, Zegveldse Uitweg 1, ingeschreven in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel onder nummer 30265087, RSIN 820938312, _____
hierna ook te noemen: "**Bolton**", _____
b. de statutair te Zegveld gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Bolton Bouw B.V.**, kantoorhoudende te 3443 JE Woerden, Zegveldse Uitweg 1, ingeschreven in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel onder nummer 30083773, _____
hierna ook te noemen: "**aannemer**"; _____

3. *, _____
hierna *samen te noemen: "**koper**". _____

VOLMACHTEN _____

***KEUZE: 1^e akte van levering** _____

Van gemelde volmachten blijkt uit *drie (3) onderhandse akten, welke aan deze akte zijn gehecht. _____

***KEUZE: overige akten van levering**

Van gemelde volmachten blijkt uit *drie (3) onderhandse akten, welke zijn gehecht aan de akte van levering, op * verleden voor de te Woerden gevestigde notaris mr. B.G.T.J. Colaris-van der Ven.

INLEIDING/OVERWEGINGEN VOORAF

Overeenkomst gemeente – Bolton – bouwplan

De gemeente heeft met Bolton op * een koopovereenkomst gesloten genaamd 'Koopovereenkomst bouwterreinen locaties SSK 4b en SSK 7 voormalig Simon Stevinkazerne in Ede' met betrekking tot een aan partijen bekend bouwplan, genaamd "Aan de Bosrand" te Ede, bestaande uit in totaal *een en twintig (21) woningen met verder toebehoren, welke door de aannemer zullen worden gerealiseerd.

De gemeente/verkoper heeft het hierna omschreven gekochte, onderdeel van genoemd bouwplan, verkocht aan Bolton.

Overeenkomst Bolton – koper

Blijkens een onderhandse overeenkomst van verkoop en koop heeft Bolton na te melden bouwkwavel, behorende tot het bouwplan, verkocht aan de koper, die verklaart na te melden bouwkwavel te hebben gekocht.

De bepalingen van de koopovereenkomst blijven van kracht voor zover in deze akte niet anders is bepaald.

Aannemingsovereenkomst

De koper heeft met de aannemer een aannemingsovereenkomst gesloten met betrekking tot de bouw van een woonhuis met verder aanbehooren op na te melden bouwkwavel volgens aan partijen bekende technische omschrijving en tekening(en), en voorzover aanwezig staten van wijziging.

Voorzover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen de aannemer en de koper deze aannemingsovereenkomst onverminderd van kracht en verbinden de aannemer en de koper zich nogmaals jegens elkaar die aannemingsovereenkomst stipt na te komen.

Omgevingsvergunning

Bolton verklaart dat voor het gekochte een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend.

LEVERING EN AANVAARDING

Op grond van het bovenstaande verklaart de verschenen persoon onder 1. genoemd, handelend als gemeld, bij deze voor en namens de gemeente in eigendom te leveren aan de koper, die verklaart bij deze in eigendom te aanvaarden, *ieder voor de onverdeelde helft:*

een perceel bouwgrond, bestemd voor de bouw van een woonhuis met verder toebehoren, toekomstig adres: * te Ede, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C-nummer *, groot (ongeveer) *;

aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte zijn toegekend,

hierna te noemen: het gekochte.

Het gekochte is met bouwnummer * aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening.

BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER

Het gekochte werd verkregen door verkoper, met meer registergoederen, door levering op grond van koop.

Deze levering blijkt uit een akte op drie februari tweeduizend elf (03-02-2011) verleden voor mr. E.A.P. Boerkamp, notaris te Ede. Een afschrift van deze akte werd ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op drie februari tweeduizend elf (03-02-2011) in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 59517, nummer 120. Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs.

KOOP-/AANNEEMSOM

De koopsom voor het gekochte zoals overeengekomen tussen Bolton en koper is *, inclusief een en twintig procent (21 %) omzetbelasting.

De aanneemsom is *, inclusief een en twintig procent (21 %) omzetbelasting.

De totale koop-/aanneemsom is dus * inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting, waarvan vandaag door koper betaald moet worden alleen de koopsom-inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting.

Het bedrag van de koopsom is door koper betaald op een daartoe bestemde rekening van mij, notaris.

Uit de door koper betaalde koopsom wordt mede de door Bolton aan verkoper verschuldigde koopprijs betaald, voor wat betreft toe te rekenen aan het gekochte.

Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper en Bolton 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 zoals bedoeld in deze akte zeker is.

Omzetbelasting

Met betrekking tot de levering van het gekochte is omzetbelasting verschuldigd aangezien verkoper en Bolton ondernemer zijn in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en het gekochte een bouwterrein is in de zin van artikel 11 lid 6 van die wet.

Kwijting

Verkoper verleent Bolton kwijting voor de betaling van de tussen hen overeengekomen koopprijs voor het gekochte.

Bolton verleent koper kwijting voor de betaling van de tussen hen overeengekomen koopprijs.

OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

Met betrekking tot de koop en levering gelden verder de volgende bepalingen:

1. Onbezwaarde levering en bijzondere lasten/beperkingen

- a. Door de overdracht van het gekochte krijgt koper:
 - een recht van eigendom dat onvoorwaardelijk is en niet vatbaar is voor inkorting, ontbinding of vernietiging;
 - een registergoed dat niet is bezwaard met beslagen of hypotheek of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten met uitzondering van de eventueel in deze overeenkomst vermelde beperkte rechten;
 - een registergoed dat niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in de artikelen 6:251 en 6:252 Burgerlijk Wetboek, met uitzondering van de eventueel in deze akte vermelde kwalitatieve verplichtingen;
 - een registergoed dat niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van de eventueel in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen.
- b. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de

openbare registers is vandaag met betrekking tot het gekochte 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.

2. Over- of ondermaat

Een eventueel verschil tussen de werkelijke en de hiervoor vermelde maat of grootte van het gekochte geeft geen recht op vergoeding.

3. Aflevering, overgang risico en aanvaarding in eigen gebruik

Het gekochte wordt vandaag geleverd en aanvaard vrij van huur of andere gebruiksrechten, vrij van aanspraken tot gebruik. Verkoper staat hiervoor in tegenover Bolton; Bolton staat hiervoor in tegenover koper.

De aflevering van het gekochte door verkoper aan Bolton vindt plaats direct na ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip is het gekochte voor rekening en risico van Bolton.

Als Bolton en koper hun verplichtingen uit de koopovereenkomst geheel zijn nagekomen dan wordt het gekochte afgeleverd aan koper, die het dan in eigen gebruik en genot aanvaardt. Bij de aflevering van het gekochte kan koper een beroep doen op de opleveringsregeling uit de aanneemovereenkomst.

Tijdens de (af)bouw is het gekochte voor rekening en risico van Bolton casu quo de aannemer. Bolton casu quo de aannemer is verplicht de opstellen van het gekochte tot de oplevering bij een verzekeringsmaatschappij met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht, onder de bij Nederlandse schadeverzekeringen gebruikelijke voorwaarden te verzekeren. Op de dag waarop het gekochte met toebehoren aan koper wordt afgeleverd, gaat het risico over op koper. Koper houdt zijn aanspraken uit de koopovereenkomst.

Geen werkzaamheden

Tot op de dag van die ingebruikneming mogen door koper, of in opdracht van hem, door derde(n) geen werkzaamheden op het gekochte worden verricht zonder toestemming van Bolton en van de aannemer.

4. Verbod verkoop tijdens bouw

Het is de koper verboden om zonder toestemming van Bolton en van de aannemer het gekochte geheel of gedeeltelijk te verkopen of op andere wijze te vervreemden of aan derde(n) in enig genotsrecht uit te geven, voordat de te bouwen woning opgeleverd is. Het bovenstaande is niet van toepassing in geval van:

- verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek;
- executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.

5. Verrekening van vaste lasten

De periodieke lasten die door publiekrechtelijke organen met betrekking tot de eigendom van het gekochte worden geheven, zijn vanaf vandaag voor rekening van koper.

6. Garanties van verkoper en Bolton

Verkoper en Bolton zijn geen feiten of omstandigheden bekend zodanig dat zij de in de koopovereenkomsten opgenomen garanties en verklaringen nu niet ongewijzigd zouden hebben gegeven of afgelegd.

7. Overdracht van rechten

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het gekochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen architect(en), constructeur(s), bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op koper, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is ook verplicht garantiebewijzen die met betrekking tot het gekochte bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze op naam van koper te laten stellen. Verkoper staat hiervoor in tegenover Bolton; Bolton staat hiervoor in tegenover koper.

8. Kadastraal tarief en kosten

Het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het gekochte verbonden kosten zijn voor rekening van Bolton.

9. Ontbindende voorwaarden

Alle eventueel met betrekking tot de koop overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn nu uitgewerkt dan wel tenietgegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor verkoper, Bolton als voor koper vervallen.

10. 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.

KETTINGBEDING TEN BEHOEVE VAN DE GEMEENTE EDE

Verkoper, de gemeente Ede, legt ten behoeve van die gemeente aan de koper en zijn rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel op, en de koper verklaart uitdrukkelijk te aanvaarden, de navolgende bepalingen, zoals opgenomen in de overeenkomst tussen verkoper en Bolton, luidende als volgt:

" artikel 20 Bouwplicht

1. De koper zal het verkochte bebouwen met inachtneming van het door de gemeente goedgekeurde definitieve ontwerp van het bouwplan en de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen.
2. Binnen twee jaren na de overdracht moet de op het verkochte te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn. Deze termijn kan door het college van burgemeester en wethouders op verzoek van de koper worden verlengd.

artikel 22 Aanwijzing perceelsgrenzen

1. < enzovoorts >
2. Wanneer de koper gebouwen of erfafscheidingen opricht, zal de koper de perceelsgrenzen door de gemeente laten aanwijzen, voor zover die gebouwen of erfafscheidingen grenzen aan de openbare ruimte. De daarmee gemoede kosten zullen door de gemeente aan de koper in rekening worden gebracht.

artikel 23 Parkeerplaatsen op eigen terrein en erfafscheidingen

1. De koper zal de parkeerplaatsen op eigen terrein en de erfafscheidingen ter plaatse van de grenzen tussen het verkochte en de omliggende openbare ruimte aanleggen en in stand houden overeenkomstig het door de gemeente goedgekeurde definitieve ontwerp van het bouwplan, waarvan een kopie aan de akte van levering zal worden gehecht.
2. In geval van vervanging van de erfafscheidingen ter plaatse van de grenzen tussen het verkochte en de omliggende openbare ruimte, moeten deze een met de in het vorige lid genoemde erfafscheidingen vergelijkbare beeldkwaliteit hebben en passend binnen het beeldkwaliteitsplan zoals deze gold ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 19.
3. Indien de koper zich niet houdt aan de in lid 1 en lid 2 genoemde verplichtingen, zal de gemeente de koper in gebreke stellen, met inachtneming van een termijn van acht dagen. Indien de koper gedurende deze termijn in gebreke blijft, verbeurt de koper aan de gemeente een direct opeisbare boete ter grootte van € 250,00 (zegge: tweehonderdvijftig euro) voor iedere dag dat de koper in verzuim blijft om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen. De boete zal jaarlijks worden geïndexeerd, conform de wijziging van het Consumentenprijsindexcijfer (CPI), reeks alle bestedingen, zoals door het Centraal Bureau voor de Statistiek maandelijks wordt gepubliceerd, of indien deze index niet meer bestaat, middels de index welke de oude index het meest benadert. Daarnaast behoudt de gemeente het recht om nakoming te vorderen/of schadevergoeding, indien de aantoonbare schade het bedrag van de boete te boven gaat.

artikel 24 Hekwerk

1. De gemeente zal een nieuw hekwerk plaatsen op de grens van het verkochte en de aan de oostzijde gelegen natuurgebied, welk hekwerk de functie heeft om wild te keren. De gemeente zal het hekwerk ter plaatse van de perceelsgrens met het aangrenzende, aan de oostzijde gelegen natuurgebied in stand houden. Het is koper niet toegestaan (een) poort(en)/opening(en) in het hekwerk aan te brengen.
2. Indien de koper het verbod zoals opgenomen in lid 1 overtreedt, verbeurt de koper aan de gemeente een direct opeisbare boete ter grootte van € 2500,00 (zegge: tweeduizend vijfhonderd euro) voor iedere overtreding. De boete zal jaarlijks worden geïndexeerd, conform de wijziging van het Consumentenprijsindexcijfer (CPI), reeks alle bestedingen, zoals door het Centraal Bureau voor de Statistiek maandelijks wordt gepubliceerd, of indien deze index niet meer bestaat, middels de index welke de oude index het meest benadert. Daarnaast behoudt de gemeente het recht om nakoming te vorderen/of schadevergoeding, indien de aantoonbare schade het bedrag van de boete te boven gaat.

artikel 25 Gedoogplicht

1. De koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven het verkochte is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven het verkochte zal worden aangebracht en onderhouden.

2. De koper is verplicht al hetgeen ingevolge het vorige lid is aangebracht in stand te laten. De gemeente is niet gehouden tot enige vergoeding ter zake van het gedogen.
3. Alle aantoonbare schade, die een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, 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.
4. De koper is verplicht, voor zover dat in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten de maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de in dit artikel bedoelde zaken, die de gemeente of de eigenaren van die zaken noodzakelijk acht(en).
5. De koper is te allen tijde aansprakelijk voor aantoonbare schade, die door zijn toedoen of nalaten aan de in dit artikel bedoelde zaken wordt toegebracht.
6. De in lid 1 en lid 2 genoemde verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichtingen, zoals bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, in de akte van levering worden vastgelegd en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.

artikel 26 Kettingbeding

1. De koper zal het bepaalde in artikel 22 lid 2 (aanwijzing perceelsgrenzen), artikel 23 (parkeerplaatsen op eigen terrein en erfafscheidingen), artikel 24 (hekwerk) en artikel 25 (gedoogplicht) bij vervreemding, vestiging van een beperkt genotsrecht en verlening van een persoonlijk gebruiksrecht aan respectievelijk de verkrijger, beperkt gerechtigde of gebruiker opleggen als verplichtingen jegens de gemeente, door het bepaalde in genoemde artikelen woordelijk op te nemen in de akte van levering of vestiging of in de overeenkomst over het gebruik, waarbij de koper namens en ten behoeve van de gemeente het recht aanvaardt om zich tegenover de verkrijgers, beperkt gerechtigden of gebruikers op genoemde artikelen te beroepen.
2. Op gelijke wijze, als in het vorige lid bepaald, zal de koper bij vervreemding, vestiging van een beperkt genotsrecht en verlening van een persoonlijk gebruiksrecht van respectievelijk de verkrijger, beperkt gerechtigde of gebruiker bedingen, bij wijze van derdenbeding ten behoeve van de gemeente, dat de verkrijger, beperkt gerechtigde of gebruiker zowel het bepaalde in artikel 22 lid 2 (aanwijzing perceelsgrenzen), artikel 23 (parkeerplaatsen op eigen terrein en erfafscheidingen), artikel 24 (hekwerk) en artikel 25 (gedoogplicht) als het bepaalde in dit artikel 26 bij vervreemding, vestiging van een beperkt genotsrecht en verlening van een persoonlijk gebruiksrecht aan respectievelijk de verkrijger, beperkt gerechtigde of gebruiker zal opleggen als verplichtingen jegens de gemeente, door het bepaalde in genoemde artikelen woordelijk op te nemen in de akte van levering of vestiging of in de overeenkomst over het gebruik, waarbij elke opvolgende persoon, die tot vervreemding, vestiging van een beperkt genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiksrecht overgaat, namens en ten behoeve van de gemeente het beding aanneemt.
3. Bij niet-nakoming van het bepaalde in lid 1 en lid 2 verbeuren de koper en opvolgende personen, die tot vervreemding, vestiging van een beperkt genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiksrecht overgaan, aan de

gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 25.000,00 (zegge: vijftwintigduizend euro). De boete zal jaarlijks worden geïndexeerd conform de wijziging van het Consumentenprijsindexcijfer (CPI), reeks alle bestedingen, die door het Centraal Bureau voor de Statistiek maandelijks wordt gepubliceerd, of, indien deze index niet meer bestaat, middels de index die de oude index het meest benadert. Deze boete kan terstond door de gemeente worden ingevorderd zonder dat daartoe enige ingebrekestelling is vereist. Daarnaast behoudt de gemeente het recht om nakoming te vorderen en/of schadevergoeding, indien de aantoonbare schade het bedrag van de boete te boven gaat. "

Aanneming kettingbedingen

De verschenen persoon onder 1. genoemd, handelend als gemeld, verklaarde het bepaalde in dit hoofdstuk (kettingbeding) ten behoeve van de gemeente aan te nemen.

BEDINGEN MET KWALITATIEVE WERKING

Verkoper, Bolton en koper zijn in de tussen hen gesloten koopovereenkomsten overeengekomen de volgende bedingen met kwalitatieve werking als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek op te leggen en aan te nemen, waartoe zij hierbij overgaan.

Gedoogplicht

1. De koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven het gekochte is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven het gekochte zal worden aangebracht en onderhouden.
2. De koper is verplicht al hetgeen ingevolge het vorige lid is aangebracht in stand te laten. De gemeente is niet gehouden tot enige vergoeding ter zake van het gedogen.

Warmteaansluiting Warmtebedrijf Ede/Groene Warmtenet Ede

Voor de energievoorzieningen van de percelen grond die deel uitmaken van het bouwplan "Aan de Bosrand", deze percelen grond hierna genoemd: "de Kavel", zal een duurzame warmte-aansluiting worden aangelegd door/namens en voor rekening van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Warmtebedrijf Ede B.V., gevestigd te Ede, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 60774215, hierna genoemd: "het Warmtebedrijf".

In verband hiermee heeft Bolton op de Kavel een aansluitovereenkomst gesloten met het Warmtebedrijf, welke zal overgaan op de opvolgende kopers/gerechtigden van/tot de Kavel, hierna genoemd: "de Eigenaar", (door middel van contractsovername als bedoeld in artikel 6:159 van het Burgerlijk Wetboek).

Voortvloeiend uit deze aansluitovereenkomst wordt hierbij de navolgende kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek gevestigd dan wel bedongen:

1. De Kavel met bouwnummers 1 tot en met 21 met de daarop te stichten/gestichte opstallen zijn voorzien van een aansluiting op het groene warmtenet in Ede, één en ander ten behoeve van het gebruik van duurzaam opgewekte warmte uit het groene warmtenet van het Warmtebedrijf.
2. De Eigenaar van de Kavel zal dulden dat de daarvoor benodigde- en door of namens Bolton aan te brengen installaties, kabels, leidingen en overige voorzieningen, hierna genoemd: "het Net", eigendom van het Warmtebedrijf,

blijven gehandhaafd en niet zullen worden verwijderd. De Eigenaar dan wel gebruiker van de Kavel zal geen handelingen verrichten welke het Net kunnen beschadigen.

3. De Eigenaar verklaart hierbij het Warmtebedrijf te erkennen als bevoegd aanlegger en daarmee als eigenaar het Net op grond van het bepaalde in artikel 5:20 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.

4. Partijen komen hierbij overeen dat de hiervoor genoemde verplichtingen door inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers, zullen gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van het Warmtebedrijf en diens rechtsopvolgers, zodat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die de Kavel onder bijzondere titel verkrijgen en tevens daaraan gebonden zullen zijn degenen die van de Eigenaar van de Kavel een recht tot gebruik ervan verkrijgen.

De verschenen persoon onder 2. genoemd, handelend als gemeld, thans als zaakwaarnemer de belangen van het Warmtebedrijf waarnemend, verklaarde het bepaalde ten behoeve van het Warmtebedrijf aan te nemen.

**** KEUZE Van toepassing bij de 2-onder-1 kapwoningen**

Het kwalitatief beding van uitbouw

Koper is ermee bekend dat alle kopers van een eengezinswoning in onderhavig bouwplan vanuit de Wabo de bevoegdheid hebben om aan de achterzijde van hun woning vergunningsvrij een uitbouw te (doen) realiseren, mits voldaan wordt aan de voorwaarden.

Deze uitbouw is in het verlengde van de woning geprojecteerd.

Het hart van de scheidingsmuur van bedoelde uitbouw zal op de grenslijn gelegen zijn. In verband hiermede komen verkoper en koper overeen en wordt in de akte van levering vastgelegd als kwalitatief beding over en weer ten behoeve en ten laste van de eigenaar van het bij deze gekochte en ten behoeve en ten laste van de eigenaar/eigenaren van de aangrenzende bouwkevel(s):

het kwalitatief beding van uitbouw om te dulden, dat het hart van de scheidingsmuur van bedoelde uitbouw op de grenslijn zal zijn gelegen, zodat een gedeelte van de scheidingsmuur van bedoelde uitbouw op de eigendom van de eigena(a)r(en) van de aangrenzende bouwkevel(s) zal staan.

Indien na voltooiing van het huidige bouwplan aan de eigenaar van een bouwkevel een omgevingsvergunning wordt verleend voor het realiseren van een uitbouw aan de achterzijde van de woning, is/zijn de eigena(a)r(en) van de aangrenzende bouwkevel(s) verplicht te dulden, voor zover de buitenmuren van hun uitbouw zich - overeenkomstig het bepaalde in bovenstaande alinea - bevinden op de eigendom van degene die de betreffende uitbouw later wil realiseren, dat de betreffende buitenmuur van hun uitbouw (deels of geheel) verwijderd wordt of wordt vervangen voor een woningscheidende wand, zodat de alsdan te realiseren uitbouw op deze (deels) nieuwe buitenmuur of woningscheidende wand ingebalkt en/of ingeankerd kan worden.

Het is de eigenaar van een bouwkevel die na voltooiing van het onderhavige bouwplan een uitbouw wil realiseren, verboden de fundering, de vloer en een betonnen dak van de te realiseren uitbouw te belasten op de bestaande uitbouw(en), in verband met de draagkracht van de fundering van de bestaande uitbouw(en).

Indien later voor een uitbouw gekozen wordt dient de eigenaar een stalen

stabilisatieportaal te monteren van voldoende zwaarte of andere bouwconstructie in verband met de genoemde draagkracht. Dit ter goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht van de onderhavige gemeente.

Werking van de kwalitatieve bedingen

De hierboven omschreven kwalitatieve verplichtingen zullen overgaan op al diegenen die het betreffende registergoed zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel.

Diegenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen, zijn eveneens aan bovenomschreven kwalitatieve verplichtingen gebonden.

De rechten die tegenover bovenomschreven kwalitatieve verplichtingen staan, dienen als kwalitatieve rechten te worden beschouwd en gaan mitsdien over op de rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel.

Voormelde bepalingen dienen aan de rechtsopvolgers onder bijzondere titel en aan gebruikers kenbaar te worden gemaakt.

Handhaving verplichtingen om te doen in kwalitatieve bedingen middels

kettingbeding

Voor zover kwalitatieve verplichtingen een verplichting om te "doen" inhouden, gelden die verplichtingen als kettingbeding, zodat een ieder, op wie de verplichtingen tot een "doen" rusten, verplicht is deze verplichtingen op te leggen aan zijn rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel en aan te nemen ten behoeve van de gerechtigde(n) tot het kwalitatief beding.

Boetebeding bij niet-nakoming van verplichtingen

Bij niet-nakoming van de verplichtingen om te doen in voormelde kwalitatieve bedingen is door de nalatige partij zonder rechterlijke tussenkomst per geval van niet-nakoming aan de gerechtigde(n) tot het kwalitatieve beding verschuldigd een boete van tienduizend euro (€ 10.000,00), onverminderd het recht van de gerechtigde(n) tot het kwalitatieve beding op verdere schadevergoeding of eventuele nakoming.

**** KEUZE Van toepassing bij de 2-onder-1 kapwoningen**

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Ter uitvoering van het bepaalde in de koopovereenkomsten tussen verkoper en Bolton en Bolton met koper, worden in verband met de bouwkundige toestand waarin het gekochte zich na afbouw bevindt ten opzichte van de naastgelegen nieuw te bouwen woning(en), bij deze - voor zover rechtens vereist - de navolgende erfdienstbaarheden gevestigd, verleend en aangenomen:

Algemene erfdienstbaarheden

Ten behoeve en ten laste van het gekochte (kadastraal bekend gemeente Ede sectie C nummer *) en ten behoeve en ten laste van de tot het project behorende bouwka- vel met bouwnummer * (kadastraal bekend gemeente Ede sectie C nummer *) de volgende erfdienstbaarheden:

de erfdienstbaarheid van licht, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat aan en in de op het heersende erf volgens het bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen op kortere afstand van de grens van het dienende erf dan in de wet is toegestaan, balkons, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor een der in de wet genoemde beperkingen geldt;

de erfdienstbaarheid van uitzicht, inhoudende het verbod voor de eigenaar van het dienende erf om de voortuin en eventueel de zijtuin, voor zover deze onmiddellijk

grenst aan de openbare straat en voor zover de eigenaar van het heersende erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat waaraan het heersende erf is gelegen, anders te gebruiken dan voor het parkeren van een (personen)auto en/of als siertuin en het verbod hierin opstallen (niet-zijnde beplantingen) te hebben, die het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens het bouwplan op het heersende erf te bouwen of wel gebouwde woning belemmeren;

de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het bouwplan eventueel een op het heersende erf te bouwen of gebouwde woning gedeeltelijk op het dienende erf is/wordt gebouwd, of wel hierboven uitsteekt, of wel de versnijdingen van de funderingen in het dienende erf zijn gelegen of de bij de op het heersende erf gebouwde woning behorende leidingen gedeeltelijk in het dienende erf zijn aangebracht;

de erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat de toestand waarin die percelen na (af)bouw van de daarop voor de eerste maal gebouwde opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burenrrecht, speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van telecommunicatieaansluitingen, 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, een en ander onder de volgende bepalingen:

- a. deze erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;
- b. deze erfdienstbaarheden worden niet geacht te zijn verzwagd door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven;
- c. alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich op het heersend en dienend erf bevindende werken worden gedragen door de eigenaren die daarvan profiteren;
- d. de eigenaren van het heersend erf zijn bevoegd het dienend erf te betreden indien dit voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nodig is, zoals voor het plegen van onderhoud en vernieuwing;
- e. deze erfdienstbaarheid geldt niet voor bouwwerken die niet zijn voorzien in het bouwplan (inclusief meerwerkopties); voor deze bouwwerken blijft het burenrrecht van Titel 4 van Boek 5 Burgerlijk wetboek gelden;

de erfdienstbaarheid tot legalisering van later uitgevoerde meerwerkopties, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat de eigenaar van het heersend erf bouwwerken realiseert voortvloeiend uit de meerwerkopties van het bouwplan, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwwerken worden gerealiseerd binnen vijf (5) jaar na de eerste oplevering van de woning op het heersend erf;
- b. de bouwwerken worden gerealiseerd conform de meerwerkopties die door de ondernemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden en waarvoor

- door de ondernemer gedurende de bouwperiode eventueel al de
voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht;
- c. de bouwwerken op het dienend erf worden zo nodig in de oude staat hersteld op kosten van de eigenaar van het heersend erf;
 - d. de bouwwerken worden na schriftelijke aankondiging gerealiseerd in één bouwstroom, binnen een termijn van zes (6) maanden na aanvang van de bouwwerkzaamheden (inclusief eventuele herstelwerkzaamheden);
- de erfdiensbaarheid van afvoer van regenwater en drop*, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om het overlopende water van de volgens de ten tijde van het passeren van de akte van levering dan wel tijdens de oplevering van de gerealiseerde opstellen bestaande toestand overeenkomstig de aanwezige daken, goten, leidingen en putten te ontvangen.

Nadere vestiging en inwerkingtreding erfdiensbaarheden

Voor zover nodig en nog niet gevestigd zijn worden door partijen bij de akten van levering betreffende de overige bouwkavels in dit bouwplan gelijke erfdiensbaarheden als hiervoor vermeld gevestigd. Deze erfdiensbaarheden dienen voor ieder van de tot voormeld bouwplan behorende kavels in werking te treden zodra de betreffende kavel door de rechthebbende is overgedragen.

*

AANVAARDING DOOR KOPER

Voor zover in voormelde bepalingen verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan verkoper en/of Bolton verplicht is deze aan koper op te leggen, worden deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen bij deze aan koper opgelegd. Koper aanvaardt deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen bij deze uitdrukkelijk. Voor zover voormelde bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten bij deze uitdrukkelijk door verkoper respectievelijk Bolton bedongen en door verkoper respectievelijk Bolton ten behoeve van die derde(n) aanvaard.

WONINGBORG-GARANTIE

De woning die het onderwerp is van voormelde overeenkomst maakt deel uit van een door Woningborg N.V. geregistreerd project en is door deze instelling ingeschreven onder planregistratienummer W-* -* -*.

De aannemer verbindt zich tegenover de verkrijger ter zake van deze woning de verplichtingen uit de Garantie- en waarborgregeling van deze instelling te zullen nakomen.

Koper heeft het Woningborg-certificaat ontvangen.

SLOTBEPALINGEN

Fiscale verklaring

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

Doorhaling

Partijen verlenen hierbij, voor zoveel nodig, onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van mij, notaris, om medewerking te verlenen aan het

doorhalen van de hypothecaire inschrijving(en) en eventuele beslagen op het gekochte—
ten laste van verkoper en eventueel zijn rechtsvoorganger(s) en om daarvoor de——
afstanddoening door de hypotheekhouder(s) te aanvaarden en de akte van——
vervallenverklaring van het hypotheekrecht in te schrijven in de openbare registers van—
het kadaster.——

In verband met de vrijwaringverplichting van verkoper ten opzichte van Bolton en van—
Bolton ten opzichte van koper voor hypotheek aanvaardt Bolton respectievelijk koper—
bij voorbaat de eventueel voor het verval daarvan benodigde afstand van hypotheek.——

Volmacht rectificatie——

Partijen verlenen hierbij, voor zoveel nodig, onherroepelijk volmacht aan ieder van de—
medewerkers op het kantoor van de notaris genoemd in het hoofd van deze akte, dan—
wel haar waarnemer(s) of ambtsopvolger(s), om namens hen te verschijnen in een akte—
van rectificatie als de in deze akte, *alsmede de mede op heden voor mij, notaris te——
verlijden hypotheekakte met het hierbij gekochte als onderpand, *vermelde kadastrale—
omschrijving niet in overeenstemming is met de feitelijke situatie, als de dagtekening—
van de akte of het daarin vermelde tijdstip van ondertekening kennelijk onjuist is en/of—
als de in de akte vermelde personalia van partijen niet volledig juist zijn.——

Woonplaats- en forumkeuze——

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

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

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.——

SLOT——

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte—
betrokken verschenen personen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor——
gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.——

WAARVAN AKTE is verleden te Woerden op de datum als in het hoofd van deze akte——
vermeld.——

Na zakelijke opgave van en toelichting op de inhoud van deze akte aan de verschenen—
personen hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben——
kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.——

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de verschenen personen en mij,——
notaris, ondertekend om * uur en * minuten.——