

Contactpersoon	B.C. van Gent-de Graaff	Aktenummer	211638.01-2
	register notarislerk   vastgoed & projecten		
E-mailadres	t.vangent@vbcnotarissen.nl		
Telefoon	+31 (0)85 6 207 167	Status	<b>Concept</b>
		Datum	28-05-2021

---

### Akte van levering en vestiging opstalrecht

*Project Apollo te Hengelo*

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

1. +, te dezen handelend als gevolmachtigde van:
  - a. 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**;
  - b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Warmtebedrijf Hengelo B.V.**, statutair gevestigd te gemeente Hengelo, kantoorhoudende te 5651 GW Eindhoven, Achtseweg Zuid 153 X, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 66309239, hierna te noemen: **Warmtebedrijf**;
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, bestemd voor de bouw van een appartementencomplex, omvattende onder meer tweeënvijftig (52) woningen, één (1) bedrijfsruimte, tweeënvijftig (52) parkeerplaatsen en verder aanbehoren, gelegen aan het Apolloplein te Hengelo, kadastraal bekend gemeente Hengelo sectie N nummers 1863 en +, tezamen groot ongeveer +, aan welke percelen door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, welke percelen zijn belast met een opstalrecht ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Warmtebedrijf B.V., statutair gevestigd te gemeente Hengelo, 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:

- voor wat betreft het perceel met nummer 1863 door de inschrijving in het register Hypotheken 4 in deel 81192 nummer 20 van de openbare registers voor registergoederen op drie mei tweeduizend eenentwintig van een afschrift van een akte van levering op dertig april daarvoor voor mr. R.P. Mollema, notaris te Enschede verleden, in welke akte kwijting werd verleend voor betaling van de koopprijs; en
- voor wat betreft het perceel met nummer + door de inschrijving in het register Hypotheken 4 in deel + nummer + van de openbare registers voor registergoederen op + van een afschrift van een akte van levering op + voor mr. +, notaris te Amersfoort verleden, in welke akte kwijting werd verleend voor 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: **Ter Steege Bouw Vastgoed Rijssen B.V.**, statutair gevestigd te Rijssen, Gemeente Rijssen Holten, kantoorhoudende te 7461 AK Rijssen, Reggesingel 32, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 06042113, (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 +en parkeerplaats 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 mr. +, 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 Hengelo", gevestigd te Hengelo, 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 verzwaaring 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 hypotheeken 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 erfdiensbaarheden, 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.

#### **VERPLICHTINGEN UIT KOOPOVEREENKOMST**

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

*“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.*

**+KEUZE BNRS 53 en 54**

en

#### **“Artikel 25 Toegang dak bouwnummers 53 en 54**

*Om het dakvlak te inspecteren en te onderhouden, welke grenst aan de buitenruimte van bouwnummers 53 en 54, dienen de Kopers van deze twee bouwnummers circa twee keer per jaar op eerste verzoek van de Vereniging van Eigenaren zijn privé ruimte opstellen voor de toegang tot het betreffende dakvlak.*

**+EINDE KEUZE**

#### **BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN**

Koper is bekend met het bepaalde voorkomende in:

- de hiervoor omschreven akte van levering (deel 81192 nummer 20) met betrekking tot het in de splitsing betrokken grondperceel met nummer 1863, luidende:

Overige bepalingen in de koopovereenkomst.

13. 1. Voorzover daarvan bij deze akte niet is afgeweken blijft tussen partijen gelden hetgeen overigens tussen hen is overeengekomen, de koopovereenkomst daaronder begrepen, waarin onder meer nog het navolgende woordelijk luidende is opgenomen:

“Artikel 1. Algemene voorwaarden (gemeente Hengelo)

*Op deze koopovereenkomst zijn van toepassing de Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Hengelo 2009*

(bijlage 2), met uitzondering van de artikelen 2.1.1, 2.1.2, 2.2.2., 2.3.5, 2.5.1, 2.5.3, 2.5.4, 3.6.1, 3.6.2, 3.6.3, 3.6.4, 3.6.5, 3.6.7, 3.6.8, 3.6.9 en 3.8.2.

In afwijking van de definitie van bouwrijpe grond (onderdeel grondwerken) als bedoeld in artikel 1.2 van de Algemene voorwaarden komen partijen overeen om het verkochte te leveren op een peilhoogte zoals die op de dag van levering feitelijk is.

Indien in verband met het bouwplan grond aan- of afgevoerd moet worden, gebeurt dat door en voor rekening koper.

In afwijking van het bepaalde in artikel 3.6.6 komen de leges van de uitwegvergunning niet voor rekening van de gemeente, maar zijn deze begrepen in de leges van de omgevingsvergunning voor de bouw, die voor rekening van koper komen.

Koper wordt door verkoper gevrijwaard voor aanspraken van derden ter zake van het Verkochte uit hoofde van tussen Verkoper en de Gemeente Hengelo gesloten vaststellingsovereenkomst inzake beëindiging samenserkingsovereenkomst Berflo Es en de daarop gebaseerde realiseringsovereenkomsten, getekend d.d. 6 april 2020 (bijlage 3).”

Enzovoorts

“Artikel 3. Bebouwing en kavelinrichting/afwerking, verplichtingen

De koper is verplicht het verkochte te bebouwen met hoofdzakelijk appartementsrechten passen binnen de publiekrechtelijke bestemming en in aansluiting op de kwaliteit van fase 1 en zoals gepresenteerd door MAS op 22 oktober 2019 (bijlage 4).

In aanvulling op de algemene voorwaarden bedoeld in artikel 1 van deze koopovereenkomst zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

1. De koper van het verkochte verplicht zich tegen verkoper om gelijktijdig met het gereedkomen van de appartementen op het verkochte voor eigen rekening ten minste één, van de openbare weg af met een auto toegankelijke parkeerplaats aan te leggen en in stand te houden.
2. Koper verplicht zich uiterlijk:
  - a. voor 1 november 2020 een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwplan op het verkochte in te dienen, en
  - b. binnen 6 maanden na verkrijging van een onherroepelijke omgevingsvergunning en nadat ten minste 50% van de woningen binnen het woningbouwplan is verkocht, te starten met de bouw van het woningbouwplan en de bouwuitvoering daarvan aansluitend te continueren tot de appartementen gereed zijn voor bewoning.
3. Indien koper voorziet dat hij als gevolg van onvoorziene omstandigheden niet in staat is om uiterlijk op 1 september 2021 te starten met de bouw, zal hij verkoper daarover informeren. Partijen treden vervolgens met elkaar in overleg ten einde gezamenlijk een nieuwe datum vast te stellen waarop koper uiterlijk dient te starten met de bouw op het verkochte.
4. Koper is in aanvulling op punt 3.6.10 van de algemene voorwaarden gehouden bij de uitwerking van het woningbouwplan kwalitatief hoogwaardige erfafscheidingen tussen privaat en publiek terrein mee te ontwerpen en voor de realisatie hiervan gelijktijdig met de bouwuitvoering te borgen. Een duurzame – geheel of gedeeltelijk – groene erfafscheiding verdient de voorkeur.”

enzovoort

“Artikel 7. Juridische levering

3. *Koper respectievelijk diens rechtsopvolger is een vergoeding aan verkoper verschuldigd indien geen uitvoering wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 3 sub 1. Deze vergoeding bedraagt eenmalig € 5.000,- (zegge: vijfduizend euro) per parkeerplaats die niet (tijdig) voldoet en voorts € 150,- (zegge: éénhonderdenvijftig euro) per dag dat de overtreding voortduurt tot aan het tijdstip waarop alsnog uitvoering is gegeven aan het betreffende artikel. (kettingbeding).*
4. *Koper is vanaf het moment van juridische levering gehouden het verkochte in ordentelijke staat te (doen) onderhouden.*
5. *Over boetes en/of vergoedingen is koper respectievelijk diens rechtsopvolger(s) gehouden de hierover wettelijk verschuldigde belastingen te betalen.”*

Boetebeding

*Koper respectievelijk diens rechtsopvolger is aan verkoper een vergoeding verschuldigd indien geen uitvoering wordt gegeven aan de hiervoor uit de koopovereenkomst aangehaalde verplichtingen. Deze boete bedraagt vijfduizend euro (€ 5.000,00) per bouwkaavel waarop de overtreding toeziet, vermeerderd met een bedrag van eenhonderdenvijftig euro (€ 150,00) per dag dat de overtreding voortduurt tot aan het tijdstip waarop alsnog uitvoering is gegeven aan de betreffende verplichting.*

Kwalitatieve verplichting/kettingbeding

Kwalitatieve verplichting

*Partijen zijn ten aanzien van hetgeen zij in de hiervoor uit de koopovereenkomst aangehaalde tekst, alsmede het hiervoor onder het opschrift Boetebeding bepaalde, overeengekomen dat dit zal gelden als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, zodat deze bepalingen voor zover mogelijk blijven rusten op het registergoed en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het registergoed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen.*

Kettingbeding

- a. *koper zich bij deze verplicht en verbindt zich jegens verkoper, die dit voor zich aanneemt, de hiervoor in dit artikel gemelde verplichtingen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het registergoed alsmede bij de verlening daarop van een beperkte zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om bedoelde verplichtingen in de notariële akte of verlening van een beperkt zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare vergoeding als hiervoor onder het opschrift Boetebeding gemeld ten behoeve van verkoper, met bevoegdheid voor de laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen;*
- b. *op gelijke wijze als hiervoor in dit lid onder a bepaald, verbindt koper zich jegens verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a bedoelde verplichtingen, als de in lid a en in het onderhavige lid b opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van verkoper het beding aan.*

Omschrijving erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen.

14. 1. *Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:*
- a. *voor die delen van het registergoed zoals verkregen uit aankomsttitel 1, naar aankomsttitel 1, waarin woordelijk staat vermeld:*  
*“In voormelde aankomsttitel stond nog het volgende vermeld omtrent een kwalitatieve verplichting:*  
*‘14.3. Mocht blijken dat de in lid 1 van dit artikel bedoelde milieukundige toestand een andere is dan die Partijen voor ogen staat, dan zal dat nimmer aanleiding zijn tot ontbinding van de Koopovereenkomst, tot betaling van enige schadevergoeding of tot enigerlei verrekening. Ons Belang, St. Joseph en Berflo-Es zullen PME nimmer aanspreken en vrijwaren bij deze PME van alle aanspraken van derden, daaronder begrepen de bevoegde overheidsinstanties en/of andere publiekrechtelijke organen terzake van die milieukundige toestand van het Verkochte.*  
*Het in dit lid 3 bepaalde zal overgaan op de rechtsopvolgers van Berflo-Es als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek.”*
- b. *voor die delen van het registergoed zoals verkregen uit aankomsttitel 2, naar aankomsttitel 2.*  
*Blijkens een aan onderhavige akte te hechten stuk heeft de gemeente Hengelo aan verkoper toestemming verleend tot vervreemding van het registergoed onder voorwaarden als in onderhavige akte vermeld en verkoper vrijgesteld van het bij wijze van kettingbeding en of kwalitatieve verplichting opleggen aan koper van de in de aankomsttitel 2 gemelde bepalingen (welke kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen derhalve komen te vervallen), behoudens de navolgende in aankomsttitel 2 opgenomen (kwalitatieve) bepaling(en) welke wel van kracht blijven en woordelijk luidend:*  
**“Artikel 3.7.3 Gedoogplicht**
- a. *De koper is verplicht te gedogen dat palen, straatverlichting, masten, kabels, draden, isolatoren, rozetten, ondergrondse afvalcontainers, uitwegconstructies (voor zover binnen één meter vanaf wegkant), aanduidingsbordjes en pijpleidingen voor openbare doeleinden op, in, of boven de verkochte onroerende zaak en eventueel aan de -daarop aanwezige dan wel te stichten - opstallen worden aangebracht, onderhouden en vervangen of gewijzigd, op de plaatsen waar en de wijze waarop de gemeente dit in het kader van het algemeen belang nodig zal achten.*
- b. *Zaken die door de gemeente of derden ten behoeve van de uitvoering van een gemeentelijke taak in of op de grond zijn aangebracht, waaronder begrepen de zaken die onder a. zijn genoemd, blijven eigendom van de gemeente danwel betreffende derden, tenzij in de verkoopovereenkomst expliciet wordt vermeld dat dit niet het geval is.*
- c. *De koper is verplicht al hetgeen krachtens lid a. van dit artikel is aangebracht of zal worden aangebracht, bevestigd te laten en zich*

- te onthouden van al datgene waardoor de uitoefening van dit recht zal kunnen worden geschaad of belemmerd of de bereikbaarheid en bedrijfsveiligheid van die voorzieningen in gevaar kan komen.
- d. De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid a., door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.
  - e. Indien de werken of werkzaamheden in verband met het voorgaande worden uitgevoerd is de eigenaar verplicht de daarmee te belasten personen, die daartoe door of namens de gemeente zijn aangewezen, te allen tijde onbelemmerd toe te laten.
  - f. De bepalingen in lid a. t/m e. rusten als een kwalitatieve verplichting op de onroerende zaak en gaan van rechtswege over op degenen die het goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen.”

enzovoort

**“OVEREENKOMST TOT VESTIGING EN AANNEMING VAN ERFDIENSTBAARHEDEN**

De comparanten verklaarden dat tussen partijen is overeengekomen dat in verband met het in de koopovereenkomst toepasselijk verklaarde artikel 3.7.2 alsmede het in gemelde koopovereenkomst bepaalde zullen worden gevestigd en aangenomen de na te melden erfdienstbaarheden.

**VESTIGING EN AANNEMING ERFDIENSTBAARHEDEN**

Ter uitvoering van voormelde overeenkomst verklaarden de comparanten bij deze te vestigen en aan te nemen:

- I. ten behoeve en ten laste van het verkochte - deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente Hengelo (Overijssel) sectie N nummers 683, 681, 679 en 1083 - en ten laste en ten behoeve van de naastgelegen kavels, eveneens deel uitmakende van het perceel bekend gemeente Hengelo (Overijssel) sectie N nummer 683, 681, 679 en 1083, - voorzover eigendom van de gemeente en voorzover zij niet reeds eerder zijn gevestigd - over en weer, al zodanige erfdienstbaarheden, inhoudende de verplichting voor het dienende erf te dulden dat de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft en dat met name situaties welke in strijd zijn met het burendrecht, gehandhaafd kunnen worden; onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwen.  
Hieronder kan echter nimmer een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.
- II. ten behoeve van het verkochte en ten laste van de aan de gemeente verblijvende gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Hengelo (Overijssel) sectie N nummers 683, 681, 679 en 1083 de erfdienstbaarheid, inhoudende de plicht voor de eigenaar van het lijdend erf om te dulden, dat kolommen ten behoeve van dakoverstekken van het te bouwen winkelcentrum en aan te brengen balkons zich bevinden boven de grond van de gemeente.

**KWALITATIEVE VERPLICHTING**

De comparanten verklaarden dat partijen bij de koopovereenkomst zijn overeengekomen en door de gemeente is bedongen van de koper, verklarende de



*koper zich daartoe te verplichten als kwalitatieve verplichting, om te gedogen hetgeen in artikel 3.7.3 onder a en b" enzovoort "van de algemene verkoopvoorwaarden is vermeld, zulks - bij overtreding - op verbeurte te behoeve van de gemeente van de boete als hiervoor in artikel 2.4.1 respectievelijk in artikel 3.10 is vermeld en onder de bepaling dat gemelde kwalitatieve verplichting zal overgaan op (al) degene(n) die het verkochte of een gedeelte daarvan zal/zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel en dat degene(n) die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte of een gedeelte daarvan zal/zullen verkrijgen, eveneens aan voormelde kwalitatieve verplichting gebonden zal/zullen zijn.*

*Ter uitvoering van het vorenstaande verklaarde de koper gemelde kwalitatieve verplichting onder gemelde bepaling op zich te nemen, terwijl de comparant sub 1 verklaarde de door de koper op zich genomen kwalitatieve verplichting namens en ten behoeve van de gemeente onder de gemelde bepaling te aanvaarden."*

- de hiervoor omschreven akte van levering (deel + nummer +) met betrekking tot het in de splitsing betrokken grondperceel met nummer ±, luidende:

**"ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN**

*Op de Koopovereenkomst zijn van toepassing de hoofdstukken 1, 3 (met uitzondering van artikelen 4, 7, 9 en 12) van de "Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de Gemeente Hengelo 2019", vastgesteld door het college van Burgemeester en wethouders der Gemeente Hengelo op zesentwintig februari tweeduizend negentien, voor zover nog van belang woordelijk luidend:*

**Artikel 6. Juridische levering.**

- a. *De gemeente staat ervoor in, dat zij gerechtigd is de eigendom van de zaak over te dragen.*
- b. *De onroerende zaak wordt overgedragen:*
  1. *vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen of inschrijvingen daarvan en voorts vrij van huur pacht en andere (gebruiks)rechten van derden;*
  2. *met alle daarbijbehorende rechten, waaronder die uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en kwalitatieve rechten;*
  3. *met alle daaraan verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, alsmede overige lasten en beperkingen.*
- c. *De koper is gebonden aan de in lid b. onder punt 2 en 3 bedoelde lasten en beperkingen indien en voorzover hij deze in de koopovereenkomst uitdrukkelijk heeft aanvaard.*
- d. *De gemeente verleent geen vrijwaring voor haar onbekende lasten en beperkingen."*

*Enzovoorts.*

**"Artikel 8. Erfgrens.**

- a. *Op verzoek van koper zullen de grenspunten door de gemeente éénmalig worden aangewezen en met buizen of piketten in het terrein worden aangegeven.*
- b. *Partijen geven op grond van artikel 104 Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om de onroerende zaak als nieuwe kadastraal perceel / nieuwe kadastrale percelen te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting. Partijen stellen aan het Kadaster zodanige, door partijen goedgekeurde, gegevens ter beschikking dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat;*

- c. *Funderingsstroken en dakoverstekken dienen binnen de eigendomsgrenzen te blijven.*
- d. *De koper dient er voor zorg te dragen dat de uitgezette grenspunten in stand worden gehouden.*
- e. *De koper zal na het gereed komen van de bebouwing medewerkers van de gemeente toegang verlenen tot de onroerende zaak, teneinde de noodzakelijke opmetingen te verrichten.*

**Artikel 9. Erfafscheiding en houtopstanden. (kwalitatieve verplichting b.)**

- a. *De koper is verplicht voor diens rekening de onroerende zaak behoorlijk af te scheiden en afgescheiden te houden middels een deugdelijke en niet-ontsierende erfafscheiding en overeenkomstig de voorschriften uit publiekrechtelijke regelgeving (w.o. bestemmingsplan). De koper verklaart ermee bekend te zijn dat hiervoor een vergunningsplicht kan bestaan, in welk geval hij deze dient aan te vragen en waarvan de kosten voor diens rekening komen.*
- b. *Koper is verplicht bestaande houtopstanden te dulden die zich binnen twee meter uit de grens van de onroerende zaak bevinden.*

**Artikel 10. Gedoogplicht openbare voorzieningen. (kwalitatieve verplichting)**

- a. *De koper/eigenaar is verplicht te gedogen dat voorzieningen voor openbare doeleinden (lichtmasten, bedrading, straatnaamborden, aanduidingsborden, ondergrondse (water)voorzieningen etc.) op, in, of boven de verkochte onroerende zaak en eventueel aan de - daarop aanwezige dan wel te stichten - opstallen zijn of worden aangebracht, onderhouden en vervangen of gewijzigd, op de plaatsen waar en de wijze waarop de gemeente dit in het kader van het algemeen belang noodzakelijk acht.*
- b. *Zaken die op, in of boven de onroerende zaak zijn aangebracht, waaronder de onder lid a. genoemde, blijven eigendom van de gemeente danwel betreffende derden, tenzij in de koopovereenkomst expliciet wordt vermeld dat dit niet het geval is. Koper zal op eerste verzoek van de gemeente meewerken aan een daartoe strekkende vestiging van een zelfstandig recht van opstal.*
- c. *De eigenaar is verplicht al hetgeen krachtens lid a. van dit artikel is aangebracht of zal worden aangebracht, bevestigd te laten en zich te onthouden van al datgene waardoor het functioneren van deze zaken wordt geschaad of belemmerd of waardoor de bereikbaarheid en bedrijfsveiligheid van die voorzieningen in gevaar komt.*
- d. *De eigenaar is aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid a., door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.*
- e. *Indien werkzaamheden in verband met aanwezige zaken moeten worden uitgevoerd, bijvoorbeeld het inspecteren, repareren, wegnemen, uitbreiden, vervangen hiervan, is de eigenaar van de onroerende zaak verplicht de personen, die daartoe door of namens de gemeente – of derden - zijn aangewezen, te allen tijde onbelemmerd toe te laten. Het gebruik van de onroerende zaak zal hierdoor niet méér worden belemmerd dan redelijkerwijs voor de werkzaamheden nodig is.*
- f. *Bij niet nakoming van het hiervoor bepaalde, verbeurt koper ten bate van verkoper een boete van tweehonderd vijftig euro (€ 250,00) voor elke dag, dat het aanbrengen, onderhouden of andere verrichtingen worden verhinderd of niet toegestaan wordt.*

- g. *De bepalingen in lid a. t/m f. rusten als een kwalitatieve verplichting op de onroerende zaak en gaan van rechtswege over op degenen die het goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen.”*

Enzovoorts.

**“Artikel 15. Kettingbedingen.**

- a. *De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de in de koopovereenkomst opgenomen en - indien van toepassing verklaart - de in deze Algemene Voorwaarden opgenomen kettingbedingen:*
- *hoofdstuk 4, artikel 3*
  - *hoofdstuk 5, artikel 3*
- bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die bedingen bepaalde in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 100.000,- (honderdduizend EURO) 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 in lid a. van dit artikel is bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde, dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a. bedoelde kettingbedingen als de in lid a. en in het onderhavige lid b. opgenomen 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 16. Kwalitatieve verplichtingen.**

- a. *Partijen komen overeen dat de in de koopovereenkomst aangewezen en - indien van toepassing verklaard - de in deze Algemene Voorwaarden opgenomen kwalitatieve bedingen - en in ieder geval voorgenoemde verplichting ex artikel 9, lid b en art. 10 - als kwalitatieve verplichting op de onroerende zaak rusten en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die de onroerende zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald, dat mede gebonden zullen zijn diegenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.*
- b. *Deze verplichting zal als kwalitatieve verplichting notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.”*

*De hoofdstukken 2, 4 en 5 van de Algemene voorwaarden zijn niet op de Koopovereenkomst van toepassing.*

*Verkoper verklaart dat er in de Koopovereenkomst geen artikelen als bedoeld in het hiervoor geciteerde artikel 16 zijn aangewezen.*

**KWALITATIEVE VERPLICHTING**

*Ter uitvoering van de Koopovereenkomst worden bij deze de hiervoor sub +9 en 10 vermelde verplichtingen tot dulden en niet-doen zullen door inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers voor registergoederen gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van Verkoper, zodat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere titel verkrijgen en tevens daaraan gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik ervan verkrijgen.*

*Ter zake van deze verplichting wordt woonplaats gekozen ten kantore van de gemeente Hengelo.*

### **BESTAANDE KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN**

1. Bij akte op achtentwintig april tweeduizend zestien verleden voor mr. R.A.C. Marres, notaris te Hengelo, waarvan een afschrift is ingeschreven in het register Hypotheken 4 van de openbare registers voor registergoederen op negenentwintig april tweeduizend zestien in deel 68165 nummer 79, staat de volgende kwalitatieve verplichting vermeld:

*“De comparanten verklaarden dat partijen bij de verkoopovereenkomst is overeengekomen en door de gemeente is bedongen van Welbions, verklarende Welbions zich daartoe te verplichten als kwalitatieve verplichting, om te gedogen hetgeen in artikel 3.7.3 onder a en b van de algemene verkoopvoorwaarden is vermeld, zulks - bij overtreding - op verbeurte ten behoeve van de gemeente van de boete als hiervoor in artikel 2.4.1 is vermeld en onder de bepaling dat gemelde kwalitatieve verplichting zal overgaan op (al) degene(n) die het verkochte of een gedeelte daarvan zal/zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel en dat degene(n) die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte of een gedeelte daarvan zal/zullen verkrijgen, eveneens aan voormelde kwalitatieve verplichting gebonden zal/zullen zijn.*

*Ter uitvoering van het vorenstaande verklaarde de comparant sub 2 namens Welbions gemelde kwalitatieve verplichting onder gemelde bepaling op zich te nemen, terwijl de comparant sub 1 verklaarde de door Welbions op zich genomen kwalitatieve verplichting namens en ten behoeve van de gemeente onder de gemelde bepaling te aanvaarden.”*

2. Bij akte op zes juli tweeduizend zestien verleden voor mr. J.M. Kamphuis, notaris te Hengelo, waarvan een afschrift is ingeschreven in het register Hypotheken 4 van de openbare registers voor registergoederen op diezelfde dag in deel 68607 nummer 50, staat de volgende kwalitatieve verplichting vermeld:

#### **“MANDELIGHEID**

1. *De eigendom van iedere kavel en de eigendom van het bijbehorende onverdeeld aandeel in het tot mandeligheid bestemde perceel zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Het is de eigenaar niet toegestaan zijn onverdeeld aandeel in het mandelige perceel over te dragen aan een derde(n) zonder dat de kavel (en het daarop te realiseren casu quo gerealiseerde opstal) eveneens in eigendom wordt overgedragen aan deze derde. De bevoegdheid als bedoeld in artikel 5:66 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek wordt eveneens uitgesloten.*
2. *De akte van mandeligheid zal worden gepasseerd overeenkomstig het richtinggevende concept voor een akte dat tijdig aan ieder der deelgenoten zal worden toegezonden, uiterlijk op het moment dat Droste alle achttien (18) kavels aan een koper heeft overgedragen. De kosten voor de betreffende akte komen voor rekening van Droste.*
3. *Iedere eigenaar verleent bij deze een onherroepelijke volmacht aan mij, notaris, mijn plaatsvervanger of ambtsopvolger, en aan ieder van mijn medewerkers, met het recht van substitutie, tot aanvaarding van de mandeligheid en tot het verlijden van de daartoe bestemde akte.*

4. *De akte van mandeligheid bevat onder meer een regeling omtrent de volgende aangelegenheden:*
  - a. *de exacte omvang van het mandelige perceel;*
  - b. *het onverdeeld aandeel van iedere eigenaar;*
  - c. *het gebruik van het mandelige perceel;*
  - d. *het beheer van het mandelige perceel;*
  - e. *de bevoegdheden van de beheerder;*
  - f. *het onderhoud van het mandelige perceel;*
  - g. *de kosten van onderhoud en beheer;*
  - h. *de omslag over de eigenaren van het mandelige perceel.*
5. *Iedere mede-eigenaar verbindt zich jegens Droste om de verplichtingen, welke uit de akte van mandeligheid zullen voortvloeien, te aanvaarden en te verklaren dat hij de betreffende verplichtingen jegens de overige eigenaren van het mandelige terrein stipt en nauwgezet zal nakomen.*
6. *De in deze akte aan iedere eigenaar opgelegde verplichtingen blijven voor zoveel mogelijk rusten op het verkochte en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal / zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.*

*Deze akte wordt ingeschreven in de openbare registers en voldoet daarmee aan de eis van artikel 6:252 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.*

#### **KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN**

*De hiervoor omschreven verplichtingen zullen onder de opschortende voorwaarde van levering van de betreffende kavels - als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6: 252 Burgerlijk Wetboek - worden gevestigd en overgaan op al degenen die de betreffende kavels of een gedeelte daarvan zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de betreffende kavels zullen verkrijgen zijn eveneens aan voormelde verplichtingen gebonden.”*

3. Bij akte op drie april negentienhonderdachtennegentig verleden voor mr. J.M. Kamphuis, notaris te Hengelo, waarvan een afschrift is ingeschreven in het register Hypotheken 4 van de openbare registers voor registergoederen te Zwolle op zes april negentienhonderdachtennegentig in deel 9917 nummer 32, staat de volgende kwalitatieve verplichting vermeld:
 

**“VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTING**

*Verkoper beding hierbij ten behoeve van zichzelf en haar rechtsopvolger(s) het navolgende:*

  - a. *koper is niet bevoegd in of op het verkochte of enig deel daarvan gedurende vijftig jaar na de leveringsdatum sexhuizen, sexclubs of gelegenheden waarin prostitutie wordt bedreven, alsmede horeca ondernemingen in de ruimste zin de woords, koffieshops daaronder begrepen, te vestigen en/of te exploiteren;*
  - b. *het verkochte is bestemd om te worden gesloopt en te worden bebouwd met woonhuizen. Koper is niet bevoegd zolang voormelde sloop en bebouwing niet heeft plaatsgevonden het verkochte niet als zodanig in gebruik is genomen, het verkochte een andere bestemming casu quo een ander gebruik te geven.*

*Vorenstaande verplichtingen van de koper om niet te doen, gaan over op degene die het verkochte onder algemene en/of bijzondere titel geheel of gedeeltelijk zullen verkrijgen. Daarnaast zijn mede gebonden degenen die van de eigenaar van het verkochte een recht tot gebruik daarvan zullen verkrijgen. Bij overtreding van voormeld verbod verbeurt de koper of diens rechtsopvolger(s) ten behoeve van verkoper of diens rechtsopvolgers tot het vorderen van volledige schadevergoeding dan wel nakoming van de verbodsbepalingen. Deze bepalingen worden bij deze als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek vastgesteld.”*

4. Bij twee akte op vijftien mei tweeduizend drie verleden voor mr. J.M. P.A.E. Kerkckhoffs, notaris te Amsterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven in het register Hypotheken 4 van de openbare registers voor registergoederen te Zwolle op zestien mei tweeduizend drie in deel 12344 nummer 10 en nummer 11, staat de volgende kwalitatieve verplichting vermeld:
 

**“Milieubepaling. Kwalitatieve verplichting.**

**Artikel 13.**

  - 13.1. *Voor zover met betrekking tot de milieukundige toestand (daaronder onder meer begrepen de grond, het grondwater en de aanwezigheid van asbesthoudende stoffen en ondergrondse tanks) van het Verkochte een (verkennend) onderzoek is gedaan naar eventuele verontreiniging, blijkt daarvan uit de rapportage die is opgenomen in de stukken welke behoren bij de Koopovereenkomst.*
  - 13.2. *Koper aanvaardt de milieukundige toestand van het Verkochte, daaronder onder meer begrepen de tot het Verkochte behorende grond, het grondwater en de aanwezigheid van asbesthoudende stoffen en/of ondergrondse tank en/of de toestand van die tank, en de eventuele gevolgen van die milieukundige toestand uitdrukkelijk en stelt vast dat deze het gebruik van het Verkochte, als sub 6.3 bedoeld, niet in de weg staan.*
  - 13.3. *Mocht blijken dat de onder 13.1 bedoelde milieukundige toestand een andere is dan die partijen voor ogen staat, dan zal dat nimmer aanleiding zijn tot ontbinding van de Koopovereenkomst, tot betaling van enige schadevergoeding of tot enigerlei verrekening. Koper zal Verkoper nimmer aanspreken en vrijwaart bij deze Verkoper van alle aanspraken van derden, daaronder begrepen de bevoegde overheidsinstanties en/of andere publiekrechtelijke organen terzake van die milieukundige toestand van het Verkochte. Het in dit artikel 13.3 bepaalde zal overgaan op de rechtsopvolgers van Koper als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek.*
  - 13.4. *Bij iedere overdracht of overgang -geheel of gedeeltelijk- zal het in dit artikel 13.3 bepaalde niettemin uitdrukkelijk ten behoeve van Verkoper aan de verkrijger dienen te worden opgelegd en namens Verkoper worden aanvaard.”*
5. Bij akte op eenentwintig april tweeduizend zeventien verleden voor mr. R.A.C. Marres, notaris te Hengelo, waarvan een afschrift is ingeschreven in het register Hypotheken 4 van de openbare registers voor registergoederen op vierentwintig april tweeduizend zeventien in deel 70527 nummer 174, staat de volgende

kwalitatieve verplichting vermeld:

**“KWALITATIEVE VERPLICHTING**

*De comparanten verklaarden dat partijen bij de verkoopovereenkomst (Levering 1) zijn overeengekomen en door de gemeente is bedongen van Welbions, verklarende Welbions zich daartoe te verplichten als kwalitatieve verplichting, om te gedogen hetgeen in artikel 3.7.3 onder a en b van de algemene verkoopvoorwaarden is vermeld, zulks - bij overtreding - op verbeurte ten behoeve van de gemeente van de boete als hiervoor in artikel 2.4.1 is vermeld en onder de bepaling dat gemelde kwalitatieve verplichting zal overgaan op (al) degene(n) die het verkochte of een gedeelte daarvan zal/zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel en dat degene(n) die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte of een gedeelte daarvan zal/zullen verkrijgen, eveneens aan voormelde kwalitatieve verplichting gebonden zal/zullen zijn.*

*Ter uitvoering van het vorenstaande verklaarde de comparant sub 2 namens Welbions gemelde kwalitatieve verplichting onder gemelde bepaling op zich te nemen, terwijl de comparant sub 1 verklaarde de door Welbions op zich genomen kwalitatieve verplichting namens en ten behoeve van de gemeente onder de gemelde bepaling te aanvaarden.”<sup>1</sup>*

Enzovoorts

**“VESTIGING OPSTALRECHT EN ERFDIENSTBAARHEID**

*Koper en Opstalhouder komen bij hierbij overeen dat het in de Koopovereenkomst omschreven opstalrecht en de in de Koopovereenkomst omschreven erfdienstbaarheid bij deze akte zullen worden gevestigd.*

Opstalrecht

*Ter uitvoering van het vorenstaande verleent Koper op het Verkochte een zakelijk recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 en verder van het Burgerlijk Wetboek, tot het aanleggen, in eigendom hebben, houden, onderhouden, vervangen en zo nodig verwijderen van kabels, leidingen, transformatorstations, gasdrukregel- en meetstations, verdeelkasten, alles met bijbehoren, op, in en boven het Verkochte, zoals nader met streeparcering aangeduid op de tekening, welke tekening aan deze akte zal worden gehecht, met als gerechtigde Opstalhouder, die bij deze dit recht, hierna te noemen: **Opstalrecht**, aanvaardt.*

*In verband met fiscale gevolgen wordt uitdrukkelijk vermeld dat het Opstalrecht wordt gevestigd in verband met energiedistributie, casu quo nutsdoeleinden.*

*Op het Opstalrecht zijn van toepassing de voorwaarden en bedingen zoals verwoord in de Algemene Voorwaarden van Enexis Netbeheer B.V. 2020. De Koper verklaart dat hij een exemplaar van deze algemene voorwaarden heeft ontvangen, met de inhoud daarvan bekend zijn en akkoord gaan.*

*De Koper en Opstalhouder houden het in alle opzichten ervoor dat de bepalingen en bedingen van de gemelde algemene voorwaarden in de onderhavige akte woordelijk zijn opgenomen en daarmee als een geheel zijn met de opstalvoorwaarden zijn te beschouwen.*

Erfdienstbaarheid

---

<sup>1</sup> De hier omschreven kwalitatieve verplichtingen lijken geen betrekking te hebben op het Verkochte. In de definitieve versie van de akte, zal dit duidelijk zijn.

*Ter uitvoering van het vorenstaande wordt hierbij gevestigd en aanvaard:*

- *ten behoeve van het Opstalrecht, als heersend erf en*
- *ten laste van het aan Koper verblijvende perceel, kadastraal bekend gemeente Hengelo, sectie + nummer +, als dienend erf;*  
*de erfdiensbaarheid van weg, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de eigenaar van het heersend erf met de nodige vervoermiddelen, materialen en gereedschappen kan komen en gaan van de openbare weg naar het Opstalrecht.”*

#### **OPSTALRECHT COLLECTIEVE WARMTESYSTEEM**

Bij akte op + verleden voor +, notaris te Amersfoort, van welke akte een afschrift is ingeschreven in het register Hypotheken 4 van de openbare registers op + in deel + nummer + is een opstalrecht gevestigd ten behoeve van het Warmtebedrijf, waarvan de tekst woordelijk luidt:

#### **“BEPALINGEN**

*Op het Opstalrecht zijn – voor zover daarvan in deze akte niet wordt afgeweken – van toepassing de **Algemene Voorwaarden opstalrechten** van Warmtebedrijf B.V., zoals deze zijn gehecht aan de hiervoor onder I omschreven overeenkomst, woordelijk luidende als volgt:*

#### **"Artikel 1**

##### **Definities**

1.1 > *Hierna wordt volstaan onder:*

- *Akte:*  
*de notariële akte waarbij het Opstalrecht ten behoeve van Warmtebedrijf B.V. is gevestigd;*
- *Algemene Voorwaarden:*  
*deze algemene voorwaarden;*
- *Bijbehoren:*  
*een of meer door de Rechthebbende respectievelijk de Leidingbeheerder noodzakelijk geachte en bij het Werk behorende zaken;*
- *Eigenaar:*  
*de eigenaar van of beperkt gerechtigde(n) tot de Grond;*
- *Warmtebedrijf B.V.:*  
*de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Warmtebedrijf B.V., statutair gevestigd te Hengelo;*
- *Gebouw:*  
*het op de Grond aanwezige Gebouw waarin de Installaties zijn dan wel worden aangebracht;*
- *Grond:*  
*het in de Akte omschreven perceel grond waarop het opstalrecht is gevestigd;*
- *Grondgebruiker:*  
*degene(n) die ten tijde van het passeren van de Akte dan wel op enig moment daarna krachtens een persoonlijk recht jegens de Eigenaar gebruik maakt/maken van de Grond en eventueel het Gebouw;*
- *Installaties:*  
*de installaties die door of ten behoeve van de Rechthebbende zijn dan wel worden aangebracht en die kunnen bestaan uit pompen, warmtewisselaars (tsa's), regelkasten en toebehoren tot en met de eindafsluiter;*



- *Leidingbeheerder:*  
*de rechtspersoon (thans Warmtebedrijf B.V.) die ten behoeve van de Rechthebbende verantwoordelijk is voor het beheer van het Werk;*
- *Leidingen:*  
*de op, boven en/of in het Tracé door of ten behoeve van de Rechthebbende gelegde of aan te leggen kabels en/of leiding(en) en installatieonderdelen met Bijbehoren;*
- *Locatie:*  
*het gedeelte van de Grond waar de WKK en/of Installaties is(zijn)/wordt(worden) gerealiseerd;*
- *Opstalrecht:*  
*een recht van opstal als bedoeld in artikel 101 en volgende, van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;*
- *Rechthebbende:*  
*de gerechtigde tot het Opstalrecht;*
- *Tracé:*  
*het gedeelte van de Grond waar de Leidingen zijn dan wel worden gerealiseerd;*
- *Werk:*  
*de Leidingen en/of de Installaties en/of de WKK;*
- *WKK:*  
*de op de Locatie door respectievelijk ten behoeve van de Rechthebbende geïnstalleerde of te installeren - door een gasmotor aangedreven - warmtekrachtkoppeling met alles wat daartoe behoort, welke warmtekrachtkoppeling warmte en elektriciteit produceert.*

## **Artikel 2**

### **Rechten Rechthebbende en Leidingbeheerder**

- 2.1 > *De Rechthebbende heeft krachtens het Opstalrecht de rechten en bevoegdheden die zijn omschreven in de Akte.*
- 2.2 > *De Rechthebbende is bevoegd om de werkzaamheden die in verband met de aanleg, de instandhouding en vernieuwing van het Werk verricht moeten worden, te doen uitoefenen door de Leidingbeheerder, die bevoegd is om voor het verrichten van de betreffende werkzaamheden derden aan te wijzen. De werkzaamheden van deze derden worden voor de toepassing van de Algemene Voorwaarden aangemerkt als werkzaamheden van de Leidingbeheerder die als zodanig voor de uitvoering van die werkzaamheden door die derden verantwoordelijk is.*
- 2.3 > *De Rechthebbende respectievelijk de Leidingbeheerder en de door deze aan te wijzen derden zijn bevoegd om ten behoeve van de in het vorige lid bedoelde werkzaamheden gebruik te maken van de nodige vervoermiddelen, materialen en werktuigen en zich daarmee op de Grond respectievelijk in het Gebouw te begeven.*
- 2.4 > *Alvorens met de uitvoering van bedoelde werkzaamheden wordt aangevangen, zal de Rechthebbende respectievelijk de Leidingbeheerder overleggen met de Eigenaar en de eventuele Grondgebruiker, die daartoe door de Eigenaar met de Rechthebbende respectievelijk de Leidingbeheerder in contact wordt gebracht, over de wijze waarop zulks zal geschieden en op welke wijze gebruik kan worden gemaakt van het daarvoor vereiste gedeelte*

- van de Grond. De voor de uitvoering van de werkzaamheden hinderlijke belemmeringen mogen door de Rechthebbende, de Leidingbeheerder respectievelijk de door de Leidingbeheerder aan te wijzen derden tijdelijk worden weggenomen, zulks onverminderd het bepaalde in artikel 11 hierna.
- 2.5 > De Rechthebbende respectievelijk de Leidingbeheerder zal met haar werkzaamheden pas aanvangen nadat daarvan is kennis gegeven aan de Eigenaar die gehouden is een eventuele Grondgebruiker omtrent deze kennisgeving te informeren. Bij normale inspectie en controle, waarbij geen voer- of werktuigen worden gebruikt en geen grondroeringen worden verricht, kan een kennisgeving achterwege blijven.
- 2.6 > Bij het verrichten van de werkzaamheden zal de Rechthebbende respectievelijk de Leidingbeheerder zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de Eigenaar en/of Grondgebruiker en in het algemeen zo weinig mogelijk hinder en/of schade veroorzaken.
- 2.7 > In verband met de hiervoor vermelde rechten van de Rechthebbende en de Leidingbeheerder zal de Eigenaar ervoor zorg dragen dat de eventuele Grondgebruiker bekend is met de Akte, de bij de Akte behorende tekening waarop het Tracé respectievelijk de Locatie staan aangeduid, en de Algemene Voorwaarden en dat deze daarvan een kopie ter hand krijgt gesteld.
- 2.8 > De Eigenaar is jegens de Rechthebbende respectievelijk de Leidingbeheerder aansprakelijk als een Grondgebruiker een in de Algemene Voorwaarden vermelde verplichting niet nakomt.
- 2.9 > De bij de Algemene Voorwaarden aan de Leidingbeheerder verleende bevoegdheden laten onverlet de mogelijkheid dat de Leidingbeheerder en de Rechthebbende in één persoon zijn verenigd.

### **Artikel 3**

#### **Onderhoudsplicht Rechthebbende**

- 3.1 > De Rechthebbende is jegens de Eigenaar en de eventuele Grondgebruiker verplicht om het Werk in goede staat te (doen) onderhouden.

### **Artikel 4**

#### **Onderhoudsplicht Eigenaar/Grondgebruiker**

- 4.1 > De Eigenaar respectievelijk de Grondgebruiker zijn verplicht om de Grond – en het Gebouw, indien het Opstalrecht (mede) is gevestigd in verband met de Installaties – in zodanige staat te houden en onderhouden dat de Rechthebbende respectievelijk de Leidingbeheerder niet wordt beperkt of belemmerd in de uitoefening van de rechten en bevoegdheden die verband houden met het Opstalrecht.

### **Artikel 5**

#### **Waarschuwingsplicht Eigenaar**

- 5.1 > De Eigenaar en Grondgebruiker zijn verplicht om de Rechthebbende te informeren indien zich met betrekking tot de Grond en/of de daarop aanwezige opstallen calamiteiten of andere feiten voordoen, die de uitoefening van de rechten en bevoegdheden die verband houden met het Opstalrecht kunnen beperken of belemmeren.
- 5.2 > De Rechthebbende is ervoor verantwoordelijk om vervolgens desgewenst de Leidingbeheerder omtrent de calamiteit of het feit te informeren.

## **Artikel 6**

### **Beperking bevoegdheden Eigenaar/Grondgebruiker**

- 6.1 > *De Eigenaar en de Grondgebruiker zullen zich onthouden van alle feitelijke-alsmede rechtshandelingen waardoor de Rechthebbende niet het ongestoorde genot van het Opstalrecht met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden heeft en houdt dan wel het risico daarop bestaat.*
- 6.2 > *De Eigenaar en de Grondgebruiker zullen zich onthouden van alle handelingen waardoor de Grond zodanig wordt verontreinigd dat de Rechthebbende respectievelijk de Leidingbeheerder daarvan bij de uitoefening van haar rechten en bevoegdheden hinder dan wel nadeel kan ondervinden.*

## **Artikel 7**

### **Handelingen waarvoor al dan niet de toestemming van de Rechthebbende is vereist**

- 7.1 > *De Eigenaar en de Grondgebruiker zijn niet bevoegd om zonder schriftelijke toestemming van de Rechthebbende binnen het Tracé:*
- a. *opstallen, waaronder mede begrepen gesloten verhardingen en wijzigingen van het bodemniveau, diepwortelende bomen en beplantingen, aan te brengen of uit te breiden, en/of ontgravingen te plegen en/of voorwerpen in de Grond drijven;*
  - b. *boven- en/of ondergrondse kabels, buizen of leidingen aan te brengen.*
- 7.2 > *De Eigenaar en Grondgebruiker zullen ook aan derden geen toestemming verlenen tot één of meer van de in het vorige lid bedoelde handelingen, zonder dat die derden daartoe schriftelijk toestemming van de Rechthebbende hebben gekregen.*
- 7.3 > *De Rechthebbende zal desgewenst aan zijn toestemming slechts voorwaarden verbinden die verband houden met de uitoefening van het Opstalrecht van de Rechthebbende.*
- 7.4 > *In afwijking van lid 1 en onverminderd het bepaalde in artikel 11 kunnen de Eigenaar en de Grondgebruiker ingeval van uitvoering van drainagewerkzaamheden volstaan met een schriftelijke melding daarvan aan de Leidingbeheerder uiterlijk 10 dagen voordat met de uitvoering van genoemde werkzaamheden wordt begonnen.*

## **Artikel 8**

### **Maatregelen bij niet nakoming door de Eigenaar/Grondgebruiker**

- 8.1 > *Indien de Eigenaar en/of Grondgebruiker in gebreke blijft in de nakoming van de verplichtingen omschreven in de artikelen 6 en 7, heeft de Rechthebbende respectievelijk de Leidingbeheerder het recht, terstond en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is, al die maatregelen te nemen welke nodig zijn om datgene wat in strijd met genoemde verplichtingen is verricht ongedaan te maken, voor zover dit naar het oordeel van de Rechthebbende respectievelijk de Leidingbeheerder om reden van veiligheid en bedrijfszekerheid noodzakelijk is.*
- 8.2 > *De redelijkerwijs te maken kosten die daaraan verbonden zijn moeten door de Eigenaar worden gedragen, indien hem opzet of grove schuld kan worden verweten, onverminderd diens recht zich ter zake te verhalen op de Grondgebruiker.*

## **Artikel 9**

### **Duur en einde Opstalrecht**

- 9.1 > *Het Opstalrecht wordt gevestigd voor onbepaalde tijd.*
- 9.2 > *Het Opstalrecht eindigt doordat de Rechthebbende daarvan afstand doet en deze afstand door de Eigenaar wordt aanvaard.  
Deze afstand zal worden vastgelegd in een notariële akte waarvan een afschrift zal worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen. De Rechthebbende is verplicht tot het doen van de hiervoor bedoelde afstand indien en zodra het Werk blijvend haar functie verloren heeft en de Rechthebbende het Werk niet opnieuw wenst te realiseren.*
- 9.3 > *Het Opstalrecht eindigt voorts door opzegging door de Eigenaar. De Eigenaar is slechts tot opzegging bevoegd indien de Rechthebbende een uit hoofde van de Akte en/of Algemene Voorwaarden op hem rustende verplichting verwijtbaar en blijvend niet nakomt.*
- 9.4 > *Alle kosten die verbonden zijn aan de beëindiging van het Opstalrecht komen ten laste van de Rechthebbende.*
- 9.5> *Bij beëindiging van het Opstalrecht zullen de Rechthebbende en de Eigenaar met elkaar overleggen of het Werk volledig of gedeeltelijk moet worden verwijderd dan wel ter plaatse wordt gelaten; in het laatste geval zal het Werk of het door de Rechthebbende ter plaatse te laten gedeelte om niet in eigendom gaan toebehoren aan de Grondeigenaar. Indien de Eigenaar bij die gelegenheid aannemelijk maakt dat hij er een redelijk belang bij heeft dat het Werk of een gedeelte van het Werk wordt verwijderd, zal de Rechthebbende aan dat verzoek voldoen, tenzij de Rechthebbende er de voorkeur aan geeft een schadevergoeding toe te kennen die het belang van de Eigenaar compenseert.*

## **Artikel 10**

### **Overdracht Opstalrecht**

- 10.1 > *De Rechthebbende is bevoegd het Opstalrecht aan een derde over te dragen; de Rechthebbende zal de Eigenaar daarvan schriftelijk in kennis stellen.*

## **Artikel 11**

### **Herstel in oude staat. Schade aan de Grond en/of opstallen en beplantingen**

- 11.1 > *Na het uitvoeren van werkzaamheden door dan wel in opdracht van de Rechthebbende dan wel de Leidingbeheerder is deze gehouden de Grond respectievelijk het Gebouw, voor zover de omstandigheden dat redelijkerwijs toelaten, zoveel mogelijk weer in de oude staat te herstellen. Bij cultuurgrond zal dit op cultuurtechnische wijze gebeuren.*
- 11.2 > *De Rechthebbende is verplicht om aan de Eigenaar respectievelijk de Grondgebruiker te vergoeden de schade (als bedoeld in de op een na laatste zin van dit lid 2) die de Eigenaar respectievelijk Grondgebruiker lijdt als gevolg van de door of vanwege de Rechthebbende in het kader van het Opstalrecht uitgevoerde werkzaamheden dan wel als gevolg van een gebrek aan het Werk, zulks voor zover het ontstaan van deze schade aan de Rechthebbende kan worden toegerekend dan wel op grond van artikel 174 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek voor zijn risico komt. Het in de vorige zin*

*bepaalde geldt uitsluitend indien en voor zover de schade niet reeds op een andere wijze is vergoed of weggenomen en voor zover de schade niet het gevolg is van een handelen of nalaten van de Eigenaar en/of de Grondgebruiker.*

- 11.3 > *De Rechthebbende is op grond van dit lid 2 verplicht tot vergoeding van uitsluitend de directe schade aan de Grond en/of de daarop aanwezige opstallen en/of beplantingen. De door de Eigenaar respectievelijk de Grondgebruiker eventueel te lijden indirecte schade dan wel gevolgschade (zoals bijvoorbeeld winstderving dan wel andere bedrijfsschade) komt derhalve niet voor vergoeding in aanmerking.*

#### **Artikel 12**

##### **Schade**

- 12.1 > *Indien de Rechthebbende schade lijdt als gevolg van:*
- *een tekortkoming van de Eigenaar en/of Grondgebruiker ter zake van een al dan niet in de Akte en/of de Algemene Voorwaarden vermelde verplichting; dan wel*
  - *een anderszins handelen of nalaten van de Eigenaar en/of Grondgebruiker,*
- dat aan de Eigenaar en/of Grondgebruiker kan worden toegerekend in de zin als bedoeld in artikel 6:162 Burgerlijk Wetboek, is de Eigenaar respectievelijk Grondgebruiker jegens de Rechthebbende verplicht die schade te vergoeden.*

#### **Artikel 13**

##### **Kwijting voor betaling door Rechthebbende**

- 13.1 > *Met betrekking tot betalingen die in het kader van het Opstalrecht geschieden, zal de Rechthebbende ingeval van mede-eigendom onder alle omstandigheden gekweten zijn door betaling aan één van de mede-eigenaren.*

#### **Artikel 14**

##### **Geschillen**

- 14.1 > *Indien tussen de Rechthebbende en de Eigenaar een geschil ontstaat over een uit de Akte en/of de Algemene Voorwaarden voortvloeiende verplichting en dit geschil niet in der minne kan worden opgelost, zal dit geschil, onverminderd het overigens in het vierde Boek van het Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering bepaalde, worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter.*
- 14.2 > *Het geschil wordt geacht te bestaan, indien één der partijen aan de ander schriftelijk te kennen geeft, dat een zodanig verschil van mening aanwezig is.*

#### **VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID**

*Hierbij wordt door Eigenaar verleent en door Opstalhouder aanvaard de erfdienstbaarheid, inhoudende de bevoegdheid van de Opstalhouder om het de percelen kadastraal bekend gemeente Hengelo, sectie N nummers +, te komen en te gaan van en naar het Werk, onder de verplichting voor de Opstalhouder dit recht op de minst bezwarende wijze uit te oefenen/te doen uitoefenen."*

#### **LEVERING VAN WARMTE EN WARM TAPWATER**

##### **Definities**

- Aansluiting

De aansluitleidingen van Warmtebedrijf met inbegrip van de afsluiters, de meetinrichting, de afleverzet/ het afleverstation en alle andere door of vanwege Warmtebedrijf in of aan de leiding aangebrachte apparatuur tot aan het Overdrachtspunt. Een Aansluiting wordt tot stand gebracht op het Distributienet van Warmtebedrijf.

- Distributienet  
Het stelsel van (ondergrondse) leidingen die het transport van warmte en warm tapwater tot de Aansluiting verzorgt.
- Overdrachtspunt  
De plaats van de overgang tussen de Aansluiting en de binneninstallatie.
- Verbruiker  
Degene die de warmte en warm tapwater van Warmtebedrijf afneemt of zal gaan afnemen en/of de beschikking heeft of zal krijgen over een warmte en warm tapwater Aansluiting.

### **Bepalingen**

1. Koper is ermee bekend dat:
  - I Het Warmtebedrijf de warmte en warm tapwater levert aan de op het Verkochte te realiseren woning;
  - II Het Warmtebedrijf het volledige eigendom van het Distributienet en de Aansluiting heeft en houdt; en III dat de woning is voorzien van een Aansluiting ten behoeve van de ruimteverwarming en warm watervoorziening en daarvoor is aangesloten op het Distributienet van het Warmtebedrijf.
2. Koper zal Warmtebedrijf toegang verlenen tot de Aansluiting om inspectie, onderhoud, dan wel vervangingswerkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren.
3. Koper verbindt zich (i) de Aansluiting op het Distributienet aangesloten te doen houden, (ii) de aanwezigheid te dulden van de Aansluiting en het Distributienet en (iii) in dat kader te allen tijde vastrecht te betalen. Deze verbintenis komt te vervallen indien en zodra: (i) Koper aan het Warmtebedrijf dan wel haar rechtsopvolger(s) een schriftelijke verklaring overlegt waaruit blijkt dat Koper op een andere wijze in zijn warmtebehoefte voor ruimteverwarming en de bereiding van warm tapwater gaat voorzien, welke wijze even duurzaam of duurzamer is als de wijze door Warmtebedrijf aangeboden/geleverd, (ii) Koper gelijktijdig een verzoek tot verwijdering van de Aansluiting (daaronder niet begrepen de aansluitleiding(en)) bij Warmtebedrijf indient en (iii) deze verwijdering tegen de dan geldende vergoeding daadwerkelijk heeft plaatsgevonden ('Verwijdering').
4. De Koper verbindt zich voorts in de overeenkomst(en), welke hij zal aangaan met degene(n), aan wie de woning zal worden verhuurd of onder enige andere titel in gebruik zal worden gegeven, al die bepalingen op te nemen, zulks ten genoegen van het Warmtebedrijf, welke nodig zijn ter uitvoering en ter waarborging van de uitvoering van de hiervoor onder 1 tot en met 3 gestelde voorwaarden en/of welke daaruit voortvloeiende verplichtingen.
5. Koper zal bij verkoop van de woning door hem aan een derde ervoor zorg dragen dat aan die derde de hiervoor genoemde onder 1 tot en met 4 genoemde voorwaarden en verplichtingen door middel van dit kettingbeding worden doorgelegd. Bij het nalaten van de verplichting is degene die verkoopt, aan het Warmtebedrijf een directe opeisbare en niet voor matiging vatbare boete

verschuldigd van tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00) onverminderd het recht van het Warmtebedrijf de werkelijk door Warmtebedrijf gederfde inkomsten en geleden schade te vorderen.

6. Koper verklaart zich ten behoeve van Warmtebedrijf te verbinden tot getrouwe nakoming van bovenstaande verplichtingen, voorts overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:252 van het burgerlijk Wetboek bij deze bestemd tot kwalitatieve verplichting en zal mitsdien ten behoeve van het Warmtebedrijf overgaan op degene(n) die het Verkochte – hetzij onder algemene titel hetzij onder bijzondere titel – zullen verkrijgen, terwijl tevens gebonden zullen zijn al degene(n) die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen.
7. De rechten in voorgaande bepalingen die ten behoeve van Warmtebedrijf of haar rechtsopvolger(s) zijn bedongen, worden bij dezen tevens door de overdragende partij voor het Warmtebedrijf of haar rechtsopvolger(s) aanvaard.
8. Het bepaalde in de voorgaande bepalingen is van rechtswege niet meer van toepassing zodra sprake is van Verwijdering.
9. Met betrekking tot deze kwalitatieve verplichting wordt woonplaats gekozen ten kantore van het Warmtebedrijf.

#### **OPSTALRECHT WARMTE AFLEVERSET**

Warmtebedrijf en Koper komen hierbij overeen dat zoals omschreven in de Koopovereenkomst een opstalrecht zal worden gevestigd ten behoeve van de Aansluiting. Ter uitvoering van deze overeenkomst vestigt Koper ten behoeve van het Warmtebedrijf, die aanvaardt:

een opstalrecht, strekkende tot het in eigendom hebben en houden van de Installatie op het Verkochte.

Op dit opstalrecht zijn van toepassing de hiervoor in deze akte geciteerde Algemene Voorwaarden opstalrechten van Warmtebedrijf B.V..

#### **+KEUZE BLOK PARKEERPLAATS**

#### **AANBIEDINGSPLICHT PARKEERPLAATS**

Voor wat betreft de tot het Verkochte behorende parkeerplaats wordt verwezen naar de hiervoor omschreven akte van splitsing, waarin woordelijk staat vermeld:

#### **42.13 *Aanbiedingsplicht parkeerplaatsen***

*Indien een Eigenaar of erfpachter van een of meer van de Appartementsrechten met indexnummers 54 tot en met 105, zijn Appartementsrecht te koop aan wenst te bieden en niet tegelijkertijd één van de Appartementsrecht(en) rechtgevend op een woning in het Gebouw te koop aanbiedt, dan is hij verplicht deze parkeerplaats(en) aan te bieden aan de overige Eigenaren van de hiervoor bedoelde Appartementsrechten rechtgevend op een woning (hierna: "Gegadigde(n)", met inachtneming van de volgende bepalingen:*

#### **1. *Aanbiedingsplicht***

- a. *Indien een Eigenaar van een of meer van de Appartementsrechten met indexnummers 54 tot en met 105, hierna ook te noemen: "Aanbieder", zijn Appartementsrecht(en) wenst te vervreemden, is hij verplicht dat (die) eerst te koop aan te bieden aan de Gegadigden, die alsdan een recht van voorkeur tot koop hebben. Met inachtneming van het vorenstaande gaan de Gegadigde(n) die geen parkeerplaats in het Gebouw hebben of huren (hierna: "Eerste Gegadigde(n)"), voor Gegadigde(n) die al wel een parkeerplaats in het complex in erfpacht hebben of huren (hierna: "Tweede*

- Gegadigde(n)"). Het vorenstaande houdt in dat een Tweede Gegadigde(n) niet in aanmerking komt om gebruik te maken van zijn recht van voorkeur, indien een Eerste Gegadigde(n) een mededeling als hierna vermeld doet en daarmee aanspraak maakt op zijn recht van voorkeur tot koop.
- b. De Aanbieder biedt het (de) Appartementsrecht(en) dat (die) hij wil vervreemden aan door middel van een aangetekende brief aan het Bestuur. In die brief vermeldt hij de marktconforme koopprijs alsmede de overige voorwaarden en bepalingen waaronder hij een koopovereenkomst wenst te sluiten. Het Bestuur is verplicht binnen tien (10) dagen na ontvangst van de hiervoor vermelde brief, over de inhoud van die brief een schriftelijke mededeling te doen aan alle Gegadigden, op een door haar te bepalen wijze. Daarbij zal het Bestuur duidelijk voormelde toewijzingsvolgorde voor de Eerste en Tweede Gegadigden uiteenzetten. Aan het schriftelijk mededelen aan de Gegadigden door het Bestuur is bijvoorbeeld voldaan, indien de aanbieder openbaar wordt gemaakt door deze goed zichtbaar in de Gemeenschappelijke Ruimte van het complex aan te brengen.
- c. Binnen vier (4) weken na de in de vorige paragraaf bedoelde mededeling van het Bestuur dienen de Gegadigde(n), die van hun recht van voorkeur gebruik willen maken dit aan het Bestuur schriftelijk mede te delen, bij gebreke waarvan hun recht van voorkeur is vervallen. Indien meerdere Eerste en Tweede Gegadigden van hun recht van voorkeur gebruik wensen te maken, zal de volgorde van toewijzing luiden als volgt:
1. eerste toewijzingsmogelijkheid:  
 een Eerste Gegadigde;  
 indien meerdere aangeschreven Eerste Gegadigden van het aanbod gebruik wensen te maken zal de toewijzing geschieden door middel van een verloting te verrichten binnen tien (10) dagen na de in sub c van dit Artikel vermelde termijn door het Bestuur onder toezicht van een notaris. Elke Eerste Gegadigde krijgt een rangnummer ter zake van het voorkeursrecht.
2. tweede toewijzingsmogelijkheid:  
 Indien er geen Eerste Gegadigde(n) is (zijn) respectievelijk indien er tussen de Aanbieder en de Eerste Gegadigde(n) geen koopovereenkomst tot stand komt: zal de toewijzing geschieden aan een Tweede Gegadigde; indien meerdere aangeschreven Tweede Gegadigden van het aanbod gebruik wensen te maken zal de toewijzing geschieden door middel van een verloting te verrichten binnen tien (10) dagen na de in sub c van dit Artikel vermelde termijn door het Bestuur onder toezicht van een notaris. Elke Tweede Gegadigde krijgt een rangnummer ter zake van het voorkeursrecht.  
 De door de notaris gemaakte kosten zijn voor rekening van de Aanbieder.
- d. Binnen tien (10) dagen na het verstrijken van de in sub c van dit Artikel gestelde termijn casu quo de in sub c. 1<sup>o</sup> (en 2<sup>o</sup>) van dit Artikel bedoelde loting(en) deelt het Bestuur aan de Aanbieder en de Gegadigde bij aangetekend schrijven mede wie de toegewezen Gegadigde (de Eerste Gegadigde met het hoogste rangnummer dan wel - bij gebreke van een Eerste Gegadigde - de Tweede Gegadigde met het hoogste rangnummer) is waarmee de Aanbieder de koopovereenkomst zal sluiten. De koopovereenkomst dient binnen twee (2) weken na dit aangetekend schrijven



door partijen ten overstaan van een notaris te worden ondertekend. De akte van levering dient binnen zes (6) weken na het tekenen van de koopovereenkomst te worden verleden.

- e. Indien met de toegewezen Gegadigde geen koopovereenkomst tot stand komt dan wel de toegewezen Gegadigde in gebreke blijft in de verplichting tot het tekenen van de akte van levering zal de Eerste Gegadigde met het opvolgende rangnummer dan wel - bij gebreke van een Eerste Gegadigde met een opvolgend rangnummer - de Tweede Gegadigde, met het hoogst geplaatste rangnummer diegene zijn waarmee de Aanbieder de koopovereenkomst zal sluiten.

## **2. Verkoop aan derden**

- a. Indien géén van de Gegadigden van hun recht van voorkeur tot koop gebruik wensen te maken is de Aanbieder gedurende een periode van zes (6) maanden na dagtekening van de aangetekende brief als bedoeld in sub b van dit Artikel (dan wel vanaf zes (6) maanden nadat de bouw van het complex is voltooid, indien dat later is) vrij zijn Appartementsrecht(en) aan een derde te vervreemden voor ten minste eenzelfde koopprijs en onder dezelfde voorwaarden als hij zijn Appartementsrecht(en) heeft aangeboden als bedoeld in sub 1.b. van dit Artikel.
- b. Indien de Aanbieder gedurende deze periode zijn Appartementsrecht(en) voor een lagere koopprijs of onder andere voorwaarden wenst te vervreemden of indien de Aanbieder zijn Appartementsrecht(en) na de periode van zes (6) maanden na dagtekening van de aangetekende brief als bedoeld in sub b van dit artikel wenst te vervreemden, dient hij zijn Appartementsrecht(en) wederom conform het bepaalde in sub 1.a. tot en met e. van dit Artikel aan de Gegadigden aan te bieden.

## **3. Uitsluitingen**

- a. De in sub 1.a. tot en met e. van dit artikel vermelde aanbiedingsplicht geldt niet:
1. ingeval van gedwongen openbare verkoop casu quo bij executoriale verkoop door de hypotheekhouder met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek;
  2. ingeval van vervreemding van een parkeerplaats die mede inhoudt de vervreemding van één van de (onder)Appartementsrecht(en) rechtgevend op een woning in een van de complexen;
- b. Uitsluitend voor de Gerechtigde geldt gedurende de bouw tot uiterlijk een jaar maanden na oplevering van het Gebouw een ontheffing voor de sub 1 bedoelde aanbiedingsplicht.

## **4. Boete en kettingbeding**

- a. Indien een Eigenaar van een Appartementsrecht met indexnummers 54 tot en met 105 overgaat tot vervreemding zonder de bepalingen van sub 1 tot en met 3 van dit Artikel na te leven, verbeurt deze Eigenaar een onmiddellijk opeisbare boete van tienduizend euro (€ 10.000,00) ten behoeve van de Vereniging.
- b. Elke Eigenaar van een Appartementsrecht met indexnummers 54 tot en met 105 is verplicht bij een vervreemding van zijn Appartementsrecht(en) bij wijze van kettingbeding de bepalingen van dit artikel op verbeurte van een boete van tienduizend euro (€ 10.000,00) ten behoeve van de Vereniging op te leggen aan zijn rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel en deze rechtsopvolger(s) te

*verplichten om deze bepalingen op te leggen aan hun rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel bij elke volgende vervreemding.*

#### **UITDRUKKELIJKE AANVAARDING**

Koper aanvaardt alle hiervoor aan hem opgelegde verplichtingen -en de eventueel daarmee verbonden kettingbedingen- alsmede de erfdiensbaarheden 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 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. Verkoper kwalificeert als ondernemer in de zin van artikel 7 van de Wet op Omzetbelasting 1968.
3. Het Verkochte kwalificeert als onroerende zaak als bedoeld in artikel 11 lid 1 letter a ten eerste van de Wet op de omzetbelasting 1968 juncto artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968.
4. 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 van rechtswege omzetbelasting is verschuldigd en Verkoper het Verkochte niet als bedrijfsmiddel heeft gebruikt.
5. 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 AANPASSING / WIJZIGING SPLITSING**

Koper verleent bij deze onherroepelijk volmacht aan Verkoper en/of ieder van de medewerkers werkzaam bij VBC Notarissen N.V., zo tezamen als ieder afzonderlijk, zulks

met macht van substitutie, om, zo nodig gedurende de realisatie van het complex waarvan het Verkochte onderdeel uitmaakt tot uiterlijk één (1) jaar na algehele bouwkundige oplevering daarvan de gemelde akte van splitsing (inclusief het/de daarin van toepassing verklaarde reglement(en)), bijbehorend splitsingsplan, aan te vullen en/of te wijzigen teneinde deze aan te passen aan de feitelijke situatie. Van het voornemen tot aanpassing aan - dan wel wijziging in verband met de feitelijke situatie - dan wel vestiging van zakelijke rechten en/of kwalitatieve verplichtingen zal gedurende de realisatie en tot maximaal één jaar na algehele oplevering van het complex waarvan het Verkochte deel uitmaakt door Verkoper schriftelijk aan de eigenaars van de appartementsrechten moeten worden kennisgegeven, dat van de onderhavige volmacht gebruik zal worden gemaakt, onder mededeling van hetgeen aan de feitelijke situatie zal worden aangepast.

Indien het privé gedeelte van het Verkochte moet worden gewijzigd, zal door Koper een afzonderlijke schriftelijke volmacht moeten worden verleend, aan welke volmachtverlening Koper zijn medewerking niet op onredelijke gronden zal weigeren.

Vorenstaande volmacht eindigt uiterlijk één (1) jaar na algehele bouwkundige oplevering van het complex waarvan het Verkochte deel uitmaakt.

#### **VOLMACHTEN**

Van de volmacht van Verkoper blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke is gehecht aan de hiervoor omschreven akte van splitsing.

+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