

2019*

AKTE VAN LEVERING

Op *

verschenen voor mij, mr. *Jelger de Kroon/Auke Rients Wisse Scheper, notaris te Zwolle:

1. *

te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **VanWonen Projecten B.V.**, gevestigd te 8019 AB Zwolle, Willemsvaart 21, welke vennootschap is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 66829372, **VanWonen Projecten B.V.**, hierna genoemd: **VanWonen** en/of **verkoper**;

2 *

hierna *tezamen te noemen: **koper**.

De verschenen personen - handelend als gemeld - verklaarden het navolgende:

A. DOEL VAN DEZE AKTE

Het doel van deze akte is koper het hierna omschreven registergoed te leveren en daarmee uitvoering te geven aan de koopovereenkomst die verkoper en koper hebben gesloten.

B. KOOP- en AANNEMINGSOVEREENKOMST

- a. Koper en verkoper hebben een koopovereenkomst gesloten, hierna te noemen: "de koopovereenkomst". Bij de koopovereenkomst heeft verkoper het hierna omschreven bouwterrein verkocht aan koper.
- b. Ten aanzien van het hierna beschreven bouwterrein, heeft de koper met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Bouwbedrijf B.J. van der Steeg B.V.**, statutair gevestigd te Genemuiden, kantoorhoudende te 8281 BM Genemuiden, Sasdijk 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 05073320, hierna te noemen: "de ondernemer", een afzonderlijke onderhandse aannemingsovereenkomst gesloten, hierna aan te duiden als: "de aannemingsovereenkomst". Op grond van de aannemingsovereenkomst heeft de ondernemer zich verbonden om voor rekening van koper op het bouwterrein een eengezinswoning met bijbehorende bestanddelen te bouwen, naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheden en nutsbedrijven, zulks volgens de bijlagen van de aannemingsovereenkomst.

De bepalingen van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst blijven van kracht voor zover daarvan in deze akte niet wordt afgeweken.

Koper kan verkoper niet aanspreken voor de verplichtingen van de ondernemer voortvloeiende uit de aannemingsovereenkomst. Verkoper kan koper niet aanspreken voor de verplichtingen van koper voortvloeiende uit de aannemingsovereenkomst.

De koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst zijn aan mij, notaris overhandigd.

C. LEVERING EN AANVAARDING

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper aan koper, die aanvaardt, ieder voor de onverdeelde helft:

een aaneengesloten perceel bouwterrein, met een daarop te bouwen woning met annexen, gelegen te Zwolle, nabij de *, in het bestemmingsplan "Breezicht", aangeduid als kavelnummer *, kadastraal bekend **gemeente Zwolle, sectie S nummer ***, en waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend ter grootte van ongeveer *, zoals aangegeven op een met een A gemerkte – situatieschets, welke is gehecht aan de hierna beschreven Algemene Akte;

*welk perceel gedeeltelijk is belast met twee zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Enexis Netbeheer B.V., gevestigd te 's-Hertogenbosch.

hierna ook te noemen: het bouwterrein en/of het gekochte;

Uitmeting van het bouwterrein

Het bouwterrein betreft een geheel kadastraal perceel met voorlopige kadastrale grenzen, waarvoor het vaststellingstarief splitsing voorlopige kadastrale grenzen en het verificatietarief reeds in rekening zijn gebracht bij de overdracht van het gekochte van de gemeente Zwolle aan verkoper, zoals hierna vermeld onder D, derhalve zal door het kadaster géén vaststellingstarief en verificatietarief in rekening worden gebracht.

D. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER

Het gekochte werd verkregen door verkoper door levering op grond van koop. Deze levering blijkt uit een akte op * verleden voor mr. A.R.W. Scheper, notaris te Zwolle. Een afschrift van deze akte werd ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op *diezelfde dag, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel * nummer *. Deze akte zal hierna ook "Algemene Akte" worden genoemd (bij mij notaris ook bekend onder dossiernummer 20191063). Uit deze akte blijkt van:

- de kwijting voor de betaling van de koopprijs;
- het ontbreken van ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

E. KOOPSOM en AANNEEMSOM

Koopsom

De koopsom van het gekochte bedraagt, voor wat betreft de grondkosten, *, inclusief eenentwintig procent (21%) Omzetbelasting, exclusief de eventueel verschuldigde bouwrente. De koopsom, inclusief de eventueel per vandaag verschuldigde (bouw)rente, is voldaan door storting op een kwaliteitsrekening van mij, notaris.

Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag zoals bedoeld in deze akte zeker is.

Aanneemsom

De totale aanneemsom bedraagt *, inclusief eenentwintig procent (21%) Omzetbelasting doch exclusief meer- en minderwerk.

*Gezien de stand van de bouw is van de aanneemsom nog niets verschuldigd.

Gezien de stand van de bouw is van de totale aanneemsom een gedeelte van *, inclusief eenentwintig procent (21 %) Omzetbelasting, door de koper voldaan door

storting op een kwaliteitsrekening van mij, notaris. Doorbetaling vindt te gelijk plaats met de betaling van de voormelde koopsom.

De nog niet vervallen termijnen van de aanneemsom zullen door koper conform het bepaalde in de aannemingsovereenkomst aan ondernemer worden voldaan naar gelang de bouw vordert.

F. OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

Voor 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 hypotheeken 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 artikel 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 in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie geen andere publiekrechtelijke beperking bekend dan:

**Besluit tot heffen van baatbelasting, Gemeentewet*

Ontleend aan: 551 datum in werking 30-01-2017

(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingsregistratie)

Betrokken bestuursorgaan, de gemeente Zwolle.

Koper aanvaardt deze beperkingen.

Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbare 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 de verkoper. De gemeente Zwolle heeft in de Algemene Akte verklaard dat met betrekking tot de uitgevoerde voorzieningen van openbaar nut in het bekostigingsgebied, geen aanvullend kostenverhaal op basis van de baatbelasting (zoals hiervoor bedoeld) en/of herinrichtingsrente ten laste van het gekochte zal plaatsvinden.

2. Over- of ondermaat

Indien de grootte van het gekochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch VanWonen, noch koper daaraan rechten.

3. Bodemgesteldheid

Verkoper is niet bekend met verontreiniging van het gekochte die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het gekochte of het nemen van andere maatregelen.

Met betrekking tot de bodemgesteldheid wordt verwezen naar de Algemene Akte, waarin onder meer staat vermeld:

(aanvang citaat)

Bodemonderzoek

Artikel 1

**Ter aanvulling op artikel 2.9 lid a van de Algemene Verkoopvoorwaarden verklaart de gemeente omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem van het verkochte, het navolgende.*

*Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem van het verkochte, is een verkennend bodemonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek is vastgelegd in een memo Bodemkwaliteit van de afdeling bodem van de * opgesteld in opdracht van de gemeente Zwolle, waarin de toestand van de bodem wordt omschreven en waaruit blijkt dat de bodem op grond van de uitslag van het onderzoek geschikt is voor de realisering van de daaraan gegeven bestemming.*

(einde citaat)

4. Aflevering, overgang risico, aanvaarding in eigen gebruik en vijf procent regeling

- a. Gedurende de (af)bouw blijft het gekochte voor risico van de ondernemer.
- b. Op de dag waarop het woonhuis aan koper feitelijk wordt afgeleverd (het moment waarop koper de sleutels van het woonhuis in ontvangst neemt), gaan alle risico's, waaronder begrepen die van brand- en stormschade, op koper over, onverminderd de verplichting van de ondernemer uit hoofde van de aannemingsovereenkomst.
- c. Het gekochte is vrij van huur en elk ander gebruik(srecht) en kan door koper na oplevering van het woonhuis in eigen gebruik worden aanvaard na aan al zijn verplichtingen uit hoofde van de aannemingsovereenkomst jegens de ondernemer voldaan te hebben en bovendien na ondertekening door of namens de ondernemer en koper van het proces-verbaal van oplevering.
- d. Op grond van artikel 768 boek 7 van het Burgerlijk Wetboek kan koper maximaal vijf procent (5%) van de aanneemsom voor de oplevering in depot storten bij de notaris, tenzij de ondernemer vervangende zekerheid stelt, bijvoorbeeld in de vorm van een bankgarantie.
De betreffende notaris brengt de bankgarantie in de macht van de ondernemer, nadat drie maanden na het tijdstip van oplevering zijn verstreken, tenzij koper schriftelijk aan de betreffende notaris heeft meegedeeld tot welk bedrag de zekerheid gehandhaafd moet blijven.

5. Verrekening van vaste lasten
De periodieke lasten die door publiekrechtelijke organen met betrekking tot de eigendom van het gekochte worden geheven, zijn, in afwijking tot wat er staat vermeld in de algemene voorwaarden behorende bij de koopovereenkomst, waar vermeld wordt dat deze kosten vanaf heden voor rekening van de koper zijn, vanaf **één januari tweeduizend twintig (01-01-2020)** voor rekening van de koper.
6. Garanties van verkoper
Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend zodanig dat hij de in de koopovereenkomst opgenomen garanties en verklaringen nu niet ongewijzigd zou hebben gegeven of afgelegd.
7. Overdracht van rechten
 - a. 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.
 - b. Verkoper verleent hierbij aan koper een onherroepelijke volmacht om de hiervoor bedoelde rechten uit te oefenen. Koper neemt deze volmacht aan. De volmacht wordt verleend (mede) in het belang van koper en maakt deel uit van deze akte. De volmacht eindigt op de datum van oplevering zoals bedoeld in de koopovereenkomst. Verkoper zal zolang de volmacht bestaat, niet de hiervoor omschreven rechten uitoefenen.
8. Overdrachtsbelasting, kadastraal tarief en kosten
De eventuele overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het gekochte verbonden kosten zijn voor rekening van verkoper. Koper verleent hierbij aan verkoper, die aanvaardt, onherroepelijk volmacht om namens koper bij alle geschillen met betrekking tot de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, in alle instanties op te treden.
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 als voor koper vervallen.
10. Bedenktime
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.
11. Energielabel
Omdat het gekochte grond is met daarop een woning in aanbouw, is er nu nog geen energielabel nodig. Bij de oplevering van de woning moet een definitief energielabel aanwezig zijn. deze zal door de ondernemer worden verstrekt.

G. BIJZONDERE VERPLICHTINGEN, ERFDIENSTBAARHEDEN EN KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

Op het moment van het samenstellen van dit ontwerp akte van levering zijn de gemeentelijke bepalingen nog niet definitief. De onderstaande bepalingen zijn gebaseerd op de bepalingen zoals de gemeente Zwolle dat heeft vastgesteld voor nabij gelegen projecten. De onderstaande bepalingen zijn dan ook een indicatie van de bepalingen die zullen worden opgelegd en u kunt dan ook aan deze bepalingen geen rechten ontleen.

Bepalingen vanwege de gemeente Zwolle en kettingbedingen

In de Algemene Akte waarin de bouwgrond door de gemeente Zwolle aan VanWonen werd overgedragen zijn door de gemeente Zwolle bijzondere voorwaarden en bepalingen opgenomen. In deze akte werd VanWonen als koper aangeduid. De bijzondere voorwaarden en bepalingen van de gemeente Zwolle gaan als kettingbedingen op de huidige koper(s) over en worden hierna schuingedrukt aangehaald uit de Algemene Akte:

(aanvang citaat)

De koopovereenkomst is, voor zover te dezen nog van belang, gesloten onder de volgende:

BEDINGEN

Algemene verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken van de gemeente Zwolle 2012

*Op de koopovereenkomst zijn van toepassing de hoofdstukken 1 en 2, voor zover daarvan in de koopovereenkomst niet is afgeweken, alsmede de artikelen *3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.7, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12, 3.13 en 3.16 van de Algemene verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken gemeente Zwolle 2012 (hierna te noemen "**Algemene Verkoopvoorwaarden**") voor zover daarvan hierna niet is afgeweken en vormen met deze overeenkomst één onverbrekelijk geheel.*

De Algemene Verkoopvoorwaarden zijn ingeschreven in register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zeventwintig april tweeduizend twaalf, in deel 61405 nummer 57.

Koopster verklaart een exemplaar van de Algemene Verkoopvoorwaarden te hebben ontvangen en van de inhoud daarvan kennis te hebben genomen.

Wijzigingen en aanvullingen Algemene Verkoopvoorwaarden en de koopovereenkomst.

Erfafscheiding

Artikel 4

Overeenkomstig de gemaakte afspraken in het supervisieteam, is koper verplicht om gelijktijdig met het gereedkomen van de te stichten bebouwing op het verkochte een erfafscheiding te realiseren, te onderhouden en in stand te houden.

Infiltratiesysteem

Artikel 5

* *Koper is verplicht, ten behoeve van de afvoer van het dakhemelwater van de te stichten woningen, een drainagesysteem aan te leggen, te onderhouden en in stand te houden. Het regenwater mag niet worden afgevoerd naar de riolering, maar dient*

op een door de koper aan te leggen infiltratievoorziening te worden geloosd, een en ander in overeenstemming met het Programma van Eisen aanleg infiltratievoorzieningen Stadshagen, waarvan de inhoud als bijlage is gehecht aan deze akte en daar integraal onderdeel van uit maakt.

Aanleg parkeerplaats(en)

Artikel 6

Koper verbindt zich om gelijktijdig met het gereedkomen van de te stichten bebouwing op het verkochte, zoals ter verduidelijking met een groene ster is aangegeven op tekeningnummer * de dato *, van de openbare weg af met een motorvoertuig toegankelijke verharde parkeerplaats(en) aan te leggen, in stand te houden en als zodanig te gebruiken.

Kettingbeding

Artikel 7

- a. Overeenkomstig artikel 3.16 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is koper verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in (in verband met tijdsverloop nog van toepassing zijnde) artikelen *4, 5, 6 en 8 van de onderhavige akte en de artikelen *3.4, 3.7, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12 en 3.13 van de Algemene Verkoopvoorwaarden bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte van gehele of gedeeltelijke overdracht of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00), 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 hierboven onder lid a bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente 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 artikel(en), 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 de gemeente het beding aan.

Boetebeding

Artikel 8

Voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting uit de artikelen 4, 5, 6, 7 en 8 van de onderhavige akte en de artikelen 3.4, 3.7, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12 en 3.13 van de Algemene Verkoopvoorwaarden verbeurt koper na ingebrekestelling en bij uitblijven van de nakoming door koper binnen de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00).

De gemeente behoudt tevens het recht schadevergoeding, welke de boete te boven gaat, te vorderen en de bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige verplichting uit artikelen 3.4, 3.7, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12 en 3.13 van de Algemene Verkoopvoorwaarden en de artikelen 4, 5, 6 en 7 van onderhavige akte nakoming te

vorderen.

(einde citaat)

De originele tekst van de artikelen 3.4, 3.7, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12 en 3.13 van de voormelde Algemene verkoopvoorwaarden, welke specifiek worden gemeld in artikel 7 (Kettingbeding) luiden als volgt:

(aanvang citaat)

"Artikel 3.4

Bouwbepaling kavels

- a. *Het is de koper niet toegestaan om op de verkochte onroerende zaak het aantal te stichten vierkante meters bruto vloeroppervlak (BVO) of het aantal te stichten woningen uit te breiden, boven de in de notariële akte aangegeven bebouwing, zonder dat door Burgemeester en Wethouders daarvoor uitdrukkelijk vooraf toestemming is verleend. Het verlenen van een vergunning kan nimmer worden beschouwd als het verlenen van deze toestemming.*
- b. *Aan de toestemming als bedoeld in lid a van dit artikel kunnen Burgemeester en Wethouders de voorwaarde verbinden dat de koper verplicht tot voldoening van een bedrag aan de gemeente, berekend op basis van het aantal meer te realiseren vierkante meters BVO, dan wel meer te realiseren aantal woningen, dan de in de notariële akte aangegeven bebouwing, tegen de alsdan geldende grondprijzen voor soortgelijke functies c.q. bestemmingen. De koper dient schriftelijk een verzoek tot toestemming in bij Burgemeester en Wethouders*

Artikel 3.7

Toegangspaden

De koper verleent medewerking om bij het passeren van de notariële akte alle noodzakelijke rechten te vestigen om het gebruik van zij- en achterpaden voor de toegang van de secundaire ingang van de woningen overeenkomstig een bij de koopovereenkomst gevoegde tekening te waarborgen.

Artikel 3.9

Erfafscheiding

De koper verplicht zich tegenover de gemeente de onroerende zaak voor zijn rekening af te scheiden en afgescheiden te houden met een deugdelijke, niet-ontsierende afscheiding.

Artikel 3.10

Gedoogplicht voorzieningen openbaar nut

- a. *Koper is verplicht te gedogen, dat al het geen ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven de onroerende zaak is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven de onroerende zaak zal worden aangebracht en onderhouden.*
- b. *De koper is verplicht al hetgeen ingevolge lid a van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.*
- c. *Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, hebben, herstellen of vernieuwen van de in lid a van dit artikel bedoelde zaken, zal door de gemeente op haar kosten worden hersteld of, indien de koper dat wenst, aan de koper worden vergoed.*

- d. *De koper is verplicht, voorzover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten, die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid a van dit artikel, welke Burgemeester en Wethouders dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.*
- e. *De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid a van dit artikel, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.*

Artikel 3.11

Opstalrecht voor nutsvoorzieningen

- a. *Op het bij de koopovereenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van de onroerende zaak en ten behoeve van de in de koopovereenkomst aangegeven natuurlijk of rechtspersoon (opstaller) wordt bij notariële akte gevestigd een opstalrecht, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen te hebben of te verkrijgen in de onroerende zaak. Een en ander onder de voorwaarden en bepalingen zoals die gebruikelijk zijn voor de vestiging van opstalrechten voor nutsvoorzieningen. De opstaller behoudt zich het recht voor om de nutsvoorzieningen te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.*
- b. *Bij dit opstalrecht wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van de onroerende zaak geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek mag worden aangebracht, ontgrondingen mogen worden verricht of bomen, dan wel diepwortelende struiken mogen worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling zal worden verleend.*
- c. *In de koopovereenkomst wordt bepaald ten laste van wie de kosten van het vestigen van het opstalrecht komen.*

Artikel 3.12

Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen

Ten behoeve en ten laste van de op de onroerende zaak te stichten opstallen, worden - voorzover nodig - door de betreffende notaris in de akte van levering gevestigd en aangenomen, al zodanige erfdiensbaarheden, waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft. Onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren/ drainagesystemen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nimmer een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

Artikel 3.13

Slootkanten

Het is de koper bekend dat de onroerende zaak grenst aan een sloot, stroom of andere watergang en dat daar de desbetreffende keur van het betreffende waterschap van toepassing is. Het is de koper verboden om het talud, alsmede de nader in de keur bepaalde strook vanuit het talud landinwaarts te bebouwen, van een hekwerk te voorzien, met ontoegankelijk makende beplanting te beplanten of anderszins de vrije doorgang ten behoeve van controle, onderhoud en herstel door of namens het waterschap te belemmeren. De eventuele kosten die het waterschap bij overtreding van dit verbod moet maken om de vrije toegang over het bedoelde deel van de uitgegeven onroerende zaak te verkrijgen, zijn volledig voor rekening

van de koper."

(einde citaat)

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

ERFDIENSTBAARHEDEN

Voor het bestaan van erfdienstbaarheden met betrekking tot het gekochte wordt verwezen naar de Algemene Akte. De hierna beschreven erfdienstbaarheden worden hierbij (voor zover nodig) over en weer tussen de gerechtigden van de betrokken percelen gevestigd, en wel als volgt:

(aanvang citaat)

ERFDIENSTBAARHEDEN

A. *De verschenen persoon sub 1, handelend als gemeld, verklaart dat bij de gemeente Zwolle het bestaan van eerder gevestigde erfdienstbaarheden ten behoeve of ten laste van het verkochte, die thans nog werking hebben, niet bekend is.*

Eventuele in eerdere titels vermelde erfdienstbaarheden en/of kettingbedingen, zijn door vermenging te niet gegaan, en/of niet van toepassing op de bij deze akte overgedragen percelen grond en/of kunnen niet meer worden uitgeoefend.

B. **ERFDIENSTBAARHEDEN KAVELS 1 TOT EN MET 9**

Bij dezen worden in verband met de ligging van de afzonderlijke (bouw)kavels kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie S:

- , aangeduid met kavelnummer 1;
- , aangeduid met kavelnummer 2;
- , aangeduid met kavelnummer 3;
- , aangeduid met kavelnummer 4;
- , aangeduid met kavelnummer 5;
- , aangeduid met kavelnummer 6;
- , aangeduid met kavelnummer 7;
- , aangeduid met kavelnummer 8;
- , aangeduid met kavelnummer 9;

waarop volgens het huidige bouwplan koopwoningen zullen worden gebouwd, ten opzichte van elkaar door de gemeente en koopster de navolgende erfdienstbaarheden omschreven casu quo gevestigd, zodat de toestand zoals deze na voltooiing van de bouw zal ontstaan gehandhaafd kan blijven.

Deze erfdienstbaarheden zullen bij de levering van de afzonderlijke bouwkavels aangeduid met de bouwnummers 1 tot en met 9 worden gevestigd casu quo worden aangehaald.

C. **ERFDIENSTBAARHEDEN KAVELS 10 TOT EN MET 24 EN 47, 48 EN 49**

Bij dezen worden in verband met de ligging van de afzonderlijke (bouw)kavels kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie S:

- , aangeduid met kavelnummer 10;
- , aangeduid met kavelnummer 11;

- , aangeduid met kavelnummer 12;
- , aangeduid met kavelnummer 13;
- , aangeduid met kavelnummer 14;
- , aangeduid met kavelnummer 15;
- , aangeduid met kavelnummer 16;
- , aangeduid met kavelnummer 17;
- , aangeduid met kavelnummer 18;
- , aangeduid met kavelnummer 19;
- , aangeduid met kavelnummer 20;
- , aangeduid met kavelnummer 21;
- , aangeduid met kavelnummer 22;
- , aangeduid met kavelnummer 23;
- , aangeduid met kavelnummer 24;
- , aangeduid met kavelnummer 47;
- , aangeduid met kavelnummer 48;
- , aangeduid met kavelnummer 49;

waarop volgens het huidige bouwplan koopwoningen zullen worden gebouwd, ten opzichte van elkaar door de gemeente en koopster de navolgende erfdiensbaarheden omschreven casu quo gevestigd, zodat de toestand zoals deze na voltooiing van de bouw zal ontstaan gehandhaafd kan blijven.

Deze erfdiensbaarheden zullen bij de levering van de afzonderlijke bouwkavels aangeduid met de bouwnummers 1 tot en met 24 en 47, 48 en 49 worden gevestigd casu quo worden aangehaald.

D. ERFDIENSTBAARHEDEN KAVELS 25 TOT EN MET 36 EN 50 TOT EN MET 56.

Bij dezen worden in verband met de ligging van de afzonderlijke (bouw)kavels kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie S:

- , aangeduid met kavelnummer 25;
- , aangeduid met kavelnummer 26;
- , aangeduid met kavelnummer 27;
- , aangeduid met kavelnummer 28;
- , aangeduid met kavelnummer 29;
- , aangeduid met kavelnummer 30;
- , aangeduid met kavelnummer 31;
- , aangeduid met kavelnummer 32;
- , aangeduid met kavelnummer 33;
- , aangeduid met kavelnummer 34;
- , aangeduid met kavelnummer 35;
- , aangeduid met kavelnummer 36;
- , aangeduid met kavelnummer 50;
- , aangeduid met kavelnummer 51;
- , aangeduid met kavelnummer 52;
- , aangeduid met kavelnummer 53;
- , aangeduid met kavelnummer 54;
- , aangeduid met kavelnummer 55;

- , aangeduid met kavelnummer 56;
waarop volgens het huidige bouwplan koopwoningen zullen worden gebouwd, ten opzichte van elkaar door de gemeente en koopster de navolgende erfdienstbaarheden omschreven casu quo gevestigd, zodat de toestand zoals deze na voltooiing van de bouw zal ontstaan gehandhaafd kan blijven.
Deze erfdienstbaarheden zullen bij de levering van de afzonderlijke bouwkavels aangeduid met de bouwnummers 25 tot en met 36 en 50 tot en met 56 worden gevestigd casu quo worden aangehaald.

E. **ERFDIENSTBAARHEDEN KAVELS 37 TOT EN MET 40 EN 57 TOT EN MET 61**

Bij dezen worden in verband met de ligging van de afzonderlijke (bouw)kavels kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie S:

- , aangeduid met kavelnummer 37;
- , aangeduid met kavelnummer 38;
- , aangeduid met kavelnummer 39;
- , aangeduid met kavelnummer 40;
- , aangeduid met kavelnummer 57;
- , aangeduid met kavelnummer 58;
- , aangeduid met kavelnummer 59;
- , aangeduid met kavelnummer 60;
- , aangeduid met kavelnummer 61;

waarop volgens het huidige bouwplan koopwoningen zullen worden gebouwd, ten opzichte van elkaar door de gemeente en koopster de navolgende erfdienstbaarheden omschreven casu quo gevestigd, zodat de toestand zoals deze na voltooiing van de bouw zal ontstaan gehandhaafd kan blijven.
Deze erfdienstbaarheden zullen bij de levering van de afzonderlijke bouwkavels aangeduid met de bouwnummers 37 tot en met 40 en 57 tot en met 61 worden gevestigd casu quo worden aangehaald.

F. **ERFDIENSTBAARHEDEN KAVELS 41 TOT EN MET 46.**

Bij dezen worden in verband met de ligging van de afzonderlijke (bouw)kavels kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie S:

- , aangeduid met kavelnummer 41;
- , aangeduid met kavelnummer 42;
- , aangeduid met kavelnummer 43;
- , aangeduid met kavelnummer 44;
- , aangeduid met kavelnummer 45;
- , aangeduid met kavelnummer 46;

waarop volgens het huidige bouwplan koopwoningen zullen worden gebouwd, ten opzichte van elkaar door de gemeente en koopster de navolgende erfdienstbaarheden omschreven casu quo gevestigd, zodat de toestand zoals deze na voltooiing van de bouw zal ontstaan gehandhaafd kan blijven.
Deze erfdienstbaarheden zullen bij de levering van de afzonderlijke bouwkavels aangeduid met de bouwnummers 41 tot en met 46 worden gevestigd casu quo worden aangehaald.

G **ERFDIENSTBAARHEDEN KAVELS 1 TOT EN MET 61**

- i. Over en weer ten nutte en ten laste van de hiervoor vermelde bouwkavels, de erfdienstbaarheden van:
- Licht, uitzicht, overbouw, bouw, huishoud- en hemelwater, drainageleidingen:**
- a. Licht, inhoudende de bevoegdheid om aan en in de op het heersend erf, conform het huidige bouwplan, inclusief eventuele meerwerkopties, te bouwen opstallen, balkons, ramen en lichten te hebben op kortere afstand van het dienend erf dan in de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor één der in de wet genoemde beperkingen geldt;
- b. uitzicht, inhoudende het verbod voor de eigenaar van het dienend erf om de voortuin, voor zover grenzend op de openbare straat, in een strook van twee en een halve meter gemeten vanuit de openbare straat/het trottoir, anders te gebruiken dan als siertuin en hierin een zodanige beplanting te hebben dat hierdoor het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens het huidige bouwplan op het heersend erf te bouwen woning, wordt belemmerd;
- c. overbouw, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het huidige bouwplan, inclusief de in de koop- en aannemingsovereenkomst genoemde alternatieven/opties, welke gerealiseerd zijn binnen vijf jaren na de definitieve oplevering van de woning op het heersende erf worden gerealiseerd onder de navolgende voorwaarden:
1. genoemde alternatieven/opties worden gerealiseerd binnen vijf (5) jaar na de definitieve oplevering van de woning op het heersende erf;
 2. genoemde alternatieven/opties worden gerealiseerd conform de meerwerkopties die door de verkoper gedurende de bouwperiode worden aangeboden en waarvoor door de ondernemer gedurende de bouwperiode eventueel al voorbereidende voorzieningen zijn getroffen.
- eventueel een op een naastgelegen perceel te bouwen opstal gedeeltelijk op zijn perceel is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo met zijn opstal is verbonden ten gevolge van inbalking en/of inankering, casu quo de versnijdingen van de funderingen of de bij deze woning behorende leidingen gedeeltelijk in en/of op zijn perceel zijn aangebracht;
- d. huishoudwater en faecaliën, inhoudende de verplichting van het dienend erf om te dulden de afvoer van huishoudwater en faecaliën, overeenkomstig de aan te brengen putten en leidingen naar het gemeenteriool.
- De kosten van het onderhoud en herstel komt gelijkkelijk ten laste van de eigenaren der huis- en tuinpercelen die van het te herstellen of te onderhouden gedeelte gebruik maken;
- e. hemel- en grondwater, inhoudende de verplichting van het dienend erf om te dulden de afwatering van hemel- en grondwater overeenkomstig

het aan te leggen infiltratiesysteem.

Het onderhoud van dit infiltratiesysteem komt gelijkelijk ten laste van de eigenaren der huis- en tuinpercelen die van het te herstellen of te onderhouden systeem gebruik maken.

- II. a. *Over en weer ten nutte en ten laste van de percelen, waarop volgens het huidige bouwplan woningen of schuren met een gemeenschappelijke scheidsmuur zijn geprojecteerd, de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop, voor zover van toepassing, overeenkomstig aan te brengen goten, leidingen en putten, mede inhoudende de verplichting van het dienend erf het overlopende water van de daken van de op de heersende erven gebouwde/te bouwen opstallen te ontvangen; de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing der leidingen, goten en putten, welke tot gemeenschappelijk gebruik dienen zijn ten laste van de eigenaren van die percelen, ieder voor een evenredig deel.*
- b. *Voorts wordt gevestigd de erfdienstbaarheid ten nutte en ten laste van naast elkaar liggende percelen over en weer, krachtens welke het dienend erf moet dulden dat dit wordt gebruikt voor opslag van bouwmaterialen en dergelijke in verband met de afbouw van het naastliggende registergoed, voorzover dit in redelijkheid kan worden gevraagd.*
- III. *Voormelde erfdienstbaarheden houden mede het recht in van de eigenaar van het heersend erf om al zodanige handelingen te verrichten welke tot de uitoefening en behoud van de erfdienstbaarheden noodzakelijk zijn, daaronder begrepen het recht zonodig het dienend erf te betreden of te doen betreden in verband met onderhoud en inspectie van zijn registergoed.*
- H. *ERFDIENSTBAARHEDEN VAN VOETPAD KAVELS 10 TOT EN MET 13 en 19*
Blijkens voormelde tekening met kenmerk A zal er een voetpad worden gerealiseerd aan de achterzijde van de bouwkavels met de nummers 10 tot en met 13 en 19, hierna te noemen: "het voetpad", zulks om te komen en te gaan van en naar de openbare weg.
Ter uitvoering van het vorenstaande wordt bij deze door partijen de navolgende erfdienstbaarheid gevestigd en aangenomen dan wel vastgesteld en welke erfdienstbaarheid alsdan bij de afzonderlijke overdrachten dan wel leveringen van de betreffende bouwkavels wordt aangehaald en – voor zover nodig – wordt gevestigd:
de erfdienstbaarheid van voetpad, inhoudende de verplichting voor de eigenaar/eigenaren van het dienend erf om te dulden dat het voetpad ten behoeve van de bewoners van de op de nader aan te geven erven te bouwen woningen wordt gebruikt om te voet, met een rijwiel, brom- of motorfiets, mits met uitgeschakelde motor, kinderwagen of een ander dergelijk klein voertuig te komen van en te gaan naar de openbare straat.
Deze erfdienstbaarheid geldt ten behoeve en ten laste van de bouwkavels met nummer 10 tot en met 13 en 19 over en weer.

Het pad is gelegen op de bouwkavels met nummer 10 tot en met 13 en 19, met het hart op de achtergrens van de bouwkavels met nummer 10 tot en met 13 en de westgrens van nummer 19, een en ander zoals schetsmatig is aangegeven op de aan deze akte gehechte, met een A gemerkte, situatieschets.

Met betrekking tot deze erfdienstbaarheid van voetpad wordt bepaald:

- 1. gemelde tot (voet)pad bestemde strook grond zal nimmer mogen worden belemmerd, versperd of aan haar bestemming worden onttrokken, voor wat betreft de voetpaden met eventuele uitzondering van het hierna sub 3 bepaalde;*
- 2. het onderhoud, het schoonmaken en de overige kosten verband houdende met het voetpad en de bestrating, komt voor rekening van de daarvan gebruik makende eigenaren ieder voor een gelijk deel;*
- 3. ingrijpende verandering van inrichting en/of afsluiting van het achterpad is alleen mogelijk als de gemeente Zwolle schriftelijk heeft ingestemd met een daartoe strekkend en door alle betrokken (mede)eigenaren/rechthebbende(n) ondertekend verzoek.*

Alle beslissingen door de bedoelde eigenaren worden genomen met meerderheid van stemmen.

I. ERFDIENSTBAARHEDEN VAN VOETPAD KAVELS 15 TOT EN MET 18

Blijkens voormelde tekening met kenmerk A zal er een voetpad worden gerealiseerd aan de achterzijde van de bouwkavels met de nummers 15 tot en met 18, hierna te noemen: "het voetpad", zulks om te komen en te gaan van en naar de openbare weg.

Ter uitvoering van het vorenstaande wordt bij deze door partijen de navolgende erfdienstbaarheid gevestigd en aangenomen dan wel vastgesteld en welke erfdienstbaarheid alsdan bij de afzonderlijke overdrachten dan wel leveringen van de betreffende bouwkavels wordt aangehaald en – voor zover nodig – wordt gevestigd:

de erfdienstbaarheid van voetpad, inhoudende de verplichting voor de eigenaar/eigenaren van het dienend erf om te dulden dat het voetpad ten behoeve van de bewoners van de op de nader aan te geven erven te bouwen woningen wordt gebruikt om te voet, met een rijwiel, brom- of motorfiets, mits met uitgeschakelde motor, kinderwagen of een ander dergelijk klein voertuig te komen van en te gaan naar de openbare straat.

Deze erfdienstbaarheid geldt ten behoeve en ten laste van de bouwkavels met nummer 15 tot en met 18 over en weer.

Het pad is gelegen op de bouwkavels met nummer 15 tot en met 18, tegen de achtergrens van de bouwkavels met nummer 15 tot en met 18, een en ander zoals schetsmatig is aangegeven op de aan deze akte gehechte, met een A gemerkte, situatieschets.

Met betrekking tot deze erfdienstbaarheid van voetpad wordt bepaald:

- 1. gemelde tot (voet)pad bestemde strook grond zal nimmer mogen worden belemmerd, versperd of aan haar bestemming worden onttrokken, voor wat betreft de voetpaden met eventuele uitzondering van het hierna sub 3 bepaalde;*

2. *het onderhoud, het schoonmaken en de overige kosten verband houdende met het voetpad en de bestrating, komt voor rekening van de daarvan gebruik makende eigenaren ieder voor een gelijk deel;*
3. *ingrijpende verandering van inrichting en/of afsluiting van het achterpad is alleen mogelijk als de gemeente Zwolle schriftelijk heeft ingestemd met een daartoe strekkend en door alle betrokken (mede)eigenaren/rechthebbende(n) ondertekend verzoek.*

Alle beslissingen door de bedoelde eigenaren worden genomen met meerderheid van stemmen.

J. ERFDIENSTBAARHEDEN VAN VOETPAD KAVELS 20 TOT EN MET 24 EN 47 TOT EN MET 49

Blijkens voormelde tekening met kenmerk A zal er een voetpad worden gerealiseerd aan de achterzijde van de bouwkavels met de nummers 20 tot en met 24 en 47 tot en met 49, hierna te noemen: "het voetpad", zulks om te komen en te gaan van en naar de openbare weg.

Ter uitvoering van het vorenstaande wordt bij deze door partijen de navolgende erfdienstbaarheid gevestigd en aangenomen dan wel vastgesteld en welke erfdienstbaarheid alsdan bij de afzonderlijke overdrachten dan wel leveringen van de betreffende bouwkavels wordt aangehaald en – voor zover nodig – wordt gevestigd:

de erfdienstbaarheid van voetpad, inhoudende de verplichting voor de eigenaar/eigenaren van het dienend erf om te dulden dat het voetpad ten behoeve van de bewoners van de op de nader aan te geven erven te bouwen woningen wordt gebruikt om te voet, met een rijwiel, brom- of motorfiets, mits met uitgeschakelde motor, kinderwagen of een ander dergelijk klein voertuig te komen van en te gaan naar de openbare straat.

Deze erfdienstbaarheid geldt ten behoeve en ten laste van de bouwkavels met nummer 20 tot en met 24 en 47 tot en met 49 over en weer.

Het pad is gelegen op de bouwkavels met nummer 20 tot en met 24 en 47 tot en met 49, met het hart op de achtergrens van de bouwkavels met nummer 20 tot en met 24 en 47 tot en met 49, een en ander zoals schetsmatig is aangegeven op de aan deze akte gehechte, met een A gemerkte, situatieschets.

Met betrekking tot deze erfdienstbaarheid van voetpad wordt bepaald:

1. *gemelde tot (voet)pad bestemde strook grond zal nimmer mogen worden belemmerd, versperd of aan haar bestemming worden onttrokken, voor wat betreft de voetpaden met eventuele uitzondering van het hierna sub 3 bepaalde;*
2. *het onderhoud, het schoonmaken en de overige kosten verband houdende met het voetpad en de bestrating, komt voor rekening van de daarvan gebruik makende eigenaren ieder voor een gelijk deel;*
3. *ingrijpende verandering van inrichting en/of afsluiting van het achterpad is alleen mogelijk als de gemeente Zwolle schriftelijk heeft ingestemd met een daartoe strekkend en door alle betrokken (mede)eigenaren/rechthebbende(n) ondertekend verzoek.*

Alle beslissingen door de bedoelde eigenaren worden genomen met meerderheid van stemmen.

K. ERFDIENSTBAARHEDEN VAN VOETPAD KAVELS 25 TOT EN MET 36 EN 50 TOT EN MET 56

Blijkens voormelde tekening met kenmerk A zal er een voetpad worden gerealiseerd aan de achterzijde van de bouwkavels met de nummers 25 tot en met 36 en 50 tot en met 56, hierna te noemen: "het voetpad", zulks om te komen en te gaan van en naar de openbare weg.

Ter uitvoering van het vorenstaande wordt bij deze door partijen de navolgende erfdienstbaarheid gevestigd en aangenomen dan wel vastgesteld en welke erfdienstbaarheid alsdan bij de afzonderlijke overdrachten dan wel leveringen van de betreffende bouwkavels wordt aangehaald en – voor zover nodig – wordt gevestigd:

de erfdienstbaarheid van voetpad, inhoudende de verplichting voor de eigenaar/eigenaren van het dienend erf om te dulden dat het voetpad ten behoeve van de bewoners van de op de nader aan te geven erven te bouwen woningen wordt gebruikt om te voet, met een rijwiel, brom- of motorfiets, mits met uitgeschakelde motor, kinderwagen of een ander dergelijk klein voertuig te komen van en te gaan naar de openbare straat.

Deze erfdienstbaarheid geldt ten behoeve en ten laste van de bouwkavels met nummer 25 tot en met 36 en 50 tot en met 56 over en weer.

Het pad is gelegen op de bouwkavels met nummer 25 tot en met 36 en 50 tot en met 56, met het hart op de achtergrens van de bouwkavels met nummer 25 tot en met 36 en 50 tot en met 56, een en ander zoals schetsmatig is aangegeven op de aan deze akte gehechte, met een A gemerkte, situatieschets.

Met betrekking tot deze erfdienstbaarheid van voetpad wordt bepaald:

- 1. gemelde tot (voet)pad bestemde strook grond zal nimmer mogen worden belemmerd, versperd of aan haar bestemming worden onttrokken, voor wat betreft de voetpaden met eventuele uitzondering van het hierna sub 3 bepaalde;*
- 2. het onderhoud, het schoonmaken en de overige kosten verband houdende met het voetpad en de bestrating, komt voor rekening van de daarvan gebruik makende eigenaren ieder voor een gelijk deel;*
- 3. ingrijpende verandering van inrichting en/of afsluiting van het achterpad is alleen mogelijk als de gemeente Zwolle schriftelijk heeft ingestemd met een daartoe strekkend en door alle betrokken (mede)eigenaren/rechthebbende(n) ondertekend verzoek.*

Alle beslissingen door de bedoelde eigenaren worden genomen met meerderheid van stemmen.

L. ERFDIENSTBAARHEDEN VAN VOETPAD KAVELS 37 TOT EN MET 40

Blijkens voormelde tekening met kenmerk A zal er een voetpad worden gerealiseerd aan de achterzijde van de bouwkavels met de nummers 37 tot en met 40, hierna te noemen: "het voetpad", zulks om te komen en te gaan van en naar de openbare weg.

Ter uitvoering van het vorenstaande wordt bij deze door partijen de navolgende erfdienstbaarheid gevestigd en aangenomen dan wel vastgesteld en welke erfdienstbaarheid alsdan bij de afzonderlijke overdrachten dan wel leveringen van de betreffende bouwkavels wordt aangehaald en – voor zover nodig – wordt gevestigd:

de erfdienstbaarheid van voetpad, inhoudende de verplichting voor de eigenaar/eigenaren van het dienend erf om te dulden dat het voetpad ten behoeve van de bewoners van de op de nader aan te geven erven te bouwen woningen wordt gebruikt om te voet, met een rijwiel, brom- of motorfiets, mits met uitgeschakelde motor, kinderwagen of een ander dergelijk klein voertuig te komen van en te gaan naar de openbare straat.

Deze erfdienstbaarheid geldt ten behoeve en ten laste van de bouwkavels met nummer 37 tot en met 40 over en weer.

Het pad is gelegen op de bouwkavels met nummer 37 tot en met 40, tegen de achtergrens van de bouwkavels met nummer 37 tot en met 40, een en ander zoals schetsmatig is aangegeven op de aan deze akte gehechte, met een A gemerkte, situatieschets.

Met betrekking tot deze erfdienstbaarheid van voetpad wordt bepaald:

- 1. gemelde tot (voet)pad bestemde strook grond zal nimmer mogen worden belemmerd, versperd of aan haar bestemming worden onttrokken, voor wat betreft de voetpaden met eventuele uitzondering van het hierna sub 3 bepaalde;*
- 2. het onderhoud, het schoonmaken en de overige kosten verband houdende met het voetpad en de bestrating, komt voor rekening van de daarvan gebruik makende eigenaren ieder voor een gelijk deel;*
- 3. ingrijpende verandering van inrichting en/of afsluiting van het achterpad is alleen mogelijk als de gemeente Zwolle schriftelijk heeft ingestemd met een daartoe strekkend en door alle betrokken (mede)eigenaren/rechthebbende(n) ondertekend verzoek.*

Alle beslissingen door de bedoelde eigenaren worden genomen met meerderheid van stemmen."

(einde citaat)

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

M. KWALITATIEVE VERPLICHTING

In de Algemene Akte waarin de bouwgrond door de gemeente aan VanWonen werd overgedragen zijn voorts kwalitatieve verplichtingen en een kettingbeding opgelegd en aanvaard. Deze verplichtingen en bepalingen luiden als volgt:

(aanvang citaat)

"BEPERKTE RECHTEN - KWALITATIEVE VERPLICHTING

Partijen zijn aanvullend de hierna beschreven kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek overeengekomen, om deze verplichtingen zodoende

zakelijke werking toe te kennen door inschrijving van deze verplichting in de openbare registers van het kadaster, zodat de verplichting zal overgaan op degenen die het goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen die enig recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.

1. Erfafscheiding

- a. *Koper van de bouwkaavel met nummer * is verplicht om de lage haag, welke gelijktijdig met het gereedkomen van de te stichten bebouwing op de onroerende zaak zal worden aangelegd, te dulden, te onderhouden en in stand te houden.*
- b. *Koper van de bouwkaavel met nummer 24, 25, 36, 37, 41 tot en met 46, 49, 50, 56 en 57 is verplicht om de tuinmuur aan de buitengrens, welke gelijktijdig met het gereedkomen van de te stichten bebouwing op de onroerende zaak zal worden aangelegd, te dulden, te onderhouden en in stand te houden.*

*2. Gebruik warmtepompen

De eigenaar dan wel gerechtigde van een bouwkaavel is verplicht om het geluid en de luchtverplaatsing die het gebruik van de warmtepompen in de bergingen met zich mee brengt, te dulden.

3. *Ten aanzien van de hiervoor in sub 1 en 2 genoemde verplichtingen geldt, voor zover van toepassing op de betreffende bouwkaavels en deze verplichtingen niet van rechtswege overgaan bij overgang of overdracht van het verkochte, dat bij niet-nakoming van het hiervoor sub 1 en 2 bepaalde, koper voor iedere maand dat hij in strijd handelt met deze bepalingen, een boete verbeurt van tien duizend euro (€ 10.000,00) ten bate van de gemeente Zwolle, zullende deze boete opeisbaar zijn na verloop van een maand, te rekenen vanaf het tijdstip waarop de gemeente Zwolle de koper per aangetekende brief op enig verzuim opmerkzaam heeft gemaakt, zonder dat verder enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist.*
4. *Voor de betreffende bouwnummers is de koper, bij eventuele vervreemding van- of vestiging van zakelijke genotsrechten op het bij deze akte overgedragen verkochte, verplicht op straffe van een direct opeisbare boete groot één honderd duizend euro (€ 100.000,00) verschuldigd aan de gemeente Zwolle, de hiervoor sub 1 tot en met 3 gemaakte bedingen, zomede deze bepaling aan elke opvolgende eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen."*

(einde citaat)

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

N. KWIJTING

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van dat wat koper per vandaag is verschuldigd. Verder verlenen verkoper en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige als gevolg van de koopovereenkomst en deze levering verschuldigde bedragen.

O. GARANTIE WONINGBORG.

Koper verklaart het garantiencertificaat van Woningborg N.V. te hebben ontvangen. Het op grond van de koop-/aannemingsovereenkomst te bouwen woning maakt deel uit van een bij de naamloze vennootschap: Woningborg N.V., gevestigd te Gouda, geregistreerd project onder nummer **W-2019-03561-E0***.

P. OMZETBELASTING - 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. Aan overdrachtsbelasting is ter zake van de onderhavige verkrijging verschuldigd: **NIHIL**.

Q. WOONPLAATS- EN FORUMKEUZE

Koper en verkoper 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 koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats waar het gekochte geheel of grotendeels is gelegen bij uitsluiting bevoegd.

R. VOLMACHTEN

1. Van voormelde volmacht ten behoeve van de verschenen persoon onder 1 genoemd, blijkt uit een onderhandse akte van volmacht welke is gehecht aan de Algemene Akte.
2. Verkoper en koper geven volmacht aan ieder van de ten kantore van DuretTrip Netwerk Notarissen werkzame personen om zo nodig namens hen afstand te doen van hypotheekrechten, voor zover deze nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte, dan wel deze afstanddoening namens hen te aanvaarden.
3. Verkoper en koper, in aanmerking nemende dat de kadastrale omschrijving van het bij deze akte overgedragen registergoed mogelijkterwijls door na heden te blijken feiten rectificatie kan behoeven, verklaren bij deze onherroepelijk last en volmacht te geven aan ieder van de ten kantore van DuretTrip Netwerk Notarissen werkzame personen, om namens hen in hun belang in de toekomst mee te werken aan akten die noodzakelijk zijn om het bij deze akte in eigendom overgedragen registergoed naar zijn juiste feitelijke en kadastrale omschrijving ten name van de koper te stellen, eventuele hypotheekakten met betrekking tot het onderhavige registergoed daaronder mede begrepen. Deze volmacht vormt een onverbreekelijk bestanddeel van deze overeenkomst en strekt uitsluitend in het belang van de comparanten.

WAARVAN AKTE is verleden te Zwolle op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld. De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen en van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen en te zijn gewezen op de gevolgen, die voor partijen uit

de akte voortvloeien. Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om _____ uur en _____ minuten.