

LEVERING@

Bathmense Enk, Bathmen@

Biezenakker en Veldakker@

Model 231028

Heden, @, verschenen voor mij,

@, notaris te Deventer:

1. @, te dezen handelende in hoedanigheid van schriftelijk gevolmachtigde van:
 - a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Ontwikkelcombinatie Bathmense Enk 3 B.V.**, statutair gevestigd te Deventer, kantoorhoudende te Deventer, 7417DA, Mr. H.F. de Boerlaan 30, handelsregisternummer: 76614913; hierna te noemen: **verkoper**;
 - b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Bouwbedrijf Nap B.V.**, statutair gevestigd te @, kantoorhoudende te 6741 PW Lunteren, Kauwenhoven 37, handelsregisternummer 09090495; hierna te noemen: **bouwer**;
2. @ (***volgen personalia kopers***) hierna @tezamen te noemen: **koper**.

De verschenen personen verklaarden:

1. koop-aanneming

1. Bouwer is voornemens op de locatie Bathmense Enk 3 te Bathmen woningen te bouwen op percelen grond, bestemd voor de bouw van woningen met aanhorigheden, welke percelen grond uitmaken de percelen, kadastraal bekend als gemeente Bathmen, sectie L, nummers: @, kadastraal groot @;
2. De onder 1 genoemde locatie is eigendom van verkoper. Verkoper verkreeg de eigendom van de locatie, voor zover afkomstig uit het thans vervallen perceel kadastraal bekend als gemeente Bathmen, sectie L, nummer @, door levering na aankoop, zulks blijktens een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op @ verleden voor mr. S. Kuipers, notaris te Deventer, bij afschrit ingeschreven in register Hypotheken 4, gehouden ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op @ in deel @, nummer @.
3. Verkoper en koper hebben met elkaar een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot de koop van de hierna te omschrijven bouwkaavel. Deze bouwkaavel

behoort tot de registergoederen betrokken in gemeld bouwplan.

Bouwer en koper hebben met elkaar een aannemingsovereenkomst gesloten voor de bouw van een woning, zulks conform het model, vastgesteld door Woningborg op @ één juli tweeduizend-één-en-twintig, met de daarbij behorende Algemene Voorwaarden, versie @ één juli tweeduizend-één-en-twintig.

De koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst vormen een onverbrekelijk geheel met elkaar en berusten ten kantore van Smalbraak Notarissen te Deventer. Koper verklaart dat de bedenktijd van artikel 7:2 en artikel 7:766 Burgerlijk Wetboek is verstreken zonder dat hij gebruik heeft gemaakt van zijn recht gemelde koopovereenkomst te ontbinden.

4. De aannemingsovereenkomst maakt deel uit van een door Woningborg geregistreerd project en is door Woningborg ingeschreven onder nummer @. Bouwer verplicht zich tegenover de koper ter zake van die woning de verplichtingen uit de van toepassing zijnde garantie- en waarborgregeling na te komen.
5. De omgevingsvergunning voor het bouwplan is verleend en onherroepelijk geworden.

2. levering, registergoed

Op grond en ter uitvoering van het vorenstaande levert verkoper aan koper, die bij deze in eigendom aanvaardt @(ieder voor de onverdeelde helft):

- a. een bouwkaavel, te weten een perceel grond bestemd voor de bouw van een woning met aanhorigheden, gelegen in het plan Bathmense Enk te Bathmen, plaatselijk bekend Biezenakker@Veldakker te Bathmen, kadastraal bekend als gemeente Bathmen, sectie L, nummer @, kadastraal groot @, zoals met nummer @ is aangegeven op de aan deze akte te hechten, niet voor inschrijving in de openbare registers bestemde situatietekening, deze tekening hierna ook te noemen: "situatietekening";
- b. een onverdeeld @ aandeel in een perceel grond, bestemd als mandelige zaak met daarop te realiseren bergingen, ook aan te duiden als: "de mandelige zaak", gelegen in het plan Bathmense Enk te Bathmen, Biezenakker@Veldakker te Bathmen, kadastraal bekend als gemeente Bathmen, sectie L, nummer @, kadastraal groot @, zoals met @ is aangegeven op de situatietekening;

het onder a omschreven perceel grond en het onder b omschreven aandeel in de mandeligheid hierna tezamen ook te noemen: **het verkochte**.

Tot meerdere zekerheid voor een volledige eigendomsoverdracht verklaren partijen dat de omschrijving van het verkochte in deze akte omvat hetgeen tussen hen is overeengekomen.

Het verkochte is het toekomstig adres van koper nadat de te bouwen woning voor bewoning en gebruik is opgeleverd.

3. koop-/aanneemson

1. De koopovereenkomst is aangegaan voor de koopprijs van @, inclusief omzetbelasting, exclusief een eventueel in de koopovereenkomst vermelde vergoeding.
2. De aannemingsovereenkomst is aangegaan voor de aanneemsom van @, inclusief omzetbelasting, exclusief een eventueel in de aannemingsovereenkomst vermelde vergoeding.
3. Koper heeft een bedrag van @, zijnde de koopprijs voor de grond, inclusief omzetbelasting, @ termijnen van de aanneemsom, inclusief omzetbelasting, voldaan door storting op een kwaliteitsrekening van Smalbraak Notarissen te Deventer. Verkoper en, voor zoveel nodig en mogelijk, bouwer, verlenen koper daarvoor kwijting. Het niet reeds per heden door koper voldane en aldus resterende gedeelte van de aanneemsom zal door koper rechtstreeks aan bouwer worden voldaan volgens de termijnen als vermeld in de aannemingsovereenkomst. Voor zover zulks van toepassing is heeft koper daarenboven tevens de ingevolgde de koopovereenkomst en/of de aannemingsovereenkomst verschuldigde rente met de daarover verschuldigde omzetbelasting voldaan door storting op voormelde kwaliteitsrekening, waarvoor verkoper en bouwer hierbij kwijting verlenen.
4. Koper verplicht zich de nog resterende termijnen van de aanneemsom en de eventueel opgedragen meerwerkkosten stipt op de vervaldagen te voldoen.

4. kosten

De notariële kosten en het kadastraal recht wegens de levering van het verkochte inclusief daarover verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van verkoper.

5. overige bepalingen

De koopovereenkomst, aannemingsovereenkomst en deze overeenkomst van levering zijn aangegaan onder de volgende bepalingen:

Artikel 1

Juridische leveringsverplichting

Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering van het verkochte.

Verkoper staat er voor in dat aan koper een recht van eigendom wordt geleverd dat:

- a. onvoorwaardelijk is en niet ingekort of vernietigd kan worden;
- b. niet bezwaard is met beslagen, hypotheek en/of met inschrijvingen daarvan, noch met andere beperkte rechten, tenzij het aan verkoper bekende erfdienstbaarheden betreft die hierna worden vermeld;
- c. niet bezwaard is met verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek (kwalitatieve verplichtingen), tenzij hierna anders is vermeld.

Artikel 2

Over- of ondermaat

Indien de opgegeven maat of oppervlakte van het verkochte of de verdere omschrijving van het verkochte niet juist of niet volledig is, ontleent geen van partijen daaraan rechten.

Artikel 3

Feitelijke leveringsverplichting, risico

1. Verkoper levert het verkochte af aan koper, die het echter eerst dan in eigen gebruik en genot zal kunnen aanvaarden zodra door koper geheel is voldaan aan zijn verplichtingen voortvloeiende uit de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst.
2. Gedurende de (af)bouw is het verkochte voor rekening en risico van bouwer. Bouwer is verplicht de opstallen van het verkochte tot de oplevering genoegzaam te verzekeren en verzekerd te houden. Op de dag waarop het verkochte met toebehoren in eigen gebruik aan koper wordt opgeleverd gaat het risico over op koper, onverminderd diens aanspraken voortvloeiende uit de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst.

Artikel 4

Baten en lasten

De baten en lasten van het verkochte (daaronder begrepen de zakelijke lasten van het verkochte) komen met ingang van heden voor rekening van koper.

Artikel 5

Continuering overeenkomst

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen van kracht hetgeen ter zake van deze koop en koop-/aanneming overigens tussen hen is overeengekomen.

Artikel 6

Zelfbewoningsbeding (Dit artikel is uitsluitend van toepassing bij een koop-/aanneemsom onder de NHG-grens)

1. Koper is gedurende vijf (5) jaar na de datum van oplevering verplicht het verkochte uitsluitend te gebruiken om zelf te bewonen. Het is niet toegestaan het verkochte geheel of gedeeltelijk aan derden in eigendom of economische eigendom over te dragen, te verhuren of in gebruik te geven, in erfpacht of opstal uit te geven, noch anderszins met beperkte genotsrechten te bezwaren. Het vestigen van het recht van hypotheek is toegestaan.
2. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
 - a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
 - b. executoriale verkoop en verkoop op grond van enig hypotheekrecht;
 - c. schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid 4.
3. Het bepaalde in lid 1 en 2 vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende een periode van vijf jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van het desbetreffende adres in de Basisregistratie Personen van de gemeente is ingeschreven.

4. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
 - a. verandering van werkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - b. overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner;
 - c. ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;
 - d. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de koper of van een van zijn gezinsleden.
5. Bij overtreding van hetgeen omschreven in dit artikel is de koper aan de gemeente Deventer een onmiddellijk opeisbare, niet voor matiging vatbare boete van vijfendertigduizend euro (€ 35.000,00) verschuldigd, zonder dat enige ingebrekestelling vereist zal zijn.

Artikel 7

Kettingbeding (Dit artikel is uitsluitend van toepassing bij een koop-/aanneemsom onder de NHG-grens)

1. Koper verplicht en verbindt zich jegens de gemeente Deventer, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in (in verband met tijdsverloop nog van toepassing zijnde periode van vijf (5) jaar na de datum van oplevering) artikel 6 (Zelfbewoningsbeding) 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 dat artikel bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulk op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijfendertigduizend euro (€ 35.000,-) ten behoeve van de gemeente Deventer.
2. Op gelijke wijze als hierboven onder vorige lid bepaald, verbindt koper zich jegens de gemeente Deventer (in verband met tijdsverloop nog van toepassing zijnde periode van vijf (5) jaar na de oplevering van de woning uit artikel 6 (Zelfbewoningsplicht)) tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde artikel 6, als de in het vorige lid en in het onderhavige lid opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namen en ten behoeve van de gemeente Deventer het beding aan.

Artikel 8

Anti-speculatiebeding (Dit artikel is uitsluitend van toepassing bij een koop-/aanneemsom onder de NHG-grens)

1. Koper mag de woning die op het perceel bouwgrond wordt gebouwd verkopen aan een ander, maar moet Koper, om speculatie met deze woning tegen te gaan aan Verkoper het volgende betalen:
 - a. vanaf de datum van notariële levering tot en met één (1) jaar daarna éénhonderd procent (100%) van de winst;
 - b. één (1) jaar na de datum van notariële levering tot en met twee (2) jaar na de datum van levering tachtig procent (80%) van de winst;
 - c. twee (2) jaar na de datum van notariële levering tot en met drie (3) jaar na de datum van levering zestig procent (60%) van de winst;
 - d. drie (3) jaar na de datum van notariële levering tot en met vier (4) jaar na de datum van levering veertig procent (40%) van de winst;
 - e. vier (4) jaar na de datum van notariële levering tot en met vijf (5) jaar na de datum van levering twintig procent (20%) van de winst.
2. De winst is het verschil tussen de waarde van de woning bij verkoop en het totaalbedrag van:
 - a. de koopsom van het perceel bouwgrond en de termijnen die Koper aan de aannemer betaalt voor de bouw van de woning (bij elkaar de V.O.N. prijs), Deze V.O.N. prijs wordt vanaf de datum van levering geïndexeerd met het CBS consumentenprijs-indexcijfer alle huishoudens of een daarmee vergelijkbaar indexcijfer, indien het CBS dit prijsindexcijfer niet meer hanteert; en
 - b. de kosten/investeringen van verbeteringswerkzaamheden met betrekking tot de woning, die aard- en nagelvast zijn aangebracht. Koper moet deze verbeteringswerkzaamheden aantonen met de daarvoor ontvangen facturen van derden. Onder verbeteringswerkzaamheden vallen in ieder geval de kosten van meerwerk, keuken, badkamer en tuinaanleg.
3. De waarde van de woning bij verkoop is gelijk aan de koopsom, die Koper van de nieuwe koper ontvangt, tenzij Verkoper van oordeel is dat de waarde hoger is dan de koopsom. De waarde wordt in dat laatste geval vastgesteld door een onafhankelijk taxateur. Verkoper verstrekt de opdracht aan deze onafhankelijk taxateur.
4. Indien de bedoelde kosten van verbeteringswerkzaamheden niet kunnen worden aangetoond met facturen, dient Koper een taxatierapport te overleggen dat opgemaakt is door een onafhankelijk gecertificeerd taxateur, niet zijnde de makelaar die bemiddelt bij verkoop.
5. Koper kan aan Verkoper vragen om dit anti-speculatiebeding niet toe te passen. Deze vrijstelling kan onder meer worden verleend in het geval Koper gedwongen is de woning te verkopen, omdat er sprake is van:
 - a. een echtscheiding, verbreking van een samenlevingsovereenkomst of verbreking van een partnerschapsregistratie;

- b. overlijden van Koper of diens partner;
 - c. verhuizing die noodzakelijk is als gevolg van de gezondheid van de Koper of een van de gezinsleden.
6. Het anti-speculatiebeding eindigt vijf (5) jaar na oplevering van de woning aan Koper. Op het moment dat Koper de woning binnen deze termijn verkoopt en levert aan een ander, dan moet hij dit anti-speculatiebeding doorleggen aan de nieuwe koper/eigenaar. Deze verplichting wordt daarom als een kettingbeding in de leveringsakte opgenomen. Wanneer Koper of zijn rechtsopvolger (nieuwe koper/eigenaar) deze verplichting niet doorlegt aan de nieuwe koper/eigenaar dan is hij een direct opeisbare boete aan Verkoper verschuldigd van vijftigduizend euro (€ 50.000,00).
7. Onder verkoop van de woning wordt ook verstaan: vestiging van erfpacht of een ander beperkt genotsrecht, inbreng in mede-eigendom of andere constructies waardoor de woning uit de feitelijke beschikkingsmacht van de Koper raakt.

6. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere verplichtingen

6.0.

Bestaande rechten en verplichtingen

Opgemerkt wordt dat in voorgaande akten geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere verplichtingen zijn opgenomen.

6.1.

Partijen zijn overeengekomen de navolgende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen te vestigen, waarbij wordt verwezen naar de situatietekening:

1. ALGEMENE ERFDIENSTBAARHEDEN

van uitzicht, licht, overbouwing, aansluiting, handhaving

Bij deze akte worden de navolgende erfdienstbaarheden gevestigd:

Ten behoeve en ten laste van de bouwkavels, kadastraal bekend als gemeente Bathmen, sectie L, nummers @, @, @, onderling en over en weer, als heersende en als dienende erven ten opzichte van elkaar, alsmede, indien van toepassing, ten laste en ten behoeve van de overige daartoe in aanmerking komende percelen, worden gevestigd, voor zoveel nodig en mogelijk, de navolgende erfdienstbaarheden:

1. erfdienstbaarheden van uitzicht, licht en overbouwing, op grond waarvan eigenaars van heersende erven bevoegd zijn om vensters in de muren te hebben, al dan niet voorzien van doorzichtig glas, al dan niet met opschuifbare of over het dienende erf openslaande ramen, voor uitzicht uit en verlichting van de op het heersende erf te bouwen opstallen.

Grensoverschrijdende bebouwing

Op grond van deze erfdienstbaarheden zijn eigenaars van heersende erven ook bevoegd om de woning met bijbehorende zaken die op de bouwkavel

wordt gerealiseerd, tot maximaal vijftientig centimeter (25 cm) over de kadastrale grens tussen het heersende erf en de naastgelegen bouwkevel(s) te hebben en te houden en zijn eigenaars van dienende erven verplicht te dulden dat deze grensoverschrijdende bebouwing zal worden gerealiseerd.

2. erfdienstbaarheden van aansluiting, op grond waarvan de eigenaars van aan elkaar grenzende bouwkevels, ten opzichte van elkaar zowel heersend als dienend erf, voor zover van toepassing jegens elkander verplicht zijn te dulden dat de eigenaar van het heersende erf de bebouwing volgens het vastgestelde bouwplan realiseert en in stand houdt direct naast de op het dienende erf te realiseren bebouwing en wel zodanig dat:
 - a. er geen ruimte is tussen de op het heersende erf te realiseren bebouwing en de op het dienende erf te realiseren bebouwing;
 - b. de op het heersende erf te realiseren bebouwing inankert in de op het dienende erf te realiseren bebouwing;
3. erfdienstbaarheden van afvoer, op grond waarvan de eigenaars van aan elkaar grenzende bouwkevels, ten opzichte van elkaar zowel heersend als dienend erf, jegens elkander verplicht zijn te dulden om vanaf het heersende erf over het dienende erf (hemel)water met eventueel daarin aanwezige afvalstoffen te laten wegvloeien. Met betrekking tot deze erfdienstbaarheden, met name ten aanzien van de afvoer van hemelwater, gelden de volgende bepalingen:
 - a. zonder toestemming van de eigenaars van zowel het heersend erf als van het dienend erf mag het afvoersysteem niet worden verlegd of op andere wijze worden gewijzigd;
 - b. de eigenaars moeten zich onthouden van handelingen die schade kunnen toebrengen aan het afvoersysteem en zijn verplicht het noodzakelijke onderhoud, zoals het schoonhouden van dakgoten, tijdig te verrichten;
4. erfdienstbaarheden van handhaving, op grond waarvan de eigenaars van aan elkaar grenzende bouwkevels, ten opzichte van elkaar zowel heersend als dienend erf, jegens elkander verplicht zijn te dulden dat de toestand van het heersende erf, waarin dit zich na voltooiing van het daarop in aanbouw zijnde gebouw ten opzichte van het dienende erf zal bevinden blijft gehandhaafd, onder meer voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën door afvoerkanalen, inbalking en inankering, over- en onderbouw en toevoer van licht en lucht.

2. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

Parkeerplaatsen

- A. De eerste verkrijgers van de bouwkevels met nummers @, 23, @ 24 en @ 25 zijn ieder voor zich verplicht voor eigen rekening en risico op de eigen kavel twee parkeerplaatsen (conform verkoopdocumentatie) te realiseren en als zodanig te

handhaven. Bezoekers van deze bouwkavels mogen gebruik maken van de parkeerplaatsen op de mandeligheid, één en ander zoals hierna omschreven.

Erfafscheidingen (mandelige zaken)

B. Rondom de mandelige zaken zullen door en voor rekening en risico van bouwer conform tekening erfafscheidingen worden gerealiseerd in de vorm van hagen en hekwerken, zodanig dat deze erfafscheidingen de afscheiding vormen tussen een mandelige zaak en het openbaar gebied. Deze erfafscheidingen zullen zich geheel op de mandelige zaak bevinden zodat zij eigendom van de deelgenoten in de mandeligheid zullen zijn.

Bij deze akte worden de verplichtingen van de eigenaars van de bouwkavels geformuleerd, die bij deze akte als kwalitatieve verplichting worden gevestigd.

Deze verplichtingen houden het volgende in:

- a. alle eigenaars van bouwkavels zijn verplicht te dulden dat rondom de mandelige zaak waarin zij deelgenoot zijn, op de mandelige zaak wordt gerealiseerd een erfafscheiding conform tekening, ter afscheiding van de mandelige zaak en het openbaar gebied;
- b. de eigenaars zijn verplicht deze erfafscheiding in stand te houden en al datgene na te laten hetgeen deze instandhouding in gevaar kan brengen;
- c. bij overtreding of toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze verplichtingen zijn zowel de gemeente Deventer als de overige deelgenoten in de mandelige zaak, zowel gezamenlijk als ieder van hen afzonderlijk, bevoegd om correcte nakoming van deze verplichtingen te vragen. Laatstgenoemde deelgenoten worden als mede belanghebbende aangemerkt aangezien het achterwege blijven van nakoming van gemelde verplichtingen kan leiden tot een (visuele) achteruitgang van de kwaliteit van de woonomgeving;
- d. iedere partij is verplicht van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze ook aan bedoelde verplichtingen, inclusief de onderhavige, is gebonden en dat deze zijn rechtsopvolger ten behoeve van de gemeente Deventer alsook ten behoeve van de deelgenoten in de mandelige zaak gelijke verplichtingen oplegt;
- e. voormelde kwalitatieve verplichting wordt voorts bij deze akte ten nutte en ten laste van voormelde bouwkavels, over en weer, als erfdienstbaarheid gevestigd.

Zonnepanelen (PV-panelen), antennes en infiltratie

C. De te bouwen woningen zullen worden voorzien van zonnepanelen oftewel PV-panelen. Om de plaatsing van deze panelen een bestendig karakter te geven worden bij deze akte de verplichtingen van de eigenaars van de bouwkavels geformuleerd, die bij deze akte als kwalitatieve verplichting worden gevestigd.

Deze verplichtingen houden het volgende in:

- a. alle eigenaars van bouwkavels zijn verplicht te dulden dat op hun woning

zonnepanelen (PV-panelen) worden aangebracht;

- b. de eigenaars zijn verplicht deze panelen in stand te houden, te onderhouden en al datgene na te laten hetgeen deze instandhouding in gevaar kan brengen;
- c. bij overtreding of toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze verplichtingen zijn zowel de gemeente Deventer als de eigenaars van de naburige bouwkavels, zowel gezamenlijk als ieder van hen afzonderlijk, bevoegd om correcte nakoming van deze verplichtingen te vragen;
- d. iedere partij is verplicht van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze ook aan bedoelde verplichtingen, inclusief de onderhavige, is gebonden en dat deze zijn rechtsopvolger ten behoeve van de gemeente Deventer alsook ten behoeve van de eigenaars van de naburige bouwkavels gelijke verplichtingen oplegt;
- e. voormelde kwalitatieve verplichting wordt voorts bij deze akte ten nutte en ten laste van voormelde bouwkavels, over en weer, als erfdienstbaarheid gevestigd.

D. Antennes

- a. Het is verboden om antennes (daaronder met name begrepen schotelantennes) te plaatsen zodat de eigenaar van een woning verplicht is geen antennes te plaatsen:
 - aan, op of bij de voorgevel van diens woning;
 - in de voortuin dan wel aan de voorzijde van diens woning;
 - op het dak of aan de schoorsteen van de woning;
 - aan, in of op een muur of schutting welke grenst aan een belendende woning dan wel aan openbaar gebied.
- b. Plaatsing van ten hoogste één antenne op het achtererf is toegestaan, echter slechts onder de volgende voorwaarden, zodat de eigenaar van een woning verplicht is niet op andere wijze dan hierna vermeld een antenne te plaatsen:
 - de antenne heeft een doorsnede van maximaal zestig centimeter;
 - de hoogte van de antenne, gemeten vanaf de voet van de betreffende antenne mag niet meer dan eenhonderd vijftig centimeter bedragen en de burens mogen geen hinder van de antenne ondervinden;
 - de antenne is tenminste één meter uit de zij- en achtergrens van de bouwkavel geplaatst.

Bij deze akte worden de verplichtingen van de eigenaars van de bouwkavels geformuleerd, die bij deze akte als kwalitatieve verplichting worden gevestigd. Deze verplichtingen houden het volgende in:

- a. het is de eigenaars van alle bouwkavels niet toegestaan om antennes, waaronder met name begrepen schotelantennes, te plaatsen voor zover dit in strijd is met het bovenstaande onder het kopje "Antennes";

- b. bij overtreding of toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze verplichtingen zijn zowel verkoper, bouwer als de eigenaars van de naburige bouwkavels, zowel gezamenlijk als ieder van hen afzonderlijk, bevoegd om correcte nakoming van deze verplichtingen te vragen. Laatstgenoemde eigenaars worden als mede belanghebbende aangemerkt aangezien het achterwege blijven van nakoming van gemelde verplichtingen kan leiden tot een (visuele) achteruitgang van de kwaliteit van de woonomgeving;
- c. voormelde kwalitatieve verplichting wordt voorts bij deze akte als kettingbeding gevestigd waardoor bij niet of niet tijdige nakoming van de hiervoor met de koper of diens verkrijger zoals hiervoor bedoeld, overeengekomen verplichtingen de koper of diens verkrijger een direct opeisbare boete verschuldigd is van vijfduizend euro (€ 5.000,00) ten behoeve van verkoper, met bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de koper of diens verkrijger te vorderen. De koper of diens verkrijger zal bij overtreding of niet-nakoming van een of meer der bepalingen van dit kettingbeding in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat zowel de bedongen boete, als de vergoeding der eventueel meer geleden schade dan terstond zullen kunnen worden gevorderd;
- d. iedere partij is verplicht van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze ook aan bedoelde verplichtingen, inclusief de onderhavige, is gebonden en dat deze zijn rechtsopvolger ten behoeve van verkoper alsook ten behoeve van de eigenaars van de naburige bouwkavels gelijke verplichtingen oplegt.

E. Infiltratie

Alle eigenaars van bouwkavels zijn verplicht om het hemelwater dat valt op de eigen bouwkavel en/of op de mandelige zaak waarin zij deelgenoot zijn, te laten infiltreren. Daartoe zullen in alle bouwkavels en in de mandelige zaak infiltratievoorzieningen ten behoeve van afvoer en verwerking (op eigen terrein) van hemelwater worden aangebracht, ofwel door of namens de eigenaar zelf ofwel door of namens de bouwer. Om de plaatsing van deze infiltratievoorzieningen een bestendig karakter te geven worden bij deze akte de verplichtingen van de eigenaars van de bouwkavels geformuleerd, die bij deze akte als kwalitatieve verplichting en als kettingbeding worden gevestigd. Deze verplichtingen houden het volgende in:

- a. alle eigenaars van bouwkavels zijn verplicht in hun bouwkavel en/of in de mandelige zaak waarin zij deelgenoot zijn een infiltratievoorziening aan te (doen) brengen;
- b. alle eigenaars zijn verplicht deze infiltratievoorziening in stand te houden, te onderhouden en al datgene na te laten hetgeen deze instandhouding in gevaar kan brengen.

- c. voormelde kwalitatieve verplichting wordt voorts bij deze akte als kettingbeding gevestigd waardoor bij niet of niet tijdige nakoming van de hiervoor met de koper of diens verkrijger zoals hiervoor bedoeld, overeengekomen verplichtingen de koper of diens verkrijger een direct opeisbare boete verschuldigd is van vijfduizend euro (€ 5.000,00) ten behoeve van verkoper, met bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de koper of diens verkrijger te vorderen. De koper of diens verkrijger zal bij overtreding of niet-nakoming van een of meer der bepalingen van dit kettingbeding in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat zowel de bedongen boete, als de vergoeding der eventueel meer geleden schade dan terstond zullen kunnen worden gevorderd;
- d. bij overtreding of toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze verplichtingen zijn zowel de gemeente Deventer als de eigenaars van de naburige bouwkavels, zowel gezamenlijk als ieder van hen afzonderlijk, bevoegd om correcte nakoming van deze verplichtingen te vragen;
- e. iedere partij is verplicht van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze ook aan bedoelde verplichtingen, inclusief de onderhavige, is gebonden en dat deze zijn rechtsopvolger ten behoeve van de gemeente Deventer alsook ten behoeve van de eigenaars van de naburige bouwkavels gelijke verplichtingen oplegt;
- f. voormelde kwalitatieve verplichting wordt voorts bij deze akte ten nutte en ten laste van voormelde bouwkavels, over en weer, als erfdienstbaarheid gevestigd.

F. Openbaar nutsvoorzieningen

- 1. Partijen komen overeen dat de hierna onder lid 2 genoemde verplichtingen als kwalitatieve verplichting rusten op het verkochte en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het verkochte in eigendom zal/ zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.
- 2. Koper en toekomstige eigenaars dienen te dulden dat ten laste van het verkochte en ten behoeve van de daaraan grenzende of in de nabijheid daarvan gelegen percelen van de verkoper op de minst bezwarende wijze voorzieningen bestemd voor de uitoefening van openbare nutsdiensten door de verkoper en openbare nutsbedrijven belast met de elektrischevoorzieningen, zoals kabels, (water)leidingen, rioleringen, lichtmasten, aanduidingen, een en ander met bijbehorende kastjes en installaties, worden aangelegd, geplaatst, gehouden, onderhouden en vervangen boven, op of in het verkochte.
Indien de werken worden aangebracht of hersteld is/zijn de eigenaar(s) verplicht de daarmede belaste personen, te allen tijde onbelemmerd toe te laten.

Bepalingen soortgelijk als de onderhavige zullen nog met nutspartijen worden overeengekomen

Het zakelijk recht van opstal in verband met de aanwezigheid van (glasvezel) kabels Aan Netwerk Exploitatiemaatschappij B.V. (hierna: NEM) wordt om niet het zakelijk recht van opstal verleend voor het hebben en onderhouden van kabels in dat deel van de grond, zoals op bijgevoegde tekening, onder de navolgende bedingen:

1. Het recht van opstal wordt gevestigd voor onbepaalde tijd. De eigenaar kan dit recht niet opzeggen.
 2. De eigenaar zal dulden dat de opstaller bevoegd is tot de toegang tot de grond danwel tot het verlenen aan door hem aan te wijzen derde(n) van recht tot toegang tot de grond, zulks om met de nodige vervoermiddelen, materialen en werktuigen, op een na redelijk overleg met de eigenaar te bepalen wijze, in op of boven de grond de kabels te onderhouden, te herstellen en/of te vervangen en daartoe gebruik te maken van een strook aan weerszijden van het hiervoor vermelde.
 - 3.a De eigenaar van de grond behoudt het volledig genot en gebruik van het hiervoor gemelde schetsmatig en met stiparcering aangeduide perceelgedeelte, voor zover dit niet in strijd is met het aan de opstaller verleende recht.
 - 3.b De eigenaar zal zich onthouden van elke handeling waardoor het met behulp van de in het gemelde perceelgedeelte gelegen kabels te verrichten transport kan worden belemmerd of belet, dan wel waardoor gevaar kan ontstaan voor personen of goederen en zal in het bijzonder op een strook grond een meter ter weerszijden van de hartlijn van de kabels geen bouwwerken oprichten, goederen opslaan, gesloten wegdek aanbrengen, ontgrondingen verrichten, rioleringen dan wel kabels aanleggen, bomen of diepwortelende struiken planten, met uitzondering van lage beplanting, dan wel voorwerpen de grond in drijven, noch aan een derde toestemming tot zulk een handeling verlenen zonder schriftelijke instemming van de opstaller, die nimmer op onredelijke gronden zal weigeren medewerking te verlenen.
 4. De opstaller heeft vanaf heden het recht op de als werkstrook benodigde grond bomen en andere beplantingen, die naar zijn oordeel een ongestoorde uitoefening van het recht van opstal belemmeren of zouden kunnen belemmeren onder toekenning van een billijke schadevergoeding op zijn kosten op te ruimen.
- G. Inrichting verhardingen op de kavel** (uitsluitend bouw kavels 1 tot en met 10 en 19 tot en met 22)
- 1 Aan de voorzijde van de woningen die gerealiseerd zullen worden op de bouw kavels nummers 1 tot en met 10 en 19 tot en met 22, zal door en voor rekening en risico van bouwer een bestrating worden gerealiseerd zoals op de situatietekening nader is aangegeven. Deze bestrating is identiek aan de bestrating van het mandelige erf en bedoeld om het erf visueel door te laten lopen tot aan de gevels van de woningen. De eigenaars van deze bouw kavels zijn verplicht deze verharding in stand te houden, te onderhouden en al datgene na te laten dat instandhouding van de verharding in gevaar kan brengen.

2. Bij deze akte worden de verplichtingen van de eigenaren van de bouwkavels geformuleerd, die bij deze akte als kwalitatieve verplichting worden gevestigd. Deze verplichtingen houden het volgende in:
- a. alle eigenaren van genoemde bouwkavels zijn verplicht om de verharding te dulden;
 - b. de eigenaren zijn verplicht deze bestrating in stand te houden en al datgene na te laten hetgeen deze instandhouding in gevaar kan brengen;
 - c. iedere partij is verplicht van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze ook aan bedoelde verplichting tot instandhouding, inclusief de onderhavige, is gebonden en dat deze zijn rechtsopvolger ten behoeve van de gemeente Deventer alsook ten behoeve van de eigenaars van de naburige bouwkavels gelijke verplichtingen oplegt;
 - d. voormelde kwalitatieve verplichting wordt voorts bij deze akte ten nutte en ten laste van voormelde bouwkavels, over en weer, als erfdienstbaarheid gevestigd.

H. **Doelgroepenverordening** (bouwnummers 7 t/m 22)

Op de woningen die gerealiseerd zullen worden op de bouwnummers 7 t/m 22 is de Verordening doelgroepen sociale woningbouw van de gemeente Deventer van toepassing (link: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR630997> en, met dien verstande dat voor het onderhavige project een VON prijs (als bedoeld in artikel 1 sub b van deze verordening) voor het segment sociale koop hoog geldt van tweehonderd vijftig duizend euro (€ 250.000,00) .

De kernbepaling van deze regeling is artikel 4 lid 1, woordelijk luidende: "Sociale koopwoningen dienen gedurende een termijn van tien jaar na ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven." De gemeente Deventer heeft besloten om de instandhouding van 10 jaar voor de 16 sociale koopwoningen in de Erven Bathmense Enk niet van toepassing te verklaren (zie brief). Dit onder de volgende voorwaarden:

1. Er wordt een inkomenstoets gedaan, zodat de woningen verkocht worden aan de doelgroep waarvoor de woningen bedoeld zijn, conform de doelgroepenverordening.
2. In de koop-aannemingsovereenkomst wordt de zelfbewoningsplicht opgenomen en
3. In de koop-aannemingsovereenkomst wordt een anti-speculatiebeding opgenomen met een looptijd van tien (10) jaar.

3. **MANDELIGHEDEN**

Inleiding

Van Erf Biezenakker maakt deel uit een mandelige zaak, zijnde het perceel kadastraal bekend als gemeente Bathmen, sectie L, nummer @, kadastraal groot @, hierna te noemen: "mandeligheid Biezenakker".

Van Erf Veldakker maakt deel uit een mandelige zaak, zijnde het perceel kadastraal

bekend als gemeente Bathmen, sectie L, nummer @, kadastraal groot @, hierna te noemen: "mandeligheid Veldakker".

Mandeligheid Biezenakker en mandeligheid Veldakker zijn beide bestemd om te worden gebruikt te worden ingericht en gebruikt als verkeersgebied, waaronder het aanleggen van mandelige parkeerplaatsen, om te worden bebouwd met mandelige bergingen en om gedeeltelijk, ter nadere invulling van de deelgenoten, te worden ingericht als – bijvoorbeeld – boomgaard, moestuin, pluktuin en/of als natuurlijke speelplek.

Door overdracht van de bouwkevel aan koper en overdrachten van andere bouwkevels aan derden, alsmede door overdracht aan koper en bedoelde derden van – ieder – een onverdeeld aandeel in de mandelige zaak, zal de mandelige zaak in eigendom toebehoren aan meerdere eigenaars, die ieder ook eigenaar zijn van een bouwkevel. Het is de bedoeling dat de mandelige zaak onverdeeld mede-eigendom van alle eigenaars van de bij de mandelige zaak behorende bouwkevels wordt en blijft en dat het aandeel van iedere mede-eigenaar in de mandelige zaak afhankelijk wordt van de bouwkevel van die mede-eigenaar.

De mandelige zaak en de daarbij behorende bouwkevels

Bij de mandeligheid Biezenakker behoren de bouwkevels 1 tot en met 14, 23 en 24, zijnde de kadastrale percelen gemeente Bathmen, sectie L, nummer @, @ en @. De eigenaars van deze bouwkevels worden hierna genoemd: "deelgenoten Biezenakker". Bij de mandeligheid Veldakker behoren de bouwkevels 15 tot en met 22 en 25, zijnde de kadastrale percelen gemeente Bathmen, sectie L, nummer @, @ en @. De deelgenoten van deze bouwkevels worden hierna genoemd: "deelgenoten Veldakker".

Gemeenschap

De eigenaars van de bouwkevels, ook te noemen: "deelgenoten", zijn tezamen eigenaar van de mandelige zaak, en wel:

- a. de eigenaars van de bouwkevels 1 tot en met 14 ieder voor een twee/dertigste ($2/30^e$) en de eigenaars van de bouwkevels 23 en 24 ieder voor een één/dertigste ($1/30^e$) onverdeeld aandeel in de mandeligheid Biezenakker;
- b. de eigenaars van de bouwkevels 15 tot en met 22 ieder voor een twee/zeventiende ($2/17^e$) en de eigenaar van de bouwkevel 25 voor een één/zeventiende ($1/17^e$) onverdeeld aandeel in de mandeligheid Veldakker.

Bestemming tot gemeenschappelijk nut

De deelgenoten Biezenakker bestemmen de mandeligheid Biezenakker hierbij tot gemeenschappelijk nut van hun bouwkevels en de deelgenoten Veldakker bestemmen de mandeligheid Veldakker hierbij tot gemeenschappelijk nut van hun bouwkevels.

Stichting beheer mandelige zaak

Ten behoeve van het beheer van de mandelige zaak wordt voor elke mandelige zaak een stichting opgericht, te weten Stichting Beheer Biezenakker en Stichting Beheer Veldakker. De deelgenoten worden uit hoofde van hun deelgenootschap in een

mandelige zaak tevens van rechtswege deelnemer bij de beherende stichting. Dit deelnemerschap gaat van rechtswege over op de volgende eigenaar of beperkt gerechtigde tot het aandeel in de mandelige zaak.

Reglement

De deelgenoten zijn tot regeling van hun onderlinge rechtsverhouding met betrekking tot de mandeligheid waarin zij deelnemen het volgende overeengekomen:

Het aandeel

Artikel 1

1. Het aan een deelgenoot toebehorende aandeel is een van de eigendom van zijn voormelde bouwkaavel afhankelijk recht. Levering en bezwaring van de bouwkaavel treft op gelijke wijze het aandeel.
2. Een aandeel kan niet afzonderlijk van de bouwkaavel worden overgedragen, ook niet aan een of meer van de overige deelgenoten.
3. De verkrijger van een aandeel is verplicht onverwijld van zijn verkrijging mededeling te doen aan Stichting Beheer Biezenakker of Stichting Beheer Veldakker, elk van beide stichtingen hierna aan te duiden als: "de Stichting".
4. De verkrijger en de vervreemder zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de vervreemder ter zake de mandelige zaak aan de gemeenschap of aan de beheerder verschuldigd is.

Verdeling

Artikel 2

Zolang de mandeligheid bestaat, kan geen van de deelgenoten verdeling van de mandelige zaak vorderen.

Gebruik en toegang

Artikel 3

1. De mandelige zaak wordt gebruikt als woonerf ten behoeve van de deelgenoten, als verkeersgebied inclusief de mandelige parkeerplaatsen, als berging en als vrij in te richten gebied. De eigenaars van de kavels met nummers 23, 24 en 25 dienen hun eigen parkeerplaatsen te gebruiken, hun bezoekers kunnen gebruik maken van de mandelige parkeerplaatsen.
2. Elke deelgenoot heeft de bevoegdheid de mandelige zaak te gebruiken overeenkomstig de bestemming, mits dit gebruik verenigbaar is met de gebruiksrechten van de overige deelgenoten. Naast de deelgenoten hebben diens huisgenoten alsmede al diegenen, met hun huisgenoten, die op grond van een goederenrechtelijk of persoonlijk recht bevoegd zijn de betreffende woning te bewonen of te gebruiken, het recht van gebruik van de mandelige zaak als bedoeld in het bepaalde sub 1 van dit artikel alsmede de eerbiediging van de in dit artikel nader gestelde regelen en ver- en geboden.
3. Ieder van de deelgenoten moet aan de overige deelgenoten toegang tot de mandelige zaak geven.

4. Het parkeren van voertuigen op de mandelige zaak buiten de daarvoor aangegeven parkeerplaatsen is overigens niet toegestaan, met uitzondering van het laden en lossen van het betreffende vervoermiddel. Personen die voor korte duur een deelgenoot in het mandelige perceel bezoeken, mogen hun betreffende vervoermiddel wel zeer tijdelijk parkeren op het mandelige terrein. Het voor langere duur stallen van vervoeren transportmiddelen als caravans, campers, aanhangwagens en dergelijke is niet toegestaan. Het laden en lossen van vervoeren transportmiddelen is wel toegestaan. Op grond van artikel 3:168 BW kunnen deelgenoten het genot, het gebruik en het beheer van de mandelige zaak bij een overeenkomst regelen die voor rechtsopvolgers in hun aandeel, zowel onder algemene als onder bijzondere titel, bindend is.
5. Voor de deelgenoten van de mandelige zaak gelden nog de volgende verbodsbepalingen ten aanzien van de mandelige zaak:
 - de mandelige zaak mag niet worden afgesloten door middel van een hek, poort of anderszins, anders dan die worden gerealiseerd door en voor rekening en risico van bouwer conform tekening erfafscheidingen in de vorm van hagen en hekwerken;
 - er mogen geen parkeervoorzieningen/aanduidingen worden aangelegd op de mandelige zaak anders dan die zijn opgenomen in de situatietekening;
 - de toegangen tot kelders, bergingen en overige bouwwerken, behorende tot de woningen van de deelgenoten, mogen niet worden geblokkeerd;
 - er mogen geen vergunningsvrije bouwwerken op de mandelige zaak worden gerealiseerd;
 - voertuigen mogen niet worden gewassen met zeep welke de bestrating/beplanting van de mandelige zaak aantasten.
6. Het erf wordt door en voor rekening en risico van bouwer conform de tekening bouw- en woonrijp gemaakt en ingericht. De inrichting bestaat onder meer uit verhardingen en groen. Met uitzondering van het deel zoals omschreven als 'inrichting te bepalen door deelgenoten' dient de bestrating en het groen conform tekening in stand te worden gehouden.

Er wordt ook riolering aangebracht onder maaiveldniveau van de mandelige zaak, dit moet ook onderhouden worden en in stand worden gehouden.
7. Het is de deelgenoten verboden aan de mandelige zaak wijzigingen aan te brengen of te doen aanbrengen of daaraan werkzaamheden te (laten) verrichten zonder daartoe verkregen toestemming van de vergadering van deelgenoten.

Onderhoud

Artikel 4

1. De mandelige zaak wordt op kosten van alle deelgenoten onderhouden en gereinigd.

2. Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor deze kosten.
3. Door de Stichting wordt (eventueel) een bedrag vastgesteld dat als voorschot verschuldigd is op het door de deelgenoten te betalen aandeel in de kosten, verbonden aan het onderhouden en reinigen en eventuele overige kosten, waaronder begrepen de kosten voor elektriciteit van gezamenlijke verlichting.

Herstel

Artikel 5

1. Ingeval van schade aan de mandelige zaak, alsmede ingeval de bouwkundige toestand van de zaak zulks noodzakelijk maakt, kan iedere deelgenoot van de overige deelgenoten medewerking vorderen ten behoeve van het herstel.
2. Verzekeringsuitkeringen dienen in de eerste plaats te worden aangewend tot herstel van de betreffende schade.
4. Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor de kosten van vernieuwingen en de premies van de in artikel 7 lid 2 te vermelden verzekeringen.
5. Ingeval de mandelige zaak geheel teniet gaat, eindigt de mandeligheid.

Beheer

Artikel 6

Het beheer geschiedt door de Stichting.

Andere handelingen

Artikel 7

1. Tot alle andere handelingen dan beheershandelingen zijn de deelgenoten slechts gezamenlijk bevoegd.
2. Indien een deelgenoot vordert dat de mandelige zaak wordt verzekerd tegen de gebruikelijke risico's, dienen de overige deelgenoten daaraan mee te werken.

Vergaderingen

Artikel 8

De deelgenoten vergaderen binnen de Stichting.

Kettingbeding

Artikel 9

1. Iedere deelgenoot is verplicht bij vervreemding van zijn aandeel in de mandelige zaak (vestiging van goederenrechtelijke genotsrechten daaronder begrepen), namens de overige deelgenoten van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze zich bindt en onderwerpt aan de besluiten van de vergadering van deelgenoten, die reeds genomen zijn of genomen zullen worden, alsmede om het in dit artikel bepaalde op zijn beurt woordelijk te bedingen van zijn rechtsopvolger.
2. Een deelgenoot die verzuimt het vorenstaande van zijn rechtsopvolger te bedingen, verbeurt dientengevolge een door de enkele overtreding direct

opeisbare boete ten gunste van de overige gezamenlijke deelgenoten als door de Stichting vast te stellen.

Einde mandeligheid

Artikel 10

De mandeligheid eindigt:

- a. wanneer de gemeenschap van de mandelige zaak eindigt;
- b. wanneer de bij deze akte aan die zaak gegeven bestemming wordt opgeheven bij een tussen alle deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving in de openbare registers;
- c. zodra het nut voor elk van de erven is geëindigd.

Het is niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente Deventer tot beëindiging van de mandeligheid over te gaan.

Inschrijving wijzigingen

Artikel 11

De deelgenoten zijn verplicht en iedere deelgenoot is bevoegd wijzigingen betreffende het genot, het gebruik en het beheer van de mandelige zaak terstond te doen inschrijven in de openbare registers.

6.2 Aanvaarding door koper

Koper aanvaardt en vestigt alle voormelde bijzondere bepalingen, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingsbedingen en mandeligheden uitdrukkelijk. Voorzover in voormelde bepalingen verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan verkoper verplicht is deze aan koper op te leggen, worden deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen bij deze aan koper opgelegd. Koper aanvaardt deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen bij deze uitdrukkelijk. Voorzover voormelde bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten bij deze uitdrukkelijk door verkoper bedongen en door verkoper ten behoeve van die derde(n) aanvaard.

7. Omzet-/overdrachtsbelasting

Het verkochte is een bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 1, letter a, sub 1 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat omzetbelasting ter zake van de levering van het verkochte is verschuldigd. Het verkochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt. Koper verklaart bij deze een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, als bedoeld in artikel 15, lid 1, letter a van de Wet op belastingen en rechtsverkeer.

8. Ontbindende voorwaarden

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst, in de aannemingsovereenkomst en/of in nadere overeenkomsten die op de koop- en/of aannemingsovereenkomst betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

9. Volmacht

Van voormelde volmachten van verkoper en bouwer blijkt uit onderhandse volmachten

welke aan deze akte zijn gehecht.

10. Woonplaatskeuze

Voor de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen op het kantoor van mij, notaris te Deventer.

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris bekend.

Door mij, notaris, is de zakelijke inhoud van deze akte aan de verschenen personen medegedeeld en toegelicht.

Daarna verklaarden zij van die inhoud te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen.

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

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