

10-12-2019

LEVERING

(11 kavels Steenbrugge te Deventer)

Kavelnummer @

Zaaknummer @

Op @ verschenen voor mij, mr. @, notaris in de gemeente Deventer: _____

1. [medewerker notariskantoor], handelend als schriftelijk gevolmachtigde _____ van: _____

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD** _____

Ontwikkeling B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, kantooradres: _____

IJsbaanpad 1A, 1076 CV Amsterdam, ingeschreven in het _____

handelsregister onder nummer 08013158. _____

De vennootschap: BPD Ontwikkeling B.V., voornoemd, hierna te noemen: —

"BPD"; _____

2. @ _____

hierna @gezamenlijk te noemen: "koper". _____

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden: _____

A.1. VOORAF

1. BPD is onder meer eigenaar van: _____

REDACTIE: KAVELGROOTTE UIT KOOPOVK AANHouden _____

een perceel bouwterrein, deel uitmakende van het plan "Steenbrugge" te —

Deventer gelegen aan de Gebroeders Cohenstraat te Deventer, _____

kadastraal bekend gemeente @, sectie @ nummer @, ongeveer groot @, —

aan welk perceel een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is _____

toegekend, aangeduid met **kavelnummer @**; _____

hierna te noemen: "het registergoed". _____

2. BPD heeft het registergoed in eigendom verkregen blijkens een akte van —

levering op twee december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.W. —

Kroes, notaris te Deventer, van welke akte een afschrift is ingeschreven —

in register Hypotheken 4 van het kadaster op vijf december tweeduizend —

zestien, in deel 69557 nummer 137, deze akte hierna te noemen: "de —

aankomstitel". In voormelde akte is kwijting verleend voor de betaling van —

de koopsom. _____

3. BPD heeft het registergoed met andere registergoederen in eigendom —

verworven met de bedoeling deze te verkavelen in kavels en vervolgens —

die kavels door te verkopen aan gegadigden. _____

De kavels vormen tezamen het bouwplan genaamd: "Steenbrugge" _____

De verkaveling blijkt uit de aan de "algemene akte" vastgemaakte _____

gehechte situatietekening. _____

De algemene akte is op @ tweeduizend negentien verleden voor notaris —

mr. J.W. Kroes, voornoemd, van welke akte een afschrift is ingeschreven —

in register Hypotheken 4 van het kadaster op @, in deel @ nummer @. —

4. Op de ontstane kavels zullen de navolgende woningen worden _____

gerealiseerd, waartoe koper een afzonderlijke aannemingsovereenkomst —

met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Van _____

Wijnen Deventer B.V. heeft gesloten: _____

- zes (6) rijwoningen (kavels 331 tot en met 336); _____

- vijf (5) rijwoningen (kavels 363 tot en met 367). _____

De kavels vormen tezamen: "het bouwplan". _____

10-12-2019

De hiervoor genoemde kavelnummers, hierna tezamen te noemen: "kavels".

A.2. KOOPVEREENKOMST

OMSCHRIJVING VAN HET VERKOCHE

BPD heeft blijkens een met koper aangegane koopovereenkomst per @ verkocht en levert bij deze aan koper, die heeft gekocht en bij deze aanvaardt:

REDACTIE: KAVELGROOTTE UIT KOOPVK AANHOUDEN

REDACTIE: ADRES OPNEMEN ALS HUISNUMMERBESLUIT BEKEND IS

een perceel bouwterrein, deel uitmakende van het plan "Steenbrugge" te Deventer gelegen aan de Gebroeders Cohenstraat te Deventer, kadastraal bekend gemeente @, sectie B nummer @, ongeveer groot @, aan welk perceel een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, aangeduid met **kavelnummer @**; hierna ook te noemen: "**het verkochte**".

Voorlopige kadastrale grens en oppervlakte

Partijen geven op grond van artikel 104 Kadasterregeling toestemming aan de dienst voor het Kadaster en de openbare registers, hierna te noemen: "het Kadaster", om het nieuwe perceel/de nieuwe percelen te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting. Koper stemt er bij voorbaat mee in dat BPD - mede namens koper - aan het Kadaster zodanige gegevens ter beschikking stelt dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat.

Verificatiekosten kadaster

Ter zake onderhavige overdracht is een bedrag groot @ aan verificatiekosten verschuldigd. Deze kosten komen voor rekening van BPD.

B. KOOPSOM

1. De koopsom bedraagt @, inclusief de verschuldigde omzetbelasting.
2. Koper heeft het bedrag van de grondkosten, inclusief de verschuldigde omzetbelasting, **alsmede de rentevergoeding, inclusief de verschuldigde omzetbelasting** voldaan door storting op een kwaliteitsrekening van de notaris.

C. KOSTEN

De kosten van levering, waaronder begrepen het kadastrale recht en de verificatiekosten, zijn voor rekening van de BPD.

D. BEPALINGEN

De levering vindt plaats onder de bepalingen en (ketting-)bedingen die zijn opgenomen in de koopovereenkomst en de aankomstitel.

Voorts gelden de volgende bepalingen:

Artikel 1

1. Aan koper wordt recht van eigendom geleverd dat:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan welke vernietiging dan ook;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheeken of inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen anders dan hierna gemeld;
 - d. niet bezwaard is met andere dan in deze akte vermelde beperkte rechten, behoudens erfdiensbaarheden, waarvan de bekende hierna zullen worden vermeld.
2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle bijzondere lasten en beperkingen welke

10-12-2019

hierna worden vermeld.

Artikel 2

Verskil tussen de werkelijke en de hiervoor vermelde maat of grootte van het verkochte geeft tussen BPD en koper geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding terzake.

Artikel 3

Het verkochte wordt aanvaard in de staat waarin het zich heden bevindt.

Koper kan de op het verkochte te stichten woning betrekken zodra deze geheel voltooid is opgeleverd overeenkomstig de regeling in de aannemingsovereenkomst met daarbij behorende bijlagen.

Op de dag waarop koper de sleutels van de te stichten woning in ontvangst heeft genomen dan wel de te stichten woning in gebruik heeft genomen, gaan -onverminderd de verplichtingen van de aannemer uit hoofde van de aannemingsovereenkomst- alle risico's, waaronder begrepen die van brand- en stormschade, over op koper.

Artikel 4

In de koopovereenkomst staat in artikel 6. omtrent de eigenschappen van het verkochte het volgende woordelijk vermeld:

Redactie: citaat uit koopovereenkomst

- 6.1. *De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte aan Koper zal geschieden bij de juridische levering, in de staat van bouwrijpe kavel, — derhalve geëgaliseerd, uitgezet en met de mogelijkheid tot aansluiting op de riolering en andere nutsvoorzieningen.*
- 6.2. *Verkoper verplicht zich voor het Verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.*
- 6.3. *De feitelijke levering van het Verkochte zal verder geschieden leeg, ontruimd en ongevorderd, vrij van huur of andere gebruiksrechten.*
- 6.4. *enzovoorts;*
- 6.5. *Koper is voornemens het Verkochte te gaan gebruiken voor woningbouwdoeleinden;*
- 6.6. *Koper is verplicht in of op het Verkochte de aanwezigheid van voorzieningen ten algemene nutte te dulden, zoals (en voor zover van toepassing) onder meer de voorzieningen ten behoeve van energie, water, data aansluitingen en tevens te dulden dat daaraan door de daarvoor verantwoordelijke instanties het noodzakelijke onderhoud en herstel wordt gepleegd. Koper dient zich te onthouden van activiteiten op of nabij het Verkochte waardoor schade aan genoemde voorzieningen zou kunnen ontstaan en is jegens de daarvoor verantwoordelijke instanties aansprakelijk voor schade aan die voorzieningen."*

Artikel 5

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen zij voor het verlijden van deze akte overigens zijn overeengekomen.

Alle ontbindende voorwaarden die zijn opgenomen in de koopovereenkomst(en) zijn nu uitgewerkt, casu quo hebben tussen partijen geen werking gehad.

Geen van de partijen kan zich nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Artikel 6

Alle van het verkochte geheven wordende belastingen en lasten komen voor

10-12-2019

rekening van koper vanaf heden. _____

Artikel 7 _____

De levering van het verkochte zal geschieden door inschrijving van een _____
afschrift van deze akte in het register hypotheken 4 van het kadaster. _____

E. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID _____

BPD staat in voor zijn bevoegdheid tot levering. _____

F. DIVERSEN _____

BODEMGESTELDHEID _____

In De koopovereenkomst staat ten aanzien van de bodem- en/of _____
milieukwaliteit staat nog het volgende woordelijk vermeld: _____

Redactie: citaat uit koopovereenkomst _____

"Artikel 11 Bodem- en/of milieukwaliteit _____

11.1. *De bodem zal bij de feitelijke levering geschikt zijn voor het gebruik _____
als in artikel 6 is omschreven.* _____

11.2. *Het is Verkoper niet bekend dat in de bijbehorende grond van het _____
Verkochte ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het _____
opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn, dan wel aanwezig zijn _____
geweest.* _____

11.3. *Verkoper zijn door daartoe bevoegde instanties, geen nog niet _____
uitgevoerde verbeteringen, herstellingen of andere voorzieningen _____
(waaronder begrepen onderzoek -en saneringsbevelen als bedoeld in _____
artikel 55 van de Wet Bodembescherming) aan het Verkochte _____
voorgescreven noch is een daartoe strekkend voorschrift hem _____
schriftelijk aangekondigd. "* _____

VERPLICHTINGEN/KETTINGBEDINGEN/KWALITATIEVE _____

VERPLICHTINGEN _____

Voor (kwalitatieve) verplichtingen/kettingbedingen die BPD verplicht is aan de _____
opvolgende eigenaren/rechthebbenden op te leggen, wordt verwezen naar de _____
aankomsttitel, waarin de gemeente Deventer diverse verplichtingen aan BPD _____
heeft opgelegd, waarin het volgende woordelijk staat vermeld: _____

(aanvang citaat) _____

"Verbod doorverkoop _____

*De Verordening doelgroepen sociale woningbouw is op vijftien juli _____
tweeduizend tien in werking getreden.* _____

a. *Het is verboden een sociale koopwoning binnen een termijn van vijf jaren _____
nadat de woning voor het eerst in gebruik is genomen, in juridische of _____
economische eigendom over te dragen danwel te bezwaren met een _____
persoonlijk of beperkt zakelijk recht, of te verhuren, waardoor het gebruik _____
van de woning overgaat op een derde die niet voldoet aan de _____
gemeentelijke "Verordening doelgroepen sociale woningbouw".* _____

De vestiging van een recht van hypotheek wordt hieronder niet begrepen. _____

b. *Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing ingeval van: _____*

i. *verkoop op grond van een machtiging van een rechter als bedoeld in _____
artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek; _____*

ii. *executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 _____
Burgerlijk Wetboek).* _____

d. *Het bepaalde in lid a vervalt nadat de particuliere koper de _____
desbetreffende woning gedurende vijf jaar heeft bewoond. Als maatstaf _____
geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke koper als _____
bewoner van het desbetreffende _____*

10-12-2019

- adres in het bevolkingsregister is ingeschreven. _____
- e. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in geval waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt af te wijken van deze verordening. _____

Parkeerplaatsen _____

1. Koper is verplicht om op de erven waar zulks met de gemeente is overeengekomen, parkeerplaatsen op eigen erf aan te leggen. In de met de kopers van de woningen te sluiten koopovereenkomsten zal de verplichting moeten worden opgelegd om deze parkeerplaatsen in stand te houden en deze als zodanig te gebruiken. _____
2. De aangelegde parkeerplaats moet worden geduld en als zodanig gehandhaafd. Ter uitvoering van het met de gemeente Deventer overeengekomene worden bij deze akte de verplichtingen van de eigenaren van de kavels geformuleerd, die bij deze akte onder opschortende voorwaarde van aanvaarding door de betreffende kopers, als kettingbeding en als kwalitatieve verplichting worden gevestigd. Deze verplichtingen houden het volgende in:
 - a. de eigenaren van de kavels zijn verplicht te dulden dat op hun bouwka­vel een parkeerplaats wordt aangelegd. Zij zijn verplicht de parkeerplaats als zodanig in stand te houden en al datgene na te laten hetgeen deze instandhouding in gevaar kan brengen; _____
 - b. ieder van de betreffende eigenaars van genoemde kavels verbindt zich jegens koper, die dit aanvaardt, alsdan mede vrijwillig waarnemende de belangen van de gemeente Deventer, de hiervoor sub a vermelde verplichtingen, bij geheel of gedeeltelijke vervreemding van de bouwka­vel, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de gemeente Deventer op te leggen, die ten behoeve van deze aan te nemen en, in verband daarmee, om het sub a in de akte tot levering, vestiging van beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen; _____
 - c. bij niet of niet tijdige nakoming van de hiervoor sub a met de koper of diens verkrijger zoals hiervoor bedoeld, overeengekomen verplichtingen is de koper of diens verkrijger een direct opeisbare boete verschuldigd van vijfduizend euro (€ 5.000,00) ten behoeve van de gemeente Deventer, met bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de koper of diens verkrijger te vorderen; _____
 - d. 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; _____
 - e. de koper en gemeente komen overeen dat de in dit kettingbeding begrepen verplichtingen om te dulden of niet te doen ten aanzien van registergoederen ook als kwalitatieve verbintenissen zullen overgaan op diegenen die het desbetreffende goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen, die van de _____

10-12-2019

rechthebbende op het desbetreffende goed een recht tot gebruik van —
het goed zullen verkrijgen, alles indien en voorzover een dergelijke —
kwalitatieve werking aan deze regeling kan worden gegeven. —

Sociale huurwoningen

- a. De koper verplicht zich om in de akte van doorlevering van de percelen —
die bestemd zijn voor sociale woningen de verplichting op te nemen de —
woningen te gebruiken conform de Verordening doelgroepen sociale —
woningbouw of opvolgende afspraken hierover. Het is de koper zonder —
voorafgaande schriftelijke toestemming van de Burgemeester en —
Wethouders niet toegestaan om de te stichten bebouwing anders te —
gebruiken dan voor sociale huurwoningen. Ten aanzien van de omvang —
de te realiseren sociale huurwoningen wordt verwezen naar artikel 3 lid 6 —
van de overeenkomst. —
- b. Aan de toestemming tot ander gebruik dan voor sociale huurwoningen, —
als bedoeld in lid a van dit artikel, kunnen Burgemeester en Wethouders —
voorwaarden verbinden omtrent het te betalen bedrag aan de gemeente —
als gevolg van de meerwaarde van de onroerende zaak. De koper dient —
schriftelijk een verzoek tot toestemming in bij Burgemeester en —
Wethouders. —

Nutsvoorzieningen

Koper dient te dulden dat ten laste van het verkochte en ten behoeve van de —
daaraan grenzende of in de nabijheid daarvan gelegen percelen van de —
gemeente op de minst bezwarende wijze voorzieningen bestemd voor de —
uitoefening van nutsdiensten door de gemeente en openbare nutsbedrijven —
belast met de elektrische- en gasvoorzieningen, 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 perceel onder de door —
gemeente en/of de betreffende nutsbedrijven te stellen voorwaarden. —
Indien de werken worden aangebracht of hersteld is de eigenaar verplicht de —
daarmede belaste personen te allen tijde onbelemmerd toe te laten. —

Oplegging en aanvaarding verplichtingen/kettingbedingen

Gemeente legt bij deze vorenbedoelde verplichtingen (Verbod doorverkoop —
en Parkeerplaatsen, Sociale huurwoningen en nutvoorzieningen) middels —
kettingbeding op aan koper en koper neemt deze op zich. —
Gemeente aanvaardt door koper op zich nemen van vorenbedoelde —
verplichtingen/kettingbedingen. —

Vastlegging kwalitatieve verplichting

Bij deze worden de hiervoor geciteerde verplichtingen, voor zover zij —
verplichtingen betreffen tot het dulden of niet doen, welke verplichtingen zullen —
overgaan op diegene die het registergoed of een deel hiervan onder —
bijzondere titel zullen verkrijgen, waarbij mede gebonden zullen zijn degene —
die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de kavel zullen verkrijgen, —
vastgelegd als **kwalitatieve verplichting** artikel 6:252 van het Burgerlijk —
Wetboek —

(einde citaat)

In de algemene akte staan kwalitatieve verplichtingen vermeld, woordelijk —
luidend als volgt: —

ERFAFSCHIEDING ONTWORPEN BOUWKUNDIG

1. Aan de voor/zijgrens van kavel 331 en aan de zijgrens van kavel 367 zal —

10-12-2019

door de aannemer een aantal metselwerken (met een hoogte variërend — tussen @ millimeter en @) in kleur blok realiseren, waartussen een — staafmathekwerk met hedera ter hoogte van duizend achthonderd (1800) — millimeter zal worden aangebracht, een en ander zoals is weergegeven — op de aan deze akte te hechten situatietekning. —

De verkrijger heeft de verplichting te dulden dat op zijn erfgrans een — tweetal metselwerken (met een hoogte variërend tussen @ millimeter en @ met staafmathekwerk met hedera in stand gehouden moet worden. — Indien, om welke reden dan ook, de oorspronkelijke erfafscheiding teniet is gegaan, is de eigenaar van de betreffende kavel verplicht om op zijn — kosten een soortgelijk erfafscheiding zoals in onderhavig lid vermeld op — dezelfde plek aan te (doen) brengen. —

2. De kosten van onderhoud van de betreffende hiervoor genoemde — erfafscheiding zijn geheel voor rekening van de eigenaar van de kavel — waarop de erfafscheiding is geplaatst. —
3. Het is de eigenaar van de betreffende kavel niet toegestaan om op de — situatietekening aangegeven grens andere erfafscheidingen, zoals — hekken, schuttingen, struiken en dergelijke, te (doen) plaatsen dan de — erfafscheiding zoals hiervoor onder lid 1 bedoeld. —
4. De verkrijger, danwel diens rechtsopvolger(s), verplicht(en) zich reeds nu — voor alsdan de voorwaarden en bepalingen zoals hiervoor in de leden 1., — 2. en 3. omschreven op zich te nemen en jegens de gemeente Deventer — na te komen. —
5. De hiervoor in de leden 1., 2., 3. en 4. genoemde verplichtingen worden — in de akte van levering als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel — 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek vastgelegd en zullen van — rechtswege overgaan op degene(n) die het verkochte in eigendom — zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens bepaald zal worden dat diegenen — mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot — gebruik van het goed zullen verkrijgen. —

PV PANEELEN (ZONNEPANELEN)

1. Op de daken van de kavels 331 tot en met 336, 363, 364, 365 en 367, — zullen door de aannemer PV panelen (zonnepanelen) met toebehoren — worden aangebracht, een en ander zoals indicatief is aangegeven op de — situatietekening. De betreffende verkrijger heeft de verplichting te dulden — dat op zijn dak van de betreffende kavel de betreffende PV panelen met — toebehoren in stand gehouden moet worden, zulks met inachtneming van — het bepaalde zoals vermeld in voormelde erfdienstbaarheid tot het dulden — van zonnepanelen. —
Indien, om welke reden dan ook, de oorspronkelijke PV panelen met — toebehoren teniet zijn gegaan, is de eigenaar van de betreffende kavel — verplicht om op zijn kosten soortgelijke PV panelen op dezelfde plek aan — te (doen) brengen en aan te sluiten. —
2. De kosten van onderhoud van de betreffende hiervoor genoemde PV — panelen met toebehoren zijn geheel voor rekening van de eigenaar van — de kavel waarop de PV panelen zijn geplaatst. —
3. De verkrijger, danwel diens rechtsopvolger(s), verplicht(en) zich reeds nu — voor alsdan de voorwaarden en bepalingen zoals hiervoor in de leden 1., — 2. omschreven op zich te nemen en jegens de gemeente Deventer na te — komen. —

10-12-2019

- 4 De hiervoor in de leden 1., 2. en 3. genoemde verplichtingen worden in deze akte van levering als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek gevestigd en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het verkochte in eigendom zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens bepaald zal worden dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.

INFILTRATIEKRATTEN

1. In de ondergrond van de kavels met de kavelnummers 331 tot en met 336 – alsmede van de kavels met de kavelnummers 363 tot en met 367 zal door – de aannemer, in verband met de afvoer van hemelwater, infiltratiekratten – worden aangebracht, een en ander zoals indicatief is aangegeven op de – situatietekeningen. –
De verkrijger heeft de verplichting te dulden dat in de ondergrond van zijn – kavel een infiltratiekrat in stand gehouden moet worden. –
Indien, om welke reden dan ook, het oorspronkelijke infiltratiekrat met – toebehoren teniet is gegaan, is de eigenaar van de betreffende kavel – verplicht om op zijn kosten soortgelijk infiltratiekrat op dezelfde plek aan – te (doen) brengen en aan te sluiten.
2. De kosten van onderhoud van het betreffende infiltratiekrat zijn geheel – voor rekening van de eigenaar van de kavel waarin het infiltratiekrat is – aangebracht.
3. De verkrijger, danwel diens rechtsopvolger(s), verplicht(en) zich reeds nu – voor alsdan de voorwaarden en bepalingen zoals hiervoor in de leden 1., – 2. omschreven op zich te nemen en jegens de gemeente Deventer na te – komen.
4. De hiervoor in de leden 1., 2. en 3. genoemde verplichtingen worden in – deze akte van levering als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel – 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek gevestigd en zullen van – rechtswege overgaan op degene(n) die het verkochte in eigendom – zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens bepaald zal worden dat diegenen – mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot – gebruik van het goed zullen verkrijgen.

MOLGOTEN

1. In de kavels 331 tot en met 336 alsmede de kavels 363 tot en met 365 – alsmede kavel 367 zal door de aannemer molgoten worden aangelegd – zulks voor een efficiënte waterafvoer een en ander zoals is aangegeven – op de situatietekening. –
De verkrijger heeft de verplichting te dulden dat in zijn kavel de – betreffende molgoot in stand gehouden moet worden. –
Indien, om welke reden dan ook, de oorspronkelijke molgoot teniet is – gegaan, is de eigenaar van de betreffende kavel verplicht om op zijn – kosten een soortgelijke molgoot op dezelfde plek aan te (doen) brengen – en aan te sluiten.
2. De kosten van onderhoud van de betreffende hiervoor genoemde – molgoot zijn geheel voor rekening van de eigenaar van de kavel waarin – de molgoot is aangelegd.
3. De verkrijger, danwel diens rechtsopvolger(s), verplicht(en) zich reeds nu – voor alsdan de voorwaarden en bepalingen zoals hiervoor in de leden 1., – 2. omschreven op zich te nemen en jegens de gemeente Deventer na te –

10-12-2019

- komen. _____
4. De hiervoor in de leden 1., 2. en 3. genoemde verplichtingen worden in _____ deze akte van levering als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel _____ 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek gevestigd en zullen van _____ rechtswege overgaan op degene(n) die het verkochte in eigendom _____ zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens bepaald zal worden dat diegenen _____ mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot _____ gebruik van het goed zullen verkrijgen. _____

(einde citaat) _____

BPD legt bij deze vorenbedoelde verplichtingen/kettingbedingen/ kwalitatieve _____ verplichtingen aan koper op en koper neemt deze op zich. Vervolgens _____ verklaren partijen dat alle hiervoor genoemde verplichtingen rusten op het _____ verkochte en dat zij de hiervoor omschreven verplichtingen om te dulden of _____ niet doen vestigen als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van _____ het Burgerlijk Wetboek en dat die verplichtingen 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 goed zullen verkrijgen. _____ koper aanvaardt hiervoor omschreven verplichtingen. BPD is ontslagen van _____ zijn verplichtingen voortvloeiende uit de hiervoor bedoelde bepalingen met _____ ingang van heden. _____

VESTIGING (alleen eerste akte) ERFDIENSTBAARHEDEN _____

Voor erfdiensbaarheden wordt ten behoeve en ten laste van het verkochte en _____ ten behoeve en ten laste van het/de aangrenzende kavel(s) van het _____ bouwplan, in verband met de ligging van deze kavels en de daarop te _____ realiseren woningen cum annexis, verwezen naar de algemene akte, in welke _____ akte de hierna vermelde erfdiensbaarheden zijn gevestigd onder de _____ opschortende voorwaarde van aanvaarding door koper. Door de onderhavige _____ overdracht aan koper kan geconstateerd worden dat de opschortende _____ voorwaarde in vervulling is gegaan, waarmee hierna vermelde _____ erfdiensbaarheden onvoorwaardelijk zijn gevestigd. In de algemene akte _____ staat met betrekking tot de erfdiensbaarheden het navolgende woordelijk _____ vermeld: _____

(aanvang citaat) _____

“VESTIGING, VASTSTELLING ERFDIENSTBAARHEDEN _____

In verband met de ontwikkeling en realisatie van de hiervoor genoemde _____ woningen dienen daartoe bij deze akte, onder de opschortende voorwaarde _____ van aanvaarding door de betreffende kopers van de kavels, de navolgende _____ erfdiensbaarheden gevestigd te worden over en weer ten behoeve en ten _____ laste van de kavels met de kavelnummers: _____

- 331 tot en met 336 van het bouwplan, respectievelijk kadastraal bekend _____ gemeente Diepenveen, sectie @ nummers @; _____
- 363 tot en met 367 van het bouwplan, respectievelijk kadastraal bekend _____ gemeente Diepenveen, sectie @ nummers @; _____

in verband met de ligging van deze kavels en de daarop te realiseren _____ woningen cum annexis, de navolgende erfdiensbaarheden van licht, uitzicht, _____ (over-)bouw, afvoer van regen- en hemelwater, inbalking en/of inankering, _____ uitbouw alsmede de erfdiensbaarheid tot het dulden van zonnepanelen op de _____ daken; _____

A. In verband met de realisering van het bouwplan (eventueel) bergingen _____

10-12-2019

en/of schuren, waarvoor door de gemeente Deventer een _____
omgevingsvergunning is verleend, worden voor de aan elkaar grenzende —
woningen en/of voor de aan elkaar grenzende bergingen en/of voor de _____
aan elkaar grenzende schuren, te bouwen op de kavels en gelegen op _____
het verkochte over en weer ten behoeve en ten laste van de aan elkaar _____
grenzende kavels, de volgende erfdienstbaarheden gevestigd en _____
aangenomen casu quo vastgesteld die alsdan bij de afzonderlijke _____
overdrachten casu quo leveringen van de betreffende kavels worden _____
aangehaald: _____

I. Die erfdienstbaarheden, welke ertoe kunnen bijdragen dat de _____
toestand waarin de woningen cum annexis zich ten opzichte van _____
elkaar zullen bevinden gehandhaafd kan blijven, met name voor wat _____
betreft: _____

a. Licht, inhoudende de bevoegdheid om aan en in de op het _____
heersend erf te bouwen opstallen terrassen en/of 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 tuin, voor zover grenzend aan de openbare _____
straat of het openbare gebied, 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 eventueel een op een _____
naastgelegen perceel te bouwen woning of de daarbij behorende —
schuur of berging, zich ten dele op, in of boven het dienend erf _____
bevindt. _____

d. Bouw, inhoudende de bevoegdheid om de op het heersend erf te —
bouwen opstallen te hebben op kortere afstand van het dienend _____
erf dan in de wet is toegelaten, zonder dat één der in de wet _____
genoemde beperkingen geldt. _____

II. Op de percelen, waarop woningen en/of bergingen en/of schuren met —
een gemeenschappelijke scheidsmuur zijn geprojecteerd, wordt over _____
en weer ten nutte en ten laste van die percelen gevestigd de _____
erfdienstbaarheid van: _____

Afvoer van regen- en hemelwater, via 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 en de —
aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen te _____
dulden; _____

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. _____

III. De erfdienstbaarheden, welke ertoe kunnen bijdragen dat de _____
toestand, waarin de kavels zich ten opzichte van elkaar na voltooiing —

10-12-2019

van de voorgenomen bouw zullen bevinden, gehandhaafd blijft, _____
onder andere voor wat betreft inbalking en/of inankering. _____

B. Uitbouw _____

De betreffende eigenaren van de kavels, hebben -binnen de kaders van _____
het bouwplan- de mogelijkheid om de op hun bouwkavel te bouwen _____
woning cum annexis uit te doen bouwen. _____

Onder "binnen de kaders van het bouwplan" wordt verstaan: de uitbouw _____
dient te worden gerealiseerd met materialen en in de vorm die _____
overeenkomt met de thans door de aannemer aangeboden _____
meerwerkoptie. _____

Wanneer de betreffende eigenaar gebruik maakt van zijn mogelijkheid tot _____
uitbouw van de woning ontstaat de toestand dat de scheidsmuren _____
gedeeltelijk op de naastgelegen (buur-)percelen worden gerealiseerd. _____

Mocht de eigenaar van het (buur-)perceel, nu danwel in de toekomst, _____
eveneens tot uitbouw van zijn woning overgaan, dan zal deze vervolgens _____
het recht hebben om de uitbouw tegen de scheidsmuur van het _____
(buur-)perceel te (doen) realiseren. _____

Ter uitvoering van het vorenstaande wordt ten behoeve en ten laste van _____
het verkochte en ten behoeve en ten laste van het naastgelegen _____
(buur-)perceel de erfdienstbaarheid gevestigd en aangenomen casu quo _____
vastgesteld en welke erfdienstbaarheid alsdan bij de afzonderlijke _____
overdrachten casu quo leveringen van de betreffende kavels wordt _____
aangehaald: _____

de erfdienstbaarheid om te dulden dat de scheidsmuur van het eventueel _____
op het naastgelegen (buur-)perceel te realiseren uitbouw, welke uitbouw _____
mogelijk is binnen de kaders van het onderhavige bouwplan, zich ten dele _____
op, in of boven het dienend erf bevindt, danwel de versnijdingen van de _____
funderingen of de bij deze uitbouw behorende leidingen gedeeltelijk in zijn _____
perceel zijn aangebracht. _____

Daarnaast dient de eigenaar van de alsdan gerealiseerde uitbouw te _____
dulden dat indien de eigenaar van het naastgelegen (buur-)perceel, nu _____
danwel in de toekomst, eveneens tot uitbouw van zijn woning mocht _____
overgaan, welke uitbouw mogelijk is binnen de kaders van het _____
onderhavige bouwplan, deze uitbouw tegen zijn scheidsmuur zal worden _____
aangebouwd en eventueel wordt ingebalkt danwel verankerd. _____

Deze erfdienstbaarheid houdt mede in het recht van de eigenaar van het _____
heersend erf om zonodig - en zolang aanbouw nog niet heeft _____
plaatsgevonden - het dienend erf op de minst bezwarende wijze te _____
betreden of te doen betreden in verband met onderhoud en inspectie van _____
zijn scheidsmuur. _____

De hiervoor onder A.I, A.II en A.III omschreven erfdienstbaarheden zijn _____
van overeenkomstige toepassing. _____

C. Erfdienstbaarheid tot het dulden van zonnepanelen _____

De erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting van de eigenaar van het _____
dienend erf van de betrokken kavels om te dulden dat de eigenaar casu _____
quo gebruikers van het heersend erf gebruik maken van een gedeelte van _____
het dak waarop de zonnepanelen met toebehoren zijn aangebracht. Ten _____
aanzien van voormelde erfdienstbaarheid gelden de navolgende _____
bepalingen: _____

10-12-2019

1. De eigenaar van het heersend erf is verplicht de zonnepanelen met toebehoren voor zijn rekening te onderhouden, waaronder mede begrepen het schoonhouden en het vernieuwen hiervan.
2. De eigenaar van het dienend erf is verplicht om te allen tijde de eigenaar of gebruikers van het heersend erf toegang tot haar dak te verschaffen zulks voor het onderhoud, schoonmaken en vernieuwen van de zonnepanelen.
3. Indien de eigenaar van het dienend erf inspectie, onderhoud en/of vervanging dient te verrichten aan het dak, is de eigenaar van het heersend erf verplicht de kosten voor het verwijderen en terugplaatsen van de zonnepanelen voor zijn rekening te nemen.
4. De eigenaar van het heersend erf is geen tegenprestatie voor het gebruik verschuldigd aan de eigenaar van het dienende erf.

D. Voetpaden

Blijkens de situatietekening wordt een voetpad gerealiseerd aan de zijgrens van de kavels 331, 332 en 363, respectievelijk kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie B nummers @ en @.

Ter uitvoering van het vorenstaande wordt bij deze door partijen de erfdienstbaarheid gevestigd en aangenomen casu quo vastgesteld en welke erfdienstbaarheid alsdan bij de afzonderlijke overdrachten casu quo leveringen van de betreffende kavels wordt aangehaald:

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 worden 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 weg en vice versa een en ander zoals schetsmatig gearceerd is aangegeven op de situatietekening en wel:

- ten behoeve van kavel 331 en ten laste van de kavels 332 en 363;
- ten behoeve van kavel 332 en ten laste van de kavels 331 en 363;
- ten behoeve van kavel 333 en ten laste van de kavels 331, 332 en 363;
- ten behoeve van kavel 334 en ten laste van de kavels 331, 332 en 363;
- ten behoeve van kavel 335 en ten laste van de kavels 331, 332 en 363;
- ten behoeve van kavel 336 en ten laste van de kavels 331, 332 en 363;
- ten behoeve van kavel 363 en ten laste van de kavels 331 en 332;
- ten behoeve van kavel 364 en ten laste van de kavels 331, 332 en 363;
- ten behoeve van kavel 365 en ten laste van de kavels 331, 332 en 363;
- ten behoeve van kavel 366 en ten laste van de kavels 331, 332 en 363;
- ten behoeve van kavel 367 en ten laste van de kavels 331, 332 en 363.

Met betrekking tot voor omschreven erfdienstbaarheid van voetpad wordt bepaald:

10-12-2019

1. *gemelde tot (voet)pad bestemde stroken grond zullen nimmer mogen — worden belemmerd, versperd of aan hun 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 de voetpaden 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 de — achterpaden en het zijpad is alleen mogelijk als de gemeente — Deventer schriftelijk heeft ingestemd met een daartoe strekkend en — door alle betrokken (mede)eigenaren/rechthebbende-(n) ondertekend — verzoek. —*
Alle overige beslissingen door de bedoelde eigenaren worden — genomen met meerderheid van stemmen. —
4. *De uitvoering van gemelde erfdienstbaarheid is weergegeven op — situatietekening. —*

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID VAN OVERBOUW

In verband met de realisering van een luifel boven de toegangsdeur van — kavels 331 (hierna ook te noemen: het heersende erf, kadastraal bekend — gemeente Diepenveen, sectie @, nummer @) is het noodzakelijk dat er een — erfdienstbaarheid van overbouw wordt gevestigd, ten nutte van deze kavel en — ten laste van het dienend erf, kadastraal bekend gemeente Diepenveen, — sectie @, respectievelijk nummer @. —

Ter uitvoering van het vorenstaande wordt bij deze onder opschortende — voorwaarde van aanvaarding door de betreffende koper(s) en BPD gevestigd — de erfdienstbaarheid van overbouw ten laste van het dienend erf, kadastraal — bekend gemeente Diepenveen, sectie @, nummer @ en ten nutte van kavel — 331, kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie @ nummer @ als — heersend erf, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend — erf om te dulden dat de eigenaar van het heersend erf een overbouw (luifel) — heeft, welke overbouw (luifel) is gerealiseerd boven de grond, casu quo het — (toekomstige) openbaar gebied van het dienend erf. —

Voormelde erfdienstbaarheid van overbouw wordt bij deze door BPD over — en weer aanvaard. —

Ter zake van de vestiging van de hiervoor bedoelde erfdienstbaarheid is — geen vergoeding verschuldigd. —

Van voormelde erfdienstbaarheid blijkt uit de situatietekening.” —

(einde citaat)

WOONPLAATSKEUZE

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook ter zake van de — inschrijving en voor fiscale gevolgen, kiezen partijen woonplaats op het — kantoor van de bewaarder van deze akte. —

OMZETBELASTING/OVERDRACHTSBELASTING

Wegens de levering van het verkochte is omzetbelasting verschuldigd omdat — het verkochte een bouwterrein dan wel een vervaardigd goed is in de zin van — de Wet op de omzetbelasting 1968. —

Het verkochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt. —

Met betrekking tot vorenstaande verkrijging wordt door koper een beroep — gedaan op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op —

10-12-2019

belastingen van rechtsverkeer. _____
Mitsdien is er **nihil** aan overdrachtsbelasting op onderhavige akte _____
verschuldigd. _____

VOLMACHT _____

De volmacht van BPD is gehecht aan de algemene akte. _____

KWIJTING _____

BPD verleent koper kwijting voor de betaling van de koopsom, inclusief _____
omzetbelasting @alsmede de verschuldigde rentevergoeding, inclusief _____
omzetbelasting. _____

RECTIFICATIEVOLMACHT _____

Voorts verklaarden de verschenen personen, handelend als gemeld, volmacht —
te verlenen aan alle medewerkers van het notariskantoor Het Notarieel te _____
Zwolle/Deventer/ Rijssen-Holten/Kampen/Meppel/Emmeloord, zowel aan hen —
tezamen als aan ieder van hen afzonderlijk, om ingeval rectificatie van deze —
akte noodzakelijk mocht blijken te zijn voor en namens partijen de akte van —
rectificatie te doen opmaken, te doen verlijden en te ondertekenen, alles met —
de macht van substitutie. _____

WOONPLAATSKEUZE. _____

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook ter zake van de _____
inschrijving en voor fiscale gevolgen, kiezen partijen woonplaats op het _____
kantoor van de bewaarder van deze akte. _____

SLOT _____

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. _____

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

De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen personen meegedeeld —
en daarop is een toelichting gegeven. _____

De verschenen personen hebben verklaard van de inhoud van de akte te _____
hebben kennisgenomen en met beperkte voorlezing in te stemmen. _____

De akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst _____
door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om