

CONCEPT

d.d. 03-06-2016

Ton & Van den Broecke
Netwerk Notarissen



Postbus 18
4100 AA Culemborg
tel 0345-547766
fax 0345-547755
info@tbnotarissen.nl

Wijzigingen van deze conceptakte na ondertekening van de koopovereenkomst ten gevolge van verplichtingen die van overheidswege worden opgelegd en/of die in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het bouwplan, dan wel wijzigingen die nodig worden geacht door de notaris danwel verkoper, worden uitdrukkelijk voorbehouden.

Conceptakte van Levering

van kavelnummer [•] in het project Sprokkelenburg
door: de Gemeente Culemborg
aan: [•]

Heden, [•] tweeduizend zestien, verschenen voor mij, _____
mr. Peter Klaas Jan van den Broecke, notaris te Culemborg: _____

1. [•] _____
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: _____
de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Gemeente Culemborg**, gevestigd te Culemborg, en
kantoorhoudende te 4101 BK Culemborg, Ridderstraat 250; _____
ter uitvoering van het in kopie aan deze akte gehechte besluit van het College van _____
Burgemeester en Wethouders gedateerd [[•]], nummer [[•]]; _____
en als zodanig deze publiekrechtelijke rechtspersoon op grond van artikel 171 van de _____
Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigend; _____
de gemeente hierna te noemen: "**Gemeente**" of "**verkoper**"; en _____

2. [•] _____
hierna *samen te noemen: "**koper**". _____

VOLMACHTVERMELDING _____

Van de verleende volmacht van de gemeente blijkt uit een onderhandse akte van volmacht — welke is gehecht aan een akte van depot op een en dertig mei tweeduizend zeven voor mij, — notaris is verleden. _____

De verschenen personen hebben mij, notaris, het volgende verklaard: _____

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 tussen verkoper en koper gesloten koopovereenkomst. _____

B. KOOPOVEREENKOMST _____

Bij de koopovereenkomst heeft verkoper het hierna omschreven registergoed verkocht aan — koper. De koopovereenkomst is vastgelegd in een onderhandse akte, die in kopie berust — onder Ton & Van den Broecke Notarissen te Culemborg. _____

In deze akte werken partijen de gevolgen van de koopovereenkomst nader uit en brengen — haar ten uitvoer. _____

De bepalingen van de koopovereenkomst blijven daarbij van kracht voor zover daarvan in — deze akte niet wordt afgeweken. _____

***Waardeloosheid inschrijving koopovereenkomst** _____

De koopovereenkomst is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op [●], in — register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel [●], nummer [●]. De inschrijving van de koop — vond plaats op grond van artikel 7:3 Burgerlijk Wetboek. Als gevolg van de inschrijving van — een afschrift van deze akte van levering zal de inschrijving van de koop waardeloos worden.*- _____

Omgevingsvergunning _____

De omgevingsvergunning is verleend door de Omgevingsdienst op [●] onder nummer [●]. —

De Omgevingsdienst heeft verklaard dat binnen de daartoe gestelde termijn geen bezwaar is — aangetekend tegen dit besluit. _____

C. LEVERING EN AANVAARDING _____

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

Een perceel bouwterrein bestemd voor de bouw van een vrijstaande woning, kadastraal — bekend gemeente Culemborg, sectie [●] nummer [●], groot (ongeveer) [●], waaraan door — het kadaster een voorlopige kadastrale grens en- oppervlakte is toegekend; _____

hierna ook te noemen 'het gekochte'. _____

Situatietekening _____

Het gekochte is ter oriëntering van partijen schetsmatig met arcering aangegeven op de aan — deze akte gehechte door partijen ondertekende tekening. _____

Deze tekening is alleen bedoeld om een globale situering aan te geven. Eventuele afwijkingen — in de loop van de geschetste grenzen, in vergelijking met de op het terrein aangegeven — grenzen, geven geen aanleiding tot wijziging van deze akte en/of wijziging van bedoelde — situatietekening. Bij afwijking zal de door partijen gedane aanwijzing van de grenzen tussen — hen bindend zijn. _____

Deze tekening is niet bestemd om in de openbare registers te worden ingeschreven. _____

Verklaring ten behoeve van het kadaster _____

Het gekochte betreft een geheel perceel met voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte, -
 waarbij de berekende oppervlakte en de nieuwe grenzen van het perceel slechts een _____
 voorlopige status heeft. Dit betekent dat na verificatie van de nieuwe grenzen in het terrein -
 de perceelsgrootte zal worden vastgesteld. _____

Toekomstig gebruik _____

Het gekochte is het toekomstig adres van koper, nadat de grond bouwrijp is gemaakt en de -
 daarop te realiseren woning voor bewoning en gebruik is opgeleverd. _____

D. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER _____

*Het gekochte werd verkregen door verkoper krachtens een akte afstand recht van opstal en
 een akte van levering onder voorbehoud van recht van opstal. _____

Van deze afstand recht van opstal blijkt uit een akte op twee april tweeduizend negen _____
 verleden voor mr. F. Ton, notaris te Culemborg. Een afschrift van die akte werd ingeschreven
 in de openbare registers van het kadaster op drie april tweeduizend negen, in register _____
 Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 56483, nummer 71. _____

Van deze levering onder voorbehoud recht van opstal blijkt uit een akte op zes en twintig juli
 negentienhonderd acht en tachtig verleden voor een waarnemer van mr. H.G. Verhoeks, _____
 destijds notaris te Culemborg. Een afschrift van die akte werd overgeschreven in de openbare
 registers van het kadaster te Arnhem op zeven en twintig juli negentienhonderd acht en _____
 tachtig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 9330, nummer 63. _____

Uit deze akte blijkt: _____

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

Of _____

* Het gekochte werd verkregen door verkoper door levering krachtens koop. _____

Van deze levering blijkt uit een akte op acht en twintig september negentienhonderd negen -
 en tachtig verleden voor mr. H.G. Verhoeks, destijds notaris te Culemborg. Een afschrift van -
 die akte werd overgeschreven in de openbare registers van het kadaster te Arnhem op negen
 en twintig september negentienhonderd negen en tachtig, in register Onroerende Zaken _____
 Hypotheken 4, deel 9918, nummer 77. _____

Uit deze akte blijkt: _____

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

E. KOOPPRIJS _____

De koopprijs bedraagt [•] exclusief omzetbelasting. _____

De koopprijs bedraagt inclusief omzetbelasting: [•]. _____

De koopprijs en de omzetbelasting zijn door koper voldaan door storting op een daartoe _____
 bestemde rekening van mij, notaris. _____

Omzetbelasting _____

Met betrekking tot de levering van het gekochte is omzetbelasting verschuldigd aangezien —
verkoper ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en het gekochte een
bouwterrein is in de zin van artikel 11 lid 4 van die wet. _____

F. OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN _____

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

1. Feitelijke staat van het gekochte _____

Koper heeft het gekochte vooraf bezichtigd en is bekend met de feitelijke staat van het —
gekochte, conform het aan deze akte gehechte schouwrapport. _____

Gebruik van het gekochte _____

Koper gaat het gekochte gebruiken voor de bouw van een vrijstaande woning. _____

Het gekochte heeft volgens het vigerende bestemmingsplan woonbestemming. _____

Verkoper zijn geen redenen bekend die zich tegen dit voorgenomen gebruik van koper —
verzetten. _____

Verkoper is in dit verband nooit aansprakelijk voor: _____

- a. een eventuele voor dit gebruik, toekomstig ander gebruik en bouw benodigde —
toestemming of vergunning; _____
- b. de structuur en geschiktheid van de bodem voor bebouwing en/of beplanting. _____

2. Milieubepaling _____

a. 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. _____

b. Voor zover aan verkoper bekend is in het gekochte geen ondergrondse tank voor het —
opslaan van (vloei)stoffen aanwezig. _____

c. Verkoper is niet bekend met aanwezigheid van asbest verwerkt in het gekochte. _____

*d. Koper erkent, met het oog op mogelijke verontreiniging, door verkoper te zijn gewezen —
op het volgende: [•]. _____

Koper aanvaardt het uit deze gegevens voortvloeiende verontreinigingsrisico.* _____

Restrisico verontreiniging _____

Verkoper kan niet in verband met toerekenbare tekortkoming, onrechtmatige daad en/of —
anderszins worden aangesproken tot sanering, tot het nemen van maatregelen of tot —
schadevergoeding, als blijkt dat het gekochte verontreinigd is **<anders dan hiervoor* —
*omschreven** , tenzij koper kan aantonen dat verkopers verklaring van onbekendheid —
daarmee onjuist is of dat verkoper op een andere wijze in zijn informatieplicht ten opzichte —
van koper is tekortgeschoten.* _____

3. Onbezwaarde levering en bijzondere lasten/beperkingen _____

a. Verkoper levert het gekochte vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan, —
vrij van ruilverkavelings- of landinrichtingsrenten, maar met alle erfdienstbaarheden, —
zowel die ten nutte als die ten laste van het gekochte, alle eventuele andere (beperkte) —
rechten en met alle kwalitatieve rechten en verplichtingen zoals bedoeld in artikel 6:252
Burgerlijk Wetboek. _____

b. Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen _____

Variant 1: geen beperkingen

* Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is vandaag met betrekking tot het gekochte geen publiekrechtelijke beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven. *

Variant 2: wel beperking

* Bij kavels vallende in perceel Culemborg sectie B nummer 263 (*indien ten tijde van de levering nog van toepassing*), heeft alleen betrekking op de Fortipoort en zal alleen van toepassing zijn voor het deel van het perceel bestemd als openbare ruimte.

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:

De aanwijzing:

Beschermd monument, Gemeentewet

Ontleend aan: 350 datum in werking 7-1-2014.

Koper aanvaardt deze beperking.

Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven. *

Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.

Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van koper, onverminderd de hiervoor omschreven mededelingsplicht van verkoper.

4. Garanties van verkoper

Verkoper staat voor het volgende in:

- Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering in eigendom.
- De levering is onvoorwaardelijk.
- Het gekochte is niet betrokken in een lopend geding voor de rechter of voor arbiters, waaronder een procedure bij de pachtkamer tot vastlegging van een schriftelijke pachtovereenkomst.
- Er bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen op grond van voorkeursrecht of optie als het een door de grondkamer goedgekeurde pachtovereenkomst betreft.

- Er bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen op grond van voorkeursrecht of optie volgens titel 5 Boek 7 Burgerlijk Wetboek als het een door de grondkamer _____ goedgekeurde pachtovereenkomst betreft. _____
- Met betrekking tot het gekochte geldt geen wettelijk voorkeursrecht tot koop van hetzij het Rijk, hetzij de provincie, hetzij de gemeente; het is niet gelegen in een gebied waarin de bepalingen van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. _____
- Door overheid of nutsbedrijven zijn geen aanschrijvingen tot herstel of verandering _____ gedaan of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd. _____
- De grond is niet gerangschikt als in de zin van de Natuurschoonwet. _____

5. Afwijkende oppervlakte _____

- a. Als de werkelijke oppervlakte van het gekochte afwijkt van die welke uit de omschrijving in de koopovereenkomst blijkt, geeft dit - behoudens de herrekening van de koopprijs - geen aanleiding tot enige rechtsvordering. _____
- b. Zodra het resultaat van de uitmeting van het gekochte door het kadaster bekend is, zal de koopprijs worden herrekend op basis van de berekening zoals is opgenomen in de _____ aan de koopovereenkomst gehechte bijlage genaamd Koopprijs kavel, voor iedere _____ vierkante meter (m²) verschil met de in de koopovereenkomst opgegeven oppervlakte van het gekochte. _____

Binnen veertien dagen na het daartoe gedane verzoek moet dan bij- of terugbetaling _____ volgen. Verrekening van rente en eventuele kosten blijft achterwege. _____

Bedraagt het verschil echter minder dan vijf procent (5 %), dan wordt van de hiervoor _____ vermelde herrekening afgezien. Is het verschil groter dan wordt herrekend over het _____ gehele verschil. _____

6. Directe aanvaarding in eigen gebruik _____

Het gekochte wordt geleverd vrij van huur, pacht of een grondgebruikersverklaring in de zin _____ van de basisregistratie percelen, vrij van aanspraken tot gebruik en ontruimd en wel met _____ ingang van vandaag. _____

7. Aflevering en overgang van het risico _____

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

8. Verrekening van vaste lasten _____

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

9. Kadastraal tarief en kosten _____

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

10. Ontbindende voorwaarden _____

Alle eventueel met betrekking tot de koop overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn _____ op dit moment uitgewerkt dan wel teniet gegaan. De bevoegdheid van beroep op die _____ voorwaarden is zowel voor verkoper als koper vervallen. _____

11. Uitsluiting ontbindingsactie _____

Verkoper en koper doen wel afstand van hun recht om op welke grond dan ook ontbinding — van de koopovereenkomst en deze levering in te roepen. _____

G. ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN _____

In gemelde akte waarbij verkoper het gekochte in eigendom verkreeg wordt geen melding — gemaakt van bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere _____ verplichtingen betreffende het gekochte. _____

H. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN _____

I. Kwalitatieve verplichting aanleg- en instandhoudingsverplichting parkeerplaatsen op het gekochte _____

- a. Koper verbindt zich tegenover de verkoper om gelijktijdig met het gereedkomen — van de bebouwing op het gekochte, twee (2) functionerende parkeerplaatsen aan te leggen en in stand te houden, conform het bepaalde in het aan deze akte gehechte specifieke kavelpaspoort [●]OF het Kavelpaspoort en ambitiedocument (juli 2013). — De parkeerplaatsen dienen naast elkaar en aan de schaduwzijde van de kavel — gelegen te zijn achter de gevelrooilijn (zodat de auto's zoveel mogelijk aan het — straatbeeld worden onttrokken). _____
- b. De eigenaar van het gekochte is verplicht, vanaf de oplevering van het gekochte en het daarop gebouwde conform de door koper te sluiten aannemingsovereenkomst, de onder I.a. bedoelde parkeerplaatsen: _____
 - blijvend in stand te houden en van de openbare weg toegankelijk te houden, — zodat deze te allen tijde daadwerkelijk overeenkomstig de onder I.a. bedoelde bestemming gebruikt kan worden; en deze _____
 - niet te verwijderen en niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verkoper anders te gebruiken dan overeenkomstig de onder I.a. bedoelde — bestemming. _____

II. Kwalitatieve verplichting aanleg-, onderhouds- en instandhoudingsverplichting hagen op het gekochte (scheiding openbaar en privé) _____

- a. Koper verplicht zich om aan de erfgrans met het openbaar gebied en tevens aan de voor- en zijkant van het gekochte indien dit is opgenomen in het specifieke _____ kavelpaspoort [●]OF het Kavelpaspoort en ambitiedocument (juli 2013), hagen aan — te brengen en in stand te houden, te gebruiken, te onderhouden en zo nodig te — vervangen, conform het bepaalde in het aan deze akte gehechte specifieke _____ kavelpaspoort [●]OF het Kavelpaspoort en ambitiedocument (juli 2013). _____
- b. De eigenaar van het gekochte is verplicht, vanaf de oplevering van het gekochte en het daarop gebouwde conform de door koper te sluiten aannemingsovereenkomst, de onder II.a. bedoelde hagen: _____
 - blijvend in stand te houden; en deze _____
 - niet te verwijderen en niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verkoper te herplanten met een andere soort dan de onder II.a. aangegeven soorten. _____

III. Kwalitatieve verplichting aanleg-, onderhouds- en instandhoudingsverplichting één (1) inrit op het gekochte _____

- a. Koper zal geen andere of extra inrit aanleggen om te komen van en te gaan naar het openbare gebied, conform hetgeen is opgenomen in het specifieke kavelpaspoort – [●]OF het Kavelpaspoort en ambitiedocument (juli 2013). _____
- b. De eigenaar van het gekochte is verplicht, vanaf de oplevering van het gekochte en het daarop gebouwde conform de door koper te sluiten aannemingsovereenkomst, de onder III.a. bedoelde inrit: _____
 - blijvend in stand te houden; en deze _____
 - niet te verwijderen en niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verkoper te verleggen dan wel aan te passen. _____

Overige bepalingen kwalitatieve verplichtingen _____

1. De onder I., II. en III. omschreven verplichtingen worden, voor zover het een dulden of – een niet-doen betreft, als een kwalitatieve verbintenis opgelegd. Deze bepalingen blijven rusten op het gekochte en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed – onder algemene of bijzondere titel zal of zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen. _____
Met 'eigenaar' wordt in dit artikel de koper casu quo diens rechtsopvolger (onder _____ algemene of bijzondere titel) bedoeld. _____
Verkoper kiest ter zake van de onderhavige kwalitatieve verplichting, overeenkomstig – het bepaalde in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, woonplaats ten kantore van de notaris. _____
2. Voor zover het in lid 1 hiervoor bepaalde niet als een kwalitatieve verplichting als _____ bedoeld in 6:252 van het Burgerlijk Wetboek aangemerkt kan worden, is koper verplicht het in lid 1 hiervoor bepaalde bij iedere (gehele of gedeeltelijke) overdracht of overgang van het gekochte uitdrukkelijk ten behoeve van de verkoper aan de verkrijger op te _____ leggen, te bedingen en namens de verkoper te aanvaarden, onder de verplichting dat die verkrijger eveneens verplicht is het in dit artikel bepaalde bij iedere (gehele of _____ gedeeltelijke) overdracht of overgang van het gekochte uitdrukkelijk ten behoeve van de verkoper aan de verkrijger op te leggen, te bedingen en namens de verkoper aan te _____ nemen. _____
3. Bij niet nakoming van de verplichtingen zoals omschreven in lid 1 hiervoor, is de _____ desbetreffende koper casu quo diens rechtsopvolger (onder algemene of bijzondere _____ titel), na ingebrekestelling en na verstrijken van de in die ingebrekestelling genoemde – termijn, aan de verkoper een boete verschuldigd van vijftig euro (EUR 50,00) voor iedere dag dat de desbetreffende koper casu quo diens rechtsopvolger (onder algemene of _____ bijzondere titel) in gebreke is, onverminderd het recht van verkoper om alsnog _____ nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen. _____
4. Indien door koper (dan wel zijn rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel) het hiervoor in lid 2 en 3 bepaalde niet wordt nageleefd is de nalatige partij, zonder _____ ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, een direct opeisbare boete aan verkoper – verschuldigd, van dertig duizend euro (€ 30.000,00), onverminderd de overige rechten – van verkoper ter zake van het verzuim, waaronder de bevoegdheid voor de _____

gerechtigde(n) tot deze boete om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen. _____

I. KWALITATIEVE VERPLICHTING NUTSVOORZIENINGEN _____

1. Ten behoeve van voorzieningen ten algemene nutte, worden door verkoper de _____ navolgende bedingen bij wijze van kwalitatieve verplichting aan koper opgelegd: _____
 - a. De eigenaar van het gekochte is verplicht, zonder daarvoor enige vergoeding te _____ kunnen bedingen, te gedogen dat op, in, aan en/of boven de grond van het _____ gekochte en de daarop te realiseren bebouwing ten behoeve van de verkoper dan _____ wel door de verkoper aan te wijzen derden, waaronder (met name doch niet _____ uitsluitend) begrepen: _____
 - de naamloze vennootschap N.V. Stedin, statutair gevestigd te Rotterdam (of _____ een daaraan gelieerde vennootschap); _____
 - de naamloze vennootschap N.V. Stedin Netten, statutair gevestigd te _____ Rotterdam (of een daaraan gelieerde vennootschap); _____
 - de naamloze vennootschap N.V. Nederlandse Gasunie, statutair gevestigd te _____ Groningen; _____
 - de naamloze vennootschap Vitens N.V., statutair gevestigd te Utrecht; _____
 - de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid KPN B.V., statutair _____ gevestigd te 's-Gravenhage; _____
 - de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid UPC Nederland B.V. statutair gevestigd te Amsterdam en/of Ziggo Netwerk B.V., statutair gevestigd te Groningen; _____

alsmede hun rechtsopvolger(s), op een in onderling overleg tussen de eigenaar en _____ verkoper dan wel de hiervoor omschreven (rechts)personen te regelen wijze, al die draden, kabels, leidingen, schakel- en/of verdeelkasten, transformatorhuisjes, _____ regelkamers, palen, aanduidingsborden en in het algemeen al die _____ nutsvoorzieningen in de ruimste zin des woords (daaronder begrepen netwerken, _____ leidingen en voorzieningen voor elektriciteit, gas, water, warmte, riolering, drainage met bijbehorende doorspoelputten, centrale antenne-inrichting, telecommunicatie, openbare verlichting en dergelijke) worden gelegd of aangebracht, gehouden, _____ gerepareerd, vernieuwd en verwijderd. _____
 - b. Een aanleg van een net ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen, die geschiedt overeenkomstig het onder a. bepaalde, zal geacht worden bevoegd te geschieden in de zin van artikel 5:20 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek. _____
 - c. De eigenaar zal zich onthouden van het verrichten van handelingen waardoor _____ schade zou kunnen ontstaan aan de aanwezige zaken, omschreven onder a. van dit artikel. _____
 - d. De eigenaar is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, zoals onder a. bedoeld, door zijn toedoen of nalaten _____ worden veroorzaakt. Voor zover partijen na oplevering van het nieuwbouwproject _____ aanvullende zaken zoals onder a. van dit artikel omschreven wensen aan te leggen, zullen zij ter zake in onderling overleg afspraken maken. _____

- e. Omtrent de plaats en wijze van het in lid a. gestelde, wordt tevoren met de eigenaar overleg gepleegd. Het gekochte zal na het verrichten van de in dit artikel bedoelde werkzaamheden, zoveel mogelijk weer in de toestand worden hersteld zoals die aanwezig was direct voordat de werkzaamheden een aanvang namen.
2. Verkoper bedingt de in lid 1 hiervoor omschreven gedoogplicht bij wijze van derdenbeding mede ten behoeve van de verkoper respectievelijk de in lid 1 hiervoor onder a. omschreven (rechts)personen van koper en neemt hierbij, waarnemende de belangen van de verkoper respectievelijk de in lid 1 hiervoor onder a. omschreven (rechts)personen, deze bedingen aan.
 3. De in lid 1 hiervoor omschreven gedoogplicht wordt als een kwalitatieve verbintenis gevestigd. Deze bepalingen blijven rusten op het gekochte en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder algemene of bijzondere titel zal of zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen. Met 'eigenaar' wordt in dit artikel onder meer de koper bedoeld. Verkoper kiest ter zake van de onderhavige kwalitatieve verplichting, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, woonplaats ten kantore van mij, notaris.
 4. Voor zover het in lid 1 hiervoor bepaalde niet als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in 6:252 van het Burgerlijk Wetboek aangemerkt kan worden, is koper verplicht het in lid 1 hiervoor bepaalde bij iedere (gehele of gedeeltelijke) overdracht of overgang van het gekochte uitdrukkelijk ten behoeve van de verkoper respectievelijk de in lid 1 hiervoor onder a. omschreven (rechts)personen aan de verkrijger op te leggen, te bedingen en namens de verkoper respectievelijk de in lid 1 hiervoor onder a. omschreven (rechts)personen te aanvaarden, onder de verplichting dat die verkrijger eveneens verplicht is het in dit artikel bepaalde bij iedere (gehele of gedeeltelijke) overdracht of overgang van het gekochte uitdrukkelijk ten behoeve van de verkoper respectievelijk de in lid 1 hiervoor onder a. omschreven (rechts)personen aan de verkrijger op te leggen, te bedingen en namens de verkoper respectievelijk de in lid 1 hiervoor onder a. omschreven (rechts)personen aan te nemen.
 5. Indien door koper (dan wel zijn rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel) het hiervoor in lid 1 tot en met 4 bepaalde niet wordt nageleefd is de nalatige partij, zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, een direct opeisbare boete aan de verkoper verschuldigd van dertig duizend euro (€ 30.000,00), onverminderd de overige rechten van verkoper ter zake van het verzuim, waaronder de bevoegdheid voor de gerechtigde(n) tot deze boete om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

J. KETTINGBEDING

Voor zover de hiervoor omschreven verplichtingen niet als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in 6:252 van het Burgerlijk Wetboek aangemerkt kan worden, is Koper en diens rechtsopvolger(s) verplicht het hiervoor onder hoofdstuk H. en hoofdstuk I. bepaalde bij iedere overdracht of overgang (geheel of gedeeltelijk) van het gekochte, of bij de vestiging

en/of vervreemding van een zakelijk genotsrecht, uitdrukkelijk ten behoeve van de Verkoper aan de rechtverkrijgende(n) op te leggen, te bedingen en namens de Verkoper te _____ aanvaarden, onder verbeurte van een boete van dertig duizend euro (€ 30.000,00). _____

K. OVERIGE VERPLICHTINGEN _____

1. Koper is verplicht om ervoor zorg te dragen dat binnen zes (6) maanden na het _____ onherroepelijk worden van de daartoe verleende omgevingsvergunning wordt _____ aangevangen met de feitelijke realisatie van de bebouwing van het gekochte, zoals is _____ omschreven in hoofdstuk 6 van het aan de koopovereenkomst gehechte Handboek _____ Sprokkelenburg. _____
2. Koper is verplicht ervoor zorg te dragen dat het bouwproces in een continue stroom zal _____ worden voortgezet tot het moment dat de bebouwing voltooid en gebruiksklaar is, _____ Koper dient ervoor in ieder geval voor zorg te dragen dat de bebouwing van het _____ gekochte binnen uiterlijk één (1) jaar, nadat met de bouw is aangevangen, wind- en _____ waterdicht is, zoals is omschreven in hoofdstuk 6 van het aan de koopovereenkomst _____ gehechte Handboek Sprokkelenburg. _____
3.
 - a. Koper verplicht zich op het gekochte een woning te (laten) bouwen voor bewoning _____ door hemzelf en diegenen met wie hij een gemeenschappelijke huishouding voert. _____ Verkoper kan hier ontheffing voor verlenen, aan welke ontheffing zij nadere _____ voorwaarden kunnen verbinden. _____
 - b. Koper verplicht zich, om niet tot gehele of gedeeltelijke vervreemding over te gaan _____ of de te bouwen opstallen krachtens enig zakelijk of persoonlijk recht geheel of _____ gedeeltelijk aan derden in gebruik af te staan, binnen drie (3) jaren na heden. _____
 - c. Van het bepaalde onder het vorige lid kunnen burgemeester en wethouders _____ ontheffing verlenen, aan welke ontheffing zij nadere voorwaarden kunnen _____ verbinden. _____
 Deze ontheffing wordt verleend in geval van: _____
 - verandering van werkkring van koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd _____ dient te worden; _____
 - overlijden van de koper of diegene met wie hij /zij een gemeenschappelijke _____ huishouding voert; _____
 - ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of ontbinding van _____ een samenlevingsverband; _____
 - verhuizing, waartoe de noodzaak is ontstaan door de gezondheid van de koper _____ of één van zijn gezinsleden. _____
 - andere feiten of omstandigheden, welke zich voordoen en die naar het oordeel _____ van verkoper buiten de wil of onmacht van de koper zijn ontstaan of gelegen. _____
 - d. Het bepaalde onder a en b geldt niet bij verkoop krachtens gerechtelijk bevel, en bij _____ openbare/executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers krachtens de _____ betreffende artikelen van het Burgerlijk Wetboek. _____
4. Koper verplicht zich om het gekochte te voorzien van een gescheiden rioleringsstelsel _____ welke moet komen te liggen onder de definitieve inrit, conform het bepaalde in _____ hoofdstuk 7 van het aan de koopovereenkomst gehechte Handboek Sprokkelenburg. _____

5. Koper verplicht zich deel te nemen in de collectieve doorlopende CAR Verzekering Sprokkelenburg, zoals is omschreven in het aan de koopovereenkomst gehechte stuk genaamd "Doorlopende CAR Verzekering Sprokkelenburg".
6. Verkoop geschiedt alleen aan natuurlijke personen, tenzij verkoper akkoord gaat met de levering aan een rechtspersoon, waarbij de rechtspersoon moet verklaren niet te handelen als, dan wel ten behoeve van, een speculant. Mocht na verkoop dan wel levering van het gekochte blijken dat er sprake is van speculatie dan is koper aan verkoper een boete verschuldigd van de door de speculant ontvangen koopsom alsmede een boete van vijf honderd duizend euro (€ 500.000,00).
7. Indien koper drainage wenst aan te leggen op het gekochte, dan dient dit te geschieden op het eigen schoonwater riool conform het bepaalde in hoofdstuk 7 van het aan de koopovereenkomst gehechte Handboek Sprokkelenburg.
8. Koper verplicht zich om, indien op het gekochte en de aansluitende en nabij gelegen niet aan koper verkochte percelen, gemeenschappelijke paden moeten worden aangelegd, medewerking te verlenen om ten behoeve van deze gemeenschappelijke paden en ten laste van het gekochte over en weer erfdienstbaarheden te vestigen van in-, uit- en doorgang naar de openbare weg over en langs de daarvoor te bestemmen grond.
9. Op het gekochte mag zich zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders geen installatie bevinden voor de verkoop aan derden ofwel eigen gebruik van motorbrandstof en/of vloeibare gassen.

L. OPLEGGING EN AANVAARDING

1. Voor zover in de hiervoor omschreven bepalingen, verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan verkoper verplicht is deze aan koper op te leggen, worden die verplichtingen, lasten en/of beperkingen bij deze aan koper opgelegd.
2. De koper verklaart voormelde bijzondere bedingen en verplichtingen, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen uitdrukkelijk te aanvaarden en zich tot naleving daarvan te verbinden.
3. Voor zover die 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.
4. a. De koper verklaart ermee bekend te zijn dat er in en op de gekochte grond kabels, leidingen en verdere voorzieningen ten behoeve van de gemeente Culemborg en/of openbare nutsbedrijven kunnen worden aangebracht.
De koper is verplicht indien de gemeente Culemborg en/of openbare nutsbedrijven dit noodzakelijk acht(en) zijn medewerking te verlenen aan het om niet vestigen van het zakelijk recht van opstal en/of erfdienstbaarheden en/of kettingbedingen ten behoeve van de gemeente Culemborg en/of nutsbedrijven met betrekking tot de in de bij deze gekochte grond aan te brengen (doorgaande) rioleringen, kabels/leidingen dan wel andersoortige voorzieningen (gas, water, elektra, centrale antenne, enzovoorts), zulks voor wat betreft deze rechten onder de bij de gemeente Culemborg en/of de nutsbedrijven gebruikelijke voorwaarden en

bedingen overigens onder door Burgemeester en Wethouders met de koper _____
eventueel nader overeen te komen voorwaarden en bedingen. _____

- b. Koper verklaart bij deze volmacht te verlenen aan ieder van de medewerk(st)er(s), -
verbonden aan het kantoor van Ton & Van den Broecke notarissen te Culemborg, -
om voor en namens hem op te treden bij een akte van vestiging opstalrecht en/of -
erfdienstbaarheden en/of kettingbedingen ten behoeve van de gemeente _____
Culemborg en/of openbare nutsbedrijven aanleggen, hebben, in stand houden, _____
wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van genoemde kabels, leidingen en -
verdere voorzieningen, indien en voor zover de gemeente Culemborg en/of _____
openbare nutsbedrijven dit noodzakelijk achten. _____

M. SLOTBEPALINGEN _____

Kwijting _____

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van de koopprijs. Verder verlenen verkoper
en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige bedragen die als gevolg -
van de koopovereenkomst en deze levering verschuldigd zijn. _____

Volmachtverlening _____

Verkoper en koper verlenen bij deze onherroepelijke volmacht aan ieder van de _____
medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, met de bevoegdheid de volmacht
aan een ander te verlenen (substitutie), om: _____

- medewerking te verlenen aan het doorhalen van de hypothecaire inschrijving(en) en _____
eventuele beslagen op het gekochte ten laste van anderen dan de verkrijger, en om _____
daarvoor de afstanddoening door de hypotheekhouder(s) te aanvaarden en de akte van
vervallenverklaring van het hypotheekrecht aan te bieden ter inschrijving bij de Dienst -
voor het kadaster en de openbare registers. In verband met Verkopers _____
vrijwaringverplichting voor hypotheekaanvaarder Koper bij voorbaat de eventueel voor
het verval daarvan benodigde afstand van hypotheek; _____
- deze akte *en de in verband met deze levering mede op heden voor ondergetekende -
notaris verleden hypotheekakte * te rectificeren indien en voor zover dit door de Dienst
van het kadaster en de openbare registers noodzakelijk wordt geacht. _____

Fiscale verklaring _____

- a. Verkoper verklaart ondernemer te zijn in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 -
en dat het gekochte een bouwterrein (casu quo een in aanbouw zijnde gebouw en het -
erbij behorend terrein dat nog niet in gebruik is genomen) betreft, als bedoeld in artikel
11 lid 1, letter a, sub 1 van de Wet op de omzetbelasting 1968. De levering is derhalve -
van rechtswege belast met omzetbelasting. _____
- b. Verkoper verklaart dat het gekochte voor of op heden niet als bedrijfsmiddel in gebruik -
is genomen. _____
- c. Partijen verklaren hierbij een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting,
als bedoeld als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van _____
rechtsverkeer, op grond waarvan deze verkrijging zal zijn vrijgesteld van de heffing van -
overdrachtsbelasting, gelet op het hiervoor in lid a en b van dit artikel bepaalde en _____

voorts aangezien de koper de aan hem in rekening gebrachte omzetbelasting niet in aftrek kan brengen.

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.

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Bijlagen

Aan deze akte zijn de navolgende stukken vastgemaakt:

*- de volmacht*en*;*

- de koopovereenkomst;

- de situatietekening;

- schouwrapport d.d. ** ;

- Specifieke Kavelpaspoort *OF Kavelpaspoort en ambitiedocument;

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. De identiteit van de verschenen personen, is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor vermelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

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

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en toelichting aan de verschenen personen hebben zij verklaard van de inhoud van deze akte tijdig kennis te hebben genomen en in te stemmen met deze inhoud en met beperkte voorlezing daarvan. Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend, om