

<b>HOLTMAN NOTARISSEN</b> Koningslaan 62 3583 GP Utrecht [t] 030-2150515 [f] 030-2150510 [e] info@holtmannotarissen.nl [i] www.holtmannotarissen.nl	<b>CONCEPT</b> versiedatum: 26 augustus 2019  AAN DIT CONCEPT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND
---	---

869556\*  
26-08-2019

**N.B. Wijzigingen van deze conceptakte na ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst die bijvoorbeeld voortvloeien vanuit de overheidswege en/of in verband met nutsvoorzieningen (bijvoorbeeld vestiging van opstalrechten voor nutsbedrijven onder door die nutsbedrijven te hanteren voorwaarden) dan wel wijzigingen die voortvloeien uit de feitelijke situatie dan wel uit wijziging van het bouwplan dan wel aanpassing van de voorwaarden op verzoek van de gemeente of vanuit verkoper worden uitdrukkelijk voorbehouden en worden door koper bij voorbaat reeds aanvaard. Voorts is deze akte onder uitdrukkelijk voorbehoud van levering van de grond door de gemeente en fiscale beoordeling fiscalist verkoper. Vóór levering wordt aan koper een finale versie van de akte voorgelegd.**

**AKTE VAN LEVERING**  
project Gooise Marke  
bouwnummer \*

Heden \* tweeduizend negentien verschenen voor mij, mr. Madeleine van der Wal-van Dijk, notaris te Utrecht:

1. \* hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Synchroon B.V.**, statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende te 2718 RP Zoetermeer, Zilverstraat 39, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 24437966; hierna te noemen: "verkoper";
2. \* hierna \* tezamen te noemen: "koper".

Verkoper en koper hierna tezamen te noemen: "partijen".  
De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:  
**KOOP-/AANNEMING**

1. Verkoper en koper hebben op \* een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed. Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die hierna wordt aangeduid met "overeenkomst".
2. Koper heeft op \* dezelfde datum met de te \* gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid \*, (hierna de "aannemer") een aannemingsovereenkomst gesloten voor de (af)bouw van de op het verkochte te realiseren opstallen.

### LEVERING

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper aan koper onder de hierna te vermelden ontbindende voorwaarde, die hierbij verklaarde te aanvaarden, \* ieder voor de onverdeelde helft:

\* keuze twee-onder-één-kap woning bouwnummers 1, 2, 9, 10, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25

### OMSCHRIJVING REGISTERGOED

- a. het recht van eigendom van een perceel grond, bestemd voor de bouw van een twee-onder-één- kap woning met garage en tuin met aanbehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer \*, gelegen te \* aan de \*, groot (ongeveer) \*, kadastraal bekend **gemeente Blaricum sectie C nummer \***, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend bij het splitsingsverzoek \*;

\* keuze hoekwoning bouwnummers 3, 5, 6, 8, 11, 14

### OMSCHRIJVING REGISTERGOED

- a. het recht van eigendom van een perceel grond, bestemd voor de bouw van een hoekwoning met berging en tuin met aanbehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer \*, gelegen te \* aan de \*, groot (ongeveer) \*, kadastraal bekend **gemeente Blaricum sectie C nummer \***, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend bij het splitsingsverzoek \*;

\* keuze tussenwoningen bouwnummers 4, 7, 12, 13

### OMSCHRIJVING REGISTERGOED

- a. het recht van eigendom van een perceel grond, bestemd voor de bouw van een tussenwoning met berging en tuin met aanbehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer \*, gelegen te \* aan de \*, groot (ongeveer) \*, kadastraal bekend **gemeente Blaricum sectie C nummer \***, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend bij het splitsingsverzoek \*;

\* keuze vrijstaande woningen bouwnummers 26 t/m 30

### OMSCHRIJVING REGISTERGOED

- a. het recht van eigendom van een perceel grond, bestemd voor de bouw van een vrijstaande woning met garage en tuin met aanbehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer \*,

gelegen te \* aan de \*, groot (ongeveer) \*, kadastraal bekend **gemeente Blaricum sectie C nummer \***, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend bij het splitsingsverzoek \*;

hierna aangeduid met: "het verkochte".

**\*\* einde keuze**

### **TITEL VAN AANKOMST**

Het verkochte is door verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving in het register Hypotheken 4 van het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op \* in deel \* nummer \*, van een afschrift van een akte van levering - houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs - op \* daarvoor verleden voor mij, notaris.

### **KOOPPRIJS/KOOP- AANNEEMSOM/KWIJTING**

De koopprijs van het verkochte bedraagt \* inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting.

De aanneemsom bedraagt \* inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting.

De totale koopprijs van het verkochte en de eventueel verschuldigde rente zijn door koper voldaan door storting op de kwaliteitsrekening ten name van Holtman Notarissen.

Verkoper verleent hierbij aan koper kwijting voor de betaling van de totale koopprijs van het verkochte, inclusief de ter zake van de levering verschuldigde omzetbelasting en eventueel verschuldigde rente, inclusief omzetbelasting.

**\*variabel indien geen aanneemtermijn vervallen**

Ter zake van de bouw van het verkochte zijn per heden nog geen aanneemtermijnen verschuldigd.

**\*\* einde keuze**

**\*variabel indien aanneemtermijn vervallen**

Door koper is tevens op de kwaliteitsrekening van de notaris voldaan alle per heden verschuldigde bouwtermijnen, inclusief de ter zake verschuldigde omzetbelasting en eventuele rente, in totaal een bedrag van \*, inclusief omzetbelasting.

Verkoper verleent namens de aannemer kwijting aan de koper voor de betaling van dit bedrag.

**\*\* einde keuze**

### **BEPALINGEN**

De overeenkomst en levering zijn, voor zover thans nog van belang, gesloten onder de volgende bedingen:

#### Bevoegdheid

##### Artikel 1

Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering.

#### Juridische levering

##### Artikel 2

Verkoper levert aan koper eigendom van het verkochte die:

- a. onvoorwaardelijk is;
- b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheek of met inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten, anders dan hierna vermeld;
- c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan hierna vermeld;
- d. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen, anders dan hierna vermeld.

#### Onder- of overmaat

##### Artikel 3

Verskil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van het verkochte geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

#### Feitelijke levering

##### Artikel 4

Het verkochte kan door koper eerst in eigen gebruik worden aanvaard bij de oplevering ter bewoning van de hiervoor bedoelde opstallen met verder aanbehoren, mits koper al zijn (betalings)verplichtingen uit hoofde van voornoemde aannemingsovereenkomst jegens de aannemer is nagekomen. Aannemer zal koper in het bezit van het verkochte stellen overeenkomstig het bepaalde in de overeenkomst, onder meer inhoudende de volledige betaling van de aanneemsom en het eventueel tussen partijen overeengekomen meerwerk. Door partijen zal een proces verbaal van oplevering worden opgesteld met eventuele gebreken en tekortkomingen.

#### Risico

##### Artikel 5

Het risico van het verkochte is vanaf heden voor rekening van koper. Gedurende de (af)bouw zijn de opstallen voor risico van de aannemer. Vanaf de datum van aflevering van de hiervoor bedoelde opstallen is het risico voor rekening van koper.

#### Baten en lasten

##### Artikel 6

De baten en lasten van het verkochte zijn met ingang van vandaag voor rekening van koper.

#### Kosten

##### Artikel 7

Alle kosten en rechten aan de verkoop en levering verbonden, zoals de kosten van onderhavige akte, zijn voor rekening van verkoper.

#### Verplichtingen Overeenkomst

##### Artikel 8

- 1 Blijkens de koopovereenkomst zijn de verkoper en de koper onder meer het navolgende overeengekomen, woordelijk luidend:  
*"Het is de Koper niet toegestaan zijn rechten en plichten uit deze overeenkomst aan derden over te dragen voor oplevering van de woning, behoudens in het geval van executoriale verkoop. Elke handeling in strijd met het bovenstaande is nietig ten aanzien van de Ondernemer en wordt als niet gedaan beschouwd."*
2. Blijkens de aannemingsovereenkomst zijn de aannemer (in de aannemingsovereenkomst aangeduid als Ondernemer) en de koper onder meer het navolgende overeengekomen, woordelijk luidend:  
*"Het is de Verkrijger, zonder toestemming van de Ondernemer, niet toegestaan zijn rechten en plichten uit deze overeenkomst aan derden over te dragen voor oplevering van de woning, behoudens in het geval van executoriale verkoop. Elke handeling in strijd met het bovenstaande is nietig ten aanzien van de Ondernemer en wordt als niet gedaan beschouwd."*

### Onderliggende overeenkomsten

#### Artikel 9

Voor zover in deze akte niet anders is bepaald blijft tussen partijen van kracht hetgeen te dezer zake overigens tussen hen is overeengekomen.

Dit is met name van belang voor de tussen koper en aannemer gesloten aannemingsovereenkomst.

#### Opschortende en ontbindende voorwaarden

#### Artikel 10

Partijen constateren dat voor zover in de Koopovereenkomst en Aannemingsovereenkomst sprake is van opschortende voorwaarden, deze in vervulling zijn gegaan, zodat de overeenkomsten tot stand zijn gekomen.

Partijen kunnen zich ter zake de Koopovereenkomst en Aannemingsovereenkomst en de onderhavige levering niet meer op een ontbindende voorwaarde beroepen.

\* keuze bouwnummers 4 t/m 7

### **ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE**

### **BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

#### **Bestaande erfdienstbaarheden**

Ten aanzien van bestaande erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen van civielrechtelijke aard met betrekking tot het verkochte wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst de dato <sup>2019</sup>, waarin onder meer het volgende woordelijk is opgenomen:

- «a. een akte van levering op negentien februari tweeduizend acht verleden voor mr. M.S.M. Bosse, notaris te Blaricum, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare

registers op negentien februari tweeduizend acht in Register Hyp 4 deel 54117 nummer 109, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

**"Artikel 8 Bodemverontreiniging"**

Enzovoorts.

"5. De Gemeente zal de Staat niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in het verkochte, dan wel tot vergoeding van de kosten ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover deze uit voormeld blijkt.

Deze verplichting van de Gemeente geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op degenen die het verkochte zullen verkrijgen onder bijzondere titel.

Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden."

Enzovoorts.

**"Artikel 9 Voorzieningen ten behoeve van de rijksweg.**

1. Naast en op het verkochte zijn ten behoeve van de aangrenzende rijksweg A27 de volgende voorzieningen aanwezig: watergang, vogelwal en faunapassage. De Gemeente dient er voor zorg te dragen dat de functies van de genoemde voorzieningen gehandhaafd blijven."

Enzovoorts

"4. De in lid 1 bedoelde verplichtingen tot het handhaven van de functies van de genoemde voorzieningen ten behoeve van de rijksweg A27 worden hierbij gevestigd als erfdiensbaarheid, ten bate van de bij de Staat in eigendom verblijvende gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Blaricum, sectie C, nummers 2588, 2590 en 692, als heersend erf, ten laste van het bij deze akte verkochte, als dienend erf."

Enzovoorts.

**"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN**

De comparanten verklaarden bij deze te vestigen en aan te nemen de erfdiensbaarheden als vermeld in artikel 9 lid 4.

**VESTIGING KWALITATIEVE BEDINGEN**

De comparanten verklaarden bij deze te vestigen en aan te nemen een kwalitatieve verplichting als is opgenomen in artikel 8 lid 5 met de volgende inhoud:

1. De Gemeente verbindt zich jegens de Staat om de Staat niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aan te spreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in het verkochte, dan wel tot vergoeding van de kosten ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover deze uit voormeld rapport van DHV BV van eenentwintig maart tweeduizend zeven, dossiernummer A07 19-04-014, registratienummer RB-SE20070383 blijkt.
2. De hiervoor omschreven verplichting zal overgaan op al degenen die al het registergoed zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel.
3. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen zijn eveneens aan de hiervoor omschreven verplichting gebonden. De koper kiest voor de werking van dit beding woonplaats ten kantore van de notaris, bewaarder van de minuut van deze akte."

b. Voormelde aankomsttitel (deel 58377 nummer 98) waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

**"F. OMSCHRIJVING BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN**

Enzovoorts.

**"Artikel 9 Voorzieningen ten behoeve van de rijksweg.**

1. Naast en op het verkochte zijn ten behoeve van de aangrenzende rijksweg A27 de volgende voorzieningen aanwezig: watergang, vogelwal en faunapassage. De Gemeente dient er voor zorg te dragen dat de functies van de genoemde voorzieningen gehandhaafd blijven."

Enzovoorts.

- "4. De in lid 1 bedoelde verplichtingen tot het handhaven van de functies van de genoemde voorzieningen ten behoeve van de rijksweg A27 worden hierbij gevestigd als erfdienstbaarheid, ten bate van de bij de Staat in eigendom verblijvende gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Blaricum, sectie C, nummers 2588, 2590 en 692, als heersend erf, ten laste van het bij deze akte verkochte, als dienend erf."

Enzovoorts.

Verkoper garandeert jegens koper en haar rechtsopvolgers dat het hiervoor aangehaalde artikel 9 (Voorzieningen ten behoeve van de rijksweg) niet van toepassing is op het verkochte, zodat deze bepaling als niet gelezen dient te worden beschouwd.

Voorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij dezen en worden die bepalingen bij dezen door koper aanvaard.

Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen."

Enzovoorts.

**"H. NUTSVOORZIENINGEN**

Partijen komen ter nadere uitvoering van dan wel als aanvulling op het bepaalde in artikel 6 van de overeenkomst het navolgende overeen:

1. Koper zal de in of op het verkochte aanwezige, respectievelijk de nog aan te leggen voorzieningen ten algemene nutte dulden. Het betreft onder meer de (aanleg van) voorzieningen van elektrische energie, water, glasvezel, kabel/CAI, armaturen ten behoeve van openbare verlichting, telefoonaansluitingen en dergelijke. Koper zal gedogen dat daaraan door de daarvoor verantwoordelijke instanties het noodzakelijke onderhoud en herstel wordt gepleegd. Koper zal geen activiteiten op of nabij het verkochte uitvoeren waardoor schade aan bedoelde voorzieningen zou kunnen ontstaan (verplichting om niet te doen). Koper is jegens de daarvoor verantwoordelijke instanties aansprakelijk voor schade aan de voorzieningen in of op het verkochte.

Koper zal ten behoeve van het nutsbedrijf Eneco dan wel een aan haar gelieerde vennootschap een opstalrecht vestigen ten behoeve van het op en onder het verkochte mogen hebben, vervangen, onderhouden en verwijderen van kabels en leidingen ten behoeve van de energievoorziening.

Koper dient te dulden dat personeel van het nutsbedrijf Eneco dan wel een aan haar gelieerde vennootschap met het nodige materieel het verkochte betreedt om de eerder gemelde kabels en leidingen ten behoeve van de energievoorziening te onderhouden, te vernieuwen of te

*verwijderen en/of werkzaamheden te verrichten in het kader van de aansluit- en leveringsovereenkomst (nog te sluiten) tussen koper (en/of diens rechtsopvolger(s) en het nutsbedrijf Eneco dan wel een aan haar gelieerde vennootschap.*

*Het opstalrecht zal gezamenlijk door verkoper en koper (dan wel hun rechtsopvolgers) worden gevestigd ten behoeve van het nutsbedrijf Eneco dan wel een aan haar gelieerde vennootschap ten laste van alle percelen bouwgrond in deelplan F, waarvan het verkochte onderdeel uitmaakt, en wordt te zijner tijd ingeschreven in de openbare registers en zal aldus kenbaar zijn uit deze registers.*

2. *Koper en verkoper vestigen hierbij de onder lid 1 genoemde verplichtingen voorzover deze betreffen een dulden of niet te doen als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten laste van het verkochte en ten behoeve van verkoper, die dit voor zich aanvaardt.*

*De kwalitatieve verplichtingen en al het verdere in bovenvermelde artikelen en in dit artikel bepaalde zal bij overdracht van een geheel of een gedeelte van het verkochte alsmede bij de vestiging van een beperkt genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiksrecht woordelijk in de desbetreffende akte moeten worden opgenomen, waarbij de opvolgende verkrijger zich zal verbinden tot naleving van het hiervoor bepaalde en waarbij de verbintenis voor en namens verkoper of andere belanghebbende wordt aangenomen.*

*Terzake voormelde kwalitatieve verplichtingen wordt woonplaats gekozen ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.*

3. *Bij niet of niet volledige nakoming van de hiervoor in lid 1 omschreven verplichtingen en na ontvangst van de hem door verkoper gezonden schriftelijke aanmaning, waarin hem een redelijke termijn tot herstel wordt gegund, is de nalatige in verzuim en is hij aan verkoper een door het enkele feit van de niet-nakoming een onmiddellijk opeisbare boete groot één duizend euro (€ 1.000,00) per dag verschuldigd, ingaande dat dag waarbij de door verkoper in de schriftelijke aanmaning gestelde termijn eindigt en wel tot aan de dag waarop de nalatige aan zijn verplichting voldoet of de dag waarop de akte wordt gepasseerd waarbij het hiervoor bepaalde alsnog aan de verkrijger wordt opgelegd en onverminderd het recht van verkoper om (aanvullende) schadevergoeding met rente en kosten te vorderen en onverminderd de verschuldigdheid van andere boetes uit hoofde van hetgeen hiervoor is overeen gekomen.»*

### **Vestiging erfdiensbaarheden**

**\*variabel bij woningen bouwnummers 1, t/m 25**

### **Bouwerfdiensbaarheden**

Ter uitvoering van de koopovereenkomst worden bij deze akte - zonder tegenprestatie - gevestigd en aangenomen, waarbij het bepaalde in artikel 5:76 (verdeling heersende en dienende erf) van het Burgerlijk Wetboek nadrukkelijk van toepassing is, ten behoeve en ten laste van het verkochte en ten behoeve en ten laste van de naastgelegen **kavels met bouwnummers \* en \*, kadastraal bekend gemeente Blaricum, sectie C, nummers \* en \***, over en weer, al zodanige erfdiensbaarheden tot het aanbrengen, hebben en in



standhouden van al hetgeen in verband met de bouwkundige situering overeenkomstig de goedgekeurde bouwtekeningen bij de eerste bouw tot uitvoering is casu quo wordt gebracht, waaronder begrepen de hierna omschreven erfdiensbaarheden:

- de erfdiensbaarheid van licht, inhoudende:  
de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat aan en in de op het heersende erf volgens het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen (met inbegrip van aangeboden uitbreidingsmogelijkheden van de woning, óók indien deze uitbreiding na de eerste bouwrealisatie worden uitgevoerd) op kortere afstand van de grens van het dienende erf dan in de wet is toegestaan, balkons, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor een der in de wet genoemde beperkingen geldt;
- de erfdiensbaarheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende:  
de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om het overlopende water van de volgens de van het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan op het heersende erf te bouwen of gebouwde opstallen of de daarbij behorende schuren, casu quo garages, daken, goten, leidingen en putten te ontvangen.
- de erfdiensbaarheid van overbouw, inhoudende:  
de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat bij de uitvoering van het bouwplan eventueel een op het heersend erf te bouwen of gebouwde woning gedeeltelijk op het dienende erf is/ wordt gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen in het dienende erf zijn gelegen of de bij de op het heersende erf gebouwde woning behorende leidingen gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht;
- erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende:  
de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat de toestand waarin die percelen na (af)bouw van de daarop voor de eerste maal gebouwde opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burennrecht, speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van telecommunicatieaansluitingen, zonnepanelen, de afvoer van hemelwater, gootwater, rook en faecaliën (door goten, schoorstenen, rioleringswerken, drainagesystemen, of anderszins), eventuele inbalking, inankering en in-, onder- en

overbouw, licht en uitzicht, waaronder begrepen voor de uitspringende muren het recht tot inankering bij eventuele uitbouw, een en ander onder de volgende bepalingen:

- a. deze erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;
  - b. deze erfdienstbaarheden worden niet geacht te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven;
  - c. alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich op het heersend en dienend erf bevindende werken worden gedragen door de eigenaren die daarvan profiteren;
  - d. de eigenaren van het heersend erf zijn bevoegd het dienend erf te betreden indien dit voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nodig is, zoals het voor het plegen van onderhoud en vernieuwing;
  - e. deze erfdienstbaarheid geldt niet voor bouwwerken die niet zijn voorzien in het bouwplan; voor deze bouwwerken blijft het burenenrecht van Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek gelden.
- de erfdienstbaarheid tot legalisering van later uitgevoerde meerwerkopties, inhoudende:  
de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat de eigenaar van het heersend erf bouwwerken realiseert voortvloeiend uit de meerwerkopties van het bouwplan, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
- a. de bouwwerken worden gerealiseerd binnen twee (2) jaar na de eerste oplevering van de woning op het heersend erf;
  - b. de bouwwerken worden gerealiseerd conform de meerwerkopties die door de aannemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden en waarvoor door de aannemer gedurende de bouwperiode eventueel al de voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht.
- In geval van een uitbouw welke door verkoper in opdracht van de koper casu quo de aangrenzende eigenaar (als meerwerk) wordt uitgevoerd terwijl op het naastgelegen perceel geen uitbouw door verkoper wordt gerealiseerd, wordt de (spouw)muur van de uitbouw op de kadastrale grens geplaatst, zodanig dat het binnenspouwblad van de uitbouw in een rechte de lijn ten opzichte van de standaard binnenruimte van de woning waaraan de uitbouw wordt gerealiseerd, wordt doorgezet (hierna te noemen "mandelige muur").  
De kosten van het reinigen, herstellen of vernieuwen van deze muren zijn voor rekening van de eigenaar van het heersend erf.  
Koper verleent reeds nu voor alsdan zijn toestemming aan

verkrijger(s) van het heersend erf, waarop de uitbouw wordt gerealiseerd, om, indien noodzakelijk, via het dienend erf de mandelige muren te reinigen, te herstellen of te vernieuwen. Indien de verkrijger van het perceel, die mandelig eigenaar wordt van voornoemde muren, daarna een uitbouw op zijn perceel wil realiseren, dan verleent koper reeds nu voor alsdan toestemming om de mandelige muur te gebruiken voor deze nieuw te realiseren uitbouw (inbalking en verankering).

De kosten van het reinigen, herstellen of vernieuwen van de mandelige muren komen alsdan, ieder voor een gelijk deel, voor rekening van de eigenaren van het heersend en dienend erf.

Voor zover deze nog niet gevestigd zijn, worden bij de akten van levering casu betreffende de aangrenzende kavels in dit project gelijke erfdienstbaarheden verleend.

**\*\*einde keuze**

**\*variabel alleen bij bouwnummers 4**

#### Vestiging erfdienstbaarheid van overpad (voetpad)

Hierbij wordt ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Blaricum, sectie C nummer \* (bouwnummer 4) als heersend erf en ten laste van het perceel grond kadastraal bekend gemeente Blaricum, sectie C nummer \*, (woningen aan de Deltazijde), hierna te noemen: "het dienend erf", gevestigd - zonder tegenprestatie - de erfdienstbaarheid van overpad (voetpad) inhoudende: het recht om te komen van en te gaan naar de openbare weg, over een strook grond met de functie van voetpad zoals met \*streeparcering is aangegeven op een aan deze akte gehechte tekening, en wel te voet, met de fiets of andere klein voertuig (gemotoriseerde voertuigen mogen slechts met afgezette motor worden meegevoerd).

Voormelde erfdienstbaarheid wordt verleend onder de navolgende bepalingen:

- a. het is toegestaan een fiets, bromfiets, kinderwagen en dergelijke andere kleine voertuigen aan de hand te leiden;
- b. het is verboden vervoermiddelen als vorenbedoeld, alsmede andere voorwerpen op het voetpad te plaatsen;
- c. de kosten van onderhoud van het voetpad, alsmede het herstel en vernieuwing daarvan, komt voor rekening de gebruikers van het voetpad, ieder voor een gelijk aandeel.
- d. de (erf) afscheiding van het dienend erf zal voor rekening en risico van het dienend erf worden geplaatst, in stand gehouden, onderhouden en indien noodzakelijk hersteld of vervangen.
- e. het heersend erf is niet bevoegd het voetpad af te sluiten middels een poort of hekwerk anders dan een gebruikelijke erfafscheiding, poort of hekwerk op eigen terrein.

Bovenstaande erfdienstbaarheid wordt door partijen bij deze akte gevestigd en over en weer aangenomen.

Bovenstaande erfdienstbaarheid zal ook worden gevestigd bij een latere akte van levering waarvoor de Koper volmacht geeft aan ieder van de medewerkers van Holtman notarissen om zich voor wat betreft de vestiging van deze erfdienstbaarheid te laten vertegenwoordigen.

\* einde keuze

\*variabel alleen bij bouwnummers 12, 13 en 14

Vestiging erfdienstbaarheid van overpad (voetpad)

Hierbij wordt ten behoeve van de percelen kadastraal bekend gemeente Blaricum, sectie C nummers \* en \* (bouwnummers 12 en 13) als heersend erf en ten laste van de percelen grond kadastraal bekend gemeente Blaricum, sectie C nummers \*, (bouwnummers 13 en 14), hierna te noemen: "het dienend erf",

gevestigd - zonder tegenprestatie en onder de opschortende voorwaarden dat de betreffende percelen twee of meerdere rechthebbenden hebben - de erfdienstbaarheid van overpad (voetpad) inhoudende: het recht om te komen van en te gaan naar de openbare weg, over een strook grond met de functie van voetpad zoals met \*streeparcering is aangegeven op een aan deze akte gehechte tekening, en wel te voet, met de fiets of andere klein voertuig (gemotoriseerde voertuigen mogen slechts met afgezette motor worden meegevoerd).

Voormelde erfdienstbaarheid wordt verleend onder de navolgende bepalingen:

- a. onder de erfdienstbaarheid van overpad wordt geacht te zijn begrepen het hebben, houden en onderhouden van eventuele in het voetpad gelegen putten, (buis)leidingen en dergelijke;
- b. het is toegestaan een fiets, bromfiets, kinderwagen en dergelijke andere kleine voertuigen aan de hand te leiden;
- c. het is verboden vervoermiddelen als vorenbedoeld, alsmede andere voorwerpen op het voetpad te plaatsen;
- d. de kosten van onderhoud van het voetpad, alsmede het herstel en vernieuwing daarvan, komt voor rekening het heersend erf en het dienend erf, ieder voor een/derde (1/3<sup>de</sup>) aandeel.
- e. de (erf) afscheiding van het dienend erf zal voor rekening en risico van het dienend erf worden geplaatst, in stand gehouden, onderhouden en indien noodzakelijk hersteld of vervangen.
- f. het heersend erf is niet bevoegd het voetpad af te sluiten middels een poort of hekwerk anders dan een gebruikelijke erfafscheiding, poort of hekwerk op eigen terrein.

\* na eerste akte verwijderen

Bovenstaande erfdienstbaarheid wordt door partijen bij deze akte gevestigd en over en weer aangenomen.

Bovenstaande erfdiensbaarheid zal ook worden gevestigd bij een latere akte van levering waarvoor de Koper volmacht geeft aan ieder van de medewerkers van Holtman notarissen om zich voor wat betreft de vestiging van deze erfdiensbaarheid te laten vertegenwoordigen.

**\* tweede en opvolgende akte**

Bovenstaande erfdiensbaarheid wordt door partijen bij deze akte gevestigd en over en weer aangenomen.

Bovenstaande erfdiensbaarheid is deels ook al gevestigd bij een eerdere akte van levering en wordt voor wat betreft het bij deze akte geleverde registergoed door partijen bij deze akte gevestigd. De verschijnende persoon namens de verkoper handelt daarbij voor zover nodig ook als gevolmachtigde van rechthebbenden van de reeds overgedragen percelen.

**\* einde keuze**

**Kwalitatieve verplichting/kettingbeding**

In de anterieure overeenkomst de dato \* tussen de Gemeente Blaricum en verkoper komt ondermeer voor:

«5.1 In de akte van levering (bij verkoop van gronden en/of woningen) worden de navolgende bepalingen opgenomen, dit voor zover mogelijk in de vorm van een kwalitatieve verplichting of een kettingbeding, welke worden doorgelegd naar een eventuele rechtsopvolger. Voor koper dient te worden gelezen: koper van een woning of perceel grond:

**Parkeren**

A.1 Synchroon is verplicht om voor oplevering per woning minimaal het in het Kwaliteitshandboek voorgescreven aantal parkeerplaatsen (opstelplaatsen voor auto's) met een maat van minimaal 2,5 meter bij 5.6 meter per parkeerplaats aan te leggen op eigen erf. Voor parkeerplaatsen op hoeken van parkeerkoffers geldt een minimale breedte van 2,75 meter. Deze parkeerplaatsen moeten in stand worden gehouden. Koper dient zowel de aangelegde parkeerplaatsen als de ontsluiting van die parkeerplaatsen in stand te houden conform het gestelde in de in te dienen aanvraag om een omgevingsvergunning en dient deze ontsluiting te onderhouden (verplichting om te doen). Koper mag de aangelegde parkeerplaatsen niet verwijderen en/of voor een personenauto onbereikbaar – of onberijdbaar maken (verplichting om niet te doen). De parkeerplaatsen op uitgeefbaar terrein worden gerealiseerd door Synchroon en voor rekening en risico van Synchroon:

**Erfafscheidingen**

Synchroon, respectievelijk de door Synchroon te selecteren woningbouwcorporatie, zal er voor zorg dragen dat erfafscheidingen mee worden ontworpen met de op een kavel te realiseren woning(en).

- B.1 *Synchroon, respectievelijk de door Synchroon te selecteren woningbouwcorporatie, zorgt er voor dat bij het ontwerp van de woningen ook de erfafscheidingen ontworpen worden, zowel de erfafscheidingen privé-openbaar als de erfafscheidingen privé - privé. Synchroon, respectievelijk de door Synchroon te selecteren woningbouwcorporatie, zal als ontwikkelaar van de woningen de ontworpen erfafscheidingen realiseren als onderdeel van het Bouwplan, een en ander in overeenstemming met de daarvoor geldende regels (verplichting om te doen). Voor iedere kavel die grenst aan een kavel die door een derde partij wordt ontwikkeld geldt dat de erfafscheiding tussen het kavel van Synchroon en het kavel dat door een derde partij wordt ontwikkeld, in overleg met deze derde partij moet worden geplaatst uiterlijk een jaar na oplevering van de woning van de laatste woning (ofwel van de derde partij ofwel van Synchroon afhankelijk van de volgorde van realisatie). De kavels waarvoor deze uitzondering geldt zijn met een aparte arcering weergegeven op het verkavelingsplan.*
- B.2 *Synchroon, respectievelijk Koper mag op of tegen de erfgrenzen van een bouwkavel, grenzend aan de openbare weg, geen gebouwde erfafscheidingen plaatsen (verplichting om niet te doen).*
- B.3 *Indien Synchroon of Koper, een erfafscheiding tussen zijn bouwkavel en (de) (een) aangrenzend(e) terrein(en) wil plaatsen of vernieuwen, dan wel Synchroon of Koper wil een erfafscheiding plaatsen of vernieuwen tussen de respectievelijke bouwkavels binnen deelgebied G1, dan mag die erfafscheiding niet bestaan uit ander materiaal dan levend groen (verplichting om niet te doen).*
- B.4 *Koper dient de aanwezigheid van de erfafscheidingen in levend groen op het Verkochte grenzend aan de openbare weg en/of de openbare ruimte te dulden. Koper is verplicht bedoelde erfafscheiding in stand te houden, te onderhouden en te verzorgen (verplichting om te doen).*
- B.5 *Koper mag deze aangeplante groene erfafscheidingen niet verwijderen, behalve in het geval van nodige vervanging door gelijksoortige planten (verplichting om niet te doen).*
- B.6 *Koper mag erfafscheidingen niet hoger op laten schieten dan conform de in het Kwaliteitshandboek deelplan G (bijlage 2) aangegeven hoogtes (verplichting om te doen).*
- B.7 *Synchroon legt eenmalig op zijn kosten levend groene erfafscheidingen aan tegen de nieuw te vormen erfgrrens van het Verkochte en de openbare weg en/of de openbare ruimte conform het gestelde in het Kwaliteitshandboek deelplan G (bijlage 2) (verplichting om te doen). Synchroon is als Ontwikkelaar van de woningen verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van deze levend groene erfafscheidingen vanaf de aanplant (in beginsel bij oplevering van de woningen) tot een jaar na de aanplant. Na verloop van een kalenderjaar na aanplant gaat de onderhoudsplicht*

over op de Koper van de desbetreffende woning. Bij het aanbrengen van verharding op een bouwkavel dient Koper voldoende afstand te houden tot de erfgrans (minimaal vijfenzeventig centimeter (0,75 meter) zodat de erfafscheidingen tussen openbaar gebied en kavelgrans op de betreffende bouwkavel kunnen worden gerealiseerd.

B.8 Koper mag achter de voorgevelrooilijn grenzend aan het naastgelegen perceel van de burens, grenzend aan een achterpad, een parkeercoffer of een speelveldje een erfafscheiding realiseren met een maximale hoogte van 2.00 meter, uitgevoerd in donkergroen/zwart geplastificeerd gaas of bouwstaalmatten die van groenblijvende beplanting worden voorzien. Het hekwerk of de bouwstaalmat dient als constructieve ondersteuning voor groenblijvende beplanting. Uiterlijk binnen een jaar nadat de erfafscheiding is gerealiseerd, dient de constructie geheel van groenblijvende beplanting te zijn voorzien. In sommige situaties kan met vergunning ook voor de voorgevelrooilijn een dergelijke erfafscheiding gerealiseerd worden. Een en ander conform de Richtlijn Erfafscheidingen bij woningen zoals vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

#### Boom

C.1 Synchroon plant eenmalig (voor zijn rekening en risico) minimaal één boom naar keuze zoals vastgelegd in het Kwaliteitshandboek, in de tuin van iedere woning (verplichting om te doen). Koper dient de aanwezigheid van de te plaatsen boom op iedere kavel binnen het Verkochte te dulden. Koper is verplicht de boom in stand te houden, te onderhouden en te verzorgen en zo nodig te vervangen (verplichting om te doen). Gedurende het eerste jaar na aanplant is de Ontwikkelaar van de woning(en) verantwoordelijk voor het Beheer en Onderhoud van de aangeplante boom. Na verloop van een kalenderjaar na aanplant gaat de onderhoudsplicht over op de Koper van de desbetreffende woning. Koper mag bedoelde boom niet verwijderen, anders dan uit een oogpunt van nodige vervanging door een gelijksoortige boom (verplichting om niet te doen).

#### Calamiteit

D.1 Het is Koper verboden, ingeval als gevolg van een calamiteit het op het Verkochte gebouwde – of in aanbouw zijnde – woning(en) – geheel of gedeeltelijk teniet gaat (n), de woning(en) te herbouwen of af te bouwen afwijkend van de verplichtingen zoals gesteld in artikel 2, lid 3 van deze Koopovereenkomst (verplichting om niet te doen).

#### Gedoogplicht nutsvoorzieningen

E.1 Koper zal de in deelgebied G1 aanwezige voorzieningen ten algemene nutte dulden. Het betreft onder meer de voorzieningen van elektrische energie, water, glasvezel, kabel/CAI, armaturen ten behoeve van openbare verlichting, telefoonaansluitingen, hemelwaterafvoer en dergelijke. Koper zal gedogen dat daaraan

door de daarvoor verantwoordelijke instanties het noodzakelijke onderhoud en herstel wordt gepleegd. Koper zal geen activiteiten op of nabij het zijn bouwkavel uitvoeren waardoor schade aan bedoelde voorzieningen zou kunnen ontstaan (verplichting om niet te doen). Koper is jegens de daarvoor verantwoordelijke instanties aansprakelijk voor schade aan de voorzieningen in of op zijn bouwkavel.

#### Hemelwaterafvoer

##### F.1 Hemelwaterafvoer voor kavels niet grenzend aan oppervlaktewater.

Hemelwater afkomstig van terreinen, woningen en overige bebouwing dient te worden gescheiden van het afvalwater. Hiertoe dienen kavels die niet grenzen aan oppervlaktewater het hemelwater aan de voorzijde van de woning in de regel bovengronds af te voeren naar de woonstraten, zodat het hemelwater vervolgens via de weg kan worden afgevoerd (verplichting om te doen). Indien dit niet mogelijk is, dan dient het hemelwater van kavels die niet grenzen aan het oppervlaktewater op de kavel te worden opgevangen, waarna het vertraagd geïnfiltreerd dient te worden in de bodem, hetgeen in de praktijk vooral aan de orde is aan de achterzijde van de woning. Onder vertraagd infiltreren wordt verstaan dat het regenwater, via een speciale voorziening waarin het water deels kan worden geborgen, naar de onderliggende zandlaag in de bodem wordt afgevoerd. Het ontwerp van de voorziening dient te allen tijde te worden voorgelegd aan – en goedgekeurd door de Gemeente. Door de rechtstreekse lozing zijn er eisen gesteld aan het materiaalgebruik. Uitlopende materialen als ongecoat zink en koper zijn niet toegestaan.

#### Energievoorziening

De Blaricummermeent wordt een wijk voorzien van een bronenergiedistributienet, waarin geen gasleidingen worden aangelegd. Om de doelstelling van een duurzame energievoorziening te realiseren heeft Verkoper voor de energievoorziening een concessieovereenkomst met Eteck gesloten.

G.1 In iedere woning is een warmtepomp nodig om uit de bronenergie de ruimten te kunnen verwarmen en warm tapwater te produceren. De Gemeente heeft vastgesteld dat Eteck bij de bepaling van het vermogen van een warmtepomp kan uitgaan van een (transmissie- en ventilatie-)verliesvermogen van maximaal 55 W/m<sup>2</sup> Bruto Vloer Oppervlakte, vast te stellen voor de gehele woning conform NEN 2580.

G.2 Voor een woning geldt dat Koper verplicht is tot het aangaan van een huurovereenkomst voor de huur van een warmtepomp met Eteck voor een periode van dertig (30) jaar, waarbij de Huurvoorwaarden Eteck BV 2011 van toepassing zijn. (verplichting om te doen).



Koper is verplicht tot het aangaan van een aansluit- en leveringsovereenkomst met Eteck voor de aansluiting op het bronenergiedistributienet en de levering van bronenergie voor een periode van dertig (30) jaar en waarbij de Aansluitvoorwaarden Eteck BV 2011 (bijlage 5a) en de Algemene leveringsvoorwaarden van Eteck BV 2012 (bijlage 5c) van toepassing zijn. (verplichting om te doen). De leveringsovereenkomst en de huurovereenkomst worden aangegaan met Koper of bij verkoop van de betreffende kavel/woning met de door Koper aangewezen eindgebruiker/koper van een woning.

G.3 Synchroon is verplicht om in iedere woning een opstellingsruimte voor de individuele warmtepomp te realiseren, een en ander in overleg met Eteck (verplichting om te doen). De individuele warmtepomp ten behoeve van ruimteverwarming, warmtapwater en ruimtekoeling in een woning wordt geplaatst door/vanwege Eteck en deze individuele warmtepomp maakt indirect gebruik van grondwater als warmtebron. De individuele warmtepomp wordt inclusief buitenvoeler door Eteck verhuurd aan Koper op basis van een nog af te sluiten huurovereenkomst.

Koper is zelf verantwoordelijk voor de installaties in de woning waarop de warmtepomp wordt aangesloten en sluit een overeenkomst met Eteck voor aansluiting op en levering vanuit het bronenergiedistributienet.

G.4 Synchroon respectievelijk de door Koper gecontracteerde eindgebruiker/koper van een woning, mag zonder nadere toestemming van Eteck – ter voorkoming van uitputting van de grond – geen grondwater aan de bodem onttrekken (verplichting om niet te doen).

G.5 Synchroon respectievelijk de gecontracteerde eindgebruiker/koper van een woning, is verplicht te dulden dat Eteck voor de periode van oplevering van de woning voor dertig (30) jaar een huurovereenkomst aangaat.

G.6 De gemeente Blaricum zal ten behoeve van Eteck een opstalrecht vestigen ten behoeve van het op en onder de gronden in deelplan G mogen hebben, vervangen, onderhouden en verwijderen van kabels en leidingen ten behoeve van de energievoorziening. Synchroon, alsmede TBI Vastgoed zullen hun onvoorwaardelijke medewerking verlenen aan het vestigen van bedoeld opstalrecht in deelgebied G1. Synchroon respectievelijk Koper dient te dulden dat personeel van Eteck met het nodige materieel deelgebied G1 en/of een individueel bouwkaavel binnen deelgebied G1, betreedt om de eerder gemelde kabels en leidingen ten behoeve van de energievoorziening te onderhouden, te vernieuwen of te verwijderen en/of werkzaamheden te verrichten in het kader van de aansluit- en leveringsovereenkomst (nog te sluiten) tussen Koper en Eteck, respectievelijk de huurovereenkomst (nog te sluiten) tussen Koper

en Eteck met betrekking tot de warmtepomp. Het opstalrecht wordt gevestigd voor alle percelen bouwgrond in deelplan G en zal worden ingeschreven in de registers en is dus kenbaar uit diezelfde registers.

#### Blaricumse huisnummerbordjes

H.1 Synchroon is verplicht om bij oplevering van een woning een zogenaamd Blaricums huisnummerbordje aan te brengen bij de voordeur van de woning (verplichting om te doen). Koper mag bedoeld Blaricums huisnummerbordje niet verwijderen, anders dan uit een oogpunt van noodzakelijke vervanging (verplichting om niet te doen).

5.2 De Gemeente en Synchroon vestigen hierbij de in artikel 5.1 onder A tot en met H genoemde verplichtingen om te dulden, te gedogen en niet te doen als kwalitatieve verplichtingen jegens de gemeente Blaricum die dit voor zich aanvaardt. De Gemeente zal zich inspannen tot vestiging van het onder G.7 genoemde opstalrecht ten behoeve van Eteck.

Synchroon en TBI Vastgoed verlenen hun onvoorwaardelijke medewerking aan het vestigen van dit opstalrecht in deelgebied G1.

5.3 Koper en Verkoper vestigen hierbij de in artikel 5.1 onder A tot en met H genoemde verplichtingen om te doen als ketting-/boetebeding jegens de gemeente Blaricum, die dit voor zich aanvaardt.

5.4 De kwalitatieve verplichtingen, de ketting-/boetebedingen en al het verdere in bovvermelde artikelen en in dit artikel bepaalde zal bij overdracht van gronden in deelgebied G1 bij de vestiging van een beperkt genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiksrecht woordelijk in de desbetreffende akte(n) van levering moeten worden opgenomen, waarbij de opvolgende verkrijger zich zal verbinden tot naleving van het hiervoor bepaalde en waarbij de verbintenis voor en namens de gemeente Blaricum of andere belanghebbende wordt aangenomen.

5.5 Bij niet of niet volledige nakoming van de hiervoor omschreven verplichtingen en na ontvangst van de hem door Verkoper gezonden schriftelijke aanmaning, waarin hem een redelijke termijn tot herstel wordt gegund, is de nalatige in verzuim en is hij aan Verkoper een door het enkele feit van de niet-nakoming een onmiddellijk opeisbare boete groot één duizend euro (€ 1.000,-) per dag verschuldigd, ingaande dat dag waarbij de door Verkoper in de schriftelijke aanmaning gestelde termijn eindigt en wel tot aan de dag waarop de nalatige aan zijn verplichting voldoet of de dag waarop de akte wordt gepasseerd waarbij het hiervoor bepaalde alsnog aan de verkrijger wordt opgelegd en onverminderd het recht van Verkoper om (aanvullende) schadevergoeding met rente en kosten te vorderen en onverminderd de verschuldigheid van andere boetes uit hoofde van hetgeen hiervoor is overeen gekomen.

**5.6** *Bovengemelde ketting-/boetebedingen worden hierbij voor zover mogelijk tevens gevestigd als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.»*

#### **Vestiging kettingbedingen**

Het bepaalde in aangehaalde artikelen 5.1 A tot en met 5.1.H van de anterieure overeenkomst wordt hierbij - voor zover het doen-verplichtingen betreft - door verkoper ten behoeve van de Gemeente Blaricum aan koper opgelegd en door koper aanvaard. Koper verplicht zich bij iedere overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en aan te nemen ten behoeve van de Gemeente Blaricum en in verband daarmee, om het in voormelde artikelen bepaalde in elke notariële akte of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen. Bij niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding hiervan verbeurt degene, die niet of niet behoorlijk nakomt of overtreedt ten behoeve van de Gemeente Blaricum een boete van een duizend euro (€ 1.000,00) overeenkomstig het gestelde in voormeld aangehaald artikel 5.5 van de anterieure overeenkomst onverminderd het recht van de Gemeente Blaricum om nakoming te vorderen.

#### **Vestiging kwalitatieve verplichtingen**

Het bepaalde in aangehaalde artikelen 5.1 A tot en met 5.1.H van de anterieure overeenkomst wordt hierbij - indien het een verplichting betreft die kan gelden als een dulden of niet doen - door verkoper ten behoeve van de gemeente Blaricum aan koper opgelegd, welke verplichting hierbij worden aangemerkt als verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en wordt als zodanig uitdrukkelijk door koper aanvaard.

Voormelde verplichting zal overgaan op al degenen die het verkochte of een gedeelte daarvan zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel.

Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte of een gedeelte daarvan zullen verkrijgen, zijn eveneens aan voormelde verplichting gebonden.

#### **Bijzondere bepalingen / kettingbeding / kwalitatieve verplichtingen**

1. A. Koper of diens rechtsopvolger is verplicht om de aan de bergingen aangebrachte hanglampen casu quo lichtarmaturen alsmede de aanhechtingen/constructie ten behoeve van de hanglampen casu quo lichtarmaturen te dulden en in stand te houden.
- B. Koper of diens rechtsopvolger is bekend met de verdere bebouwing aan de Gooise-Marke en daaraan grenzende deelgebieden / bouwterreinen. Gezien de verdere ontwikkeling en realisatie van deze gebieden en de

toekomstige bebouwing van de omringende percelen is koper bekend met en dient hij rekening te houden met de eventuele hinder en /of overlast die daaruit kan voortvloeien, waaronder maar niet beperkt tot het gebruik door bouwverkeer van de bouwroute en/of overlast vanwege geluid, geur, stof en/of licht.

Koper en zijn rechtsopvolgers onthouden zich van het indienen van zienswijzen, bedenkingen, bezwaar en het instellen van beroep of gebruik van andere rechtsmiddelen van verweer tegen de privaatrechtelijke medewerking en publiekrechtelijk medewerking (sloopvergunning, bouwvergunning, bestemmingsplan, ontheffing bestemmingsplan en dergelijke), ter zake van ontwerp, uitvoering, wijziging en ontwikkeling van de omringende en aangrenzende deelgebieden / bouwterreinen.

- C. Koper of diens rechtsopvolger is verplicht om de door verkoper aangebrachte groenvoorzieningen (haag) in stand te houden, te onderhouden en indien nodig te vervangen en te vernieuwen.

Voor deze instandhoudingsplicht geldt dat:

- waar de kavel grenst aan de openbare weg een haag van circa een meter (1 m<sup>1</sup>) hoog en vijfenzeventig (0,75 m<sup>1</sup>) breed dient te zijn
- de haag geplant wordt op eigen grond conform het Beeldkwaliteitsplan van de gemeente Blaricum,
- de haag langs de achterpaden en langs de achter- en zijtuinen een maximale hoogte van een meter zeventig centimeter (1,70 m<sup>1</sup>) dienen te zijn met dien verstande dat in sommige situaties kan het voorkomen dat vanwege verkeersveiligheid lagere haaghoogtes worden voorgeschreven.
- in geval hoogteverschil tussen de verschillende delen van de haag dient de overgang van een minimale hoogte van een meter (1 m<sup>1</sup>) naar een maximale hoogte een meter zeventig centimeter (1,70 m<sup>1</sup>) verloopt glooiend over een lengte van tenminste vier meter (4 m<sup>1</sup>).
- de hagen tussen de kavels onderling en niet grenzend aan de openbare ruimte zijn qua hoogte vrij.

\* keuze bij bouwnummers 1, 2, 3, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 14 tot en met 30

- D. Koper of diens rechtsopvolger is verplicht de bij de woning op eigen terrein gerealiseerde parkeerplaatsen of parkeerstro(o)k(en) en indien van toepassing garage in stand te houden, niet te verwijderen of anderszins teniet te laten gaan en niet anders te laten gebruiken dan voor parkeren.

**\*\* einde keuze**

2. Koper of opvolgende verkrijger(s) is (zijn) verplicht bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte, de in lid 1 genoemde verplichtingen in de akte van levering als kettingbeding (voor zover het doen-verplichtingen betreft) aan de nieuwe rechtverkrijgende op te leggen en van toepassing te verklaren.  
Indien koper of opvolgende verkrijger(s) de voormelde verplichting niet nakomt/nakomen, verbeurt hij aan verkoper een boete van vijf honderd euro (€ 500,00) voor iedere dag dat niet nakoming - na daartoe schriftelijk ingebreke te zijn gesteld - uitblijft, zulks onverkort het aan verkoper van rechtswege toekomend recht aanvullende schadevergoeding te vorderen, welk bedrag jaarlijks zal worden geïndexeerd met het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te 's-Gravenhage te publiceren prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI Alle huishoudens (2006=100), dan wel door een reeks die daarvoor in de plaats komt.
3. De hiervóór in lid 1 genoemde verplichtingen die kunnen gelden als een dulden of niet-doen zullen door inschrijving van een afschrift van de akte van levering in de openbare registers voor registergoederen ten laste van het verkochte gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van verkoper, zodat deze verplichtingen overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere en algemene titel verkrijgen en daar tevens aan gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik ervan verkrijgen. Vorenstaand wordt door verkoper bij dezen aanvaard.  
Ter zake van de kwalitatieve verplichtingen wordt woonplaats gekozen ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.
4. Voornoemde kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen worden hierbij door koper aanvaard.

**ZELFBEWONINGSPLICHT/ VERHUURVERBOD**

1. Koper is gedurende drie (3) jaar na datum oplevering van de woning door de verkoper casu quo aannemer aan koper, verplicht het verkochte te gebruiken om zelf te bewonen en het verkochte niet aan derden te verhuren of op andere wijze in gebruik te geven. Bewoning of huur door eerstegraads bloed- of aanverwanten van de koper is materieel gelijkgesteld aan eigen bewoning.
2. Van hetgeen omschreven in lid 1 kan worden afgeweken in het geval schriftelijke toestemming van verkoper is verkregen.

3. Bij overtreding van hetgeen omschreven in lid 1 is de koper aan de verkoper een onmiddellijk opeisbare, niet voor matiging vatbare boete van twintig procent (20%) van de in deze koopovereenkomst vermelde koopsom verschuldigd, zonder dat enige ingebrekestelling vereist zal zijn.

\* keuze bouwnummers 3-4-5-6-7-8-11

#### **ANTI-SPECULATIEBEDING**

1. De koper verplicht zich het verkochte in beginsel niet geheel of gedeeltelijk aan derden in eigendom of economische eigendom over te dragen, in opstal uit te geven, noch anderszins met beperkte rechten te bezwaren binnen vijf (5) jaren na de datum van het verlijden van de akte van levering, een en ander behoudens het vermelde in de hierna te noemen leden. Het vestigen van het recht van hypotheek is toegestaan.
2. Indien de koper het verkochte vervreemdt binnen vijf (5) jaren na de datum van het verlijden van de akte van levering op welke grond ook, en bij deze vervreemding een koopprijs bedingt welke hoger is dan de hierna te melden Basisprijs, is hij verplicht aan verkoper een vergoeding te betalen. Deze vergoeding bedraagt een percentage van het verschil tussen de Verkoopopbrengst en de Basisprijs.
3. Basisprijs: de basisprijs is voormelde koopprijs en aanneemsom zoals opgenomen in de koopovereenkomst, te vermeerderen met - indien van toepassing - de meerwerken. Het aantonen van de meerwerken dient te geschieden door overlegging van facturen of andere ondersteunende documenten.
4. Verkoopopbrengst: de verkoopopbrengst is de bedongen koopprijs voor het registergoed, vermeerderd met de koopprijs van roerende zaken.
5. Percentage: het percentage bedraagt
  - in het eerste jaar, vijftig procent (50%);
  - in het tweede jaar, veertig procent (40%);
  - in het derde jaar, dertig procent (30%);
  - in het vierde jaar, twintig procent (20%);
  - in het vijfde jaar, tien procent (10%).
6. Na genoemde periode van vijf (5) jaren of indien de tweede koper van het verkochte binnen de genoemde periode van vijf jaren het erfpachtrecht vervreemdt, behoeft er geen vergoeding meer te worden voldaan. Indien de verkoopopbrengst lager is dan de Basisprijs zal niet worden verrekend.
7. Uitbreiding en uitzondering begrip vervreemding: onder vervreemding wordt mede verstaan de overdracht in eigendom alsmede de verkoop door een hypotheekhouder, beslaglegger of faillissementscurator of overdracht van economische eigendom. Niet als vervreemding wordt beschouwd de verdeling van een

gemeenschap op grond van huwelijk, geregistreerd partnerschap, nalatenschap waarin het verkochte zich mocht bevinden of verdeling na gezamenlijke verkrijging bij samenwoners. In dat geval komt de hierna te melden betalingsverplichting te rusten op de verkrijger(s). Voor de verkrijger uit de verdeling zal als basisprijs gelden, de basisprijs die voor de eerste koper geldt.

Boeteclausule: Bij overtreding van de voorgaande bepalingen door de vervreemder, verbeurt deze aan verkoper een direct opeisbare, niet voor compensatie of verrekening vatbare boete ter hoogte van twintig procent (20%) van de Basisprijs van het verkochte.

8. Verkoper kan, al dan niet onder het stellen van voorwaarden, vrijstelling verlenen van de betalingsverplichting als bedoeld in lid 2 van dit artikel. Een vrijstelling kan onder meer worden verleend in het geval de eerste koper van het verkochte gedwongen is het registergoed te vervreemden, wegens:
  - echtscheiding, verbreking van een samenlevingsovereenkomst of verbreking van een partnerschapsregistratie;
  - overlijden van de erfpachter of diens partner.
9. Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek).

\*keuze alle bouwnummers mvv bouwnummer 26

#### **OPSTALRECHT NUTSVOORZIENING**

Ten behoeve van ETECK gevestigd te \*, is bij akte \* verleden voor mr. M. van der Wal-van Dijk, notaris te Utrecht, op \* het zakelijk recht van opstal gevestigd in verband met het aanleggen, in eigendom hebben, gebruiken, inspecteren, herstellen, in stand houden, vervangen en verwijderen van een bronenergiedistributienet met eventueel bijbehoren op, in en boven de grond.

Een afschrift van deze akte is ingeschreven in het register Hypotheken 4 van het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op \* in deel \* nummer \*, onder andere inhoudende:

\*\*einde keuze

\* keuze bouwnummer 26

#### **OPSTALRECHT NUTSVOORZIENING**

Het verkochte is gedeeltelijk belast met een recht van opstal Nutsvoorziening ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Eteck Warmte 2 B.V., gevestigd door de inschrijving in register Hypotheken 4 van het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op een april

tweeduizend veertien in deel 64155 nummer 82.

**\*\* einde keuze**

### **PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN**

Ten aanzien van het verkochte zijn geen publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ingeschreven in de gemeentelijke beperkingenregistratie en/of voornoemde openbare registers.

### **UITDRUKKELIJKE AANVAARDING**

Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle hiervoor bedoelde bepalingen, erfdiensbaarheden, opstalrechten, (kwalitatieve) verplichtingen en bijzondere lasten en beperkingen.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat hierbij en worden die bepalingen hierbij door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

### **VOLMACHT NUTSVOORZIENINGEN**

Koper verleent hierbij volmacht met het recht van substitutie aan verkoper om aan de openbare nutsbedrijven die rechten (bijvoorbeeld opstalrechten of erfdiensbaarheden) te verlenen inzake voorzieningen, zowel aan of in het verkochte of bijbehorende grond ten behoeve van gas, water, licht, elektra, telecommunicatie en dergelijke zoals benodigd voor de realisatie van het project waarvan het verkochte deel uitmaakt.

### **RECTIFICATIEVOLMACHT**

Partijen verlenen hierbij een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van Holtman notarissen, om, voor zover nodig, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het verkochte bij afzonderlijke akte aan te vullen, te wijzigen en/of te rectificeren in verband met een verzuim of een foutieve kadastrale aanduiding, indien dit door partijen casu quo dit voor de inschrijving in de openbare registers als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, of anderszins is/wordt verlangd casu quo geëist. Deze volmacht heeft geen betrekking op wijzigingen en/of aanvullingen voortvloeiende uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden. Deze volmacht vormt een onverbreekelijk bestanddeel van de tussen partijen gesloten overeenkomst en strekt uitsluitend in het belang van partijen.

### **OMZETBELASTING/OVERDRACHTSBELASTING**

De onderhavige levering betreft de levering van een bouwterrein als bedoeld in artikel 11, lid 1, sub a, ten 1e juncto lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968; mitsdien is omzetbelasting verschuldigd over de koopprijs.



Het verkochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt.

Koper verklaarde de ter zake van deze levering verschuldigde omzetbelasting in het geheel niet in aftrek te kunnen brengen en doet derhalve een beroep op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15, lid 1, letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

#### **AANGIFTE OVERDRACHTSBELASTING**

Voor de levering van het verkochte is geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

#### **VOLMACHT**

Van de volmacht van verkoper blijkt uit een onderhands document, gehecht aan een akte op twintig februari tweeduizend vijftien verleden voor mr. M. van der Wal-van Dijk, notaris te Utrecht.

Van de volmacht van de vereniging blijkt uit twee onderhandse documenten, gehecht aan een akte op elf mei tweeduizend zestien verleden voor notaris van der Wal-van Dijk voornoemd.

#### **WOONPLAATSKEUZE**

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

#### **SLOT VAN DE AKTE**

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en de wettelijk voorgeschreven identificatie heeft plaatsgevonden.

WAARVAN AKTE is verleden te Utrecht op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

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