

Concept akte van levering 19 woningen De Nieuwe Koepel, fase 1 te Scherpenzeel, bouwnummer * d.d. 01-07-2025 Deze akte betreft een concept akte. Hetgeen inhoudt dat de tekst van de akte nog kan wijzigen. Voor het passeren van de akte ontvangt u van de notaris nogmaals een concept van deze akte met de definitieve tekst zoals deze door u zal worden ondertekend op het moment van de overdracht.	
Vendelier 2 Postbus 79 3900 AB Veenendaal tel: 0318-529393 email: notarissen@olenz.nl	

*100707/ /NT/JWH

202*

No.

LEVERING

Vandaag, *
tweeduizend *,
verschijnen voor mij, meester Jan-Willem Peter Nicolaas Hermans, notaris te Veenendaal:

1. mevrouw Daniëlle van Ravenhorst, werkzaam ten kantore van mij, notaris, te 3905 PA Veenendaal, Vendelier 2, geboren te Ede op één oktober negentienhonderd zevenennegentig,
te dezer zake handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de te Geffen gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:
Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V.,
kantoorhoudende te 5223 MD 's-Hertogenbosch, Magistratenlaan 24, ingeschreven in het Handelsregister onder dossiernummer 16038747 en als zodanig deze vennootschap overeenkomstig haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigende, hierna voornoemde vennootschap Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V. te noemen: "Van Wanrooij" en/of "verkoper";
2. *,
hierna *zowel tezamen als ieder afzonderlijk* te noemen: "**koper**";

VOLMACHT

Van de volmacht van Van Wanrooij blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke is gehecht aan een akte van depot op * tweeduizend vijftientig ten overstaan van meester *, notaris te Veenendaal, verleden, welke akte in minuut onder zijn berusting is. De comparanten sub 1 en 2, handelend als gemeld, verklaren:

DEFINITIES

In de onderhavige akte wordt verstaan onder:

1. "de aannemer": *de te Ede gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Bouwbedrijf Van Grootheest B.V., kantoorhoudende te 6718 WT Ede, Argonstraat 26, ingeschreven in het Handelsregister onder dossiernummer 09040866;
2. "de koper": de hiervoor onder 2. genoemde comparant*en tezamen;
3. "het verkochte": het hierna te omschrijven registergoed;
4. "de verkoper": Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V.

KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMST, LEVERING, REGISTERGOED

1. Blijkens een koopovereenkomst, die aan deze akte is gehecht en die hierna wordt aangeduid met "de koopovereenkomst", heeft verkoper verkocht aan koper, die heeft gekocht het hierna onder 2. te vermelden registergoed.
2. Ter uitvoering van de verplichtingen van verkoper uit hoofde van de koopovereenkomst, levert verkoper bij deze aan koper, die in eigendom aanvaardt, *ieder voor de onverdeelde helft:
een perceel (bouw)grond, bestemd voor de bouw van een *type woning* woning met overige aanhorigheden,
plaatselijk bekend te *, (tijdens de bouwfase bekend als bouwnummer *),
kadastraal bekend gemeente **Scherpenzeel**, sectie **E** nummer *,
ter grootte van (ongeveer) *,
waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend,
eventueel zakelijk recht toevoegen indien gevestigd
hierna te noemen: "het registergoed" en/of "het verkochte".
3. Blijkens een aannemingsovereenkomst, die aan deze akte is gehecht en die hierna wordt aangeduid met "de aannemingsovereenkomst", heeft de aannemer zich jegens koper verplicht tot de (af)bouw van het vorenomschreven registergoed met aanhorigheden.
4. Hetgeen tussen partijen is bepaald in de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst is onlosmakelijk met elkaar verbonden. Hetgeen in deze overeenkomsten is bepaald blijft onverkort van kracht, voorzover daarvan bij deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken.
5. Verkoper verklaart dat de in de koop- en aannemingsovereenkomst opgenomen opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan, zodat deze overeenkomsten onvoorwaardelijk zijn geworden.

VERKRIJGING DOOR VERKOPER

Het verkochte zal door verkoper, met meer, in eigendom worden verkregen door de inschrijving bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4, van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom, eveneens vandaag verleden voor *meester J.W.P.N. Hermans, notaris te Veenendaal.

*

Het verkochte is door verkoper, met meer, in eigendom verkregen door de inschrijving bij

de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op * in register Hypotheken 4 deel * nummer *, van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom, op * verleden voor *meester J.W.P.N. Hermans, notaris te Veenendaal.

KEUZEblok GEEN VERVALLEN TERMIJNEN EN GEEN RENTE

KOOPPRIJS, KWIJTING

1. De totale koopprijs van het verkochte bedraagt, conform het bepaalde in de koopovereenkomst, * inclusief éénentwintig procent (21%) omzetbelasting. De koopprijs inclusief omzetbelasting is door koper voldaan door storting op een rekening van mij notaris.
2. De koper dient, overeenkomstig hetgeen is bepaald in de aanneemovereenkomst, de aanneemsom aan de aannemer te voldoen.
3. De comparant sub 1 verklaart namens de verkoper vandaag van de koper de gehele koopsom van de grond te hebben ontvangen, voor welke betaling, inclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting voor zover van toepassing, bij deze kwijting wordt gegeven, welk bedrag door mij, notaris, vanaf het ogenblik van de ondertekening van deze akte worden gehouden voor en/of namens verkoper.

KEUZEblok WEL VERVALLEN TERMIJNEN EN/OF RENTE

KOOPPRIJS, KWIJTING

1. De totale koopprijs van het verkochte bedraagt, conform het bepaalde in de koopovereenkomst, * inclusief éénentwintig procent (21%) omzetbelasting.
*De rente over de koopprijs van het verkochte bedraagt, conform het bepaalde in de koopovereenkomst, * inclusief éénentwintig procent (21%) omzetbelasting.
De koopprijs *en de rente inclusief omzetbelasting is*zijn door koper voldaan door storting op een rekening van mij notaris.
2. Door koper dient aan de aannemer te worden voldaan:
 - een gedeelte van de aanneemsom ad * euro (€ *) inclusief omzetbelasting, zijnde de aannemingstermijnen één tot en met * ; *en
 - de vergoeding ex artikel 4 lid 4 van de koop-/aannemingsovereenkomst; *alsmede
 - de tot heden verschuldigde rente ad * euro en * eurocent (€ *) inclusief éénentwintig procent (21%) omzetbelasting,door storting bij de notaris,

*** KEUZEblok**

welke bedragen door mij, notaris, vanaf het ogenblik van de ondertekening van deze akte worden gehouden voor en/of namens de aannemer.

*** KEUZEblok**

Vorenstaande bedragen blijken uit de door de aannemer aangeleverde facturen.

*** EINDE KEUZEblok.**

3. De resterende termijnen van de aanneemsom zullen door de koper aan de aannemer in termijnen worden voldaan naar gelang de bouw vordert overeenkomstig het bepaalde in de koop-/aannemingsovereenkomst.
4. De comparant sub 1 verklaart namens de verkoper vandaag van de koper te hebben ontvangen:
 1. de gehele koopsom van de grond,
 2. de (eventueel) tot heden verschuldigde rente,voor welke betalingen, inclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting voor zover van toepassing, bij deze kwijting wordt gegeven, welke bedragen door mij,

notaris, vanaf het ogenblik van de ondertekening van deze akte worden gehouden voor en/of namens verkoper.

EINDE KEUZE BLOK

OMZETBELASTING

Het verkochte betreft onbebouwde grond, welke kwalificeert als bouwterrein zoals bedoeld in artikel 11 lid 6 van de Wet op de Omzetbelasting 1968, aangezien het verkochte onbebouwde grond betreft welke bestemd is om te worden bebouwd met één of meer gebouwen, zodat wegens de levering van het verkochte van rechtswege omzetbelasting is verschuldigd.

OVERDRACHTSBELASTING

Partijen doen een beroep op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 onder a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien:

- het verkochte een bouwterrein is in de zin van artikel 11 van de Wet op de omzetbelasting 1968 en derhalve van rechtswege is onderworpen aan de heffing van omzetbelasting, en
- het verkochte **niet** als bedrijfsmiddel is gebruikt en ter zake van de levering van rechtswege omzetbelasting is verschuldigd,

zodat derhalve de verschuldigde overdrachtsbelasting **nihil** bedraagt.

BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de koop en de levering van toepassing de bepalingen vermeld in de koopovereenkomst, waaronder:

Kosten en belastingen

Artikel 1

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen het notarieel honorarium en het kadastrale recht, zijn voor rekening van **verkoper**.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren welke:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen anders dan hierna vermeld;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden, van welke de aan verkoper bekende hierna zullen worden vermeld en voor zover nodig zullen worden gevestigd;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan hierna vermeld.
2. Ten aanzien van een eventuele over- en/of ondermaat verrekening staat in de koopovereenkomst in artikel 3 lid 3 nog het volgende vermeld:
“Verschil tussen de werkelijke en de in de verkoopdocumentatie opgegeven maat of oppervlakte van het Verkochte geeft geen aanleiding tot enige rechtsovereenkomst tot vergoeding ter zake indien en voor zover deze afwijking 5% of minder bedraagt.”
3. Het verkochte kan door koper in eerste gebruik worden aanvaard bij de oplevering van het hiervoor bedoelde verkochte met verder aan- en toebehoren, mits koper al zijn (betalings-) verplichtingen uit hoofde van voornoemde sloop- en aannemingsovereenkomst jegens verkoper is nagekomen en bovendien na ondertekening door of namens de verkoper en de koper van een rapport van eventuele gebreken en tekortkomingen en nadat de sleutels ter beschikking zijn gesteld, een en ander zoals nader in de sloop- en aannemingsovereenkomst is vermeld.

Tijdstip feitelijke levering.

Baten en lasten, risico

Artikel 3

- a. De (af)levering van het verkochte vindt plaats in de staat, waarin het verkochte zich heden bevindt, zulks echter met inachtneming van het in de sloop- en aannemingsovereenkomst - omtrent de (af)bouw - bepaalde.
- b. Alle baten en lasten betreffende het verkochte komen ten gunste respectievelijk ten laste van koper vanaf vandaag. De zakelijke lasten voor het lopende kalenderjaar worden niet tussen partijen verrekend.
- c. Gedurende de (af)bouw zijn de opstallen voor risico van de verkoper. De verkoper is verplicht de opstallen tot de oplevering genoegzaam te (laten) verzekeren en verzekerd te houden.

Op de dag waarop het verkochte aan koper feitelijk wordt geleverd (het moment waarop de sleutels aan koper ter beschikking zijn gesteld, dan wel het verkochte in gebruik heeft genomen), gaan alle risico's, waaronder die begrepen van brand- en stormschade, op koper over, onverminderd de verplichtingen van de verkoper uit hoofde van de sloop- en aannemingsovereenkomst.

Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken.

Artikel 4

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven. Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers gaan over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN.

* Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:

- A. een akte van levering ***, waarin woordelijk staat vermeld:

**thans is bij het Kadaster een verzoek tot een onderzoek naar bestaande erfdienstbaarheden uitgezet. De resultaten van dit onderzoek zijn thans nog niet bekend. Op het moment dat de uitkomst hiervan bekend is, zal dit worden verwerkt in de onderhavige akte van levering*

- B voormelde titel van aankomst, waarin woordelijk staat vermeld:

“VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTING

Voor wat betreft bijzondere bepalingen en verplichtingen wordt verwezen naar de tussen verkoper en de gemeente Scherpenzeel gesloten koopovereenkomst, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

“9.9 Koper zal de erfafscheidingen ter plaatse van de grenzen tussen het Verkochte en het omliggende openbare ruimte alsmede de achterpaden aanleggen en door de Eindgebruiker(s) in stand laten houden en te onderhouden overeenkomstig het Bouwplan (bijlage 4), het door de Gemeente opgestelde inrichtingsplan c.q. het beeldkwaliteitsplan, één en ander op straffe van een onmiddellijk opeisbare boete van € 500,00 (zegge:

vijfhonderd euro) per dag voor iedere dag, met een maximum van € 50.000,- (zegge: vijftigduizend euro) dat niet aan deze verplichting wordt voldaan, welke boete door de Gemeente kan worden ingevorderd na voorafgaande ingebrekestelling en het uitblijven van de nakoming door Koper binnen de daarin gestelde termijn.

- 9.10 Koper heeft conform bijlage 4 aangetoond aan de parkeernormen zoals opgenomen in het Omgevingsplan te voldoen. Koper zal derhalve voor eigen rekening en risico PM AANTAL/ BOUWNUMMERS parkeerplaatsen op eigen terrein aanleggen en in stand houden. De Gemeente zal in de openbare ruimte parkeerplaatsen aanleggen voor de bouwnummers ##. In verband met de parkeerplaatsen op eigen terrein geldt het volgende:
- a. De Koper verbindt zich tegenover de Gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de woningen-/appartementen, voor zijn rekening op eigen terrein van de openbare weg af met een motorvoertuig toegankelijke verharde open parkeerplaatsen voor PM AANTAL motorvoertuigen aan te leggen, in stand te houden en als zodanig te gebruiken;
 - b. De Koper verbindt zich de op eigen terrein aangelegde parkeerplaatsen niet te verwijderen noch de parkeerplaatsen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van Burgemeester en Wethouders anders te zullen gebruiken dan als parkeerplaatsen;
 - c. Bij niet nakoming van de verplichtingen zoals omschreven in sub a. en sub b. van dit lid (9.10) is de Koper na ingebrekestelling en na het verstrijken van de in die ingebrekestelling genoemde termijn, aan de Gemeente een boete verschuldigd van € 100,00 (zegge: honderd euro) voor elke dag dat de Koper in gebreke is;
 - d. Partijen zijn hierbij overeengekomen dat het bepaalde in a., b. en c. geldt als kwalitatieve verbintenis als bedoeld in artikel 6:252 BW ten laste van Koper en diens rechtsopvolger(s).
- 9.11 De verplichtingen zoals opgenomen in 9.7, 9.9 en 9.10 worden door de Koper in de akten van levering van de bij de woningen behorende kavels geborgd middels kettingbeding c.q. kwalitatieve verplichting, dit op straffe van een onmiddellijk opeisbare boete van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro). Daarnaast behoudt de Gemeente het recht om nakoming te vorderen en/of schadevergoeding, indien de schade het bedrag van de boete te boven gaat.”

De hiervoor omschreven aangehaalde bepalingen worden bij deze, ten behoeve van de gemeente Scherpenzeel (hierna: belanghebbende), als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek gevestigd ten laste van het akte beschreven verkochte door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de Openbare Registers.

Deze verplichtingen blijven rusten op het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de onroerende zaak of een deel daarvan onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij dan tevens moet worden bepaald dat mede gebonden zijn degene(n) die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen.

Verkoper is verplicht en verbindt zich jegens de belanghebbende, die dit voor zich aanvaard, het hiervoor bepaalde (voor zover dit niet beschouwd kan worden als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek), bij

de overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen in verband daarmee, om het bepaalde in de notariële akte op te nemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete aan de belanghebbende zoals hiervoor vermeld met de bevoegdheid voor de belanghebbende daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vergoeden.”

AANVAARDING DOOR KOPER

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

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

VESTIGING ALGEMENE ERFDIENSTBAARHEDEN

Verkoper en koper wensen nog wegens de te ontstane bouwkundige situatie bij deze te verlenen, casu quo aan te nemen en door inschrijving van een afschrift van deze akte in de daartoe bestemde openbare registers te vestigen, ten behoeve en ten laste van de bij deze gekochte kavel en ten laste en ten behoeve van de aan deze kavel grenzende kavels, allen gelegen te Scherpenzeel, over en weer, de volgende erfdienstbaarheden (voorzover zulks nog niet is geschied):

- a. die van licht en uitzicht, hetgeen inhoudt de bevoegdheid om ten behoeve van uitzicht uit en daglichttoetreding van de woning op het heersend erf, op kortere afstand van de grenslijn met het aangrenzend erf dan in de wet is toegelaten te bouwen opstallen, vensters of soortgelijke openingen aan te brengen en te hebben die uitzicht bieden op dat aangrenzend erf, echter slechts voor zover voortvloeit uit de thans bestaande bouwplannen en bouw- casu quo bestektekeningen, met inbegrip van de uitbreidingsmogelijkheden volgens het thans bestaande bestemmingsplan;
- b. die van afvoer van regenwater en drop, door de overeenkomstig de bouwtekeningen aan te brengen goten, leidingen en putten, mede inhoudende de verplichting van de dienende erven zonodig het water van de daken van de op de heersende erven te bouwen opstallen te ontvangen. De bedoelde voorzieningen tot afvoer en opvang dienen in voldoende mate te worden onderhouden, door en voor rekening van hun eigenaar;
- c. die van overbouw, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden zonder schadeloosstelling, dat ten gevolge van de uitvoering van het huidige bouwplan eventueel een op een naastgelegen perceel te bouwen woonhuis, met inbegrip van de uitbreidingsmogelijkheden volgens het thans bestaande bestemmingsplan, gedeeltelijk op zijn perceel is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen of de bij het woonhuis behorende leidingen gedeeltelijk in zijn perceel zijn aangebracht;
- d. die van inbalking en inankering, inhoudende de bevoegdheid voor de eigenaar van het heersende erf om in de gevels zodanige verbindingen te bevestigen als voor de uitvoering en instandhouding van het huidige bouwplan, met inbegrip van de hiervoor bedoelde uitbreidingsmogelijkheden, noodzakelijk is;
- e. die, strekkende tot het aanwezig mogen zijn en blijven, onderhouden en zonodig repareren en vervangen van kabels, leidingen en manipulatiekasten, in op of boven het dienend erf;
- f. die van toetreding voor onderhoud en vernieuwing, hetgeen inhoudt de bevoegdheid om indien dit overeenkomstig de bouwtekeningen noodzakelijk is het aangrenzende erf op de minst bezwarende wijze te betreden eventueel met de benodigde

materialen teneinde het noodzakelijk onderhoud danwel vernieuwing te kunnen plegen aan het eigen registergoed;

- g. die tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat ter uitvoering van de goedgekeurde bouw alsmede later te realiseren bouw (derhalve met inbegrip van aangeboden uitbreidingsmogelijkheden van de woning, óók indien deze uitbreidingen na de bouwrealisatie worden uitgevoerd) eventueel met het burenen/of eigendomsrecht strijdige situaties ontstaan, in stand gehouden worden, worden onderhouden en zonodig hersteld of vernieuwd, zoals overbouw, inankering, inbalking en dergelijke;
- h. die voorts nog nodig zijn ter continuering van de bouwkundige en feitelijke situatie, inhoudende al zodanige erfdienstbaarheden als waardoor de toestand waarin die percelen met de daarop te stichten opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van telefoonaansluitingen, de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën (door rioleringswerken of anderszins) eventuele inbalking, inankering en overbouw, licht en uitzicht, zijnde hieronder niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen, terwijl deze erfdienstbaarheden niet geacht worden te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven.

Ten aanzien van voormelde erfdienstbaarheden geldt voorts nog het navolgende:

Indien koper of de eigenaar/eigenaren van het naastgelegen perceel/de naastgelegen percelen met daarop de naastgelegen rijwoning(en), hierna deze eigenaar/eigenaren van het naastgelegen perceel/de naastgelegen percelen te noemen: de burenen, tijdens de bouwrealisatie een uitbouw realiseert overeenkomstig de aangeboden uitbreidingsmogelijkheden volgens het thans bestaande bestemmingsplan, dan zal mede op het perceel van de burenen (indien de koper overgaat tot uitbouw), dan wel op het perceel van koper (indien de burenen overgaan tot uitbouw) de buitenmuur voor de desbetreffende uitbouw worden gerealiseerd. Ten aanzien van deze buitenmuur zijn voormelde erfdienstbaarheden (waaronder overbouw, inbalking en inankering) van toepassing.

Deze erfdienstbaarheid geldt uitsluitend voor uitbouwen die gerealiseerd worden tijdens de bouwrealisatie van de rijwoningen.

***OPTIE BOUWNUMMERS 1 TOT EN MET 3**

Alle heersende en dienende erven, zijn plaatselijk bekend te *, kadastraal bekend gemeente Scherpenzeel, sectie * nummers * (tijdens de bouwfase bekend als bouwnummers 1 tot en met 3).

***OPTIE BOUWNUMMERS 4 TOT EN MET 9)**

Alle heersende en dienende erven, zijn plaatselijk bekend te *, kadastraal bekend gemeente Scherpenzeel, sectie * nummers * (tijdens de bouwfase bekend als bouwnummers 4 tot en met 9).

***OPTIE BOUWNUMMERS 10 TOT EN MET 15)**

Alle heersende en dienende erven, zijn plaatselijk bekend te *, kadastraal bekend gemeente Scherpenzeel, sectie * nummers * (tijdens de bouwfase bekend als bouwnummers 10 tot en met 15).

***OPTIE BOUWNUMMERS 16 EN 17)**

Alle heersende en dienende erven, zijn plaatselijk bekend te *, kadastraal bekend gemeente Scherpenzeel, sectie * nummers * (tijdens de bouwfase bekend als bouwnummers 16 en 17).

***OPTIE BOUWNUMMERS 18 EN 19)**

Alle heersende en dienende erven, zijn plaatselijk bekend te *, kadastraal bekend gemeente Scherpenzeel, sectie * nummers * (tijdens de bouwfase bekend als bouwnummers 18 en 19).

***OPTIE VOOR BOUWNUMMERS 1 EN 2**

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN VAN VOETPAD

In verband met de bereikbaarheid van de openbare weg, alsmede in verband met de bereikbaarheid van te realiseren berging en aan te leggen tuin welke zal worden gerealiseerd casu quo aangelegd op het hierna te noemen heersend erf, zal een voetpad worden aangelegd.

In verband hiermee hebben verkoper en koper een (mondelinge) overeenkomst gesloten tot het vestigen van de hierna vermelde erfdienstbaarheid van voetpad.

Ter uitvoering van deze overeenkomst vestigen verkoper en koper bij deze (voorzover zulks nog niet is geschied) ten behoeve van de kavel met bouwnummer 2 en ten laste van de kavel met bouwnummer 1, het navolgende recht van voetpad;

Artikel 1

Omschrijving erfdienstbaarheden

De erfdienstbaarheid van voetpad om - uitsluitend voor particulier gebruik - ten behoeve van het heersend erf, om te komen van en te gaan naar de openbare weg, over het voetpad, welk pad gelegen is aan de achterkant van voormelde kavel met bouwnummer 1, zoals dit voetpad is weergegeven op de aan deze akte gehechte tekening, welke tekening **niet** bestemd is om te worden ingeschreven bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, hierna te noemen: "het voetpad".

Artikel 2

Bepalingen

Met betrekking tot de erfdienstbaarheid gelden de volgende bepalingen.

- a. Het voetpad mag niet zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar van het heersende en de eigenaar van het dienende erf worden verlegd.
- b. De eigenaren en bevoegde gebruikers van het heersende erf mogen het voetpad uitsluitend gebruiken als voetpad:
 - voor mens (al dan niet tezamen met een kinderwagen) en/of dieren aan de lijn;
 - met een (brom-)(snor-)(motor-)fiets aan de hand.
- c. Het is zowel de eigenaar van het heersende erf als die van het dienende erf en alle andere personen die van het voetpad gebruik maken verboden om vervoermiddelen van welke aard ook of andere zaken op het voetpad te plaatsen anders dan voor het directe gebruik van het voetpad als zodanig vereist zal zijn, zodat dit gebruik ongehinderd en onverminderd zal kunnen plaats hebben. Indien in strijd met deze bepaling mocht zijn gehandeld, zullen beide partijen of hun gemachtigden bevoegd zijn datgene wat zich op het voetpad bevindt, zonder enige aanmaning te verwijderen en elders te plaatsen.
- d. Ingeval van bebouwing, verbouwing, splitsing (of verandering van aard of bestemming van het heersende erf) blijft de erfdienstbaarheid ongewijzigd voortbestaan.
- e. De eigenaren die gebruik maken van het voetpad zijn verplicht het voetpad te onderhouden, waaronder mede begrepen het schoonhouden en het vernieuwen van het voetpad, met dien verstande dat de kosten van dit onderhoud voor rekening van de eigenaren, tezamen en voor gelijke delen, komen.

Alle heersende en dienende erven maken deel uit van de navolgende percelen, plaatselijk bekend * Scherpenzeel, *, tijdens de bouwfase bekend als bouwnummers 1 en

2), maken deel uit van de percelen kadastraal bekend gemeente Scherpenzeel, sectie * nummers *.

*EINDE OPTIE

***OPTIE VOOR BOUWNUMMERS 5 TOT EN MET 14**

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN VAN VOETPAD

In verband met de bereikbaarheid van de openbare weg, alsmede in verband met de bereikbaarheid van te realiseren bergingen en aan te leggen tuinen welke zullen worden gerealiseerd casu quo aangelegd op de hierna te noemen heersende erven, zal een voetpad worden aangelegd.

De betreffende kavels zijn bij partijen bekend als de bouwnummers 5 tot en met 14. In verband hiermee hebben verkoper en koper een (mondelinge) overeenkomst gesloten tot het vestigen van de hierna vermelde erfdienstbaarheid van voetpad.

Ter uitvoering van deze overeenkomst vestigen verkoper en koper bij deze (voorzover zulks nog niet is geschied):

- ten behoeve van de kavel met bouwnummer 5 en ten laste van de kavels met bouwnummers 6 tot en met 10;
- ten behoeve van de kavel met bouwnummer 6 en ten laste van de kavels met bouwnummers 7 tot en met 10;
- ten behoeve van de kavel met bouwnummer 7 en ten laste van de kavels met bouwnummers 8 tot en met 10;
- ten behoeve van de kavel met bouwnummer 8 en ten laste van de kavels met bouwnummers 9 en 10;
- ten behoeve van de kavel met bouwnummer 9 en ten laste van de kavel met bouwnummer 10;
- ten behoeve van de kavel met bouwnummer 10 en ten laste van de kavel met bouwnummer 9;
- ten behoeve van de kavel met bouwnummer 11 en ten laste van de kavels met bouwnummers 9 en 10;
- ten behoeve van de kavel met bouwnummer 12 en ten laste van de kavels met bouwnummers 9 tot en met 11;
- ten behoeve van de kavel met bouwnummer 13 en ten laste van de kavels met bouwnummers 9 tot en met 12;
- ten behoeve van de kavel met bouwnummer 14 en ten laste van de kavels met bouwnummers 9 tot en met 13;

het navolgende recht van voetpad;

Artikel 1

Omschrijving erfdienstbaarheden

De erfdienstbaarheid van voetpad om - uitsluitend voor particulier gebruik - ten behoeve van het heersend erf, om te komen van en te gaan naar de openbare weg, over het voetpad, welk pad gelegen is achter voormelde kavels met bouwnummers 6 tot en met 13 alsmede tussen de kavels met bouwnummers 9 en 10, zoals dit voetpad is weergegeven op de aan deze akte gehechte tekening, welke tekening **niet** bestemd is om te worden ingeschreven bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, hierna te noemen: "het voetpad".

Artikel 2

Bepalingen

Met betrekking tot de erfdienstbaarheid gelden de volgende bepalingen.

- a. Het voetpad mag niet zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar van het heersende en de eigenaar van het dienende erf worden verlegd.

- b. De eigenaren en bevoegde gebruikers van het heersende erf mogen het voetpad uitsluitend gebruiken als voetpad:
 - voor mens (al dan niet tezamen met een kinderwagen) en/of dieren aan de lijn;
 - met een (brom-)(snor-)(motor-)fiets aan de hand.
- c. Het is zowel de eigenaar van het heersende erf als die van het dienende erf en alle andere personen die van het voetpad gebruik maken verboden om vervoermiddelen van welke aard ook of andere zaken op het voetpad te plaatsen anders dan voor het directe gebruik van het voetpad als zodanig vereist zal zijn, zodat dit gebruik ongehinderd en onverminderd zal kunnen plaats hebben. Indien in strijd met deze bepaling mocht zijn gehandeld, zullen beide partijen of hun gemachtigden bevoegd zijn datgene wat zich op het voetpad bevindt, zonder enige aanmaning te verwijderen en elders te plaatsen.
- d. Ingeval van bebouwing, verbouwing, splitsing (of verandering van aard of bestemming van het heersende erf) blijft de erfdienstbaarheid ongewijzigd voortbestaan.
- e. De eigenaren die gebruik maken van het voetpad zijn verplicht het voetpad te onderhouden, waaronder mede begrepen het schoonhouden en het vernieuwen van het voetpad, met dien verstande dat de kosten van dit onderhoud voor rekening van de eigenaren, tezamen en voor gelijke delen, komen.

Alle heersende en dienende erven maken deel uit van de navolgende percelen, plaatselijk bekend * Scherpenzeel, *, tijdens de bouwphase bekend als bouwnummers 12 en 13), maken deel uit van de percelen kadastraal bekend gemeente Scherpenzeel, sectie * nummers *.

***OPTIE 16 en 17**

Alle heersende en dienende erven maken deel uit van de navolgende percelen, plaatselijk bekend * Scherpenzeel, *, tijdens de bouwphase bekend als bouwnummers 16 en 17), maken deel uit van de percelen kadastraal bekend gemeente Scherpenzeel, sectie * nummers *.

UITDRUKKELIJKE AANVAARDING

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

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

DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan na te melden kantoor om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voorzover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte en voorts terzake alles meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn.

GARANTIES

De bepalingen van de koopovereenkomst en met name de in de koopovereenkomst door partijen verstrekte garanties blijven onverkort van kracht, voor zover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voor zover deze nog van kracht kunnen zijn.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

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

Noch verkoper noch koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen. Partijen doen bij deze nadrukkelijk afstand van het

recht om ontbinding van de koopovereenkomst te vorderen.

Koper deelt mee dat de bedenktijd zoals opgenomen in de koopovereenkomst is verstreken, zonder dat hij gebruik heeft gemaakt van zijn recht de koop te ontbinden.

GARANTIEREGELING

De op het verkochte in aanbouw zijnde woning met toe- en aanbehoren maakt deel uit van een door de naamloze vennootschap Woningborg N.V., gevestigd te Gouda (hierna Woningborg) geregistreerd project. Het project is door Woningborg ingeschreven in het register van ingeschreven woningen onder registratienummer *.

De aannemer verplicht zich tegenover koper terzake het verkochte de verplichtingen uit de garantie- en waarborgregeling van Woningborg te zullen nakomen.

De bouw van de in aanbouw zijnde woning met toe- en aanbehoren vindt derhalve plaats onder voormelde garantieregeling.

VOLMACHTVERLENING PARTIJEN

Partijen verlenen bij deze een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van mij, notaris, om, voor zover nodig, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het registergoed 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 overeenkomsten en strekt uitsluitend in het belang van partijen.

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, is vandaag geen beperking bekend in de kadastrale registratie, behoudens eventuele beperkingen welke zijn vermeld in deze akte en/of registraties die opgenomen moeten zijn en vallen onder het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).

Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er 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 betreffende beperkingenregistratie.

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

ENERGIELABEL

De aannemer dient bij de oplevering van de woning een energielabel aan koper ter beschikking te stellen op grond van het Besluit energieprestatie gebouwen.

WOONPLAATSKEUZE

Ter zake van de levering van het verkochte en de fiscale gevolgen daarvan en de vestiging van de kwalitatieve verplichtingen wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en hebben zich gelegitimeerd met daartoe bestemde documenten.

Waarvan akte vandaag in minuut is verleden te Veenendaal.

De inhoud van de akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen personen hebben

deze allen verklaard op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen en tijdig voor het verlijden van de akte de concept-akte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen.
Onmiddellijk daarna is deze akte beperkt voorgelezen en door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om