

## CONCEPT d.d. 03-11-2022

Wijzigingen van deze concept akte na ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst worden uitdrukkelijk voorbehouden.

Het kunnen wijzigingen betreffen ten gevolge van bijvoorbeeld verplichtingen die van overheidswege en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd, dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het bouwplan, in verband met het behalen van een fiscaal optimaal resultaat voor betrokken partijen, alsmede het wijzigen van de kadastrale gegevens. Derhalve is de definitieve redactie voorbehouden aan PPH Notarissen B.V.

### AKTE VAN LEVERING Zuiderveld te Nijmegen kenmerk 104860KNI

Heden, \*[datum],  
verschenen voor mij, \*, notaris te \*:

1. \*

te dezen handelend onder de verantwoordelijkheid van mij, notaris, als schriftelijk gevolmachtigde van:  
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V.**, gevestigd te \*Geffen en kantoorhoudende te 5223 MD 's-Hertogenbosch, Magistratenlaan 24, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 16038747,  
hierna ook genoemd: "verkoper";

2. [gegevens koper(s)]

hierna ook genoemd: "koper";

De verschenen personen verklaarden:

#### **KOOP**

Verkoper en koper hebben op \* [datum] een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed. Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die hierna wordt aangeduid met "de koopovereenkomst".

#### **LEVERING**

Ter uitvoering van de koopovereenkomst verklaart verkoper hierbij te leveren aan koper, die bij deze verklaart te aanvaarden, \*ieder voor de onverdeelde helft:

#### **OMSCHRIJVING REGISTERGOED**

een perceel grond, belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen zoals hierna vermeld, bestemd voor de bouw van een koopwoning in het plan "Zuiderveld", ook bekend als kavel \*, gelegen te \*[postcode] Nijmegen, \*[adres], **kadastraal bekend** gemeente Nijmegen, sectie D, nummer \* waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer \* vierkante meter (\* m<sup>2</sup>),  
hierna aangeduid met: "het verkochte".

#### **KOOPPRIJS**

De koopprijs van het verkochte is: \*.

## CONCEPT d.d. 03-11-2022

### VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Verkoper en koper zijn overeengekomen erfdienstbaarheden te vestigen zoals hierna omschreven. Ter uitvoering van de overeenkomst worden hierbij gevestigd ten behoeve van de percelen, kadastraal bekend Nijmegen, sectie D, nummers \* tot en met \*, en ten laste van de percelen, kadastraal bekend Nijmegen, sectie D, nummers \* tot en met \* de navolgende erfdienstbaarheden: voor de inhoud wordt verwezen naar het hierna onder VESTIGING BOUWERFDIENSTBAARHEDEN vermeldde.

### WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, alsmede voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

### EINDE KADASTERDEEL

### KOOPPRIJS VOOR DE BOUWKAVEL EN BETALING

Voormelde koopprijs (welke koopprijs geldt als kavelprijs) betreft een bedrag inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting. Tevens worden ter gelegenheid van de levering de grondgerelateerde voorbereidingskosten ad \* inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting voldaan.

Dit (totale) bedrag is door koper betaald op een daartoe bestemde rekening van mij, notaris. Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan zoals bedoeld in deze akte zeker is.

### KWIJTING

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van dat wat koper per vandaag is verschuldigd. Verder verlenen verkoper en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige als gevolg van de koopovereenkomst en deze levering verschuldigde bedragen.

### HOE DE VERKOPER EIGENAAR WERD

Het verkochte werd verkregen door verkoper door levering op grond van koop. Deze levering blijkt uit een akte op \* verleden voor mr. \*, notaris te \*. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in het Landelijk Openbaar Register te Apeldoorn op \*, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel \*, nummer \*. Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs.

### BOUWBEDRIJF/AANNEMINGSOVEREENKOMST

De koper heeft een aannemingsovereenkomst voor de bouw van de woning gesloten met \* hierna te noemen: “bouwbedrijf”.

### OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

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

1. Onbezwaarde levering en bijzondere lasten/beperkingen
  - a. Door de overdracht van het verkochte krijgt koper eigendom die:
    - onvoorwaardelijk is;
    - niet is bezwaard met beslagen of hypotheek of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten;
    - niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in de artikelen 6:251 en 6:252 Burgerlijk Wetboek;
    - niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, alles tenzij hierna anders is vermeld.
  - b. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de

## CONCEPT d.d. 03-11-2022

openbare registers is vandaag met betrekking tot het verkochte geen publiekrechtelijke beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

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

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

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

### 2. Over- of ondermaat

Een eventueel verschil tussen de werkelijke en de hiervoor vermelde maat of grootte van het verkochte geeft geen recht op vergoeding.

### 3. Aflevering, overgang risico en aanvaarding in eigen gebruik

Als verkoper, bouwbedrijf en koper hun verplichtingen uit de koop- en aannemingsovereenkomst geheel zijn nagekomen dan wordt het verkochte afgeleverd aan koper, die het dan in eigen gebruik en genot aanvaardt.

Tijdens de (af)bouw is het verkochte voor rekening en risico van het bouwbedrijf. Het bouwbedrijf is verplicht de opstellen van het verkochte tot de oplevering bij een verzekeringsmaatschappij met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht, onder de bij Nederlandse schadeverzekeringen gebruikelijke voorwaarden te verzekeren. Op de dag waarop het verkochte met toebehoren aan koper wordt afgeleverd, gaat het risico over op koper. Koper houdt zijn aanspraken uit de koopovereenkomst.

### 4. Garanties van verkoper

Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend zodanig dat hij de in de koopovereenkomst opgenomen garanties en verklaringen nu niet ongewijzigd zou hebben gegeven of afgelegd.

### 5. Overdracht van rechten

Alle aanspraken die verkoper casu quo het bouwbedrijf ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen architect(en), constructeur(s), bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is verkoper casu quo het bouwbedrijf verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper casu quo het bouwbedrijf is ook verplicht garantiebewijzen die met betrekking tot het verkochte bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze op naam van koper te laten stellen.

### 6. Kadastraal tarief en kosten

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

De wegens de levering van het verkochte verschuldigde omzetbelasting is voor rekening van koper en is bij gemelde koopprijs (en voorbereidende kosten en werkzaamheden) inbegrepen.

### 7. Ontbindende voorwaarden

Alle eventueel met betrekking tot de koop overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn

## CONCEPT d.d. 03-11-2022

nu uitgewerkt dan wel tenietgegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor verkoper als voor koper vervallen.

### 8. Bedenktijd

Het recht van koper om gedurende zeven dagen na de terhandstelling van de koopovereenkomst deze koop te ontbinden, is vervallen door verloop van deze termijn.

### 9. Bodemonderzoek/grondafvoer

e. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het verkochte, is door de verkoper een onderzoek verricht.

De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het volgende rapport: **\*[ten tijde van de levering beschikbaar]**. In dit rapport wordt de toestand van de grond omschreven en daaruit blijkt dat de grond niet in zodanige mate verontreinigd is dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende milieu- en/of bouwregelgeving aanleiding geeft tot sanering of het treffen van andere maatregelen, danwel in de weg staat aan de realisering van het gemelde voorgenomen gebruik van de grond.

Koper heeft recht op inzage van dit rapport.

Evenmin heeft de verkoper, gezien het voorafgaand gebruik van de grond, voorzover dat aan de verkoper bekend is, redenen om aan te nemen dat zich dergelijke stoffen in de grond zouden bevinden.

b. In het geval van grondafvoer van het verkochte na oplevering wijst de verkoper de koper er op dat de grond niet zonder eventuele beperkingen en/of de van overheidswege te verstrekken vergunning(en) afgevoerd mag worden. De aan een en ander eventueel verbonden kosten komen voor rekening van koper.

## VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

### Bouwerfdienstbaarheden

Voorts verklaarden partijen, als uitwerking van de hiervoor gevestigde erfdienstbaarheden, ten behoeve en ten laste van elk van de bouwkavels, zoals deze hiervoor reeds gemeld zijn met hun kadastrale omschrijving, voor zover niet reeds eerder overgedragen en voor zover dit wenselijk of noodzakelijk mocht zijn in verband met de ligging van de op het verkochte te bouwen woning ten opzichte van naburige erven ook voor zover zij niet behoren tot deze bouwphase, alsmede ten behoeve van het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen, wijzigen van leidingen, glasvezel, kabels, rioleringen, buizen, drainage en dergelijke, dienende voor het verkrijgen van elektriciteit, water, telefoon, stadsverwarming, internet, radio- en televisie-ontvangst en dergelijke en/of afvoer van schoon, vuil en rioolwater.

De erfdienstbaarheden hebben betrekking op de handhaving van de situatie, zoals die zal ontstaan na voltooiing van de daarop geprojecteerde bebouwing en waarin die percelen zich nu en dan zullen bevinden, waaronder uitdrukkelijk is begrepen het leggen, hebben, onderhouden en in stand houden van de genoemde voorzieningen, ook waar deze toestand in strijd mocht zijn met het burendrecht.

Meer in het bijzonder betreft het ten deze:

a. de erfdienstbaarheden van overbouw, licht en uitzicht, inhoudende de bevoegdheid om volgens de technische omschrijving en tekeningen funderingen, daken, boeiboorden, muren, erkers, balkons, zonnepanelen enzovoorts op of boven het dienende erf te hebben en deze te mogen onderhouden en/of vervangen en voorts ramen en lichten te hebben op kortere

## CONCEPT d.d. 03-11-2022

afstand van het dienend erf dan in de wet is toegelaten, zonder dat daarvoor een van de in de wet genoemde beperkingen geldt.

- b. de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat, bij de uitvoering van het bouwplan volgens meerwerkopties op de verkooptekeningen, het dienend erf gedeeltelijk overbouwd wordt, casu quo dat het gebouwde uitsteekt boven het dienend erf, zodat bewerkstelligd wordt dat de eigenaar van het heersend erf de tijdens de bouw van de woning als meerwerk te realiseren uitbouw van de woning en/of de garage/berging, kan realiseren zodanig dat de binnenwanden van de hoofdbouw en de uitbouw geen verspringing te zien geven, hetgeen de eigenaar van het dienend erf aldus zal moeten dulden.

Indien de eigenaar van het dienend erf later zelf overgaat tot plaatsing van een uitbouw, heeft hij het recht de hiervoor bedoelde overbouwde buitenmuur te verwijderen en een, voor hem, nieuwe binnenmuur te plaatsen, welke alsdan ook geen verspringing te zien geeft met zijn hoofdbouw, een en ander uit te voeren volgens de daarvoor geldende wettelijke regels (Bouwbesluit). Tevens dient de dakbedekking op correcte wijze aangesloten te worden. Elke materiële schade, die de eigenaar van het heersend erf lijdt door deze verbouw, dient door de eigenaar van het dienend erf vergoed te worden. Andere zelf te realiseren uitbouwen dan hiervoor omschreven moeten worden gerealiseerd conform de regels van de wet.

- c. het verbod, om zonder schriftelijke toestemming van de betreffende buur, gaten te boren en/of in te baken in een aan het verkochte grenzende muur, welke eigendom is van die buur.
- d. de erfdienstbaarheid tot afvoer van water (over en weer) overeenkomstig de aan te brengen (mol)goten en leidingen, mede inhoudende de verplichting van de dienende erven, het overlopende water van de op de heersende erven gestichte opstallen te ontvangen, waaronder met name ook valt de afvoer van overtollig hemelwater, gootwater, grondwater (drainage) of fecaliën door riolering en/of via een gemeenschappelijk drainage systeem naar het openbare, riolering en/of drainage systeem.

Ten aanzien van de door het bouwbedrijf geboden opties meerwerk, wordt deze schriftelijke toestemming tot inbaking geacht gegeven te zijn, bij het ondertekenen van de betreffende aannemingsovereenkomst.

Deze erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen voor zover dat van overheidswege is toegestaan.

Bovenstaande erfdienstbaarheden worden opgenomen bij alle kaveloverdrachten in het plan en gelden daarmee tussen alle kavels onderling.

### **\*opnemen bij bn 10 t/m 14**

#### erfdienstbaarheid van overpad

Partijen verklaarden dat het bouwbedrijf ten behoeve van de in het onderhavige plan te bouwen woningen met bouwnummers 10 tot en met 14, alsmede ten behoeve van de woningen \* (Portaal-woningen) een brandgang (achterom) aan zal leggen, waarmee vanaf de openbare weg, de achtertuinten van de bedoelde woningen te bereiken zullen zijn. Ten behoeve van het gebruik van deze brandgang dient een erfdienstbaarheid van overpad gevestigd te worden.

Partijen verklaarden ter uitvoering van het vorenstaande dat bij deze wordt verleend, gevestigd en aangenomen, ten behoeve en laste van de kavels 10 tot en met 14 en \* (Portaal-

## CONCEPT d.d. 03-11-2022

woningen), kadastraal bekend gemeente Nijmegen, sectie D nummers \*, de erfdienstbaarheid van overpad om daarover te gaan van en naar de openbare weg, naar en van de achtertuinen van de bedoelde woningen, echter uitsluitend over de brandgang, zoals door of vanwege het bouwbedrijf aangelegd zal worden nadat de bouw van de betreffende woningen is voltooid, en zoals schetsmatig is aangegeven in de partijen genoegzaam bekende situatietekening.

Ten aanzien van gemelde erfdienstbaarheid verklaarden partijen:

- dat de strook grond, deel uitmakende van de aan die brandgang gelegen percelen, moet worden bestemd als brandgang, tevens dienende als in- en uitgang van de hiervoor gemelde aan die brandgang gelegen percelen;
- dat de brandgang niet mag worden bebouwd of dat de brandgang niet zodanig mag worden gebruikt dat de bestemming tot brandgang en/of de in- en uitgang onmogelijk wordt gemaakt, hierbij is het met name is het verboden:
  - op de brandgang goederen op te slaan of rommel achter te laten;
  - op de brandgang voertuigen, waaronder met name begrepen kliko's, fietsen, kruiwagens, aanhangwagens en dergelijke te stallen;
  - in de aangrenzende tuinen of erven beplantingen te hebben waarvan de takken overhangen boven of op de brandgang of waarvan de wortels het plaveisel van de brandgang kunnen beschadigen;
- dat onder de brandgang een afvoer van hemelwater met kolken aangelegd wordt en in stand gehouden moet worden, welk onderhoud en vervanging voor de gezamenlijke eigenaren is. Op deze aanvoer kunnen bijvoorbeeld vanuit de aanliggende bouwkvavels ook drainage buizen aangesloten worden;
- dat het onderhoud van de brandgang voor rekening is van de gezamenlijke eigenaren van de dienende en heersende erven, ieder voor een gelijk gedeelte;
- dat het recht zich beperkt om over de brandgang te gaan op de volgende wijze: te voet, fietsend, met een motor-, brom- of snorfiets aan de hand, met een kruiwagen of vuilcontainer, met een hond aan de lijn, of op enige andere wijze die geen overlast bezorgt aan de aanwonenden.

**\*weer bij allemaal**

### BEPALINGEN TEN BEHOEVE VAN VATTENFALL

Terzake van de warmtevoorziening van het verkochte, wordt te dezen verwezen naar het bepaalde in de artikelen 14 en 15 van de koopovereenkomst gesloten tussen de gemeente Nijmegen en Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V., waarbij met 'de Ontwikkelaar' Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V. bedoeld wordt. In voormelde akte van levering is opgenomen: "De artikelen 14 en 15 luiden woordelijk als volgt:

#### "Artikel 14 Eisen Warmte-infrastructuur en kettingbeding

1. Tussen de gemeente en N.V. Nuon Warmte (thans haar rechtsopvolger Vattenfall Warmte N.V., hierna te noemen Vattenfall) is een "Overeenkomst Warmtevoorziening Waalsprong en Waalfront" gesloten op 31 maart 2012. In deze overeenkomst heeft de gemeente de verplichting op zich genomen om de warmtevoorziening door Vattenfall te laten verzorgen.
2. Ontwikkelaar is bekend met bovengenoemde overeenkomst en de verplichtingen die daaruit voortvloeien, hetgeen onverlet laat het publieke instrumentarium van de gemeente.
3. De ontwikkelaar verplicht zich al haar woningen/appartementen/voorzieningen geschikt te maken voor aansluiting op de warmtevoorziening van Vattenfall, zodat de woningen/appartementen/voorzieningen op correcte wijze aangesloten kunnen worden en voldoen aan de eisen en specificaties zoals zijn opgenomen in bovengenoemde overeenkomst.

## CONCEPT d.d. 03-11-2022

### *Kettingbeding*

4. *Alle in deze overeenkomst genoemde en door Vattenfall gebouwde of in aanbouw zijnde (delen van) opstallen, warmte-infrastructuur, aansluitingen of onderstations inclusief de daarop eventueel naderhand aangebrachte wijzigingen zijn en blijven in volle eigendom van Vattenfall, die daartoe te allen tijde onbelemmerde toegang zal hebben, daarover naar eigen goeddunken zal kunnen beschikken en welke door ontwikkelaar en haar (rechts)opvolgende eigenaar ongemoeid zullen worden gelaten.*
5. *De Ontwikkelaar en haar (rechts)opvolgende eigenaar verbindt zich jegens Vattenfall en haar eventuele rechtsopvolgers tot nakoming van de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit lid 4 van dit artikel. De Ontwikkelaar verbindt zich jegens Vattenfall om bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van een woning/appartement/voorziening dan wel bij het verlenen van enig zakelijk, gebruiks- of genotsrecht daarop, de uit het in dit lid 4 en 5 bedoelde artikel voortvloeiende rechten en verplichtingen, alsmede het bepaalde in dit lid 6 en lid 7, aan de (rechts)opvolgende eigenaar/rechthebbende van elke woning (en/of voorziening) op te leggen en te bedingen ten behoeve van Vattenfall en haar eventuele rechtsopvolgers.*
6. *Bij niet of onvolledige nakoming van het bepaalde in lid 4 en/of lid 5 zijn Ontwikkelaar alsmede haar (rechts)opvolgende eigenaar aan Vattenfall onmiddellijk en zonder rechterlijke tussenkomst een niet voor verrekening vatbare direct opeisbare boete van € 5.000,00 (zegge vijfduizend euro) verschuldigd per woning (en/of voorziening) waarop vorenbedoelde verplichting ziet.*
7. *De Ontwikkelaar is verplicht het bepaalde in dit artikel als kettingbeding op te nemen ten aanzien van een (rechts)opvolgende ontwikkelaar.*

### **Artikel 15 Opstalrecht warmte-infrastructuur en kettingbeding**

#### *Opstalrecht*

1. *De Ontwikkelaar zal de op het Verkochte te stichten opstallen vanwege de naamloze vennootschap Vattenfall Warmte N.V. (hierna: Vattenfall) doen voorzien en voorzien houden van leidingen met bijbehorende werken en apparatuur, dienende tot aansluiting van deze opstallen op de stadsverwarming te Nijmegen, deze intact te laten, alsmede het onderhoud en eventuele vernieuwing daarvan toe te staan en te gedogen, zodat een ongestoorde levering via de stadsverwarming te allen tijde mogelijk is. In het kader daarvan is Ontwikkelaar gehouden een opstalrecht te laten vestigen ten behoeve van Vattenfall, welk recht van opstal aan de opstalhouder de bevoegdheid geeft om gedurende de duur van dit recht van opstal in, aan, op of boven de percelen waarop dit recht wordt gevestigd ten behoeve van (een) door Vattenfall aan te leggen stadsverwarmingssystemen, warmwaterleidingen, aansluitsets (afleversets), sondes, kabels casu quo leidingen te hebben, te leggen, te houden, te onderhouden (waaronder begrepen te inspecteren), te repareren, te vervangen en te verwijderen.*

*Gemeld recht geeft de opstalhouder de bevoegdheid tot het te allen tijde in, aan op en boven het belaste perceel al datgene te verrichten of te doen verrichten, wat naar het oordeel van de opstalhouder nodig is in verband met de voorbereiding en uitvoering van de hiervoor bedoelde werkzaamheden. De verlening van het opstalrecht zal geschieden onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:*

- a. *Het recht van opstal wordt gevestigd voor onbepaalde tijd en kan door de eigenaar niet worden opgezegd.*
- b. *Het opstalrecht kan door de opstalhouder worden overgedragen. Bij gehele en gedeeltelijke overdracht of overgang van werken van de opstalhouder treedt de*

## CONCEPT d.d. 03-11-2022

*rechtverkrijgende in alle rechten en verplichtingen van de opstalhouder uit deze overeenkomst.*

- c. De opstalhouder heeft te allen tijde het recht om het opstalrecht bij een aan de eigenaar gericht aangetekend schrijven of deurwaardersexploit op te zeggen. Reeds nu voor alsdan verklaart de eigenaar zich daarmee akkoord en machtigt hij de opstalhouder om op kosten van de opstalhouder al datgene te (doen) verrichten, wat nodig is om de inschrijving van het opstalrecht in de openbare registers te doen doorhalen.*
- d. De eigenaar zal zich onthouden van het toebrengen van schade op welke wijze dan ook en voorts van al datgene waardoor de werken van de opstalhouder gevaar zouden kunnen lopen of waardoor inbreuk op het opstalrecht zou kunnen worden gemaakt of een ongestoorde uitoefening daarvan zou kunnen worden belemmerd.*
- e. De eigenaar staat ervoor in, dat derden geen rechten welke de uitoefening van het opstalrecht kunnen belemmeren, op het belaste perceel zijn toegezegd of verleend.*
- f. De opstalhouder zal bij de uitoefening van haar opstalrecht zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de eigenaar of andere rechtmatige gebruiker en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken. De eigenaar zal bij de uitoefening van zijn eigendomsrechten ook zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de opstalhouder en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.*
- g. De opstalhouder zal na ontgravingen en andere werkzaamheden, het belaste perceel zoveel en zo spoedig mogelijk weer in de vorige toestand brengen.*
- h. De opstalhouder vergoedt aan de eigenaar of andere rechtmatige gebruiker van het belaste perceel, indien zij het opstalrecht eerbiedigen, alle door hen op bedoeld perceel geleden schade, die een gevolg is van de aanwezigheid van de werken van de opstalhouder of van de door of vanwege de opstalhouder in, op en boven het belaste perceel verrichte werkzaamheden, indien en voor zover die schade niet aan de schuld van de eigenaar of aan de schuld van personen, voor wie laatstgenoemde of zijn ondergeschikten of hulppersonen verantwoordelijk zijn, te wijten is.*
- i. Bij het eindigen van het recht van opstal, op welke wijze of om welke oorzaak of reden dit ook zij, zal de verwarmingsinstallatie niet worden verwijderd en zal deze van rechtswege, zonder enige vergoeding terzake, eigendom worden van de eigenaar.*
- j. De grond- en alle andere zakelijke lasten, die van de voormelde onroerende zaak geheven worden, blijven voor rekening van de eigenaar.*

### *Kettingbeding*

- 2. Ontwikkelaar verbindt zich jegens Vattenfall, om gedurende de duur van het hiervoor vermelde recht van opstal (stadsverwarming) op dit verwarmingssysteem een aansluiting te hebben en in stand te houden met inachtneming het bepaalde in de Warmtewet, zulks onder al de voorwaarden en tegen voldoening van de vergoedingen, die Vattenfall nodig of redelijk acht ten behoeve van de aanleg en exploitatie van dit systeem.*
- 3. Ontwikkelaar en haar (rechts)opvolgende eigenaren zijn verplicht bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het bij deze akte verkochte de hiervoor onder lid 2 genoemde bepaling, alsmede de onderhavige bepaling, op te nemen in de akte van overdracht, op straffe van verbeurte van een boete van € 5.000,- (zegge: vijfduizend euro) per woningequivalent (waarbij één woning of 150 m<sup>2</sup> utiliteit gelijk wordt gesteld aan één woningequivalent) door de overdragende partij die dit verzuimt en indien meer personen als overdragende partij*

## CONCEPT d.d. 03-11-2022

*optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd, ten bate van Vattenfall, dan wel haar rechtsopvolger(s), en te betalen binnen veertien (14) dagen na daartoe strekkende aanmaning van Vattenfall, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist, ongeacht de verplichting alsnog nakoming te vorderen en tot vergoeding van kosten en (meer) geleden schade.*

- 4. Een (rechts)opvolgend particulier eigenaar kan, door een verzoek te doen aan Vattenfall, deels de aansluiting door Vattenfall laten verwijderen, met inachtneming van het bepaalde in de Warmtewet. Bij het afsluiten van een deel van de aansluiting worden de aansluitset en warmtemeter verwijderd. De aansluiting vanuit de openbare weg c.q. de kruipruimte tot in de meterkast van de woning blijft hierbij intact. Na verwijdering is de eigenaar geen (periodieke)kosten hoe ook genaamd meer verschuldigd aan Vattenfall. Bij een eventuele her aansluiting is de eigenaar kosten verschuldigd aan Vattenfall."*

### **Kettingbeding**

- 1. De koper is verplicht en verbindt zich jegens Vattenfall Warmte N.V., die dit voor zich aanvaardt, om alle verplichtingen, die voor hem uit de hiervoor geciteerde artikelen 14 en 15 voortvloeien, bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte dan wel bij het verlenen van enig zakelijk, gebruiks- of genotsrecht daarop, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en om die verplichtingen in de notariële akte tot overdracht of vestiging van een beperkt recht op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete als in de hiervoor geciteerde artikelen is opgenomen, ten behoeve van Vattenfall Warmte N.V., met de bevoegdheid van deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.*
- 2. Op gelijke wijze als hiervoor onder lid 1 bepaald, verbindt de wederpartij zich jegens Vattenfall Warmte N.V. tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel de in lid 1 bedoelde verplichtingen als de in lid 1 en in het onderhavige lid opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolger of beperkt gerechtigde. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van Vattenfall Warmte N.V. het beding aan."*

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, verklaarde hij dat bij deze te doen en verklaarde koper een en ander bij deze te aanvaarden.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, verklaarde verkoper deze tevens voor die derden aan te nemen.

### **OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN**

In voormelde akte van levering is opstalrecht gevestigd ten behoeve van Vattenfall Warmte N.V., waarvan de omschrijving als volgt luidt:

*"Ter uitvoering van vorenstaande en het bepaalde in artikel 9 van de Algemene Verkoopbepalingen Particulieren Waalsprong (AVP), verleent koper aan de naamloze vennootschap: **Vattenfall Warmte N.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1102 BR Amsterdam, Hoekenrode 8, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 09117658, het zakelijk recht van opstal als bedoeld in artikel 101 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek op het verkochte, onder de bepalingen en bedingen als in artikel 9 van de AVP vermeld, voor wie de comparante sub 1., handelend als schriftelijk gevolmachtigde van Vattenfall Warmte N.V., zulks aanvaardt. Van de volmacht van Vattenfall Warmte N.V. blijkt uit een volmacht welke aan deze akte zal worden vastgehecht.*

## CONCEPT d.d. 03-11-2022

*Het recht van opstal wordt gevestigd onder de volgende bepalingen (artikel 9 AVP):*

- 1. Het recht van opstal wordt gevestigd voor onbepaalde tijd en kan door de eigenaar niet worden opgezegd.*
- 2. Het opstalrecht kan door de opstalhouder worden overgedragen. Bij gehele of gedeeltelijke overdracht of overgang van werken van de opstalhouder treedt de rechtverkrijgende in alle rechten en verplichtingen van de opstalhouder uit deze overeenkomst.*
- 3. De opstalhouder heeft te allen tijde het recht om het opstalrecht bij een aan de eigenaar gericht aangetekend schrijven of deurwaardersexploit op te zeggen. Reeds nu voor alsdan verklaart de eigenaar zich daarmee akkoord en machtigt hij de opstalhouder om op kosten van de opstalhouder al datgene te (doen) verrichten, wat nodig is om de inschrijving van het opstalrecht in de openbare registers te doen doorhalen.*
- 4. De eigenaar zal zich onthouden van het toebrengen van schade op welke wijze dan ook en voorts van al datgene waardoor de werken van de opstalhouder gevaar zouden kunnen lopen of waardoor inbreuk op het opstalrecht zou kunnen worden gemaakt of een ongestoord de uitoefening daarvan zou kunnen worden belemmerd.*
- 5. De eigenaar staat ervoor in, dat derden geen rechten welke de uitoefening van het opstalrecht kunnen belemmeren, op het belaste perceel zijn toegezegd of verleend.*
- 6. De opstalhouder zal ij de uitoefening van haar opstalrecht zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de eigenaar of andere rechtmatige gebruiker en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken. De eigenaar zal bij de uitoefening van zijn eigendomsrechten ook zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en de wonden van de opstalhouder en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.*
- 7. De opstalhouder zal na ontgravingen en andere werkzaamheden, het belaste perceel zoveel en zo spoedig mogelijk weer in de vorige toestand brengen.*
- 8. De opstalhouder vergoedt aan de eigenaar of andere rechtmatige gebruiker van het belaste perceel, indien zij het opstalrecht eerbiedigen, alle door hen op bedoeld perceel geleden schade, die een gevolg is van de aanwezigheid van de werken van de opstalhouder of van de door of vanwege de opstalhouder in, op en boven het belaste perceel verrichte werkzaamheden, indien en voorzover die schade niet aan de schuld van de eigenaar of aan de schuld van personen, voor wie laatstgenoemde of zijn ondergeschikten of hulppersonen verantwoordelijk zijn, te wijten is.*
- 9. Bij het eindigen van het recht van opstal, op welke wijze of om welke oorzaak of reden dit ook zij, zal de verwarmingsinstallatie in de woning niet worden verwijderd en zal deze van rechtswege, zonder enige vergoeding terzake, eigendom worden van de eigenaar.*
- 10. De grond- en alle andere zakelijke lasten, die van de voormelde onroerende zaak geheven worden, blijven voor rekening van de eigenaar."*

### **ALGEMENE VERKOOPBEPALINGEN PARTICULIEREN WAALSPRONG.**

Op deze overeenkomst van verkoop en koop en levering zijn van toepassing de "Algemene Verkoopbepalingen Particulieren Waalsprong" de dato negen januari tweeduizend twintig, behoudens voor zover daarvan in deze akte wordt afgeweken. Een kopie daarvan is aan deze akte gehecht. Koper verklaart deze algemene verkoopvoorwaarden ontvangen te hebben en de toepasselijkheid daarvan te aanvaarden.

### **BIJZONDERE BEPALINGEN TEN BEHOEVE VAN DE GEMEENTE NIJMEGEN**

Ten aanzien van bijzondere bepalingen ten behoeve van de gemeente Nijmegen wordt verwezen naar voormelde akte van levering, waarin woordelijk is opgenomen:

## CONCEPT d.d. 03-11-2022

*"Ten aanzien van bijzondere bepalingen ten behoeve van de gemeente Nijmegen wordt verwezen naar voormelde koopovereenkomst (KO) en de Algemene Verkoopbepalingen Particulieren Waalsprong (AVP).*

### **Gemeente niet aansprakelijk (artikel 7 AVP)**

*Koper zal nimmer de gemeente aan kunnen spreken ter zake van de oppervlakte en afmeting van het verkochte, noch wegens enige tekortkoming en/of onrechtmatige daad tot sanering van, vervanging van of het treffende van maatregelen aan het verkochte, dan wel tot vergoeding van enige schade.*

### **GedooGPLicht openbare voorzieningen (artikel 7 AVP)**

*Koper en diens rechtverkrijgenden verbinden zich jegens de gemeente Nijmegen te gedogen dat gas-, elektriciteits-, riolerings-, telefoon-, water- en overige leidingwerken op of in het verkochte worden onderhouden, gerepareerd, vervangen en verwijderd alsmede dat voor openbare doeleinden paaltjes, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes, pijpleidingen alsmede kasten of installaties, alle van ondergeschikt belang, ten behoeve van de gemeente en openbare nutsbedrijven op, in, aan of boven het gekochte en de daarop aanwezige en/of te stichten opstellen worden aangebracht en onderhouden op de plaatsen waar en de wijze waarop burgemeester en wethouders dit nodig achten. Omtrent de plaats en wijze worden koper of diens rechtverkrijgenden zo mogelijk vooraf geïnformeerd. De koper of diens rechtverkrijgenden zijn verplicht al hetgeen krachtens dit artikel aangebracht wordt te laten bestaan.*

*Terzake van het vermelde bij dit artikel zal door de gemeente aan koper geen vergoeding verschuldigd zijn.*

### **Tuin (artikel 7 AVP)**

*Het onbebouwde gedeelte van het bouwterrein moet als tuin worden aangelegd en onderhouden, en daarop mogen geen voorwerpen, los of vast, worden geplaatst, buiten hetgeen behoort tot de aanleg van de tuin. Het bedoelde gedeelte dient overigens te worden gebruikt overeenkomstig het doel, waarvoor het bouwterrein is uitgegeven.*

### **Parkeren (artikel 12 KO en 7 AVP)**

*Voor wat de bouwnummers 1 tot en met 14 betreft, toekomstige adressen \*, kadastraal bekend gemeente Nijmegen, sectie D nummers \*, geldt dat de realisatie van (eigen) parkeerplaatsen in het bouwplan is opgenomen.*

*Partijen verklaarden ten behoeve van de gemeente en ten laste van de (opvolgende) eigenaren van de genoemde bouwkavels te vestigen de verplichting tot aanleg, onderhoud, gebruik en instandhouding van één parkeerplaats op eigen erf, op een plaats en wijze zoals partijen genoegzaam bekend is.*

### **Natuurinclusief bouwen (artikel 13 KO)**

*Op grond van de "Toolbox Natuurinclusief ontwikkelen en Bouwen, Leidraad voor de Waalsprong" worden ten aanzien van het verkochte natuurinclusieve voorzieningen aangebracht.*

*Koper dient deze – door of vanwege de Ontwikkelaar aangebrachte – voorzieningen naar behoren te onderhouden, in stand te houden en zo nodig te vervangen.*

### **Erfafscheidingen (artikel 17 KO en 7 AVP)**

*Partijen verklaarden dat de aanleg en instandhouding van een (groene) erfafscheiding ter plaatse van de erfgrenzen grenzend aan het trottoir en/of openbare inrichting onderdeel uitmaakt van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De bedoelde erfafscheiding is aangegeven op de situatietekening behorende bij de koopovereenkomst.*

## CONCEPT d.d. 03-11-2022

Voor alle bouwnummers betreft dit een lage haag op de erfgrans aan de voorzijde van de kavel (en bij een hoekkavel tevens op de zij-erfgrans) en een hoge haag (een meter en tachtig centimeter (180 cm) hoog) met gaashekwerk op de erfgrans aan de achterzijde van de kavel (en bij een hoekkavel tevens op de zij-erfgrans). Voor de hoekkavels 1, 8, 9 en 14 geldt dat de hoek van de achtertuin, grenzend aan openbaar gebied, wordt afgebakend middels gemetselde penanten.

Voor de bouwnummers 15, 23, 36 en 45 geldt dat er een staalmethekwerk met hederabepplanting wordt geplaatst op de zij-erfgrans van de kavel over de lengte van de achtertuin. Daartoe verklaarden partijen ten behoeve van de gemeente en ten laste van de (opvolgende) eigenaren van het verkochte te vestigen de verplichting tot aanleg, onderhoud en instandhouding van bedoelde erfafscheiding.

### **Boete (artikel 7 AVP)**

Bij overtreding van het onder "Gemeente niet aansprakelijk" bedoelde verplichting zal de eigenaar telkens een boete van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00) verbeuren ten bate van de gemeente. Bij overtreding van één of meer van de andere bedoelde verplichtingen zal de eigenaar per overtreding, alsmede voor elke maand of gedeelte daarvan gedurende welke de overtreding voortduurt, een boete van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) verbeuren ten bate van de gemeente, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist.

Deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenaar tenminste dertig dagen tevoren per aangetekende brief op de niet nakoming opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven, indien in die tijd ten genoegen van de gemeente is voldaan aan de voorgeschreven bepalingen."

### **Vestiging kwalitatieve verplichtingen**

De in dit artikel opgenomen verplichtingen, voorzover de koper op zich neemt iets te dulden of iets niet te doen, worden hierbij als kwalitatieve verplichting zoals bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de gemeente verleend en aangenomen, zij blijven rusten op het verkochte en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het verkochte onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen.

Daarbij wordt bepaald dat degene(n) die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het verkochte, onder welke benaming ook, zal/zullen verkrijgen, mede gebonden is/zijn.

### **Kettingbeding**

1. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, om alle verplichtingen, die voor hem uit dit artikel voortvloeien en die niet bestaan in een dulden of niet-doen, bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte, alsmede bij de vestiging daarop van een beperkt recht, niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en om die verplichtingen in de notariële akte tot overdracht of vestiging van een beperkt recht op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00) ten behoeve van de gemeente, met de bevoegdheid van deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
2. Op gelijke wijze als hiervoor onder lid 1 bepaald, verbindt de wederpartij zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel de in lid 1 bedoelde verplichtingen als de in lid 1 en in het onderhavige lid opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolger of beperkt gerechtigde. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan."

## CONCEPT d.d. 03-11-2022

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, verklaarde hij dat bij deze te doen en verklaarde koper een en ander bij deze te aanvaarden.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, verklaarde verkoper deze tevens voor die derden aan te nemen.

### ZAKELIJK RECHT

*\*Opnemen indien van toepassing\**

### WONINGBORG

Het verkochte maakt deel uit van een door de naamloze vennootschap Woningborg N.V. geregistreerd project en is ingeschreven onder planregistratienummer W-\*. Koper heeft het Woningborg-certificaat ontvangen.

### VOLMACHT(EN)

Van de volmacht van de verkoper blijkt uit een onderhandse akte, die is vastgehecht aan voormelde akte van levering.

### RECTIFICATIE

Verkoper en koper, voor zover deze niet verschenen is bij volmacht, verklaarden bij deze volmacht te geven aan ieder van de medewerkers van PPH notarissen te Oss, Berghem, Heesch en Geffen, om voor en namens partijen te compareren bij een akte van rectificatie van deze akte, of voor zover het koper betreft bij een akte van rectificatie van diens mede op heden op te maken hypotheekakte, indien zulks nuttig of nodig mocht blijken.

### DIGITALE GRENSAANWIJS*\*opnemen als vkg gevormd wordt na ab levering*

Partijen verklaarden:

- dat zij op grond van artikel 104 van de kadasterregeling toestemming geven aan het kadaster om het verkochte, zijnde een nieuw gevormd perceel, te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting;
- dat zij aan het kadaster zodanige door hen goedgekeurde gegevens ter beschikking zullen stellen, dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat;
- dat koper bij deze de verkoper machtigt de kadastrale uitmeting van het verkochte aan het kadaster te verzorgen en voor het geven van die inlichtingen die noodzakelijk zijn voor de bijhouding van de basisregistratie kadaster als bedoeld in artikel 57 van de Kadasterwet.

### VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING

Het verkochte is een bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 1 onderdeel a onder 1 Wet op de omzetbelasting 1968. Er wordt daarom omzetbelasting geheven vanwege de levering van het verkochte. Het verkochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt. Partijen verklaren hierbij een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, als bedoeld in artikel 15 lid 1 onderdeel a Wet op belastingen van rechtsverkeer.

### FORUMKEUZE

Voor de kennisneming van geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats waar het verkochte geheel of grotendeels is gelegen bij uitsluiting bevoegd.

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

### GELDIGHEID AFSPRAKEN

Hetgeen tussen de verkoper, bouwbedrijf en koper is overeengekomen in gemelde overeenkomst blijft onverminderd van kracht voor zover hiervan bij deze akte niet is afgeweken.

### BIJLAGEN

Dit zijn de bijlagen:

## CONCEPT d.d. 03-11-2022

- koopovereenkomst;
- Algemene Verkoopbepalingen Particulieren Waalsprong;
- situatietekening.

### SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

Van het bestaan van de volmachten is mij, notaris, genoegzaam gebleken.

Voor het verlijden van de akte is door mij, notaris aan de verschenen personen mededeling gedaan van de zakelijke inhoud van de akte en heb ik daarop een toelichting gegeven.

De verschenen personen verklaarden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud en met beperkte voorlezing in te stemmen.

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te \* op de dag die in het hoofd van de akte is vermeld.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is de akte ondertekend door de verschenen personen en mij, notaris om