



BolscherBrugDeijl Notarissen
Utrechtseweg 125 te Amersfoort
Postbus 771
3800 AT Amersfoort
Telefoon 033-46 70 700
E-Mail: info@bbdnotarissen.nl
Internet: www.bbdnotarissen.nl

AKTE VAN LEVERING

Hof van Baarn; Blok E

zaaknummer: @/@

Vandaag, @, , verschenen voor mij, mr. Martijn Eelco David van der Brug, notaris te Amersfoort:

1. @, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
Schipper Bosch Vastgoedprojecten B.V., statutair gevestigd te gemeente Arnhem,
met adres Uraniumweg 23 te 3812 RJ Amersfoort, ingeschreven in het
handelsregister onder nummer 67153852;
hierna genoemd: "Verkoper";
2. a. @
b. @
hierna @tezamen te noemen: "Koper".

Verkoper en Koper hierna ook tezamen te noemen: "Partijen".

Volmacht

Van voormelde volmacht op de verschenen persoon onder 1. genoemd blijkt uit een op @ getekende volmacht, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht.

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden het volgende:

Inleiding

Het doel van deze akte is Koper de hierna omschreven registergoederen te leveren en daarmee uitvoering te geven aan de koopovereenkomst die Verkoper en Koper hebben gesloten.

Het betreft de levering van de hierna nader omschreven appartementsrecht gelegen in het nieuwbouwplan genaamd: "Hof van Baarn" te Baarn, bestaande uit:

- a. dertig (30) voor verkoop bestemde nieuw te bouwen woningen, bestaande uit een appartementengebouw omvattende vijf (5) woonappartementen met toe- en aanbehoren (Blok A), dertien (13) grondgebonden woningen met toe- en aanbehoren (Blok C en D), en een appartementengebouw omvattende twaalf (12) (woon)appartementen met toe en aanbehoren (Blok E), plaatselijk bekend Eemnesserweg 19, 19A, 19B, 19C, 19D, 25-0001 tot en met 250008 (doorlopend genummerd) en 250011 tot en met 25-0027 (doorlopend genummerd) te 3743 AD Baarn;
- b. een tot gemeenschappelijk gebruik bestemd mandelig (semi-openbaar) binnengebied met vijftien (15) parkeerplaatsen, wegen, paden, groenvoorzieningen en verder toe- en aanbehoren, plaatselijk bekend aan/nabij Eemnesserweg te Baarn, hierna ook



aangeduid met: "het mandelig terrein";
hierna ook aangeduid met: "het project".

A. Levering eigendom en omschrijving van het verkochte

Verkoper en Koper zijn een koopovereenkomst aangegaan, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht, hierna genoemd: "de Koopovereenkomst".

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert Verkoper bij dezen aan Koper, die bij deze van Verkoper aanvaardt,

@ ieder voor de onverdeelde helft:

1. een appartementsrecht rechtgevende, na gereedkomen van de bouw, op het uitsluitend gebruiksrecht van een woning, kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie L, complexaanduiding @-A, appartementsindex @, uitmakende het @ aandeel in de gemeenschap bestaande uit @ het (te realiseren) gebouw met toe- en aanbehoren, plaatselijk bekend Eemnesserweg 19, 19A, 19B, 19C, en 19D te 3743 AD Baarn, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie L, nummer @;
2. een appartementsrecht rechtgevende, na gereedkomen van de bouw, op het uitsluitend gebruiksrecht van een parkeerplaats, kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie L, complexaanduiding @-A, appartementsindex @, uitmakende het @ aandeel in de hiervoor onder 1. gemelde gemeenschap.

hierna tezamen te noemen: "het Verkochte".

Gemelde percelen kadastraal bekend gemeente Baarn sectie L, nummers @ zijn belast met:

1. een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Stedin;
2. een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Vitens;
3. een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van KPN;
4. een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Ziggo;

B. Eigendomsverkrijging en Splitsing

Eigendom

Het Verkochte is (met meerdere registergoederen) door Verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op vijf april tweeduizend negentien in register 4, deel 75360, nummer 19, van het afschrift van de akte van levering, onder meer inhoudende kwitantie voor de betaling van de koopprijs, op diezelfde dag verleden voor mr. M.E.D. van der Brug, notaris te Amersfoort.

Splitsing

De gemeenschap waarvan het Verkochte deel uitmaakt is door Verkoper gesplitst in appartementsrechten bij een akte van splitsing in appartementsrechten op @ verleden voor mr. M.E.D. van der Brug, notaris te Amersfoort, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers op @, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel @, nummer @.



Bij gemelde akte is opgericht de Vereniging van Eigenaars: "*Vereniging van Eigenaars Eemnesserweg 25-0011 tot en met 25-0022 te Baarn*". De vereniging is gevestigd te Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer @, hierna ook aangeduid met: "de Vereniging van Eigenaars". Bij voormelde akte van splitsing zijn ook de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.

Lidmaatschap, statuten en reglementen

Koper is ermee bekend dat hij op grond van zijn verkrijging van het Verkochte van rechtswege lid wordt van de Vereniging van Eigenaars.

Hij is er verder mee bekend dat hij verplicht is tot nakoming van de bepalingen van de statuten van die vereniging, de bepalingen van het reglement van splitsing, voor zover vastgesteld de bepalingen van het huishoudelijk reglement en van de door die vereniging genomen besluiten.

Verkoper heeft Koper daarover naar vermogen geïnformeerd terwijl Koper de gelegenheid heeft gehad van de inhoud van de betreffende stukken kennis te nemen.

Aan mij, notaris wordt toestemming gegeven om, als daarom wordt verzocht, een kopie, afschrift of uittreksel van deze akte rechtstreeks af te geven aan het bestuur of de administratief beheerder van de Vereniging van Eigenaars.

Verklaringen bestuur Vereniging van Eigenaars

Het gebouw waar het Verkochte deel van uitmaakt, is in aanbouw en op dit moment (nog) niet (geheel) opgeleverd. De Vereniging van Eigenaars is pas recent opgericht en is (nog) niet (geheel) actief.

Er is nog geen voorschotbijdrage vastgesteld en nog geen reserve- en onderhoudsfonds, anders dan een eerste startbijdrage als vermeld in de Koopovereenkomst. Er wordt daarom aan deze akte geen verklaring vastgemaakt zoals bedoeld in artikel 5:122 leden 5 en 6 Burgerlijk Wetboek, die inhoudt een opgave van de door Verkoper aan die vereniging verschuldigde bijdragen, de schulden als bedoeld in artikel 5:113 leden 2 en 5 Burgerlijk Wetboek, een opgave van de omvang van het reservefonds van die vereniging als bedoeld in artikel 5:126 lid 1 Burgerlijk Wetboek en de schulden van die vereniging.

Toestemming vereniging (ballotage)

De levering van het Verkochte sub 1. is op grond van de statuten of het reglement van splitsing niet afhankelijk gesteld van de toestemming van de Vereniging van Eigenaars.

C. Koopsom, kwijting en kosten

1. De koopsom van het Verkochte bedraagt @ (vrij op naam).
2. De koopsom, de terzake de onderhavige levering verschuldigde belastingen, en het overigens blijkens de Koopovereenkomst door Koper per vandaag verschuldigde, is door Koper voldaan door storting op een kwaliteitsrekening van BolscherBrugDeijl Notarissen.
3. Verkoper verleent kwijting aan Koper voor de betaling van het thans aan Verkoper verschuldigde.



4. De kosten van levering en de kadastrale rechten verbonden aan deze levering zijn voor rekening van Verkoper.
- @5. Overeenkomstig het in de Koopovereenkomst in Hoofdstuk 2 lid 4 sub h. bepaalde zijn partijen overeengekomen een bedrag van @ van de koopsom in depot te houden bij mij notaris, terzake waarvan blijktens gemelde bepaling uit de Koopovereenkomst het navolgende geldt, woordelijk luidende:

Begin citaat

h. Indien bij oplevering-koper blijkt dat eventuele herstelwerkzaamheden verricht dienen te worden als hiervoor onder e. bedoeld, dan is koper bevoegd een deel van de koopprijs bij de notaris de depot te stellen, zulks tot zekerheid voor de nakoming door verkoper van zijn verplichting tot herstel van bedoelde gebreken en/of tekortkomingen.

Bedoeld bedrag dient in verhouding te staan tot geconstateerde gebreken en/of tekortkomingen en bedraagt maximaal 5% van de van de koopprijs deel uitmakende door verkoper op grond van de aannemingsovereenkomst aan aannemer verschuldigde aanneemsom.

Te dezen geldt alsdan het volgende:

- 1. De notaris houdt een bedrag van (een nader bij de voorinspectie te bepalen bedrag) in depot, hierna te noemen: "het depotbedrag".*
- 2. Partijen verkrijgen hierdoor een voorwaardelijke vordering op de notaris.*
- 3. Deze vordering wordt op een van de hierna vermelde wijzen onvoorwaardelijk:*
 - na ondubbelzinnige gelijklopende schriftelijke opdracht van partijen tot uitbetaling van het depotbedrag, dan wel*
 - na een in kracht van gewijsde gegaan vonnis, een uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis of een arbitraal vonnis.*

Het is uitsluitend ter beoordeling van de notaris of sprake is van een ondubbelzinnige gelijklopende schriftelijke opdracht als hiervoor bedoeld.

Het depotbedrag wordt door de notaris uitgekeerd overeenkomstig die opdracht of dat vonnis.

- 4. Als uiterlijk binnen 18 maanden na de leveringsdatum nog geen gelijklopende opdracht is verstrekt en ook er ook vonnis als hiervoor bedoeld die uitsluitel geeft over de gerechtigdheid tot het depotbedrag, is de notaris gerechtigd het depotbedrag uit te keren aan partijen, ieder voor de helft van het betreffende bedrag.*
- 5. Over het depotbedrag wordt door de notaris geen rente vergoed.*
- 6. Aan administratiekosten berekent de notaris een eenmalige vergoeding van vijfenzeventig euro (€ 75,00) exclusief btw welke kosten ten laste van verkoper worden gebracht.*
- 7. Partijen vrijwaren de notaris voor elke aanspraak van derden en voor alle kosten*



die hij moet maken, als hij bij weigering tot uitkering van het depotbedrag in rechte wordt betrokken.

Einde citaat

D. Bepalingen

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:
 - een registergoed dat onvoorwaardelijk is en niet vatbaar is voor ontbinding of vernietiging;
 - een registergoed dat niet is bezwaard met beslagen of hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten met uitzondering van de in deze akte vermelde beperkte rechten;
 - een registergoed dat niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in de artikelen 6:251 en 6:252 Burgerlijk Wetboek, met uitzondering van de in deze akte vermelde kwalitatieve verplichtingen;
 - een registergoed dat niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van de in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen.
 - b. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is vandaag met betrekking tot het gekochte geen publiekrechtelijke beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.
Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.
2. Over- of ondermaat
 - a. Als de omschrijving van het Verkochte en de hiervoor vermelde oppervlakte niet juist is, kan geen van de partijen hier rechten aan ontlene.
 - b. Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de (splitsings)tekeningen aangegeven maat of grootte van het Verkochte en/of betreffende terrein behorende bij het Verkochte, geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering terzake.
 - c. De artist impressies en de verkooptekeningen als genoemd in de Koopovereenkomst en/of in de betreffende bijlagen, zijn met zorg samengesteld doch hebben een indicatief karakter met betrekking tot grootte, inrichting en indeling. Eventueel geconstateerde afwijkingen geven derhalve geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.
3. Aflevering, overgang risico en aanvaarding in eigen gebruik
Het Verkochte wordt aanvaard in de staat, waarin het zich vandaag bevindt.



Partijen verklaren in dit verband dat de oplevering-koper zoals bedoeld in Hoofdstuk 2 lid 4 van de Koopovereenkomst zoals door partijen beoogd heeft plaatsgevonden

@OPTIE

@onverminderd hetgeen partijen zijn overeengekomen terzake de hiervoor onder C.5 gemelde depotregeling.@

Vanaf het tijdstip van ondertekening van deze akte draagt Koper het risico van het Verkochte.

De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van vandaag voor rekening van Koper.

4. Verrekening van vaste lasten

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

Het door koper over het lopende jaar verschuldigde deel van die lasten (met uitzondering van de lasten met betrekking tot het Verkochte ten laste van gebruiker) heeft Koper via de afrekening van de notaris aan Verkoper vergoed. De aanslagen van dit jaar moeten daarom geheel door Verkoper worden betaald.

5. 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.

6. Overdracht van rechten

- a. Alle aanspraken die Verkoper 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, zonder dat Verkoper tot vrijwaring verplicht is. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is Verkoper verplicht op eerste verzoek van Koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper 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.
- b. Verkoper verleent hierbij aan koper een onherroepelijke volmacht om de hiervoor bedoelde rechten uit te oefenen. Koper neemt deze volmacht aan. De volmacht wordt verleend (mede) in het belang van Koper en maakt deel uit van deze akte. De volmacht eindigt op de datum van oplevering zoals bedoeld in de Koopovereenkomst. Verkoper zal zolang de volmacht bestaat, niet de hiervoor omschreven rechten uitoefenen.

7. 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.

8. Ontbindende voorwaarden

Alle eventueel met betrekking tot de koop overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn nu uitgewerkt dan wel tenietgegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor Verkoper als voor Koper vervallen.

9. 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.

E. Bijzondere lasten en beperkingen

Voor wat betreft op het Verkochte van toepassing zijnde bijzondere lasten en beperkingen wordt verwezen naar:

1. een akte van levering/vestiging kwalitatieve verplichting, vestiging erfdiensbaarheid en bestemming mandeligheid op @ verleden voor mr. M.E.D. van der Brug, notaris te Amersfoort, van welke akte ene afschrift is ingeschreven op @ in register 4, deel @, nummer @, waarin onder meer het navolgende is opgenomen, woordelijk luidende:

Begin Citaat

3. BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Voor wat betreft op het bouwplan, in het bijzonder op het mandelig terrein, (mogelijk) van toepassing zijnde bijzondere lasten en beperkingen wordt verwezen naar:

1. *de anterieure overeenkomst gesloten met de gemeente Baarn, waarin onder andere het volgende woordelijk is opgenomen:*

Begin citaat

Definities

enzovoorts

Semi - openbare ruimte

Het nieuw te realiseren semi - openbaar gebied binnen het Plangebied die naar aard en inrichting bestemd zijn voor of gebruikt kunnen worden door het publiek, zonder dat voor het gebruik toestemming nodig is van de Gemeente. De betreffende gronden blijven privaat eigendom en worden ter bede toegankelijk voor het publiek. Het staat de eigenaren van het semi-openbaar gebied vrij om het gebied af te sluiten.

enzovoorts

Artikel 2.2 Overdracht van grond

a. Er vindt geen grondoverdracht plaats. Een deel van de Locatie zal worden ingericht als semi-openbare ruimte. Na realisatie daarvan zal de semi-openbare ruimte in privaat eigendom blijven.

enzovoorts

Artikel 4.1 Bouwplan en Semi-openbare ruimte



- a. Het Bouwplan is een nieuwbouwplan op de Locatie voor 40-45 woningen met aan de Laanstraat zijde winkelruimte, en de aanleg van semi-openbare ruimte, zoals opgenomen in Bijlage B: de 'Bouwstenen bij principevoorstel Hof van Baarn', vastgesteld door de gemeenteraad op 4 november 2020.
- b. Van deze woningen wordt 30% conform de Woonvisie 2019 in de categorie 'Middeldure Koop' gerealiseerd, de overige woningen worden in de vrije sector gerealiseerd.
- c. De parkeerplaatsen voor de bewoners en bezoekers van de woningen worden - op basis van de vigerende parkeernota van de Gemeente - aangelegd binnen het Plangebied. Initiatiefnemer dient tevens te voorzien in de realisatie van 6 parkeerplaatsen t.b.v. het kinderdagverblijf Kindergarten. Bij het bepalen van de parkeerbalans wordt uitgegaan van 9 beschikbare parkeerplaatsen in de omliggende openbare ruimte op basis van de thans aanwezige functies en ten behoeve van de nieuwe functies.
- d. De parkeerplaatsen voor de gezamenlijke eigenaren en bezoekers van de Middeldure koopwoningen zijn op maaiveld (in de open lucht) en zijn in de koopsom inbegrepen;
enzovoorts

Hoofdstuk 5 Kwalitatieve verplichtingen

Artikel 5.1 Beperkingen Bouwplan (aanleg voorzieningen op eigen terrein)

- a. Voor het aantal parkeerplaatsen, waarin de Initiatiefnemer op de Locatie dient te voorzien zie artikel 4.1.D..
- b. De Initiatiefnemer is verplicht om op het gedeelte van de Locatie waar zij eigenaar van is gescheiden rioleringen voor huishoudelijk afvalwater en hemelwater aan te leggen.
- c. De Initiatiefnemer is verplicht om op het gedeelte van de Locatie waar zij eigenaar van is een opvang- en infiltratievoorziening van voldoende capaciteit aan te leggen. Indien dit ontoereikend blijkt treden Partijen in overleg om de dan beschikbare overcapaciteit van de infiltratievoorzieningen op het parkeerterrein "Laanplein" aan te wenden voor dit Bouwplan.
- d. Zolang de voorzieningen die hiervoor bij lid a en c zijn genoemd niet op eigen terrein zijn aangelegd kan de Initiatiefnemer de woningen niet gebruiken.
- e. De Initiatiefnemer en haar rechtsopvolgers zijn verantwoordelijk voor de instandhouding van de voorzieningen die hiervoor bij lid a t/m c zijn genoemd. Als onderdeel van de zakenrechtelijke verhouding zijn de Initiatiefnemer en haar rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel verplicht om te gedogen dat de Gemeente de voorzieningen met eventuele toebehoren die op de Locatie aanwezig zijn periodiek zal (laten) controleren.
- f. In geval van overtreding is de Initiatiefnemer een boete van € 25.000,00 euro



(zegge: vijftienduizend euro) per niet gerealiseerde of niet in stand gehouden voorziening verschuldigd aan de Gemeente. Deze boete dient binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van het college van burgemeester en wethouders te worden betaald, met dien verstande dat daartoe geen uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist.

Artikel 5.2 Gedoogplicht

De Initiatiefnemer moet gedogen, dat palen, kabels, aanduidingbordjes en leidingen voor openbare doeleinden, op, in of aan het eigendom van de Initiatiefnemer worden aangebracht en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze waarop de Gemeente dit nodig acht. Over de bedoelde plaats en wijze wordt vooraf overlegd, waarbij het uitgangspunt is dat eventuele aanduidingbordjes en dergelijk worden aangebracht op een wijze die voor de Initiatiefnemer zo min mogelijk belastend is. De Initiatiefnemer is verplicht om alles dat op grond van dit artikel is aangebracht te laten bestaan.

Artikel 5.3 Boetebeding

Indien de Initiatiefnemer een van de, in dit hoofdstuk opgenomen, verplichtingen niet nakomt en deze nog steeds niet nakomt na behoorlijke ingebrekestelling, waarbij aan de Initiatiefnemer een redelijke termijn is verleend om de in strijd met de verplichtingen bestaande toestand op te heffen, verbeurt de Initiatiefnemer door het enkele feit van overtreding ten behoeve van Gemeente een direct opeisbare boete ter hoogte van vijftienduizend euro (€ 25.000,00). Daarnaast komt de Gemeente de bevoegdheid toe om nakoming en/of vergoeding van eventueel meer geleden schade, kosten en rente te vorderen. De Gemeente heeft voorts het recht om op kosten van de Initiatiefnemer zelf tot herstel van de met de verplichtingen strijdige toestand over te gaan.

Artikel 5.4 Kettingbeding

a. Bij vervreemding van de Locatie of een gedeelte daarvan, alsmede bij bezwaring met enig beperkt zakelijk recht of splitsing in appartementsrechten, zijn de Initiatiefnemer en haar rechtsopvolger verplicht om de bepalingen die in dit hoofdstuk zijn opgenomen aan de verkrijger en/of beperkt gerechtigde op te leggen als verplichtingen jegens de Gemeente. De Initiatiefnemer dient deze bepalingen woordelijk op te nemen in de notariële akte van levering, vestiging of splitsing. De Gemeente aanvaardt hierbij het recht zich jegens de verkrijger en/of beperkt gerechtigde te beroepen op het gestelde in de betreffende artikelen.

b. Op dezelfde wijze als in het vorige lid is bepaald, zijn de Initiatiefnemer en haar rechtsopvolger verplicht tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, dat de verkrijger en/of beperkt gerechtigde zowel het gestelde in lid a van dit artikel als het gestelde in dit lid b zal opleggen aan opvolgende verkrijgers en/of beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.



c. Het ontwerp van de notariële akte dient minimaal twee weken voor de geplande eigendomsoverdracht ter goedkeuring aan de Gemeente te worden voorgelegd opdat de Gemeente kan controleren dat de hiervoor genoemde verplichtingen volledig zijn opgenomen.

Einde citaat

Goedkeuring Gemeente Baarn

Blijkens een verklaring van de gemeente de dato @, waarvan een kopie is gehecht aan een akte op @ voor mij, notaris verleden, heeft de gemeente Baarn goedkeuring verleend voor de definitieve vormgeving van het bouwplan en definitieve aantal conform de verleende omgevingsvergunning te realiseren woningen en parkeerplaatsen.

- 2. de hiervoor gemelde akte van levering op vijf april tweeduizend negentien verleden voor mr. M.E.D. van der Brug, notaris te Amersfoort, van welke akte ene afschrift is ingeschreven op vijf april tweeduizend negentien in register 4, deel 75360, nummer 19, in welke akte onder meer het navolgende woordelijk staat vermeld:*

Begin citaat

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

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

voor wat betreft het verkochte sub 1. b.

een akte ter effectuering van een op drie februari negentienhonderd zesenzestig voor de destijds te Baarn gevestigde notaris P.C.J. Beynen verleden akte van huurverkoop en huurkoop, in welke eerstvermelde akte is opgenomen kwitantie voor de koopprijs en afstand van de rechten de ontbinding van de overeenkomst te vorderen eventueel voortvloeiende uit de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek (oud), op drie februari negentienhonderd tweeëntachtig voor H. Windhorst, destijds notaris te Baarn, verleden, welke akte bij afschrift is overgeschreven in het betreffende register van het Kadaster te Utrecht, op vijf februari negentienhonderd tweeëntachtig, in deel 4364 nummer 21, in welke akte onder meer woordelijk staat vermeld:

begin citaat:

Ten aanzien van erfdiensbaarheden wordt verwezen naar een akte transport op drie en twintig juli negentienhonderd twee en veertig verleden voor A.E. Schouten destijds notaris ter standplaats Baarn, overgeschreven ten gemelde hypotheekantore op elf augustus daaraanvolgend in deel 935 nummer 31, waarin woordelijk staat vermeld:

"De verkoper behoudt zich het recht van weg voor over de bij deze verkochte grond om te komen en te gaan van- en naar de Eemnesserweg, volgens de thans bestaande toestand, derhalve tot de poort, toegang gevend tot de achtertuin van verkoper ten deze, met recht voor de eigenaar van het lijdend erf, eventueel deze poort in de richting van de



Eemnesserweg te verplaatsen, zonder kosten voor de eigenaar van het heersend erf, welk recht bij deze als erfdienstbaarheid wordt voorbehouden en gevestigd ten behoeve van het thans nog in eigendom van de verkoper verblijvende gedeelte van het kadastrale perceel Gemeente Baarn, sectie B nummer 10019 en ten laste van het bij deze verkochte perceelsgedeelte."

tot zover dit citaat

voor wat betreft het verkochte sub 1.d:

een akte van transport, waarin opgenomen kwitantie voor de koopprijs en afstand van de rechten de ontbinding van de overeenkomst te vorderen eventueel voortvloeiende uit de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek (oud), op veertien augustus negentienhonderd negen en zeventig voor H. Windhorst, destijds notaris te Baarn, verleden, welke akte bij afschrift is overgeschreven in het betreffende register van het Kadaster te Utrecht, op zeventien augustus negentienhonderd negenenzeventig, in deel 3883 nummer 27, in welke akte onder meer woordelijk staat vermeld:

begin citaat:

Voor bestaande erfdienstbaarheden wordt verwezen naar een akte van scheiding op vijftien augustus negentienhonderd twee en zeventig verleden voor notaris A.M.J. Morsch ter standplaats Baarn, overgeschreven ten hypotheekkantore te Utrecht zeventien augustus daarna in deel 2477 nummer 24, waarin was opgenomen als volgt:

"De comparanten verklaarden voorts hierbij te vestigen de navolgende erfdienstbaarheden:

- A. Ten behoeve en ten laste van het bij deze toegescheidene en ten behoeve en ten laste van de rest van genoemd kadaster-perceel nummer 921 worden over en weer als zodanige erfdienstbaarheden gevestigd, waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door riolering of anderszins, eventuele inbalking, inankering en overbouw en toevoer van licht en lucht, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen.
Deze erfdienstbaarheden zullen niet geacht worden te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming der heersende erven.*
- B. Ten behoeve van het bij deze toegescheidene en ten laste van de rest van genoemd kadasterperceel nummer 921, worden gevestigd de erfdienstbaarheden van weg om te komen van en te gaan naar de Eemnesserweg naar en van de heersende erven, en tussen de heersende erven onderling."*

tot zover dit citaat

voor wat betreft het verkochte sub 1.f:

naar een akte van transport, waarin opgenomen kwitantie voor de koopprijs en afstand van de rechten de ontbinding van de overeenkomst te vorderen eventueel voortvloeiende



uit de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek (oud), op één juni negentienhonderd negenentachtig voor H. Windhorst, destijds notaris te Baarn, verleden, bij afschrift overgeschreven in het betreffende register van het Kadaster te Utrecht, op twee juni negentienhonderd negenentachtig, in deel 6193 nummer 15, in welke akte onder meer woordelijk staat vermeld:

begin citaat:

In gemelde aankomsttitel werd voor bestaande erfdienstbaarheden verwezen naar een akte van transport op dertien december negentienhonderd vijf en vijftig verleden voor notaris M.C.A.A.H. Römer, destijds te Baarn, overgeschreven ten hypotheekkantore te Amersfoort de volgende dag in deel 1150 nummer 83, waarin woordelijk voorkomt:

"Ten behoeve van het aan verkoper verblijvende gedeelte van kadasternummer 9681 en ten laste van het door koper gekochte deel van nummer 9681 wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van recht van uitweg van- en naar de Eemnesserweg te Baarn over de momenteel aanwezige straat. De uitweg mag niet door auto's en dergelijke of op andere wijze geblokkeerd worden.

Voorts wordt ten behoeve van het aan verkoper verblijvende gedeelte van kadasternummer 9681 en ten laste van het door koper verkregen gedeelte van dit nummer gevestigd:

- a. de erfdienstbaarheid van licht en uitzicht door middel van ramen welke zich momenteel in het huis Eemnesserweg nummer 27a en de voorschreven houten schuur bevinden;*
- b. de erfdienstbaarheid om in het door koper gekochte terrein fundamenten te hebben welke behoren bij het huis Eemnesserweg nummer 27a en voorschreven houten schuur, op gelijke wijze als thans het geval is;*
- c. de erfdienstbaarheid om goten, overstekken, regenpijpen, putten, rioleringen, leidingen en dergelijke te hebben gelijk thans het geval is."*

Aangezien thans het heersend en lijdend erf in één hand zijn gekomen is voormelde aangehaalde erfdienstbaarheid vervallen.

Voor het geval het verkochte een aansluiting heeft op het kabelnet voor radio- en televisieontvangst, wordt bij deze aan de koper ten behoeve van de exploitant van het kabelnet, N.V. Centrale Antenne Systemen Exploitatie Maatschappij "Casema", gevestigd te 's-Gravenhage, de verplichting opgelegd de aansluiting met bijbehorende voorzieningen te gedogen en in stand te houden, daaronder begrepen de verplichting om de exploitant toe te staan ten behoeve van andere abonnees aftakkingen van de aansluiting en verbindingskabels aan te leggen, te wijzigen, te onderhouden en op te ruimen.

Koper in deze is verplicht het bovenstaande bij eigendomsoverdracht of bij verlening van een genotsrecht daarop, aan de nieuwe eigenaar of gerechtigde op te leggen, dit ten behoeve van de exploitant te bedingen en namens deze aan te nemen.



De koper verklaarde het bovenstaande te zullen naleven, hetwelk de verkoper als vrijwillig waarnemende de belangen van de exploitant van het kabelnet bij deze aanneemt."

tot zover dit citaat

voor wat betreft het verkochte sub 1.g:

naar gemelde titel van aankomst de dato zestien juni tweeduizend acht deel 54856 nummer 168, in welke akte onder meer woordelijk staat vermeld:

begin citaat

ERFDIENSTBAARHEDEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden wordt voor zover nog van toepassing verwezen naar de akte van overdracht, op acht en twintig april negentienhonderd vijf en zestig verleden voor A.M.J. Morsch, destijds notaris te Baarn, welke akte bij afschrift is overgeschreven in register Hypotheken 4 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Utrecht, op negen en twintig april daarop volgend, in deel 1830 nummer 68, waarin woordelijk is opgenomen:

(begin citaat)

- a. Ten behoeve van het aan de comparant sub 1 in eigendom toebehorende perceel kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie L, nummer 1082, als heersend erf en ten laste van het op de aan deze akte gehechte, door partijen gewaarmerkte tekening, gearceerd aangegeven gedeelte van het aan de Staat in eigendom behorende perceel van dezelfde kadastrale gemeente en sectie, nummer 1170 als lijdend erf, wordt als erfdienstbaarheid gevestigd het recht van uitweg, uitsluitend er toe strekkende, dat de bewoners van het pand Laanstraat 50 hun personeel en de leveranciers van het in gemeld pand uitgeoefende bedrijf zich van- en naar de Teding van Berkhoutstraat kunnen begeven mits het openen en sluiten van het toegangshek steeds geschiedt door een der bewoners of een lid van het personeel en met bepaling, dat op dat gedeelte nimmer mag worden geparkeerd en dat de sleutels van de toegangshekken aan de voor- en achterzijde van de inrit over en weer voor partijen ter beschikking zullen staan.*
- b. Alle schade welke tengevolge van de uitoefening van de sub a. bedoelde erfdienstbaarheid aan werken of eigendommen van de Staat mocht ontstaan, zal door de comparant sub 1 op eerste aanschrijving van de Staat aan deze worden vergoed.*
- c. De kosten van het maken en onderhouden van een doorgang in de erfscheiding tussen de sub a. genoemde percelen komen geheel voor rekening van de Staat.*

(einde citaat)

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden wordt voorts voor zover van toepassing verwezen naar de akte van transport, op dertien april negentienhonderd zes en zestig verleden voor genoemde notaris Morsch, welke akte bij afschrift is overgeschreven in



register Hypotheken 4 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Utrecht, op vijftien april daarop volgend, in deel 1893 nummer 89. waarin woordelijk is opgenomen:

(begin citaat)

- a. Ten behoeve van het perceel kadastraal bekend Gemeente Baarn, sectie L, nummer 1168, waarvan het bij deze akte overgedragen perceelsgedeelte deel uitmaakt, als heersend erf en ten laste van het op de aan de minute dezer akte gehechte door partijen gewaarmerkte tekening gearceerd aangegeven gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie L, nummer 1170, dat eigendom is van de Staat, als lijdend erf, wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van weg om te komen van- en te gaan naar het heersend erf van- en naar de Teding van Berkhoutstraat.*
- b. Ten behoeve van de Vennootschap wordt gevestigd een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Wet van dertien mei negentienhonderd zeven en twintig, Staatsblad 159, tot opheffing van privaatrechterlijke belemmeringen op de op de sub a bedoelde tekening gearceerd aangegeven grondstrook voor het mogen leggen, hebben, houden, onderhouden, vervangen en verwijderen van kabels en daarmee in verband staande beveiligings- en ondersteuningswerken.*

(einde citaat)

In de Opgave Onroerend Goed als bedoeld in artikel 7 van de Machtigingswet P.T.T. Nederland N.V. (Staatsblad 1988, nummer 521) door de Dienst der Domeinen te Arnhem, gedateerd zestien februari negentienhonderd negen en tachtig, overgeschreven in register Hypotheken 4 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Utrecht, op twintig februari negentienhonderd negen en tachtig, in deel 6102 nummer 40, is voor zover van toepassing onder meer het volgende omschreven:

(begin citaat)

ten behoeve van een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie L, nr. 1306, ter grootte van ongeveer 0.19.01 ha, hetwelk in eigendom toebehoort aan de P.T.T. Post B.V. als heersend erf en ten laste van het overblijvende gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie L, nr. 1306, ter grootte van ongeveer 0.08.30 ha, hetwelk in eigendom toebehoort aan de P.T.T. Telecom B.V., alsmede ten behoeve van een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie L, nr. 1306, ter grootte van ongeveer 0.08.30 ha, hetwelk in eigendom toebehoort aan P.T.T. Telecom B.V. als heersend erf en ten laste van het overblijvende gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie L, nr. 1306, ter grootte van ongeveer 0.19.01 ha, hetwelk in eigendom toebehoort aan de P.T.T. Post B.V., als lijdend erf, wordt hierbij over en weer gevestigd een erfdienstbaarheid van uitweg om te komen en te gaan van en naar de T. van Berkhoutstraat te Baarn;

(einde citaat)

BIJZONDERE BEPALINGEN

Met betrekking tot bijzondere bepalingen wordt voor zover nog van toepassing ook nog verwezen naar het volgende.

Koper is genoegzaam bekend met de op twee en twintig augustus tweeduizend twee verleende schriftelijke toestemming tot het creëren van een nooduitgang in het buurperceel, kadastraal bekend gemeente Baarn sectie L nummer 870, grenzend aan vermeld perceel kadastraal bekend gemeente Baarn sectie L nummer 1983.

Koper is voorts genoegzaam bekend met de vergunning ten behoeve van het hebben van vaste bovenlichten, ten gunste van de eigenaar van het perceel Eemnesserweg 19B te Baarn.

(onderbreking citaat)

Enzovoorts

4.11 vestiging kwalitatieve verplichting/opleggen kettingbeding

Ter bevestiging en/of ter nadere inkleuring en/of uitwerking van het bepaalde in de in Hoofdstuk 3 onder 1 gemelde anterieure overeenkomst, zijn Partijen te dezen het hierna onder a., b. en c. bepaalde (nader) overeengekomen.

a.. Handhavingsplicht parkeerplaatsen

Koper is jegens Verkoper en/of de gemeente Baarn verplicht om de van het Verkochte deel uitmakende te realiseren parkeerplaats(en), te dulden, te handhaven, in stand te houden, te onderhouden en wanneer noodzakelijk te vervangen.

Koper dient tevens de ontsluiting van bedoelde parkeerplaats(en) in stand te houden en dient deze ontsluiting te onderhouden en zo nodig te vervangen. Koper mag bedoelde parkeerplaats(en) niet verwijderen en/of voor een personenauto's onbereikbaar -of onberijdbaar maken.

b. Opvang- en infiltratievoorzieningen

Koper is verplicht de aanwezigheid te dulden van in het object (als onderdeel van het beoogde mandelige terrein) aan te leggen opvang- en infiltratievoorzieningen, deze in stand te houden, te onderhouden en zonodig te vernieuwen. Het is Koper niet toegestaan handelingen te (doen) verrichten welke schade kunnen aanbrengen aan bedoelde voorzieningen danwel beschadiging tot gevolg hebben aan het materiaal.

c. Handhaving (semi-openbare) parkeerterrein

Verkoper en Koper zijn met elkaar overeengekomen dat Koper jegens Verkoper en/of de Gemeente Baarn verplicht is het mandelige terrein als openbaar toegankelijk terrein te dulden, te handhaven, in stand te houden en te onderhouden.

Koper verklaart nadrukkelijk op de hoogte te zijn van het openbare karakter en openbare toegankelijkheid van het betreffende als zodanig in stand te houden terrein. De (mede)eigenaars van het mandelig terrein is/zijn verplicht bij de entree(s) van het terrein duidelijk en goed zichtbaar borden te (doen) plaatsen en te (doen) handhaven, waaruit ondubbelzinnig blijkt dat het mandelig terrein privé-eigendom is.

Het is de (mede)eigenaars toegestaan op bedoelde borden (tevens) te vermelden dat



ten aanzien van het gebruik daarvan voorwaarden door de (mede)eigenaars (kunnen) worden gesteld.

Het is de (mede)eigenaars toegestaan het mandelig terrein voor autoverkeer af te sluiten met een slagboom.

Te dezen wordt voorts verwezen naar het hierna in Hoofdstuk 7. gemelde mandeligheidsreglement.

Kwalitatieve verplichting/Kettingbeding/boetebeding

Partijen zijn overeengekomen dat de hiervoor onder a., b. en c. gemelde bepalingen als kwalitatieve verplichting rusten op het object en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het object onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het object zullen verkrijgen.

Op grond van het bovenstaande wordt bij de onderhavige akte vastgelegd dat de hierboven bedoelde verplichtingen zullen gelden als kwalitatieve verplichting(en) als bedoeld in artikel 252 lid 2 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, rustend op het object ten behoeve van Verkoper en/of Gemeente Baarn.

en worden bij deze zodanig gevestigd dat deze bij overgang van de eigendom van het Verkochte daarop blijft rusten en zullen overgaan op degene(n) die het verkrijgt/verkrijgen, hetzij onder algemene titel hetzij onder bijzondere titel, en dat mede gebonden zullen zijn degenen die een recht tot gebruik ervan zullen verkrijgen.

Voorzover de hiervoor onder a., b. en c. genoemde verplichtingen niet van rechtswege overgaan bij overgang of overdracht van het gekochte, geldt dat Koper verplicht is deze aan zijn rechtsopvolgers op te leggen en te doen aannemen, evenals de verplichting in deze zin vervat. Koper heeft deze verplichting bij overdracht van het Verkochte alsmede bij de vestiging van een beperkt recht daarop. In verband met het vorenstaande is Koper verplicht en verbindt zich jegens Verkoper en/of Gemeente Baarn om het in onderhavig beding bepaalde bij overdracht van het Verkochte of een gedeelte daarvan, alsmede bij verlening van een zakelijk genotsrecht daarop aan een rechtsopvolger op te leggen en voor Verkoper en/of Gemeente Baarn aan te nemen, en in verband daarmee, het in dit artikel bepaalde in de akte van overdracht in eigendom of verlening van een zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte bij overtreding of niet-nakoming van een onmiddellijk opeisbare boete van tienduizend euro (€ 10.000,00) ten behoeve van Verkoper.

5. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Verkoper en Koper zijn voorts overeengekomen de navolgende erfdienstbaarheden te vestigen, ter uitvoering waarvan bij deze wordt gevestigd:

Einde Citaat

2. Ter bevestiging en/of ter nadere inkleuring en/of uitwerking van het hiervoor in gemelde anterieure overeenkomst bepaalde zijn Partijen te dezen het hierna onder



a., b., c., d. en e. bepaalde (nader) overeengekomen.

a.. Handhavingsplicht parkeerplaatsen

Koper is jegens Verkoper en/of de gemeente Baarn verplicht om de parkeerplaats(en), welke op het Verkochte wordt/worden gerealiseerd, te dulden, te handhaven, in stand te houden, te onderhouden en wanneer noodzakelijk te vervangen.

Koper dient tevens de ontsluiting van bedoelde parkeerplaats(en) in stand te houden en dient deze ontsluiting te onderhouden en zo nodig te vervangen. Koper mag bedoelde parkeerplaats(en) niet verwijderen en/of voor een personenauto's onbereikbaar -of onberijdbaar maken.

b. Gescheiden rioleringen voor huishoudelijk afvalwater en hemelwater

Koper is verplicht de aanwezigheid te dulden van in de tot het Verkochte behorende woning aan te leggen gescheiden riolering voor huishoudelijke afvalwater en hemelwater, deze in stand te houden, te onderhouden en zonodig te vernieuwen. Het is Koper niet toegestaan handelingen te (doen) verrichten welke schade kunnen aanbrengen aan bedoelde voorzieningen danwel beschadiging tot gevolg hebben aan het materiaal.

c.. Opvang- en infiltratievoorzieningen

Koper is verplicht de aanwezigheid te dulden van in het Verkochte aan te leggen opvang- en infiltratievoorzieningen, deze in stand te houden, te onderhouden en zonodig te vernieuwen. Het is Koper niet toegestaan handelingen te (doen) verrichten welke schade kunnen aanbrengen aan bedoelde voorzieningen danwel beschadiging tot gevolg hebben aan het materiaal.

Koper is voor wat betreft het hiervoor onder a. tot en met c. bepaalde verplicht te gedogen dat de Gemeente Baarn de betreffende voorzieningen met eventuele toebehoren die op de betreffende locatie aanwezig zijn periodiek zal (laten) controleren.

d. Handhaving (semi-openbare) terrein

Verkoper en Koper zijn met elkaar overeengekomen dat Koper jegens Verkoper en/of de Gemeente Baarn verplicht is het in de splitsing als gemeenschappelijke ruimte gekwalificeerde buitenterrein als openbaar toegankelijk terrein te dulden, te handhaven, in stand te houden en te onderhouden.

Koper verklaart nadrukkelijk op de hoogte te zijn van het openbare karakter en openbare toegankelijkheid van het betreffende als zodanig in stand te houden terrein.

De (mede)eigenaars van de gemeenschap waarvan het Verkochte deel uitmaakt is/zijn verplicht bij de entree(s) van het terrein duidelijk en goed zichtbaar borden te (doen) plaatsen en te (doen) handhaven, waaruit ondubbelzinnig blijkt dat het betreffende terrein privé-eigendom is.



Het is de betreffende (mede)eigenaars toegestaan op bedoelde borden (tevens) te vermelden dat ten aanzien van het gebruik daarvan voorwaarden door de (mede)eigenaars (kunnen) worden gesteld.

Het is de (mede)eigenaars toegestaan het betreffende buitenterrein voor autoverkeer af te sluiten met een slagboom.

Te dezen wordt voorts verwezen naar het hierna gemelde van toepassing zijnde splitsingsreglement.

e. Gedoogplicht kabels en leidingen

Koper is jegens Verkoper en/of nutsbedrijven verplicht de aanwezigheid te dulden van voorzieningen ten algemene nutte, zulks aangaande het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen, wijzigen van leidingen, kabels, rioleringen, buizen en dergelijke dienende voor het verkrijgen van elektriciteit, water, telefoon, radio- en tv-ontvangst en dergelijke en/of afvoer van schoon, vervuild en rioolwater.

Koper dient zich te onthouden van activiteiten op of nabij het Verkochte waardoor schade aan bedoelde voorzieningen zou kunnen ontstaan en is jegens de daarvoor verantwoordelijke instanties aansprakelijk voor schade aan die voorzieningen in het Verkochte. Koper respectievelijk diens rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel is/zijn verplicht al hetgeen is aangebracht op, in, aan, boven of onder het Verkochte, met betrekking tot bedoelde leidingen en kabels en dergelijke te laten bestaan.

Partijen zijn (voorts) overeengekomen de navolgende bijzondere lasten en beperkingen te vestigen en/of op te leggen.

3. Koppeling woning-parkeerplaats

De onder het Verkochte gemelde woning (omschreven onder 1.) en parkeerplaats (omschreven onder @) zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden in die zin dat het niet is toegestaan deze objecten los van elkaar over te dragen. Te dezen wordt verwezen naar het bepaalde in gemeld van toepassing zijnde splitsingsreglement, woordelijk luidende:

Begin citaat

42.10 Koppeling woning met parkeerplaats

Een eigenaar van een appartementsrecht met bestemming woning (indices A-1 tot en met A-12) dient te allen tijde ook gerechtigd te zijn tot een appartementsrecht met bestemming parkeerplaats (indices A-13 tot en met 28).

In verband hiermee geldt het navolgende:

- a. *De eigendom van het betreffende appartementsrecht met bestemming woning is onlosmakelijk verbonden met de eigendom van het betreffende appartementsrecht met bestemming parkeerplaats.*
- b. *De eigenaar of gerechtigde tot enig zakelijk of beperkt genotsrecht is gelet*



hierop verplicht bij vervreemding van het appartementsrecht met bestemming woning of de vestiging of overdracht van enig zakelijk of beperkt genotsrecht/zekerheidsrecht daarop, het bijbehorende appartementsrecht met bestemming parkeerplaats op gelijke wijze in de rechtshandeling te betrekken.

- c. *Het onderhavige artikel 42.10 dient in elke akte van vervreemding van een appartementsrecht of de vestiging van enig beperkt of zakelijk genotsrecht daarop woordelijk te worden opgenomen en ten behoeve van de vereniging te worden bedongen en aangenomen, een en ander op straffe van een onmiddellijk opeisbare boete ten behoeve van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) de vereniging, ten laste van de vervreemder/overtreder, door het enkele feit van die overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.*

Einde citaat

4. Gebruiksbeperkingen Grond

Voor wat betreft milieuaspecten en hiermee verband houdende gebruiksbeperkingen wordt verwezen naar het bepaalde in Hoofdstuk 5 artikel 2 van de Koopovereenkomst, woordelijk luidende als volgt:

Begin citaat

Met betrekking tot het bouwplan is een saneringsplan opgesteld door PJ Milieu B.V.. De hieruit voortvloeiende verplichting tot sanering heeft plaatsgevonden, waarmee de (voorheen) verontreinigde grond is ontgraven en afgevoerd aangevuld met schone grond waarmee voldaan wordt aan de eisen voor een leeflaag.

Ter plaatse van bebouwing en infrastructuur is alleen de verontreinigde grond voor zover noodzakelijk ontgraven en heeft vervolgens afdekking van de verontreiniging met een leef- danwel afdeklaag plaatsgevonden.

In verband hiermee verklaart verkoper dat het object geschikt is voor het door Koper beoogde gebruik: "wonen met tuin" en "ander groen, bebouwing, infrastructuur en industrie".

Koper verklaart bekend te zijn met de betreffende bodemrapporten en gemeld saneringsplan.

Uit het saneringsplan wordt te dezen voor wat betreft de benodigde nazorg het navolgende woordelijk aangehaald

Begin citaat

5.5 Nazorg

Aangezien op de locatie verontreinigingen achterblijven is sprake van nazorg. In het kader van nazorg dient rekening gehouden te worden met het volgende:

Gebruiksbeperkingen

Er is sprake van gebruiksbeperkingen. Op de locatie mag niet zondermeer worden



gegraven op plaatsen waar sprake is van sterk verontreinigde grond. Op locaties waar geen sprake is van sterk verontreinigde grond zijn deze gebruiksbeperkingen niet van toepassing. Indien graafwerkzaamheden dienen te worden uitgevoerd ter plaatse van de leeflagen geldt dat deze niet dieper als 1 m-mv mogen plaatsvinden. De eigenaar van de locatie is verantwoordelijk voor naleving van de gebruiksbeperkingen.

Indien toch in de verontreinigde bodem dient te worden gegraven dient hiervoor een deelsaneringsplan of een BUS-melding te worden opgesteld en ter goedkeuring te worden ingediend bij het bevoegde gezag (RUD Utrecht).

Einde citaat

De verplichtingen welke uit het vorenstaande voortvloeien zullen als kwalitatieve verplichtingen danwel als kettingbeding worden gevestigd/opgelegd bij levering van het object, zodat rechtsopvolgers ook gebonden zullen zijn aan opgemelde verplichtingen.

Einde citaat

Ter bevestiging en/of ter nadere inkleuring en/of uitwerking van het hiervoor onder 4. bepaalde zijn Partijen te dezen (nader) overeengekomen:

- ontgraven ten behoeve van de aanleg van tuinen tot een diepte van circa één meter onder het maaiveld is toegestaan. Het 'doorbreken' van de betreffende afdeklaag is niet toegestaan omdat daaronder contact met verontreinigingen mogelijk is;
- de verhardingen op het terrein dienen in tact te blijven. Uitsluitend in geval van aanleg van leidingen en dergelijke mag tot de betreffende afdeklaag ontgraven worden;
- Koper is verplicht zich bovengenoemde gebruiksbeperkingen na te leven en de in of aan de grond en/of bebouwing van het Verkochte aangebrachte saneringsmaatregelen/voorzieningen in stand te houden en voor zover noodzakelijk te onderhouden.

5. Verplichtingen met betrekking tot behoud van de planinrichting

Het is koper niet toegestaan het onder het Verkochte begrepen terrein anders in te richten dan als vermeld in het inrichtingsplan met bijbehorende situatietekeningen, mede inhoudende een verbod de bij de realisatie van het bouwplan op het Verkochte aan te brengen, aangebrachte en/of bestaande erfafscheiding(en) te (doen) verwijderen en/of daarvoor een andersoortige erfafscheiding te (doen) plaatsen. Koper is in verband met het vorenstaande verplicht voor eigen rekening zorg te dragen voor onderhoud, instandhouding en eventueel vernieuwing van de betreffende inrichting, waaronder de betreffende bestrating en groenvoorzieningen, zulks in overeenstemming met het inrichtingsplan en/of bij afsterving van de betreffende groenvoorzieningen voor herbepanting zorg te dragen.



Koper is verplicht geen handelingen te (doen) verrichten welke het betreffende materiaal kan beschadigen of - voor zover het ha(a)g(en) of andersoortige groenvoorzieningen betreft - welke tot afsterving kunnen leiden.

6. Zelfbewoningsplicht

a. Koper is jegens de gemeente Baarn gehouden het Verkochte casu quo de daarop te realiseren woning zelf (met eventuele partner en/of andere gezinsleden) gedurende een minimale periode van vijf (5) jaar zelf te bewonen. Deze periode vangt aan vanaf het moment dat Koper zich als woonachtig op het adres van de tot het Verkochte behorende woning, hierna ook aangeduid met: "de woning", inschrijft in de gemeentelijke basisadministratie. De eerste inschrijving op dit adres in de gemeentelijke basisadministratie dient plaats te vinden binnen zes (6) maanden na oplevering van de woning. Indien er meerdere personen optreden als Koper van de woning, wordt geacht te zijn voldaan aan de zelfbewoningsplicht indien minimaal één van hen de woning gedurende minimaal vijf (5) jaar zelf bewoont.

Het is Koper gedurende de hiervoor bedoelde periode niet toegestaan het Verkochte aan (een) derde(n) te verhuren of in gebruik te geven.

b. De gemeente Baarn kan geheel of gedeeltelijk ontheffing verlenen van vorenstaande verplichting als er sprake is van dringende bijzondere omstandigheden, welke buiten verhouding staan tot het algemeen belang dat met de toepassing van dit artikel is gediend en die maken dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onverkorte uitvoering van dit artikel onaanvaardbaar is, danwel in verband met een tijdelijke (maximaal één jaar) ontheffing om andere redenen.

Een verzoek hiertoe dient door Koper gemotiveerd te worden en zal door de gemeente Baarn niet op onredelijke gronden geweigerd worden.

c. Koper verplicht zich om, indien hij binnen gemelde vijf-jaarstermijn overgaat tot vervreemding van het Verkochte aan een derde, de in dit artikel bedoelde verplichtingen voor de resterende termijn bij wijze van kettingbeding op te leggen aan de verkrijger en/of diens rechtsopvolger(s) in de eigendom van het Verkochte.

d. Indien Koper handelt in strijd met voormelde zelfbewoningsplicht verbeurt hij een onmiddellijk opeisbare boete ter grootte van vijftientigduizend euro (€ 25.000,00) ten behoeve van gemeente Baarn.

Deze boete zal niet verschuldigd zijn indien:

1. er sprake is van overlijden van (een van de personen genoemde onder) Koper;
2. er sprake is van ziekte (invaliditeit daaronder begrepen) en Koper genoodzaakt is om zijn beroep/bedrijf te staken en als gevolg daarvan moet



- overgaan tot vervreemding van het Verkochte;
3. er sprake is van een verdeling wegens echtscheiding, beëindiging van een geregistreerd partnerschap of beëindiging relatie/samenwoning van Koper(s), waarbij het Verkochte aan één van beide (ex-) partners wordt toebedeeld;
 4. er sprake is van een eventuele gedwongen verkoop (zoals bij executie na beslaglegging of parate executie door een hypothecaire schuldeiser), een en ander uitsluitend indien daarbij alle in het onderhavige artikel bedoelde verplichtingen van Koper ten behoeve van de gemeente Baarn voor de resterende termijn als kettingbeding worden opgelegd aan degene(n) aan wie het Verkochte wordt toegedeeld.
 - e. Na verloop van de hiervoor onder 1. bedoelde termijn komt het onderhavige artikel te vervallen.

!

klopt het kettingbeding? mag er binnen dan binnen 5 jaar doorverkocht worden? dus dat een opvolgend eigenaar de resterende termijn mag opvullen en dat de eerste Koper dus wel mag vervreemden binnen 5 jaar als die opvolgend eigenaar er ook maar weer in gaat wonen?

Kwalitatieve verplichting/Kettingbeding/boetebeding

Partijen zijn overeengekomen dat de hiervoor onder 2. tot en met 6 gemelde bepalingen als kwalitatieve verplichting rusten op het Verkochte en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het Verkochte onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen.

Op grond van het bovenstaande wordt bij de onderhavige akte vastgelegd dat de hierboven bedoelde verplichtingen zullen gelden als kwalitatieve verplichting(en) als bedoeld in artikel 252 lid 2 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, rustend op het Verkochte ten behoeve van Verkoper en/of Gemeente Baarn en/of andere partij indien als zodanig vermeld, en worden bij deze zodanig gevestigd dat deze bij overgang van de eigendom van het Verkochte daarop blijft rusten en zullen overgaan op degene(n) die het verkrijgt/verkrijgen, hetzij onder algemene titel hetzij onder bijzondere titel, en dat mede gebonden zullen zijn degenen die een recht tot gebruik ervan zullen verkrijgen.

Voorzover de hiervoor onder 2. tot en met 6 genoemde verplichtingen niet van rechtswege overgaan bij overgang of overdracht van het Verkochte, geldt dat Koper verplicht is deze aan zijn rechtsopvolgers op te leggen en te doen aannemen, evenals de verplichting in deze zin vervat. Koper heeft deze verplichting bij overdracht van het Verkochte alsmede bij de vestiging van een beperkt recht daarop. In verband met het vorenstaande is Koper verplicht en verbindt zich jegens Verkoper en/of Gemeente Baarn om het in onderhavig beding bepaalde bij overdracht van het Verkochte of een gedeelte



daarvan, alsmede bij verlening van een zakelijk genotsrecht daarop aan een rechtsopvolger op te leggen en voor Verkoper en/of Gemeente Baarn aan te nemen, en in verband daarmee, het in dit artikel bepaalde in de akte van overdracht in eigendom of verlening van een zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte bij overtreding of niet-nakoming van een onmiddellijk opeisbare boete van tienduizend euro (€ 10.000,00) ten behoeve van Verkoper.

OPTIE

Bij eerste levering ivm pp Blok G!

7. Vestiging erfdiensbaarheid van overpad/overweg

Verkoper en Koper zijn voorts overeengekomen de navolgende erfdiensbaarheid van overpad/overweg te vestigen, ter uitvoering waarvan bij deze wordt gevestigd, ten behoeve van het percelen met daarop gelegen opstal respectievelijk twee (2) parkeerplaatsen, plaatselijk bekend aan/nabij Laanstraat 58 te @ Baarn, kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie L, nummers @ en @,

!

check adres;

en ten laste van gemeld als gemeenschap in de splitsing in appartementsrechten betrokken terrein kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie L, nummer @, de erfdiensbaarheid van overpad en overweg inhoudende de plicht van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de eigenaar van het heersend erf het dienend erf gebruikt om te komen van en te gaan naar het heersend erf.

Het dienend erf mag gebruikt worden:

- a. voor fiets- en voetverkeer; en
- b. voor autoverkeer.

Met betrekking tot deze erfdiensbaarheid geldt voorts het volgende:

a. Blokkeringsverbod

Het is de verboden het dienend erf te blokkeren zodanig dat een vrije doorgang belemmerd wordt.

!

Indien een slagboom wordt geplaatst krijgt heersend erf sleutels/codes om toegang te krijgen

b. Onderhoud

De kosten voor het onderhoud, herstel en vernieuwing komen voor rekening van de eigenaar(s) van het dienend erf.

c. Duur



1. De erfdienstbaarheid gaat in per vandaag en wordt gevestigd voor onbepaalde tijd, uitgezonderd beëindiging daarvan op de gronden zoals in de wet.
 2. De bepalingen waaronder de erfdienstbaarheid is gevestigd, waaronder begrepen die met betrekking tot de vergoeding, kunnen worden gewijzigd door de inschrijving in de openbare registers van het kadaster van een akte, opgemaakt tussen degene(n) die dan partij zijn bij deze rechtsverhouding.
- d. Geen (periodieke) tegenprestatie
Terzake van deze erfdienstbaarheid is geen (periodieke) vergoeding verschuldigd.

Verkrijgingen

Het heersend erf werd door Verkoper verkregen door de inschrijving bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op vijf april tweeduizend negentien in register 4, deel 75360, nummer 19, van het afschrift van de akte van levering, onder meer inhoudende kwitantie voor de betaling van de koopprijs, op diezelfde dag verleden voor mr. M.E.D. van der Brug, notaris te Amersfoort.

Het dienend erf is wordt met de onderhavige akte gezamenlijk eigendom van Partijen als vermeld in de onderhavige akte.

Geen publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers blijkt dat vandaag met betrekking tot het Verkochte geen publiekrechtelijke beperking bekend is in de gemeentelijke beperkingenregistratie in 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.

F. Aanneming / uitdrukkelijke aanvaarding

1. De in deze akte aangehaalde en door Verkoper op zich genomen verplichtingen worden - voor zover nodig - bij dezen aan Koper opgelegd, onder dezelfde bepalingen. Deze verplichtingen worden bij dezen door Koper op zich genomen en zullen wederom door hem worden opgelegd aan zijn rechtsopvolger(s) onder dezelfde bepalingen.
Verkoper neemt voormelde door Koper op zich genomen verplichtingen bij dezen (voor en namens belanghebbende(n)) aan.
2. De in deze akte omschreven lasten en beperkingen worden bij deze uitdrukkelijk door Koper aanvaard.

G. Instandhouding eerdere gemaakte afspraken

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen vóór de ondertekening van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen.

H. Ontbindende voorwaarde(n) en opschortende voorwaarde(n) uit onderliggende overeenkomst(en)

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de Koopovereenkomst zijn



thans uitgewerkt. Noch Verkoper noch Koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Alle opschortende voorwaarden die (eventueel) zijn overeengekomen in de Koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten, die op de koop betrekking hebben, zijn in vervulling gegaan.

I. Belastingen

Verkoper is ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.

Het Verkochte kwalificeert als een bouwterrein en/of als nieuw gebouw, zoals bedoeld in artikel 11 lid 1 letter a onder 1° juncto artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat omzetbelasting ter zake van de levering van het Verkochte is verschuldigd.

Verkoper garandeert dat het Verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

Koper verklaart bij deze een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, zoals bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, zodat hij in verband met de verkrijging van het Verkochte bij deze akte geen overdrachtsbelasting verschuldigd is.

Woonplaatskeuze

Verkoper en Koper kiezen ter zake van deze akte en/of de Koop-/aannemingsovereenkomst en haar gevolgen, waaronder de fiscale gevolgen, alsmede ter zake van de inschrijving van deze akte in de daartoe bestemde openbare registers, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

Volmacht rectificatie

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers van BolscherBrugDeijl Notarissen om, in geval mocht blijken dat de hiervoor vermelde (kadastrale) omschrijving niet juist is of deze akte anderszins verbetering behoeft, deze akte te rectificeren en voorts ter zake alles meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn.

Koper verleent tevens volmacht aan genoemde gevolmachtigden tot het aanbrengen van verbeteringen en aanvullingen in hypotheekakten, welke betrekking hebben op het Verkochte.

BIJLAGE:

- koopovereenkomst

@

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden te Amersfoort op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

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

De verschenen personen hebben verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen, met de inhoud in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Daarna is deze akte, na beperkte voorlezing, door de verschenen personen en mij,



notaris, ondertekend om

CONCEPT