

@ / @

levering bouwnummer @ "Blok D Cobercokwartier - De Roomvleugel"

Aantal bijlagen: *

Vandaag, @, verschenen voor mij, mr. Ruben Berentsen, notaris te Arnhem:

1. @, handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

BPD Ontwikkeling B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met statutaire zetel te Amsterdam, kantoorhoudende IJsbaanpad 1 te 1076 CV Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 08013158 met vermelding RSIN 800406187,

BPD Ontwikkeling B.V. hierna genoemd: de "**Verkoper**";

2. @;

hierna @zowel tezamen als ieder afzonderlijk@ genoemd: de "**Koper**".

Van het bestaan van de volmacht aan de verschenen persoon sub 1 door de Verkoper blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke volmacht is gehecht aan de akte van levering op @ verleden voor mr. R. Berentsen, notaris te Arnhem.

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

Artikel 1

Bouwplan, Koopovereenkomst

1.1 Verkoper is eigenaar van een bouwkaavel in het plangebied "Cobercokwartier Blok D" te Arnhem en heeft ten aanzien van dit perceel in overleg met de Gemeente Arnhem een bouwplan ontwikkeld bestaande uit:

- een te realiseren woongebouw (blok D3) met in het totaal twaalf (12) woningen met buitenruimten, fietsenstalling, gedeelte pad en verder aanbehoren;
- een te realiseren woongebouw (blok D5) met in het totaal twintig (20) woningen met buitenruimten, fietsenstalling, gedeelte pad en verder aanbehoren;
- een te realiseren woongebouw (blok D7) met in het totaal twintig (20) woningen met buitenruimten, fietsenstalling, gedeelte pad en verder aanbehoren;
- vijftien (15) te realiseren grondgebonden woningen met gedeelte pad en verder aanbehoren (blokken D1, D2, D4 en D6).

1.2 Verkoper en Koper zijn met elkaar een koopovereenkomst aangegaan met betrekking tot het hierna te noemen registergoed (in Blok D@), welke koopovereenkomst aan deze akte is gehecht (**bijlage @**) en blijkens welke

koopovereenkomst die hierna wordt aangeduid als de "**Koopovereenkomst**", het hierna te noemen registergoed door Verkoper aan Koper is verkocht, die dit registergoed blijkens de Koopovereenkomst van Verkoper heeft gekocht.

Artikel 2

Levering eigendom en omschrijving van het Verkochte

2.1 Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert Verkoper bij deze aan Koper, die bij deze van Verkoper aanvaardt, @ ieder voor de onverdeelde helft@:

@keuzeblok appartementen@

@omschrijving uit splitsing halen @ dat uitmaakt het @ onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een perceel grond, bestemd voor de realisatie van het hierna te omschrijven gebouw, plaatselijk bekend @ te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie @D@, nummer@s @, aan welk@e* @perceel/percelen @een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, groot ongeveer @, *welk perceel*/welke percelen* grond *zal/*zullen worden bebouwd met een gebouw dat bestaat uit:

@omschrijving uit splitsing halen @.

@

@keuzeblok grondgebonden woningen@

een perceel bouwgrond @bestemd voor de bouw van een woning met toebehoren/@met de daarop in aanbouw zijnde woning met toebehoren@ gelegen in het plan "De Roomvleugel, Corbercokwartier, Blok D" te Arnhem, tijdens de bouwfase bekend als **bouwnummer @**, **kadastraal bekend** gemeente Arnhem, sectie AF nummer @, ter grootte van ongeveer @ (*grootte uit de KO*), waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend,

@

De percelen kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie D nummers @ zijn gedeeltelijk belast met:

- @i. het voortdurend, niet opzegbaar recht van (hoofd)opstal tot de aanleg, het (in eigendom) hebben, houden, onderhouden, vernieuwen, vervangen, amoveren en exploiteren van het energiesysteem zoals dit is omschreven in de akte waarbij dit recht werd gevestigd. Dit recht bestaat thans ten behoeve van de stichting Stichting hWKO Cobercokwartier;
- ii. het voortdurend, niet opzegbaar recht van (onder)opstal tot de

aanleg, het (in eigendom) hebben, houden, onderhouden, vernieuwen, vervangen, amoveren en exploiteren van het energiesysteem zoals dit is omschreven in de akte waarbij dit recht werd gevestigd. Dit recht bestaat thans ten behoeve van de naamloze vennootschap Vattenfall Warmte N.V.

@aan de hand van de betrokken percelen aanpassen wel/niet van toepassing@

percelen De percelen kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie D nummers @ zijn gedeeltelijk belast met:

het voortdurend, niet opzegbaar recht van opstal tot het in eigendom hebben, hebben of verkrijgen, waaronder wordt begrepen bouwen, inrichten, aansluiten, instandhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van een transformatorstation met bijkomende kabelwerken en met verder toebehoren. Dit recht bestaat thans ten behoeve van de naamloze vennootschap Liander N.V.,

@

hierna te noemen: het "**Verkochte**" **@keuzeblok appartementen@** of, uitsluitend voor wat de gebruikseenheid betreft, als het "**Appartement**"**@**.

2.2 In de koop zijn geen roerende zaken begrepen.

Artikel 3

Eigendomsverkrijging @keuzeblok appartementen@, splitsing in appartementsrecht@

3.1* Onder meer de hiervoor in artikel 2.1 omschreven gemeenschap is door Verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers op * in deel * nummer * van het afschrift van een akte van levering verleden op * voor *, notaris te *, in welke akte kwijting voor de betaling van de koopprijs is verleend.

@keuzeblok appartementen@

3.2 De gemeenschap waaruit het Verkochte is ontstaan is door Verkoper gesplitst in appartementsrechten bij een akte van splitsing in appartementsrechten op * verleden voor *, notaris te *, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers op * in deel * nummer *. Bij gemelde akte is tevens opgericht de Vereniging van Eigenaars "**Vereniging van Eigenaars * te Arnhem**", gevestigd te Arnhem.

@

Artikel 4

Aannemingsovereenkomst

Overeenkomstig het bepaalde in de Koopovereenkomst heeft Koper een aannemingsovereenkomst (**bijlage 2**) gesloten met:

Trebbe NoordOost B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met statutaire zetel te Zwolle, kantoorhoudende Grote Voort 291 te 8041 BL Zwolle, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30058389 met vermelding RSIN 004606978, Trebbe NoordOost B.V., hierna te noemen: de "**Aannemer**".

Voormelde aannemingsovereenkomst wordt hierna aangeduid als de "**Aannemingsovereenkomst**".

De Aannemingsovereenkomst is onlosmakelijk verbonden met de Koopovereenkomst en blijft volledig van kracht. Blijkens de Aannemingsovereenkomst heeft Koper opdracht gegeven aan de Aannemer een woning met aanhorigheden op het Verkochte (af) te bouwen.

Artikel 5

Koopprijs, aanneemsom, kosten en kwijting

5.1 Koopprijs

De koopprijs van het Verkochte bedraagt tussen Verkoper en Koper @ te vermeerderen met eenentwintig procent (21%) omzetbelasting ad @, zijnde in totaal @, welke koopprijs @KEUZE BLOK@(tezamen met de verschuldigde rentevergoeding) @EINDE KEUZE BLOK@ door de Koper is voldaan door storting daarvan op de kwaliteitsrekening van Dirkzwager N.V.

5.2 Aanneemsom

Op grond van de Aannemingsovereenkomst bedraagt de totale aanneemsom exclusief meer- en minderwerk @ te vermeerderen met eenentwintig procent (21%) omzetbelasting ad @, zijnde in totaal @.

@KEUZE BLOK@

Gezien de stand van de bouw zijn er nog geen aanneemtermijnen verschuldigd.

Koper verbindt zich onherroepelijk aan de Aannemer de (termijnen van de) aanneemsom, alsmede de eventueel verschuldigde rente overeenkomstig het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst aan de Aannemer te voldoen naar gelang de bouw vordert.

@EINDE KEUZE BLOK@

@KEUZE BLOK@

Gezien de stand van de bouw is van de totale aanneemsom een gedeelte van @, inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting, verschuldigd, Koper verbindt zich onherroepelijk aan de Aannemer de nog resterende bouwtermijnen van de aanneemsom, tezamen groot @, inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting, alsmede de eventuele verschuldigde rente prompt te zullen betalen, zodra deze vervallen.

Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting zal worden gewijzigd, zal dit gewijzigde percentage in rekening worden gebracht.

@EINDE KEUZEblok@

5.3 Kwijting

De Verkoper verleent kwijting aan de Koper voor de betaling van het thans aan de Verkoper verschuldigde.

5.4 Kosten

De kosten van levering en de kadastrale rechten verbonden aan deze levering zijn voor rekening van de Verkoper.

@keuzeblok appartementen@

5.5 Aangezien de Vereniging van Eigenaars zeer recent is opgericht is er nog geen reservefonds gevormd.

@

Artikel 6

Bepalingen

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn aangegaan onder de volgende bepalingen:

1. Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering.
2. Verkoper garandeert aan Koper een recht van eigendom te leveren dat:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan welke vernietiging ook;
 - b. niet bezwaard is met beslagen of hypotheken of inschrijvingen daarvan.

@keuzeblok appartementen@

3.
 - a. Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de splitsingstekening(en) aangegeven maat of grootte van de in de splitsing betrokken grond (genoemd in de overwegingen) geeft geen van Partijen enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.
 - b. Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de tekening(en) zoals opgenomen in de verkoopstukken van het Project aangegeven maat en/of grootte van het Project en/of het Verkochte zelf geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake. @

@keuzeblok grondgebonden woningen@

3. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven indicatieve ('circa') maat of grootte van het Verkochte geeft geen van Partijen enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de situatietekening en/of de tekening(en) zoals opgenomen in de verkoopstukken van het Project aangegeven maat en/of grootte van het Project en/of het Verkochte zelf geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake. @

4. Verkoper garandeert aan Koper ter zake van rechten van derden ter zake van het Verkochte dat ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van opties, rechten van wederinkoop en/of voorkeursrechten bestaan.
5. Het Verkochte wordt aanvaard in de staat, waarin het zich vandaag bevindt.
6. De Koper zal het Verkochte eerst in gebruik kunnen nemen op de datum waarop de thans nog (af) te bouwen woning met aanhorigheden voor bewoning/gebruik gereed zijn en door de Aannemer aan hem zijn afgeleverd, mits de door hem verschuldigde aanneemsom en al het verder eventueel verschuldigde dan zijn voldaan, zonder korting of schuldvergelijking.
7. Vanaf het tijdstip van ondertekening draagt de Koper het risico van het Verkochte, behoudens het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst.
8. De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van één januari @tweeduizend zevenentwintig@ voor rekening van de Koper.
9. De door Verkoper blijkens de Koopovereenkomst Koper verstrekte garanties worden bij deze door Verkoper onverkort gestand gedaan. Er zijn na het tot stand komen van die overeenkomst geen feiten of omstandigheden aan het licht gekomen die aan deze garanties enige afbreuk kunnen doen.

@keuzeblok appartementen@

10. Omdat de Vereniging van Eigenaars zeer recent is opgericht verklaart Verkoper dat:
 - i. de Vereniging van Eigenaars per vandaag geen andere schulden heeft dan die uit hoofde van de normale lasten en belastingen ter zake van de gemeenschap waarvan het Verkochte deel uitmaakt en de exploitatie, waaronder begrepen verzekering en administratie daarvan;
 - ii. geen besluiten genomen zijn waaruit voor de appartementseigenaars een aanmerkelijke verzwaring van bestaande financiële verplichtingen en/of nieuwe financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien;
 - iii. geen besluiten genomen zijn tot wijziging of opheffing van de

- splitsing, noch een voorstel daartoe aangekondigd is, en
- iv. geen overeenkomsten van onderhoud zijn gesloten waarbij de Vereniging van Eigenaars verplichtingen met een looptijd van meer dan één (1) jaar zijn aangegaan.

@

Artikel 7

Woningborg N.V.

Voor de realisatie van de bouw van het Verkochte heeft de naamloze vennootschap Woningborg N.V. zich garant gesteld. Het plan is bij Woningborg N.V. bekend onder planregistratienummer @.

Artikel 8

Bepalingen bodemkwaliteit

Ten aanzien van de bodemkwaliteit van het Verkochte wordt verwezen naar de Koopovereenkomst, waarin het navolgende woordelijk is vermeld:

"Artikel 11 Bodem- en/of milieukwaliteit

- 11.1 *De bodem zal bij de feitelijke oplevering van het/de privé-gedeelte(n) geschikt zijn voor het gebruik als in artikel 6 is omschreven.*
- 11.2 *Het is Verkoper niet bekend dat in het in de splitsing betrokken perceel grond ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn, dan wel aanwezig zijn geweest.*
- 11.3 *Verkoper zijn door daartoe bevoegde instanties, geen nog niet uitgevoerde verbeteringen, herstellingen of andere voorzieningen (waaronder begrepen onderzoek- en saneringsbevelen als bedoeld in artikel 55 van de Wet Bodembescherming) aan het Verkochte voorgeschreven noch is een daartoe strekkend voorschrift hem schriftelijk aangekondigd."*

Artikel 9

Omschrijving bestaande erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen

- 9.1 Ten aanzien van bekende erfdienstbaarheden, opstalrechten kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen wordt verwezen naar:

@nog controleren - voor zover te dezen van toepassing/wachten op akte van splitsing en juiste percelen@

- a. de hiervoor in artikel 3.1 vermelde akte van levering (deel 69610 nummer 115), waarin woordelijk het navolgende is vermeld:
- "5.2. Bij het sluiten van de Koopovereenkomst was Koper bekend met:**
- a. het bepaalde voorkomende in voormelde akte van levering (deel 66569, nummer 195), luidende:**
- 5.2. Bij het sluiten van de Koopovereenkomst was Koper bekend met:**

a. het bepaalde voorkomende in voormelde aankomsttitel (deel 54822, nummer 170) luidende:

Artikel 12

Omschrijving bijzondere bepalingen, erfdienstbaarheden

12.1 Ten aanzien van bijzondere bepalingen wordt verwezen voormelde akten verleden voor genoemde notaris Tielens waarin woordelijk het volgende is vermeld, woordelijk luidende:
Met betrekking tot bekende bijzondere verplichtingen ten aanzien van het verkochte (voorzover afkomstig van het vervallen perceel, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie O, nummer 7581, afkomstig van het vervallen perceel, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie O, nummer 7467) wordt verwezen naar de op tien mei negentienhonderdvijfenvijftig voor J.H. de Greef, destijds notaris te Arnhem, verleden akte, waarvan een afschrift op tien mei negentienhonderdvijfenvijftig, in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Arnhem, in register Hypotheken 4, deel 2728, nummer 137, is ingeschreven, luidende:
"Artikel 2. Verkoopster behoudt zich het recht voor tot het hebben en onderhouden van een thans bestaand overstortrioel in het verkochte terrein.

Koopster duidt, dat eventuele onderhoudswerkzaamheden daaraan, in of op het verkochte terrein worden verricht door vanwege de Gemeente aangewezen personeel, dat te allen tijde, mits in overleg met de koopster, toegang heeft tot dit terrein. Koopster zal nimmer aanspraak kunnen maken op enigerlei vergoeding van welke aard ook wegens eventuele belemmeringen van gemeentewege welke een gevolg kunnen zijn van genoemde onderhoudswerkzaamheden. Bedoelde onderhoudswerkzaamheden zullen, eenmaal begonnen, zo vlug mogelijk worden geëindigd en niet, tenzij in geval van overmacht, worden onderbroken.

Bij beëindiging der werkzaamheden en eventueel bij onderbreking door overmacht, zal de verkoopster het terrein en het eventueel daarop aangebracht straatwerk zo spoedig mogelijk in de staat van voor het begin der werkzaamheden herstellen.

De onderhouds- en herstelwerken zullen voor rekening der Gemeente en in overleg met de koopster zo worden verricht, dat zij zo weinig mogelijk overlast aan de koopster bezorgen.

Artikel 4. "Enzovoorts"

Artikel 5. Bij niet-nakoming van de sub Artikel 2 genoemde bepalingen verbeurt de koopster voor iedere maand gedurende

welke niet voldaan is aan een of meer van deze bepalingen, telkens een boete (bijvan lees:) van vijfhonderd gulden ten bate der Gemeente Arnhem, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling zal zijn vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenaar ten minste dertig dagen tevoren per aangetekende brief op de niet-nakoming opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven indien in die tijd ten genoeg van Burgemeester en Wethouders is voldaan aan de voorgeschreven bepalingen.

Bij toepassing van het bepaalde in het eerste lid van dit artikel wordt de maand gesteld op dertig dagen en wordt een gedeelte van de maand gerekend voor een volle maand.

Artikel 6. Bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht van het onroerend goed moeten de in artikel 2 en artikel 5 genoemde bepalingen, alsmede de onderhavige opnameverplichting zelf, worden opgenomen in de akte van overdracht, op straffe van verbeurte van een boete van tienduizend gulden, door de overdragende partij die dit verzuimt en ingeval meerdere personen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd ten bate van de Gemeente Arnhem en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de overdragende partij tenminste dertig dagen tevoren per aangetekende brief op dit verzuim opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven indien het verzuim in die tijd ten genoeg van Burgemeester en Wethouders is opgeheven.""

Blijkens een aan deze akte gehechte verklaring de dato vijftwintig oktober tweeduizend vierentwintig (**bijlage @**) gaat de gemeente Arnhem akkoord met het niet doorleggen van voormelde geciteerde bepalingen (voortvloeiende uit de akte deel 2728 nummer 137 reeks Arnhem) aan de Koper en diens rechtsopvolgers.

Enzovoorts;

“b. de op tien maart tweeduizendnegen voor mr. J.J.H. Wijnmaalen, notaris te Arnhem, verleden akte van afstand erfdienstbaarheden, waarvan op elf maart tweeduizendnegen een afschrift is ingeschreven in register Hypotheken 4, deel 56370, nummer 173, gehouden bij de dienst voor het Kadaster en de

openbare registers, luidende:

Op grond van het vorenstaande resteren thans ten behoeve van het registergoed 2 en ten laste van de genoemde kadastrale percelen te Arnhem sectie D nummers 4802 en 4803 de navolgende erfdienstbaarheden:

de eigenaar van de lijdend erf moet gedoogen, dat op, in of boven den grond en de opstallen zooveel en zoodanige palen, kabels, draden, isolatoren, rosetten en pijpstellingen, in verband met geleidingen voor water, gas- elektrische tram - of andere openbare bedrijven worden aangebracht en onderhouden als de eigenares van het heerschend erf noodig acht. Omtrent de plaats waar en de wijze waarop die voorwerpen worden aangebracht, heeft overleg met dien eigenaar van het lijdend erf plaats. Blijkt het de eigenares van het heerschend erf gewenscht die voorwerpen binnen of onder de op het lijdend erf opgerichte opstallen aan te brengen, dan kan de eigenaar van het lijdend erf recht op schadevergoeding doen gelden, van welke schadevergoeding de vaststelling geschiedt, tenzij partijen het onderling eens worden over het bedrag door drie deskundigen, te benoemen door partijen of bij niet overeenstemming door de Kantonrechter te Arnhem.".

Met het hiervoor in de aangehaalde tekst aangeduide registergoed 2 worden het inmiddels vervallen perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie D, nummer 5248, thans bekend als de perceelnummers 5638 en 5639 en het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie D, nummer 5343 bedoeld.";

Enzovoorts;

"Milieubepaling. Kwalitatieve verplichting. Kettingbeding.

Artikel 10.

10.1. *Koper aanvaardt de milieukundige toestand van het Verkochte, daaronder in dit artikel steeds begrepen de tot het Verkochte behorende grond, het grondwater en de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende of andere schadelijke stoffen, ondergrondse tanks en alle gevolgen van die milieukundige toestand.*

10.2. *Mocht blijken dat de milieukundige toestand een andere is dan die Koper voor ogen staat, dan zal zulks nimmer aanleiding zijn tot ontbinding van de Koopovereenkomst of de in deze akte verwoorde overeenkomst van levering en evenmin tot betaling van enige schadevergoeding of tot enigerlei verrekening, of tot welke aanspraak jegens de Verkoper ook. De hiervoor opgenomen verplichting om Verkoper niet aan te spreken in verband met de milieukundige toestand van het Verkochte zal tevens gelden voor rechtsopvolgers van Koper in*

enige goederenrechtelijke gerechtigdheid tot het Verkochte en mede gebonden zullen zijn degenen die van Koper of diens rechtsopvolgers een recht tot gebruik van het Verkochte krijgen. Sprake is van een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek jegens Verkoper.

Bij iedere overdracht of overgang – geheel of gedeeltelijk – van het Verkochte zal de verplichting om Verkoper niet aan te spreken in verband met de milieukundige toestand van het Verkochte bovendien uitdrukkelijk ten behoeve van Verkoper aan de verkrijger dienen te worden opgelegd en namens Verkoper te worden aanvaard, zulks op straffe van een direct en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare geldboete groot een miljoen zeshonderdtienduizend éénhonderddertig euro en tachtig eurocent (EUR 1.610.130,80).

10.3. *Koper vrijwaart Verkoper voor alle aanspraken van derden, daaronder begrepen de bevoegde overheidsinstanties en/of andere publiekrechtelijke organen terzake van de milieukundige toestand van het Verkochte."*

- b. de akte van vestiging recht van opstal ten behoeve Vattenfall Warmte N.V., verleden op negenentwintig april tweeduizend vijftientwintig voor mr. C.J. van Oevelen, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers op negenentwintig april tweeduizend vijftientwintig in deel 91086 nummer 185, waarin het navolgende woordelijk is opgenomen:

"HOOFDSTUK 1. DEFINITIES

Artikel 1. Definities en interpretatie

1.1 Tenzij anders blijkt, wordt in deze akte verstaan onder:

a. **Eigenaar:**

de Partij hierboven genoemd onder 2;

b. **Grond:**

- i. *een perceel grond, bestemd voor de realisatie van het hierna te omschrijven Gebouw, gelegen aan de Camizhof, Westervoortsedijk en de Badhuisstraat te Arnhem, **kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie D, nummers 6047, 6049 en 6052**, aan al deze percelen zijn voorlopige grenzen en een voorlopige oppervlakte toegekend van (in totaal) ongeveer vier duizend tweehonderd vijftientachtig vierkante meter (4.285 m²);*
- ii. *een perceel grond, gelegen nabij het hiervoor onder 1.1b.i vermelde registergoed, **kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie D, nummers 6054, 6055,***

6056, 6057, 6058, 6060, 6061, 6062, 6059, 6007 en 6009, aan al deze percelen zijn door de Dienst van het kadaster en de openbare registers voorlopige grenzen en een voorlopige oppervlakte toegekend van (in totaal) ongeveer drieëntwintig duizend zeshonderd tweeëndertig vierkante meter (23.632 m²),

althans dat gedeelte van het perceel waarin het Energiesysteem wordt aangelegd zoals schetsmatig weergegeven is op de kaart die als bijlage aan deze akte wordt gehecht (Bijlage);

voormelde registergoederen zijn belast met het hierna gedefinieerde Hoofdopstalrecht;

c. **Energiesysteem:**

een door of vanwege Opstaller te onderhouden inrichting voor transport, distributie en opslag van warmte en koeling (bestemd voor ruimteverwarming, -koeling en tapwaterverwarming) bestaande uit:

- onderstations voor warmte en koude;
- een warmtepomp;
- de bronnen inclusief de bronpompen, bron injectie gelegen in de Grond, de warmte-/ koude opslagen de daartoe behorende leidingen en overige voorzieningen (waaronder bijvoorbeeld begrepen maar niet limitatief een drycooler);
- de inkoop- en traforuimte in Bouwblok B;
- twee Inpandige Warmte Afleverstations (IWAS) in Bouwblok B;
- de daartoe behorende (stadswarmte)leidingen;

d. **Hoofdopstalrecht:**

het (hoofd)opstalrecht als bedoelde artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek dat gevestigd is ten laste van de Grond op de wijze als vermeld in artikel 15.2 en met de inhoud als opgenomen in de daar vermelde akte. Dit (hoofd)opstalrecht behoort op dit moment toe aan de Eigenaar;

e. **Openbare Registers:**

de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek juncto artikel 8 lid 1 van de Kadasterwet;

f. **Opstaller:**

de Partij hierboven genoemd onder 3;

g. **Opstalrecht:**

het onderopstalrecht als bedoeld in artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek en 5:104 lid 2 juncot artikel 5:93 van het Burgerlijk Wetboek tot de aanleg, het (in eigendom) hebben, houden, onderhouden, vernieuwen, vervangen, amoveren en exploiteren van het Energiesysteem op, in en boven de Grond, ter plaatse als schetsmatig weergegeven is op de kaart die als bijlage aan deze akte wordt gehecht (Bijlage);

h. **Overeenkomst:**

dit heeft de betekenis zoals aan dit begrip is toegekend in de Considerans onder 1.C;

i. **Partij:**

Eigenaar of Opstaller;

j. **Partijen:**

Eigenaar en Opstaller, tezamen.

1.2 Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

1.3 De titels en kopjes van de artikelen van deze akte dienen slechts voor het leesgemak en hebben geen invloed op de uitleg van deze akte. Partijen kunnen aan de titels en kopjes van de artikelen van deze akte geen rechten ontleen.

HOOFDSTUK 2. VESTIGING OPSTALRECHT

Artikel 2. Vestiging opstalrecht

2.1 De Eigenaar verleent hierbij ter uitvoering van de gemaakte afspraken als in de overwegingen beschreven aan de Opstaller, die van de Eigenaar aanvaardt: het Opstalrecht.

2.2 Het Opstalrecht is een zelfstandig, en dus niet een afhankelijk (onderopstal)recht in de zin van artikel 3:7 van het Burgerlijk Wetboek of artikel 5:101 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.

2.3 In samenhang met het Opstalrecht vestigt BPD ten behoeve van Opstaller, hetgeen Opstaller hierbij aanvaardt, zulks ten laste van de Grond (als dienend erf) en ten behoeve van het Opstalrecht casu quo het Energiesysteem (als heersend erf), de erfdienstbaarheid inhoudende de bevoegdheid voor Opstallercasu quo diens rechtsopvolgers alsmede voor de door Opstaller in te schakelen derden, om over/in de Grond te komen van en te gaan naar (en vice versa) het Energiesysteem met de benodigde materialen, vervoermiddelen en werktuigen, voor zover van belang voor het onderhoud, het beheer, de vervanging en/of de

verwijdering van het Energiesysteem, alles op de minst bezwarende wijze en, behoudens in geval van calamiteiten die een ernstig gevaar vormen voor het behoud van het Energiesysteem en geen uitstel kunnen dulden, na overleg met Eigenaar. Voormelde erfdienstbaarheid gaat teniet bij beëindiging van het Opstalrecht.

Artikel 3. Huur/gebruik

- 3.1 *Indien en voor zover niet tussen Partijen is vastgesteld bij het ondertekenen van de onderhavige akte, zal de locatie van het Energiesysteem in overleg tussen Partijen worden vastgesteld.*
- 3.2 *De Eigenaar verklaart en garandeert dat er geen huurovereenkomsten, bruikleenovereenkomsten of andere overeenkomsten zijn waarbij het genot of gebruik aan derden is gegeven ten aanzien van de Grond die de aanleg en exploitatie van het Energiesysteem belemmeren, noch overeenkomsten die tot het aangaan van die overeenkomsten kunnen leiden.*
- 3.3 *Het is de Opstaller toegestaan om te allen tijde gebruik te maken van de Grond, voor zover zulks naar het oordeel van Opstaller nodig is voor werkzaamheden ten behoeve van het aanleggen, hebben, (in stand) houden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van het Energiesysteem. Het Opstalrecht omvat voorts tevens de bevoegdheid om in of op de Grond ten behoeve van het Energiesysteem inclusief kabels, leidingen en bijbehorende voorzieningen aan te leggen, hebben, houden, gebruiken, onderhouden en vervangen, en alle daarbij behorende werkzaamheden te verrichten voor het gebruik en onderhoud van het Energiesysteem. De Opstaller zal bij de uitoefening van de in deze akte gegeven rechten zoveel als redelijkerwijze mogelijk is, rekening houden met de gerechtvaardigde belangen en wensen van de Eigenaar en eventueel andere rechtmatige gebruikers van de Grond. Werkzaamheden zullen door Opstaller zoveel als mogelijk worden uitgevoerd op de voor Eigenaar minst bezwarende/belastende wijze.*
- 3.4 *Opstaller is jegens Eigenaar aansprakelijk voor de door Eigenaar geleden schade, welke het gevolg is van door of vanwege Opstaller uitgevoerde werkzaamheden.*
- 3.5 *Opstaller is verplicht om, na ontgravingen en andersoortige werkzaamheden waarbij de Grond wordt geroerd, de Grond zo veel als mogelijk en zo spoedig mogelijk weer in de oude toestand te herstellen.*

Artikel 4. Duur

Het Opstalrecht is gevestigd voor onbepaalde tijd.

Artikel 5. Retributie

Partijen komen overeen dat de geen retributie is verschuldigd voor de duur van het Opstalrecht."

Enzovoorts.

"Artikel 7. Lasten en belastingen bijzondere verplichtingen

- 7.1 *Voor rekening van de Opstaller komen alle zakelijke lasten en belastingen voortvloeiende uit het Energiesysteem, casu quo het Opstalrecht.*
- 7.2 *Alle schade die ontstaat als gevolg van de aanleg, exploitatie of het onderhoud van het Energiesysteem inclusief aan- en toebehoren is voor rekening van de Opstaller.*
- 7.3 *Eigenaar zal geen handelingen (doen) verrichten of toestaan waardoor:*
- a. *het Energiesysteem gevaar zou kunnen lopen;*
 - b. *het overbrengen van warmte en koude door middel van het Energiesysteem zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;*
 - c. *gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of zaken;*
 - d. *een ongestoorde uitoefening van het Opstalrecht zou kunnen worden belemmerd.*
- 7.4 *Indien en voor zover Eigenaar en/of BPD voornemens is om op de Grond:*
- a. *onroerende zaken – gesloten bestrating/wegdek, kabels en leidingen, waaronder begrepen drainage of moldrainage, alsmede bomen en diepwortelende beplanting daaronder begrepen – aan te (doen) brengen;*
 - b. *roerende zaken te (doen) plaatsen, tenzij deze onmiddellijk kunnen worden verwijderd;*
 - c. *wijziging te (doen) aanbrengen in het bodemniveau/de gronddekking;*
 - d. *heipalen, damwanden of andere objecten de grond in te drijven;*
 - e. *voertuigen vanaf verkeersklasse veertig (40), tenzij met gebruik van rijplaten, in te zetten;*
- zullen Partijen zich inspannen om in goed overleg tot een werkwijze te komen waarbij over en weer zo min mogelijk overlast en hinder wordt veroorzaakt.*
- 7.5 *Indien de hiervoor in Artikel 7.4 bedoelde werkzaamheden dan wel andere werkzaamheden van Eigenaar en/of BPD mogelijk de langdurige of voortdurende vermogens- of prestatievermindering*

van het Energiesysteem tot gevolg hebben, kunnen deze werkzaamheden niet worden uitgevoerd zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Opstaller. Aan deze toestemming kunnen door Opstaller voorwaarden worden verbonden.

- 7.6 Indien Eigenaar, respectievelijk BPD in gebreke blijft in de nakoming van de verplichtingen als omschreven in Artikel 7.3 en/of 7.4 van deze akte, is Opstaller bevoegd om terstond en zonder dat daartoe een ingebrekestelling nodig is, al die maatregelen te nemen, welke naar het oordeel van Opstaller om redenen van veiligheid en continuïteit in de levering van warmte, koude en warm tapwater noodzakelijk is.

Artikel 8. Vervreemding Opstalrecht

- 8.1 Opstaller is bevoegd om de door haar gerealiseerde het Energiesysteem en het Opstalrecht, geheel of gedeeltelijk, over te dragen.
- 8.2 Voor het geval dat een Partij haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst aan een groepsvennootschap, in de zin van artikel 2:24b van het Burgerlijk Wetboek en waarin door de moeder op dat moment een substantieel belang wordt gehouden, dient of wenst over te dragen, verlenen Partijen hiertoe over en weer bij voorbaat hun toestemming en medewerking.
- 8.3 Voor het geval dat Opstaller het Opstalrecht wenst over te dragen aan een derde, zijn de met de overdracht gemoeide kosten voor rekening van Opstaller.
- 8.4 Indien Eigenaar het Hoofdopstalrecht overdraagt en er daardoor mede-eigendom zou ontstaan, is iedere mede-eigenaar hoofdelijk verbonden ter zake van alle rechten en verplichtingen die uit deze akte voortvloeien. Voldoening door Opstaller van haar verplichtingen bevrijdt haar in dat geval jegens alle mede-eigenaren.

Artikel 9. Einde van het Opstalrecht

- 9.1 Het Opstalrecht eindigt:
- doordat de rechter op grond van het bepaalde in artikel 5:97 juncto 5:104 van het Burgerlijk Wetboek het Opstalrecht opheft;
 - doordat de Opstaller afstand doet van het Opstalrecht. Reeds nu voor alsdan verklaart Eigenaar zich daarmee akkoord en verleent Eigenaar aan Opstaller een machtiging om op kosten van Opstaller al datgene te (doen) verrichten, dat nodig is om de inschrijving van het Opstalrecht in de Openbare Registers te doen royeren;

c. op een andere in de wet aangegeven wijze van tenietgaan.

- 9.2 Indien Partijen voornemens zijn het Opstalrecht te beëindigen, overleggen Partijen twee jaar voor de einddatum contract met elkaar inzake de wijze van voortzetting van de levering van warmte en koude.

Artikel 10. Kwalitatieve verplichting, kettingbeding

10.1 Alle verplichtingen van een Partij uit hoofde van de onderhavige akte om iets te dulden of niet te doen, worden hierbij voorts overeengekomen als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.

10.2 Indien en voor zover de hiervoor in Artikel 10.1 bedoelde verplichtingen niet kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen, komen Partijen deze verplichtingen hierbij bij wijze van kettingbeding overeen, zodat bedoelde verplichtingen ook zullen overgaan op de rechtsopvolgers van Partijen en derhalve moeten die bepalingen aan de rechtsopvolger(s) van Partijen worden opgelegd, zulks – bij overtreding of niet-nakoming daarvan – op verbeurte van de andere Partij van een boete gelijk aan een bedrag ter grootte van vijfduizend euro (EUR 5.000), zonder dat daartoe een voorafgaande ingebrekestelling is vereist en overigens onverminderd het recht van die Partij nakoming te vorderen.".

9.2 **Vestiging algemene erfdienstbaarheden**

Ter uitvoering van hetgeen partijen overeengekomen zijn verklaarden de verschenen personen hierbij te verlenen, te aanvaarden en door inschrijving van een afschrift van deze akte in de daartoe bestemde openbare registers te vestigen, voor zover niet reeds gevestigd, ten behoeve en ten laste van de bouwkavels/woningen met de bouwnummers @ kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie D* nummers @:

1. De erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf het overlopende water van de daken van de op het heersend erf gebouwde opstallen te ontvangen.
2. De erfdienstbaarheid van inbalking en inankering, inhoudende de bevoegdheid voor de eigenaar van het heersende erf om in de gevels zodanige verbindingen te bevestigen als voor de uitvoering en instandhouding van het huidige bouwplan, met inbegrip van de hiervoor bedoelde uitbreidingsmogelijkheden, noodzakelijk is.
3. De erfdienstbaarheid van licht, inhoudende de bevoegdheid om aan en in de op het heersende erf volgens het huidige bouwplan, met inbegrip van de hiervoor bedoelde uitbreidingsmogelijkheden, te bouwen

opstallen, balkons, ramen en lichten op kortere afstand van het dienende erf te hebben dan in de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor één van de in de wet genoemde beperkingen geldt.

4. De erfdienstbaarheid van uitzicht, inhoudende het verbod voor de eigenaar van het dienende erf om de voortuin en eventueel de zijtuin, voor zover deze onmiddellijk grenst aan de openbare straat en voor zover de eigenaar van het heersende erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat waaraan het heersende erf is gelegen, anders te gebruiken dan als siertuin en hierin zodanige beplantingen of opstallen te hebben, dat hierdoor het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens het heden bestaande bouwplan op het heersende erf te bouwen casu quo gebouwde woning wordt belemmerd.
5. De erfdienstbaarheid van afvoer van huishoudwater en fecaliën, inhoudende de verplichting voor het dienende erf om te dulden dat huishoudwater en fecaliën van het heersende erf via het dienende erf worden afgevoerd naar de daarvoor bestemde openbare riolen door leidingen en via putten, die aangebracht worden overeenkomstig het bestaande bouwplan.
Deze erfdienstbaarheid houdt mede in, dat de eigenaar van het dienende erf verplicht is op zijn terrein het verrichten van nodige onderhoudswerkzaamheden toe te laten.
Dit onderhoud, waaronder mede begrepen het weer in de oorspronkelijke staat brengen van het dienende erf, geschiedt op kosten van de eigenaar van het heersend erf.
Vanaf het punt, waarop op de leidingen ook de leidingen van het dienende erf zijn aangesloten, geschiedt het onderhoud voor gezamenlijke kosten.
6. De erfdienstbaarheid tot het hebben en houden van leidingen, inhoudende de verplichting ten laste van het dienende erf tot het dulden van het aanbrengen, hebben, houden, onderhouden, repareren, vervangen en verwijderen van draadomroep-, telefoon- en televisiegeleidingen en manipulatiekasten in, op of boven het dienende erf.
7. Erfdienstbaarheid tot onderhoud van het drainagesysteem, inhoudende de verplichting voor het dienende erf om ten behoeve van een goede ontwatering van de aangrenzende erven, al die onderhouds- en herstelwerkzaamheden aan het zich in het dienende erf bevindende gedeelte van het drainagesysteem te verrichten die voor het in stand houden en optimaal functioneren van het systeem noodzakelijk zijn. De onderhouds- en herstelwerkzaamheden geschieden voor gezamenlijke rekening en risico van de eigenaren van het op het drainagesysteem

aangesloten kavels.

Indien een erfdienstbaarheid mede de verplichting tot het dulden van onderhoud casu quo vervanging inhoudt, dient dit onderhoud, casu quo deze vervanging, te geschieden op een voor de eigenaar van het dienende erf minst storende wijze en moet eventuele schade ten gevolge van dit onderhoud op kosten van de onderhoudsplichtige worden hersteld. De eigenaar van het dienende erf kan aan de in dit artikel opgenomen verplichtingen geen vergoedingsrechten ontleen.

@keuzeblok grondgebonden woningen@

Ter uitvoering van hetgeen partijen overeengekomen zijn verklaarden de verschenen personen hierbij te verlenen, te aanvaarden en door inschrijving van een afschrift van deze akte in de daartoe bestemde openbare registers te vestigen, voor zover niet reeds gevestigd, ten behoeve en ten laste van de bouwkavels/woningen met de bouwnummers @ kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie D* nummers @, over en weer: de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden zonder schadeloosstelling, dat ten gevolge van de uitvoering van het huidige bouwplan met de bij dat plan behorende uitbreidingsmogelijkheden als opgenomen in de verkoopbrochure eventueel het op het naastgelegen perceel te bouwen woonhuis gedeeltelijk op zijn perceel is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen of de bij het woonhuis behorende leidingen gedeeltelijk in zijn perceel zijn aangebracht.

@

9.3 Vestiging erfdienstbaarheid van voetpad

Ter uitvoering van het vorenstaande verklaarden de verschenen personen hierbij te verlenen, te aanvaarden en door inschrijving van een afschrift van deze akte in de daartoe bestemde openbare registers te vestigen, de navolgende erfdienstbaarheid van voetpad, voor zover niet reeds gevestigd: ten behoeve en ten laste van de bouwkavels/woningen met de bouwnummers @ kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie D* nummers @.

Ligging

Het voetpad is gelegen aan de achtergrens van bouwkavels/(te realiseren) woongebouwen (blokken D3, D5 en D7) en grondgebonden woningen (blokken D1, D2, D4 en D6), bouwnummers @, kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie D nummers @.

Het voetpad is met arcering schetsmatig aangegeven op de aan deze akte gehechte verkavelingstekening (**bijlage @**).

Op deze verkavelingstekening zijn eveneens de bouwkavels vermeld.

Vestiging

De erfdienstbaarheid wordt gevestigd:

ten behoeve en ten laste van bouwnummers @, kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie D nummers @.

Onderhoud

Het onderhoud van het voetpad en het groen komen voor rekening van de eigenaren van de heersende en dienende erven gezamenlijk, te weten: de bouwnummers @, kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie D nummers @, @ieder voor een gelijk gedeelte@.

Inhoud

1. De erfdienstbaarheid van voetpad houdt in de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat de eigenaar van het heersende erf het voetpad gebruikt om te voet, met een fiets, kruiwagen of ander klein voertuig op een voor het dienende erf minst bezwarende wijze te komen van en te gaan naar de openbare weg. Voorts zal de eigenaar van het heersende erf het nalaten om obstakels op het voetpad te plaatsen.
2. Gemotoriseerde voertuigen mogen slechts met afgezette motor worden meegevoerd.
3. @De eigenaar van het heersende erf en van het dienende erf zijn verplicht de water passerende/waterdoorlatende bestrating van het voetpad en de onder het voetpad gelegen drain te dulden, te onderhouden, in stand te houden en zodanig te vervangen, teneinde te waarborgen dat het drainagesysteem deugdelijk functioneert.
4. @Deze drain wordt aangesloten op de gemeentelijke drainagebuis in het openbaar gebied.
5. @Het is de Koper niet toegestaan op deze drain afvalwater in welke vorm dan ook te lozen.
6. @De onderhouds-, herstel-, vernieuwings- en vervangingswerkzaamheden komen voor gezamenlijke rekening en risico van de eigenaren van de op het drainagesysteem aangesloten bouwkavels.
7. Indien deze erfdienstbaarheid mede de verplichting tot het dulden van onderhoud casu quo vervanging inhoudt, dient dit onderhoud casu quo deze vervanging te geschieden op een voor de eigenaar van het dienende erf minst storende wijze en moet eventuele schade door- en voor rekening van de onderhoudsplichtige worden hersteld.

@EINDE KEUZE

- 9.4 Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, zijn vandaag geen publiekrechtelijke beperkingen bekend

in de Basisregistratie Kadaster, behoudens voor wat betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie D nummers @ de navolgende aantekening:

“Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid

publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken

Wet bodembescherming: Uitoefening bevoegdheden vier grote steden of andere aan te wijzen gemeenten of plusregio

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Arnhem

Datum in werking 01-04-2009

Afkomstig uit stuk Hyp4 79286/114 Ingeschreven op 14-10-2020 om 10:16

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 01-04-2009”

Verkoper verklaart dat hem overigens 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 onroerende zaken vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van Koper, onverminderd de hiervoor omschreven mededelingsplicht van Verkoper.

- 9.5 Voor Koper zijn verbindend de bepalingen die zijn opgenomen in de hiervoor vermelde akte van splitsing in appartementsrechten en het daarin van toepassing verklaarde modelreglement, evenals de verdere inhoud van de akte van splitsing en een eventueel huishoudelijk reglement.

Artikel 10

Aanneming en uitdrukkelijke aanvaarding

- 10.1 De in deze akte vermelde en door Verkoper op zich genomen verplichtingen worden bij dezen aan Koper opgelegd, onder dezelfde bepalingen. Deze verplichtingen worden bij dezen door Koper op zich genomen en worden door hem aan zijn rechtsopvolger(s) onder dezelfde bepalingen opgelegd en voor en namens belanghebbende(n) aangenomen.

Verkoper neemt voormelde door Koper op zich genomen verplichtingen bij dezen (voor en namens belanghebbende(n)) aan.

- 10.2 De in deze akte omschreven lasten en beperkingen worden bij dezen, voor zover zulks niet eerder is geschied, uitdrukkelijk door Koper aanvaard.

Artikel 11

Instandhouding eerder 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. Bij verschil tussen wat er door partijen is overeengekomen

en het in deze akte bepaalde, gaat het bepaalde in deze akte voor.

Artikel 12

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

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de Koopovereenkomst(en) of in nadere overeenkomsten, die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch Verkoper noch Koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

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

Voor zover nodig verklaren Verkoper en Koper bij deze uitdrukkelijk afstand te doen van de opschortende voorwaarde als omschreven in artikel 12 van de Koopovereenkomst, hetgeen eveneens door Verkoper en Koper wordt aanvaard.

Artikel 13

Belastingen

13.1 Koper verkrijgt van Verkoper geen roerende zaken.

- 13.2 i. De Verkoper verklaart dat zij ter zake van de levering van het Verkochte handelt als ondernemer in de zin van artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968.
- ii. Het Verkochte kwalificeert als een bouwterrein in de zin van artikel 11, lid 6, van de Wet op de omzetbelasting 1968.
- iii. Op grond van artikel 11, lid 1, letter a, sub 1, van de Wet op de omzetbelasting 1968 is de levering van het Verkochte door Verkoper aan Koper, van rechtswege aan de heffing van omzetbelasting onderworpen.
- iv. Het Verkochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt. Ter zake van de verkrijging van het Verkochte wordt door koper hierbij een beroep gedaan op de vrijstelling overdrachtsbelasting van artikel 15, lid 1, aanhef en letter a, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. Mitsdien is ter zake van de verkrijging van het Verkochte geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

Artikel 14

Woonplaatskeuze

Partijen kiezen ter zake van deze akte en/of de betreffende koopovereenkomst en haar gevolgen, waaronder de fiscale gevolgen, alsmede ter zake van gemelde kwalitatieve verplichting en de inschrijving van deze akte in de daartoe bestemde openbare registers, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

Artikel 15

Volmacht rectificatie

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers van Dirkzwager N.V. 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 hypotheekakte(n), welke betrekking hebben op het Verkochte.

@keuzeblok appartementen@**Artikel 16****Volmacht wijziging akte(n) van splitsing in appartementsrechten**

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers van @Greenberg Traurig LLP, kantoor Amsterdam, teneinde, voorzover nodig, tot het wijzigen van de akten van splitsing in appartementsrechten zoals omschreven in artikel 3.2 en 3.3 van deze akte. Van het voornemen tot gebruikmaking van de afgegeven volmacht zal door Greenberg Traurig LLP schriftelijk (waaronder mede begrepen per email) aan de eigenaren moeten worden kennis gegeven onder mededeling van hetgeen zal geschieden. Partijen dienen vervolgens nog een akkoord te geven op de inhoud van de wijziging van de akte(n) van splitsing in appartementsrechten.

Indien niet binnen twee (2) jaar na oplevering van het gebouw aan alle eigenaren kennis is gegeven dat van de door hen afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, zal geen gebruik (meer) mogen worden gemaakt van de afgegeven volmachten.

@**SLOT**

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE

is verleden te Arnhem op de datum in het begin van deze akte vermeld.

De inhoud van deze akte is aan de verschenen personen zakelijk opgegeven en toegelicht. Hierbij zijn de verschenen personen gewezen op de gevolgen die uit de akte voortvloeien.

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

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