
Levering bouwnr. *** (Veld J2)
Gashouderskwartier (Fluvium) te Arnhem

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

1. ***, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
BPD Ontwikkeling B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met statutaire zetel te Amsterdam, kantoorhoudende IJsbaanpad 1 A 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: "**BPD**";
2. ***,
hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk genoemd: "**Koper**".

Van de volmacht aan de verschenen persoon sub 1 blijkt uit een volmacht die is gehecht aan een akte van *** op *** verleden voor mr. ***, notaris te ***.

***Van de volmacht aan de verschenen persoon sub 2 blijkt uit een onderhandse akte van volmacht die aan deze akte is gehecht (**bijlage 1**).

De verschenen personen verklaarden het navolgende:

Artikel 1

Koop, levering, omschrijving van het Verkochte

- 1.1 BPD en Koper hebben een koopovereenkomst gesloten met Koper. Van deze koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die aan deze akte is gehecht (**bijlage 2**) en hierna wordt aangeduid als de "**Koopovereenkomst**".
Ter uitvoering van de Koopovereenkomst leveren BPD bij dezen aan Koper, die bij dezen van BPD aanvaardt ***, ieder voor de onverdeelde helft:

KEUZEblok BOUWNUMMERS 123 T/M 137

- a een perceel bouwterrein *** met de daarop in aanbouw zijnde woning*** bestemd voor de bouw van een woning gelegen aan het Gashoudersplein te Arnhem (bouwnummer ***), kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie D nummer *** (voorheen 5764), ter grootte van ongeveer ***, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend,
- b. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats (nummer ***), plaatselijk bekend Gashoudersplein te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie D nummer ***A*** (voorheen 5764), uitmakende het één/zeventigste (1/70^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het perceel bouwterrein bouwterrein bestemd voor de aanleg van een

parkeerterrein met groenvoorzieningen gelegen aan het Gashoudersplein te Arnhem, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie D nummer *** (voorheen 5764), ter grootte van ongeveer ***, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend,

EINDE KEUZEBLOK

KEUZEBELOK BOUWNUMMERS 138 T/M 141

- a. een perceel bouwterrein *** met de daarop in aanbouw zijnde woning*** bestemd voor de bouw van een woning gelegen aan het Gashoudersplein te Arnhem (bouwnummer ***), kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie D nummer *** (voorheen 5764), ter grootte van ongeveer ***, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend,
- b. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats (nummer ***), plaatselijk bekend Gashoudersplein te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie D nummer ***A*** (voorheen 5764), uitmakende het één/zeventigste (1/70^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het perceel bouwterrein bouwterrein bestemd voor de aanleg van een parkeerterrein met groenvoorzieningen gelegen aan het Gashoudersplein te Arnhem, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie D nummer *** (voorheen 5764), ter grootte van ongeveer ***, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend,

EINDE KEUZEBLOK

hierna tezamen genoemd: het "**Verkochte**",
welk Verkochte is belast met

- a. een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de naamloze vennootschap Liander Infra N.V., gevestigd te Arnhem voor het hebben en houden van kabels en leidingen en toebehoren ten behoeve van de levering van elektriciteit;
- b. een opstalrecht ten behoeve van Vattenfall Warmte N.V., gevestigd te Amsterdam voor het hebben van kabels en leidingen met toebehoren ten behoeve van de levering van warmte en warm water; en
- c. een opstalrecht ten behoeve van de Gemeente Arnhem, gevestigd te Arnhem voor het hebben en houden van drains, pomputten en peilbuizen in verband met de nazorgverplichting genoemd in artikel 8 van deze akte.

1.2 In de koop zijn geen roerende zaken begrepen.

Artikel 2

Verkrijging

- 2.1 BPD heeft het Verkochte als onderdeel van een groter geheel in eigendom verkregen door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers op *** in deel *** nummer *** van een afschrift van een akte van levering op *** verleden voor mr. ***, notaris te Arnhem, in welke akte kwijting voor de betaling van de koopprijs is verleend.
- 2.2 De hiervoor in artikel 1 lid 1 omschreven gemeenschap waaruit het Verkochte sub b is ontstaan is door BPD gesplitst in appartementsrechten bij een akte van splitsing in appartementsrechten op *** verleden voor een waarnemer van ***, notaris te Arnhem, 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 parkeerterrein Gashoudersplein te Arnhem**", gevestigd te Arnhem.

Artikel 3

Aannemingsovereenkomst

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

Kuiper Bouw B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met statutaire zetel te Arnhem, kantoorhoudende Westervoortsedijk 95 A te 6827 AW Arnhem, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 09044761 met vermelding RSIN 004562628, hierna te noemen: de "**Aannemer**". Voormelde aannemingsovereenkomst wordt hierna aangeduid als de "**Aannemingsovereenkomst**".

De Aannemingsovereenkomst is onlosmakelijk verbonden met de Koopovereenkomst, welke Aannemingsovereenkomst ook na de onderhavige levering volledig van kracht blijft. Blijkens de Aannemingsovereenkomst heeft Koper opdracht gegeven aan de Aannemer een woning cum annex (af) te bouwen.

Artikel 4

Betaling koopprijs; aanneemsom, kosten en kwijting

4.1 Koopprijs

De koopprijs van het Verkochte bedraagt *** te vermeerderen met eenentwintig procent (21%) omzetbelasting ad ***, zijnde in totaal ***.

De koopprijs (tezamen met de eventueel verschuldigde rente) is door de Koper is voldaan door storting op een kwaliteitsrekening van Dirkzwager N.V.

4.2 Aanneemsom

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

KEUZE GEEN AANNEEMTERMIJNEN VERSCHULDIGD

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

EINDE KEUZE BLOK

KEUZE AANNEEMTERMIJNEN VERSCHULDIGD

Gezien de stand van de bouw is van de totale aanneemsom een gedeelte van *** inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting verschuldigd, hetgeen door de Koper is voldaan door storting op een kwaliteitsrekening van Dirkzwager N.V.

EINDE KEUZE BLOK

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

4.3 Kwijting

BPD verleent kwijting aan Koper voor de betaling van het per vandaag door de Koper aan BPD verschuldigde.

***De verschenen persoon verleent kwijting aan Koper voor de betaling van het per vandaag door Koper aan de Aannemer verschuldigde.

4.4 Kosten

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

Artikel 5

Leveringsbepalingen

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

1. BPD in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering van het Verkochte.
2. BPD 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 hypotheeken of inschrijvingen daarvan.
3. Indien de opgegeven grootte van het Verkochte of de verdere omschrijving van het Verkochte niet juist of niet volledig is, ontleent geen van partijen daaraan enig recht.
4. BPD garandeert aan Koper ter zake van rechten van derden ter zake van het Verkochte:
 - a. ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van opties, rechten van wederinkoop en/of voorkeursrechten;
 - b. er is vandaag geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure of arbitrage aanhangig.
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 cum annexis voor bewoning gereed is en door de Aannemer aan hem is afgeleverd, mits de door hem verschuldigde aanneemsom en al het verder aan de Aannemer eventueel verschuldigde dan is voldaan, zonder korting of schuldvergelijking.
7. Vanaf het tijdstip van ondertekening van deze akte draagt de Koper het risico van het Verkochte, een en ander met inachtneming van het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst.
8. De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van vandaag voor rekening van de Koper.
9. Alle aanspraken die BPD ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden gaan op Koper over. Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek, is BPD verplicht op eerste verzoek van Koper mee te werken aan de overdracht van die aanspraken. BPD is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het Verkochte mochten bestaan aan Koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van Koper te doen stellen.
10. De door BPD blijkens de Koopovereenkomst verstrekte garanties worden bij deze door BPD 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.
11. Omdat de Vereniging van Eigenaars zeer recent is opgericht verklaart Verkoper dat:
 1. 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;
 2. geen besluiten genomen zijn waaruit voor de appartementseigenaars een aanmerkelijke verzwarende van bestaande financiële verplichtingen en/of nieuwe financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien, en
 3. geen besluiten genomen zijn tot wijziging of opheffing van de splitsing, noch een voorstel daartoe aangekondigd is.

Artikel 7

Woningborg

Voor de realisatie van de bouw van het Verkochte heeft de naamloze vennootschap Woningborg N.V. zich garant gesteld. Het plan is bij Woningborg bekend onder planregistratienummer W-2020-04440-E001.

Artikel 8

Bepalingen bodemkwaliteit

- 8.1 Ten aanzien van de bodemkwaliteit van het Verkochte wordt te dezen verwezen naar artikel 11 van de Koopovereenkomst, waarin woordelijk staat vermeld:

"Artikel 11 Bodem- en/of milieukwaliteit / Kadastrale registratie bodemverontreiniging

De bodem van het Verkochte zal bij de feitelijke levering geschikt zijn voor het gebruik zoals in artikel 6 is omschreven.

Voorafgaand aan de levering van het Verkochte heeft een bodemsanering plaatsgevonden.

Hierbij wordt in beginsel een zogenaamde 'leeflaag' van minimaal 1,0 meter grond aangebracht die geschikt is voor het gebruik als in artikel 6 is omschreven.

Op plekken waar de leeflaagdikte van 1,0 meter niet mocht worden gehaald, wordt in de bodem aangegeven op welke wijze contactmogelijkheden met de onderliggende grond kan worden voorkomen (bijvoorbeeld door het aanbrengen van verharding of signaleringsdoek).

In navolging van de bodemsanering blijft een zogenoemde kadastrale registratie artikel 55 Wet bodembescherming op het Verkochte gehandhaafd. De (dikte van de) leeflaag dient door de Koper eigenaar in stand te worden gehouden.

Graven in de leeflaag, alsook het planten van (diep wortelende) bomen, maken van een vijver e.d., is vrij toegestaan en kan zonder beperkingen plaatsvinden. Indien dieper wordt gegraven dan de leeflaag dik is, kan een melding dan wel schriftelijke instemming van het bevoegd gezag op grond van de Wet bodembescherming vereist zijn."

- 8.2 Met betrekking tot het Verkochte zijn de navolgende stukken bekend op grond van de Wet bodembescherming:

- i. **KW140606a:**
*Beschikking evaluatie Fluvium-Noord (openbaar gebied, deel 1)
(6-6-2014, BISnummer 0017.53.39)*
- ii. **KW141201b:**
Beschikking saneringsevaluatie Fluvium-Noord, bouwblok J1 t/m J4 (1-12-2014, BISnummer 007.53.42).

- 8.3 Met betrekking tot het gebied Fluvium waarin het Gashouderskwartier en daarmee het Verkochte is gelegen is een nazorgplan vastgesteld, met de navolgende inhoud:

"Bepalingen bij grondtransactie

Op basis van de beoordeling van de geschiktheid van de bodem kan een grondtransactie passeren met de volgende voorwaarden:

De locatie is pas na de goedkeuring van het Bevoegd gezag Wet

Bodembescherming, in deze de gemeente Arnhem, op de sanering vrij voor de beoogde gebruiksfunctie.

Na afronding van de bouwwerkzaamheden dient in een 2e fase van de sanering de leeflaag aangevuld te worden tot een dikte van minimaal 1 meter ter plaatse van de niet-bebouwde delen. Hierbij geldt het saneringsplan en bijbehorende beschikkingen voor de gasfabriekslocatie. De deellocatie wordt pas na goedkeuring van het evaluatierapport van deze 2e fase middels een evaluatiebeschikking vrijgegeven voor het gebruik wonen.

Het grondwater zal nog enige jaren worden gemonitord. In het overkoepelende nazorrapport wordt aangegeven op welke wijze met de restverontreiniging omgegaan moet worden en wie waar verantwoordelijk voor is.

Het naleven van de hieronder vermelde gebruiksbeperkingen door eigenaren/VVE's

Gezien de nog aanwezige verontreinigingen op de locatie en het in standhouden van de getroffen saneringsmaatregelen zijn er een aantal gebruiksbeperkingen. De gebruiksbeperkingen zijn vastgelegd om ervoor te zorgen dat de restverontreinigingen niet zullen leiden tot vermindering van de kwaliteit van de bodem. Na de sanering gelden voor de locatie de volgende gebruiksbeperkingen:

- In stand houden leeflaag/isolatie/bodemafdichting in de vorm van een aangebrachte leeflaag, bebouwing of verharding (op de locatie is een leeflaag van 1,0m (ter plaatse van het openbaar gebied 1,5 m)) gerealiseerd. De leeflaag maakt de bodem geschikt voor de respectievelijke functies wonen/bedrijven/openbaar gebied.
- Normaal gebruik van de leeflaag is toegestaan, mits de functie van de leeflaag (voorkomen van contact met onderliggende verontreiniging) niet blijvend wordt aangetast. Hierbij moet het signaaldoek tussen de leeflaag en verontreinigde grond in stand blijven. Beschadiging van het signaaldoek dient direct te worden hersteld.
- In geval van sloop van bebouwing dient de voormalige bebouwingscontour te worden aangevuld tot een meter leeflaag uitgegaan van de kwaliteitseisen volgens het Besluit bodemkwaliteit.
- Graven in de verontreinigde grond onder de leeflaag (grens in alle gevallen aangegeven door het signaaldoek) is niet toegestaan zonder melding hiervan aan het bevoegd gezag Wbb. Hiervoor is een saneringsplan of BUS-melding nodig.
- Bij het aanplanten van bomen dient rekening gehouden te worden met de diepte van de boomwortels ten opzichte van de leeflaag en het signaaldoek.
De bomen mogen niet door het signaaldoek wortelen.
- De plaatsing van funderingspalen door de resterende spots dient zoveel

mogelijk te worden voorkomen, om verspreiding door de aangebrachte deklaag te voorkomen.

- *De plaatsing van palen door de aanwezige drains is niet toegestaan; het funderings palenplan dient rekening te houden met de aanwezige drains.*
- *Bij het aanbrengen van funderingen dient gebruik gemaakt te worden van grondverdringende palen, Het heien dient dusdanig te worden uitgevoerd dat het signaaldoek rondom de heipaal intact blijft (niet scheurt of naar beneden wordt getrokken). De werkwijze dient van tevoren te worden geverifieerd en afgestemd met het bevoegd gezag.*
- *Op het terrein zijn binnen de ontgraven spots drains en bijbehorende drainputten aangebracht. De drains en drainputten dienen intact gehouden te worden tijdens de bouwwerkzaamheden. Voorafgaand dienen de beschermende maatregelen middels een plan van aanpak afgestemd te worden met het bevoegd gezag.*
- *Beschadiging van de drains en/of drainputten dient direct te worden gemeld en in overleg met het bevoegd gezag te worden hersteld of dient er een compenserende maatregel overeen te komen geworden.*
- *Op het terrein zijn ook monitoringspeilbuizen aanwezig (monitoring grondwater); ook deze dienen intact gehouden te worden tijdens de bouwwerkzaamheden. Voorafgaand dienen ook hiervoor de beschermende maatregelen middels een plan van aanpak afgestemd te worden met het bevoegd gezag.*
- *Beschadiging van de monitoringspeilbuizen dient direct te worden gemeld en in overleg met het bevoegd gezag te worden hersteld of dient er een compenserende maatregel overeen te komen geworden (bijv. nieuwe peilbuis).*
- *Op de locatie mag geen grondwater worden onttrokken zonder vooraf schriftelijk instemming van het bevoegd gezag Wet bodembescherming. Hiervoor is een saneringsplan nodig.*

Verantwoordelijkheden nazorg voor eigenaren/VVE's:

- *De drain/pompputten en monitoringspeilbuizen dienen ten allen tijde bereikbaar te blijven voor eventueel gebruik in de toekomst.*
- *De eigenaren/VVE's dienen voor het onderhoud en de goede werking van de wadi's zorg te dragen.*
- *De halfverharding t.b.v. infiltratie dient intact te worden gehouden."".*

8.4 a. **Kwalitatieve verplichting**

Ter uitvoering van het bepaling in de hiervoor in artikel 2 lid 1 vermelde akte van levering worden door BPD bij dezen aan Koper opgelegd en ten behoeve van de Gemeente Arnhem bedongen, de bepalingen opgenomen in artikel 8.3. Voor zover mogelijk worden deze bepalingen hierbij als kwalitatieve verplichting zoals bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de Gemeente Arnhem verleend en

aangenomen, zij blijven rusten op het Verkochte en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het Verkochte onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen. Daarbij wordt bepaald dat degene(n) die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het Verkochte, onder welke benaming ook, zal/zullen verkrijgen, mede gebonden is/zijn. Ten aanzien van deze kwalitatieve verplichting wordt woonplaats gekozen ten kantore van de Gemeente Arnhem: Koningstraat 38 te 6811 DG Arnhem.

b. Boetebeding

Ingeval van niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding van het hiervoor in artikel 8.3 bepaalde kan aan degene, die niet of niet behoorlijk nakomt of overtreedt, ten behoeve van de Gemeente Arnhem een boete worden opgelegd groot tienduizend euro (€ 10.000,00) onverminderd het recht van de Gemeente Arnhem om nakoming te vorderen. De kosten van invordering van een boete zijn voor rekening van de partij, die nalatig is of overtreedt.

c. Kettingbeding

Bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte, dan wel vestiging van een zakelijk gebruiks- of genotsrecht daarop dienen in de overdrachtsakte of de akte van vestiging van het zakelijk recht, de hiervoor in artikel 8.3 genoemde verplichtingen alsmede de hier in artikel 8.4 genoemde verplichting in hun geheel aan elke opvolger in de eigendom of rechthebbende op het zakelijk gebruiks- of genotsrecht te worden opgelegd, ten behoeve van de Gemeente Arnhem te worden bedongen en voor de Gemeente Arnhem te worden aangenomen.

Artikel 9

Lasten en beperkingen

9.1 Bestaande lasten en beperkingen

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen wordt te dezen verwezen naar de hiervoor in artikel 2 vermelde akte (deel *** nummer ***), waarin het navolgende woordelijk is vermeld:

"Ten aanzien van overige bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen wordt verwezen naar de akte van levering op twintig juni negentienhonderd eenennegentig verleden voor notaris mr. A.E. Ribbers te Arnhem, van welke akte een afschrift werd overgeschreven in de daartoe bestemde openbare registers te Arnhem op eenentwintig juni negentienhonderd zevenennegentig in deel 10778 nummer 70, waarin woordelijk het volgende is vermeld:

"Gevestigde zakelijke rechten

Ten aanzien van de bij deze akte door de Gemeente ten behoeve van de PGEM gevestigde zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5, lid 3, sub b

van de Belemmeringenwet Privaatrecht verklaarden de comparanten nog het volgende te zijn overeengekomen:

Artikel 1.

- a. De Gemeente heeft bij deze akte aan PGEM op de hierboven breder omschreven percelen -hierna de belaste percelen genoemd- zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5, lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht verleend.*
- b. De krachtens het vorige lid verleende zakelijke rechten worden hierbij door PGEM aanvaard.*

Artikel 2.

De in artikel 1 bedoelde rechten houden in, dat PGEM bevoegd is tot:

- a. het leggen en hebben van kabels en leidingen als bij de onderhavige in deze akte hiervoor breder omschreven onroerende goederen omschreven, evenals het onderhouden, repareren en eventueel vervangen en verwijderen daarvan;*
- b. het te allen tijde in, op en boven de belaste percelen verrichten of doen verrichten van al datgene, wat naar het oordeel van PGEM nodig is in verband met de voorbereiding en uitvoering van de onder a. bedoelde werkzaamheden.*

PGEM en door haar aan te wijzen derden heeft/hebben in verband met de uitoefening van de zakelijke rechten toegang tot de belaste percelen met de benodigde vervoermiddelen, materialen en werktuigen.

Artikel 3.

PGEM heeft het recht de ten tijde van de vestiging van de zakelijke rechten op de belaste percelen staande bomen, heesters en gewassen, die naar haar oordeel een ongestoorde uitoefening van de zakelijke rechten belemmeren of zouden kunnen belemmeren, op haar kosten op te ruimen.

PGEM zal de schade, welke daardoor voor de Gemeente ontstaat, vergoeden.

Artikel 4.

De Gemeente zal zich onthouden van al datgene waardoor de in artikel 2 onder a. vermelde werken gevaar zouden kunnen lopen of waardoor inbreuk op de zakelijke rechten zou kunnen worden gemaakt of een ongestoorde uitoefening daarvan zou kunnen worden belemmerd; in het bijzonder zal de Gemeente op, in of boven de belaste percelen geen bouwwerken oprichten, geen wegdek aanbrengen, geen ontgrondingen verrichten en geen rioleringen danwel kabels of leidingen aanleggen, geen bomen of diepwortelende struiken planten danwel voorwerpen op of in de grond aanbrengen noch aan derden toestemming geven tot een zodanige handeling, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van PGEM.

Artikel 5.

De Gemeente staat er voor in, dat derden geen rechten welke de uitoefening van de zakelijke rechten kunnen belemmeren, op de belaste percelen zijn toegezegd of verleend, voor zover de Gemeente hiervan redelijkerwijs heeft kunnen kennisdragen.

Artikel 6.

- 1. Bij de uitoefening van de zakelijke rechten zal PGEM zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de Gemeente en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.*
- 2. PGEM zal na ontgravingen en andere werken de belaste percelen zoveel en zo spoedig mogelijk weer in de vorige toestand brengen.*

Artikel 7.

PGEM vergoedt aan de Gemeente alle door de Gemeente op bedoelde percelen geleden schade, die een gevolg is van de aanwezigheid van de in Artikel 2 onder a. bedoelde werken of van de door of vanwege PGEM in, op of boven de belaste percelen verrichte werkzaamheden, indien en voor zover die schade niet aan de schuld van de Gemeente of aan de schuld van personen, voor wie zij verantwoordelijk is, te wijten is en onverminderd hetgeen in de koopakte is bepaald omtrent de verontreinigde grond.

Artikel 8.

Bij gehele of gedeeltelijke naasting van PGEM door het Rijk of bij vervallenverklaring door haar van het Rijk ontvangen concessie, is het Rijk bevoegd zich met betrekking tot de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen in de plaats van PGEM te stellen.

Artikel 9.

- 1. De zakelijke rechten zijn altyddurend en niet opzegbaar. De zakelijke rechten vervallen echter, zodra PGEM schriftelijk aan de Gemeente heeft medegedeeld, dat zij van de rechten of één recht geen gebruik maar zal maken Bij algehele of gedeeltelijke beëindiging van de zakelijke rechten of van één zakelijk recht zullen de Gemeente en PGEM onderling overleggen of de desbetreffende kabels en leidingen danwel het gedeelte daarvan ten aanzien waarvan de zakelijke rechten of het zakelijk recht worden (wordt) beëindigd, verwijderd, danwel ter plaatse gelaten zullen (zal) worden.
Ingeval de kabels en leidingen of een gedeelte daarvan niet zullen (zal) worden verwijderd, zullen de kabels en leidingen of het desbetreffende gedeelte daarvan om niet eigendom van de Gemeente worden.*

PGEM zal na het vervallen van het recht de gedane overschrijving in de openbare registers ten hypotheekantore namens partijen doen royeren, waartoe de Gemeente bij deze PGEM toestemming geeft.

2. *De artikelen 762 en 766 van het Burgerlijk Wetboek zullen op de bij deze overeenkomst gevestigde zakelijke rechten niet van toepassing zijn."*

de akte van vestiging recht van opstal op *** verleden voor mr. ***, notaris te Arnhem, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers op *** in deel *** nummer ***, woordelijk luidende:

"Algemene voorwaarden

Het Recht van opstal wordt gevestigd onder de navolgende algemene voorwaarden van Vattenfall:

Artikel 1

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

- a. *de eigenaar: de eigena(a)r(en) van of de beperkt gerechtigde(n) tot de belaste ruimte en/of de belaste strook bedoeld onder d.;*
- b. *Vattenfall, alsmede haar rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel;*
- c. *het recht van opstal: het ten behoeve van Vattenfall door de eigenaar verleende zakelijke recht van opstal, zoals bedoeld in artikel 101 en volgende van Boek 5 van het burgerlijk Wetboek;*
- d. *de belaste strook: de strook grond, en/of de ruimte waarop het recht van opstal wordt gevestigd, binnen het (de) in de overeenkomst daartoe omschreven kadastrale perce(e)l(en);*
- e. *de werken: kabels, leidingen en andere voorzieningen met toebehoren, die Vattenfall in de belaste strook krachtens het recht van opstal in eigendom heeft of verkrijgt;*
- f. *toebehoren: alle zaken die naar het oordeel van Vattenfall bij de werken behoren, zoals aansluitingen, verdeelkasten, afsluiters, controleputten, anticorrosie apparatuur, merktekens, moffen, e.d.*

Artikel 2

1. *Vattenfall is gerechtigd van de belaste strook te allen tijde gebruik te (doen) maken, voor zover zulks naar het oordeel van Vattenfall nodig is voor werkzaamheden ten behoeve van het aanleggen, hebben, in stand houden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van (de in de overeenkomst bedoelde) werken voor het overbrengen van energie en telecommunicatie.*
2. *Vattenfall is tevens gerechtigd om na overleg met de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker van de grond, tijdelijk gebruik te (doen) maken van buiten de belaste strook gelegen grond van de eigenaar,*

indien zulks voor de uit te voeren werkzaamheden alsmede voor de toegang tot de belaste strook grond nodig is.

- 3. Behoudens indien de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal Vattenfall de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker, van de voorgenomen werkzaamheden in kennis stellen.*
- 4. Bij de uitoefening van het opstalrecht zal Vattenfall zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en wensen van de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker en in het algemeen zo min mogelijk hinder en schade veroorzaken.*
- 5. Vattenfall is verplicht na ontgravingen en andere werkzaamheden het terrein zo veel en zo spoedig mogelijk weer in de vorige toestand te brengen.*
- 6. Vattenfall vergoedt voorts aan de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker de schade, die door hen wordt geleden als gevolg van, door of vanwege Vattenfall uitgevoerde werkzaamheden.*
- 7. Schade als in het voorgaande lid bedoeld, die naar het oordeel van Vattenfall ten laste van derden behoort te komen, behoeft Vattenfall slechts te vergoeden tegen gelijktijdige overdracht door de benadeelde van diens eventuele rechten op vergoeding daarvan door die derden.*

Artikel 3

- 1. De eigenaar zal geen handelingen (doen) verrichten of toestaan waardoor:
 - a. de werken gevaar zouden kunnen lopen;*
 - b. het overbrengen van energie en telecommunicatie door middel van de werken zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;*
 - c. gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of zaken;*
 - d. een ongestoorde uitoefening van het recht van opstal zou kunnen worden belemmerd.**
- 2. De eigenaar zal binnen de belaste strook zonder schriftelijke toestemming van Vattenfall, die zonder redelijke gronden deze toestemming niet zal weigeren:
 - a. geen onroerende zaken - gesloten bestrating/wegdek, kabels en leidingen, waaronder mede begrepen drainage of moldrainage, alsmede bomen en diepwortelende beplanting daaronder begrepen - (doen) aanbrengen;*
 - b. geen roerende zaken (doen) plaatsen, tenzij deze onmiddellijk kunnen worden verwijderd;*
 - c. geen wijziging (doen) aanbrengen in het bodemniveau/de gronddekking.**
- 3. Indien de eigenaar in gebreke blijft in de nakoming van de verplichtingen omschreven in het eerste en tweede lid, is Vattenfall bevoegd om terstond en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is, al die*

- maatregelen te nemen, welke naar het oordeel van Vattenfall om redenen van veiligheid en continuïteit in de levering van energie en het gebruik voor telecommunicatie dan wel in het algemeen voor een ongestoorde uitoefening van het recht van opstal noodzakelijk zijn.*
4. *De eigenaar is gelijkelijk verantwoordelijk en aansprakelijk, indien handelen, nalaten of schade-veroorzaking als in dit artikel bedoeld, geschiedt door ondergeschikten of hulppersonen van de eigenaar of andere casu quo van andere personen waarvoor hij aansprakelijk is.*
 5. *Mits de bepalingen van artikel 3 lid 2. in acht zijn genomen zal/zullen de eigenaar en/of rechtmatige gebruiker(s) door Vattenfall niet aansprakelijk worden gesteld voor schade aan deze werken, tenzij sprake is van verwijtbaar handelen door of vanwege de eigenaar en/of rechtmatige gebruiker.*

Artikel 4

De eigenaar staat er voor in dat derden, anders dan degenen aan wie de belaste strook in erfpacht is uitgegeven, geen recht op de in de overeenkomst omschreven percelen hebben, welke de uitoefening van de bij de overeenkomst bedongen rechten kunnen belemmeren.

Artikel 5

1. *De door Vattenfall aangebrachte werken blijven haar eigendom en het recht van opstal alsmede de daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen zijn voor Vattenfall vatbaar voor overgang en overdracht. Bij (gehele of gedeeltelijke) overgang of overdracht van de werken treedt de nieuwe eigenaar, of in geval van mede-eigendom, de nieuwe mede-eigenaar, in alle rechten en verplichtingen uit de overeenkomst.*
2. *Indien het (de) in de overeenkomst omschreven perce(e)l(en) mede-eigendom is of wordt, is iedere mede-eigenaar ter zake van de overeenkomst hoofdelijk verbonden. Voldoening door Vattenfall van haar verplichtingen bevrijdt haar jegens alle mede-eigenaren.*
3. *Onverminderd het bepaalde in de volgende leden is het recht van opstal eeuwigdurend en voor de eigenaar niet opzegbaar.*
4. *Vattenfall is gerechtigd te allen tijde afstand van het opstalrecht te doen. Reeds nu voor alsdan verklaart de eigenaar zich daarmee akkoord en machtigt hij Vattenfall om op haar kosten al datgene te (doen) verrichten, wat nodig is om de inschrijving van het recht van opstal in de openbare registers te doen royeren.*
5. *De eigenaar is gerechtigd Vattenfall te vragen mee te werken aan de afstand van het opstalrecht. Vattenfall zal aan dit verzoek voldoen, indien:*
 - a. *in plaats van het te verlate tracé een voor Vattenfall aanvaardbaar ander tracé kan worden gevonden;*

- b. op het nieuwe tracé ten behoeve van Vattenfall een zakelijk recht zal worden gevestigd, zodanig dat de door Vattenfall daaraan te ontlenen rechten niet minder en de daaruit voortvloeiende verplichtingen niet meer zijn dan die van de bestaande overeenkomst;*
 - c. de eigenaar en Vattenfall overeenstemming bereiken over het tijdsbestek, waarin Vattenfall de verplaatsing van het tracé zal moeten hebben voltooid alsmede over een bijdrage door de eigenaar in de kosten van de met de eventuele verwijdering van de oude werken en het aanleggen van de nieuwe werken gepaard gaande investeringen door Vattenfall. De eigenaar zal in ieder geval 50% van de bedoelde kosten voor zijn rekening nemen. De in artikel 5 lid 5 sub a., b., c. gestelde voorwaarden zijn alleen van toepassing indien het perceel of een gedeelte van het perceel waarin zich de werken bevinden, door bestemmingswijziging ten gevolge van een bestemmingsplan een andere bestemming krijgen, welke niet door of vanwege degene die het opstalrecht aan Vattenfall heeft verleend, wordt gerealiseerd.*
- 6. Door en voor rekening van Vattenfall zullen de werken of een gedeelte daarvan worden verplaatst of anderszins daaraan voorzieningen worden getroffen, indien de verplaatsing c.q. voorzieningen noodzakelijk blijken als gevolg van de door de eigenaar voorgenomen bebouwing, wijziging in bebouwing of bestemmingswijziging van het perceel. Dit zakelijke recht zal alsdan betrekking hebben op zowel de gewijzigde plaats van de werken als op de getroffen voorzieningen.*
- 7. Indien na de vestiging van het zakelijk recht vanwege dit recht schade ontstaat, die niet of niet geheel volgens de regelen van de overeenkomst is vergoed, omdat die schade ten tijde van de vaststelling van de alsdan reeds uitgekeerde vergoeding(en) niet kon worden voorzien of bepaald, zal Vattenfall de eigenaar casu quo rechtmatige gebruiker(s) alsnog een schadevergoeding toekennen.*
- 8. Een vergoeding als in het vorige lid bedoeld, zal voor eenzelfde soort schade met betrekking tot hetzelfde perceel in beginsel slechts eenmaal verschuldigd zijn, tenzij bijzondere omstandigheden een andere beslissing rechtvaardigen.*
- 9. Bij tenietgaan van het recht van opstal heeft Vattenfall de bevoegdheid de aangebrachte of aanwezige werken binnen vier maanden weg te nemen. Maakt zij van deze bevoegdheid geen gebruik, dan vervallen de werken voor zover zij niet weggenomen zijn, aan de eigenaar. De eigenaar is in dat geval gerechtigd Vattenfall te verzoeken de werken te verwijderen en de aangerichte schade te vergoeden. Behoudens in het*

geval als bedoeld in lid 5 van dit artikel, geschiedt het verwijderen op kosten van Vattenfall.

Artikel 6

Indien partijen in onderling overleg geen overeenstemming hebben kunnen verkrijgen over de aanwezigheid van een schade of de grootte van een vergoeding als in deze algemene voorwaarden bedoeld, zal het desbetreffende geschil worden voorgelegd aan een in onderling overleg samen te stellen commissie van 3 deskundigen, die uitspraak zullen doen bij wege van bindend advies. De commissie zal ook bepalen hoe de kosten, die met de beslechting van het geschil zijn gemoeid, door partijen moeten worden gedragen. Indien partijen er niet in slagen deze commissie samen te stellen, zal op verzoek van de meest gereede partij de samenstelling van de commissie dan wel het geschil aan de bevoegde rechter worden voorgelegd.

Artikel 7

Partijen doen voor zover de wet dat toelaat afstand van hun recht om op welke grond dan ook ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de overeenkomst te vorderen.

Artikel 8

Enzovoorts.

Artikel 9

De eigenaar zal:

- a. in de periode liggende tussen de datum, waarop de overeenkomst is gesloten en de datum van vestiging van het zakelijk recht van opstal, geen rechten aan derden verlenen, welke de uitoefening van het zakelijk recht kunnen belemmeren;*
- b. in geval van vervreemding of bezwaring van het (de) perce(e)l(en) of gedeelten daarvan in de sub a. bedoelde periode, er voor zorgdragen dat in de desbetreffende overeenkomst melding wordt gemaakt van het te vestigen recht van opstal onder verbintenis van zijn wederpartij, dat deze aan de vestiging van het opstalrecht onvoorwaardelijk zal meewerken en geen aanspraken zal maken op vergoedingen wegens het opstalrecht. De eigenaar verleent Vattenfall onherroepelijk toestemming om, onmiddellijk na het sluiten van de overeenkomst, al het nodige te verrichten of te doen verrichten voor het tot stand brengen van de in de overeenkomst bedoelde werken, zulks onder afstanddoening en voor zover nodig in overdracht tot eigendom aan Vattenfall van alle rechten op hetgeen door Vattenfall ter plaatse mocht worden gebouwd of aangebracht.*

Tegenprestatie

Vattenfall is ter zake van het vestigen van het Recht van opstal geen tegenprestatie of canon of retributie verschuldigd.

Enzovoorts.

Duur van het recht van opstal

Het recht van opstal is eeuwigdurend. De Eigenaar zal het recht van opstal niet tussentijds kunnen opzeggen, behoudens in de gevallen in deze akte bepaald. Vattenfall zal het recht van opstal tussentijds kunnen opzeggen.

Gebruik Registergoed

Indien de Eigenaar de op het Registergoed te stichten opstal of opstallen verhuurt, dient de Eigenaar in de te sluiten huurovereenkomst de bepalingen op te nemen, dat de huurder de voorzieningen en leidingen met bijbehorende werken en apparatuur ten behoeve van de stadsverwarming intact zal laten, alsmede het onderhoud, de reparatie en de eventuele vernieuwingen daarvan zal toestaan en gedogen, zodat een ongestoorde levering van warmte en/of warmwater via de stadsverwarming te allen tijde mogelijk is.

Vervreemding Recht van opstal en verhuur

Vattenfall kan het Recht van opstal zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Eigenaar overdragen of toedelen, splitsen door overdracht of toedeling van het Recht van opstal op een gedeelte van de zaak of verhuren of aan een ander in gebruik geven.

Op het Registergoed zullen door Vattenfall geen erfdiensbaarheden mogen worden gevestigd zonder schriftelijke toestemming van de Eigenaar.

Overeenkomstig artikel 5:91 juncto 104 lid 2 Burgerlijk Wetboek kan in geval de Eigenaar weigert zich hieromtrent te verklaren of in geval van weigering zonder redelijke grond, de toestemming worden vervangen door een machtiging van de kantonrechter.

Onderopstal

Vattenfall is niet bevoegd op de zaak waarop het Recht van opstal rust, geheel of ten dele een recht van onderopstal te vestigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Eigenaar.

In geval van onderopstalrecht komen aan de onderopstaller niet meer bevoegdheden toe dan Vattenfall heeft.

Het recht van onderopstal dat door Vattenfall is gevestigd gaat bij het einde van zijn Recht van opstal teniet, tenzij deze eindigt door vermenging of afstand. Dit geldt niet indien de Eigenaar bij een in de openbare registers ingeschreven notariële akte heeft verklaard met de vestiging van het recht van onderopstal in te stemmen.

Belastingen

Alle belastingen en lasten, die, onder welke benaming ook, voor de tijd gedurende welke het Recht van opstal zal bestaan, op of wegens de eigendom van de grond worden geheven, zijn voor rekening van de Eigenaar behoudens voor zover die lasten of belastingen betrekking hebben op het Recht van opstal en op de door Vattenfall aangebrachte werken en gebouwen.

Wanneer de Eigenaar belastingen of lasten, welke zoals hiervoor bedoeld ten laste van Vattenfall komen, heeft betaald, zal hij hiervan kennis geven aan

Vattenfall, die verplicht is binnen een maand nadien het betaalde bedrag aan de Eigenaar te vergoeden.

Onvoorziene omstandigheden

Indien vijftienvertig jaren na de vestiging van het Recht van opstal zijn verlopen, kan de rechter op grond van artikel 5:97 juncto 104 lid 2 Burgerlijk Wetboek op vordering van de Eigenaar of Vattenfall het Recht van opstal wijzigen of opheffen op grond van onvoorziene omstandigheden, welke van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de akte van vestiging niet van de Eigenaar of van Vattenfall kan worden geveerd.

Einde recht van opstal

Het Recht van opstal eindigt:

- *door opzegging door Vattenfall;*
- *door het doen van afstand op de door de wet voorgeschreven wijze;*
- *door de rechter op grond van het bepaalde in artikel 5:97 juncto 104 lid 2 Burgerlijk Wetboek;*
- *op andere in de wet omschreven gronden.*

Vergoedingsrecht bij einde Recht van opstal

Vattenfall heeft geen recht op vergoeding van de waarde van nog aanwezige werken ten tijde van de beëindiging, die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de Eigenaar tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen, na aftrek van hetgeen hij aan de Eigenaar uit hoofde van het Recht van opstal dient te voldoen, de kosten daaronder begrepen.

Enzovoorts."; en

*de akte van vestiging recht van opstal op *** verleden voor mr. ***, notaris te Arnhem, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers op *** in deel *** nummer ***, woordelijk luidende: "****".*

9.2 zakelijke rechten als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht

Er zijn geen beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht bekend ten aanzien van het Verkochte, behoudens de zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve Liander Infra N.V. als hiervoor omschreven.

9.3 Wet Kenbaarheid Publiekrechtelijke Beperkingen (WKPB)

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, zijn vandaag geen (publiekrechtelijke) beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster met betrekking tot het Verkochte, behoudens de besluiten genoemd in artikel 8. BPD 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 vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van Koper, onverminderd de hiervoor omschreven mededelingsplicht van BPD.

9.4 **Vestiging erfdienstbaarheden**

Ter uitvoering van het bepaalde in de Koopovereenkomst worden bij deze akte verleend en aanvaard - voor zover niet reeds in en andere akte is gedaan - de navolgende erfdienstbaarheden:

Bouwkundige situatie

In verband met de handhaving van de situatie, waarin de kavels zich na voltooiing van de, volgens het huidige bouwplan, daarop te bouwen opstallen ten opzichte van elkaar bevinden, worden bij dezen verleend, aanvaard en door inschrijving van een afschrift van deze akte in de daartoe bestemde openbare registers gevestigd, over en weer, voor zover niet reeds gevestigd, ten behoeve en ten laste van het Verkochte (bouwnummer ***), kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie D nummer *** en ten laste en ten behoeve van de overige aangrenzende bouw kavels (bouwnummers ***) kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie D nummers ***, de navolgende erfdienstbaarheden:

- a. de erfdienstbaarheid van licht, inhoudende:
de verplichting voor de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat aan en in het volgens het huidige bouwplan op het heersende erf te bouwen of gebouwde woning met berging cum annexis met inbegrip van aangeboden uitbreidingsmogelijkheden van het woning, volgens het thans bestaande bestemmingsplan, op kortere afstand van de grens met het dienende erf dan in de wet is toegestaan, balkons, vensters - al dan niet voorzien van doorzichtig glas en al dan niet met openslaande ramen - en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor een van de in de wet genoemde beperkingen geldt;
- b. 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 het volgens het huidige bouwplan op het heersende erf te bouwen of gebouwde woning, wordt belemmerd;
- c. de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende:

de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het huidige bouwplan eventueel een op het heersende erf te bouwen of gebouwde woning met berging cum annexis met inbegrip van aangeboden uitbreidingsmogelijkheden van de woning, volgens het thans bestaande bestemmingsplan, gedeeltelijk op het dienende erf is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo versnijdingen van de funderingen in het dienende erf zijn gelegen of de bij het op het heersende erf gebouwde woning toebehorende leidingen gedeeltelijk in het dienende erf zijn aangebracht;

d. de erfdienstbaarheid van afvoer van hemelwater en drop, inhoudende: de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om het overlopende water te ontvangen van het volgens het huidige bouwplan op het heersende erf te bouwen of gebouwde woning met berging cum annexis, overeenkomstig de aan te brengen daken, goten, leidingen en putten;

e. de erfdienstbaarheid tot het hebben en houden van leidingen, inhoudende:

de verplichting van de eigenaar van het dienende erf tot het dulden van het aanbrengen, hebben, houden, onderhouden, repareren, vervangen en verwijderen van draadomroep-, telefoon-, elektriciteits- en televisiegeleidingen en manipulatiekasten in, op of boven het dienende erf;

f. de erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende:

de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat ter uitvoering van het volgens het huidige bouwplan op het heersende erf te bouwen of gebouwde woning met berging cum annexis met inbegrip van aangeboden uitbreidingsmogelijkheden van de woning, volgens het thans bestaande bestemmingsplan, eventueel met het burens- en/of eigendomsrecht strijdige situaties ontstaan, in stand gehouden worden, worden onderhouden en zonodig hersteld of vernieuwd, zoals een uitbouw aan de achterzijde van de woning, inankering, inbalking en dergelijke, zijnde hieronder evenwel niet begrepen het verbod om te bouwen en te verbouwen (met inachtneming van de daartoe door het bevoegde gezag gestelde voorwaarden);

Onder het tijdens dan wel na de bouwrealisatie aan de achterzijde van een woning realiseren van een uitbouw - volgens het thans bestaande bestemmingsplan - wordt verstaan:

- het mogen hebben en houden van een over-, aan- en onderbouw in de vorm van een (buiten)muur inclusief fundering op de grond van de naastgelegen aangrenzende bouwkevel(s), zonder dat de

- eigenaar van het heersende erf daarvoor enige vergoeding in welke vorm ook verschuldigd is of in de toekomst zal zijn;
- ingeval de eigenaar van de naastgelegen aangrenzende bouwkavel(s) - na oplevering van de woning - overgaa(t)(n) tot een soortgelijke uitbouw, zal de (buiten)muur van de uitbouw van het heersende erf dienen als afscheidingsmuur en zijn de hiervoor vermelde te vestigen erfdienstbaarheden van overeenkomstige toepassing.

Voor zover de hiervoor genoemde erfdienstbaarheden mede inhouden de verplichting tot het dulden van onderhoud casu quo vervanging, dient dit onderhoud casu quo vervanging te geschieden op een voor de eigenaar van het dienende erf minst storende wijze, en moet eventuele schade op kosten van de onderhoudsplichtige worden hersteld.

9.5 Kettingbedingen

In de hiervoor in artikel 2 vermelde akte van levering, waarbij BPD de eigendom van het Verkochte heeft verkregen is het navolgende vermeld, woordelijk luidende:

- 8.7 *Indien uit het Verkavelingsplan voor een of meerdere Fasen blijkt dat zulks nodig is (met betrekking tot parkeren en erfafscheidingen op eigen terrein), dan zullen in de tussen VHV en de kopers van de woningen te sluiten koop/aannemingsovereenkomst en de ter uitvoering daarvan te passeren transportakten, de bedingen zoals hierna opgenomen, ten behoeve van de Gemeente woordelijk worden opgenomen en door VHV c.q. diens rechtsopvolgers namens de Gemeente worden aanvaard.*
- a. *Koper of diens rechtverkrijgenden zijn jegens de Gemeente verplicht de tuinhagen en overige erfafscheidingen welke grenzen aan de Openbare Ruimte, zoals deze op de Bijlage zijn verklaard en aangegeven, overeenkomstig het bepaalde in Verkavelingsplan ongewijzigd in stand te houden, te onderhouden en indien nodig te vervangen.*
 - b. *Koper of diens rechtverkrijgenden zijn jegens de Gemeente verplicht de op het verkochte gerealiseerde parkeerplaatsen, zoals deze op de Bijlage zijn verklaard en aangegeven, overeenkomstig het bepaalde in het Verkavelingsplan ongewijzigd in stand te houden, te onderhouden en indien nodig te vervangen.*
 - c. *De onder a tot en met d opgenomen verplichtingen worden door Partijen, koper en diens rechtsopvolger(s) tevens als kettingbeding aangemerkt en als zodanig uitdrukkelijk aanvaard en koper is verplicht bedoelde verplichting aan de rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel en de gebruike(s) op te leggen.*
 - d. *Voorgaande bedingen onder a tot en met d, alsmede dit beding onder e moeten bij elke vervreemding van het gehele voormelde*

registergoed of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht daarop of op een gedeelte daarvan, aan de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijk gerechtigde(n) worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de Gemeente, tenzij de bedoelde bepalingen inmiddels zijn uitgewerkt; bij niet-, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van deze bepalingen verbeurt de nalatige partij die, na door de Gemeente behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, langer dan gedurende de in de ingebrekestelling aan te geven termijn in gebreke blijft in de nakoming van deze bepalingen, ten behoeve van de Gemeente voor iedere overtreding een boete van € 500,- (zegge vijfhonderd euro per dag dat de niet-nakoming voortduurt, of een eenmalige boete van € 10.000,- (zegge tienduizend euro) indien er - naar het oordeel van de Gemeente - sprake is van een niet te herstellen en aan de nalatige toe te rekenen niet-nakoming, een en ander onverminderd het recht van de Gemeente om in geval van herstelbare niet-nakoming alsnog nakoming te vorderen.

De boete is dadelijk opeisbaar, indien en zodra een door de Gemeente in de ingebrekestelling vermelde termijn is verstreken zonder dat de nalatige partij alsnog aan zijn desbetreffende verplichting(en) zal hebben voldaan.

- 8.8 *Partijen zijn er mee bekend dat in verband met de binnen Fluvium Noord uit te voeren saneringswerkzaamheden gebruiksbeperkende maatregelen dienen te worden doorgelegd aan de huurders/kopers/eindgebruikers van de woningen en overige bebouwing. Na afronding van de saneringsmaatregelen worden in de nazorgbeschikking door het bevoegd gezag de definitieve gebruiksbeperkende maatregelen vastgelegd. Partijen dienen deze gebruiksbeperkende maatregelen in acht te nemen. VHV is tevens verplicht de gebruiksbeperkende maatregelen (zoveel als mogelijk) als kwalitatieve verplichting én een kettlingbeding (op dezelfde wijze als omschreven in artikel 8c tot en met e) op te nemen ten behoeve van de Gemeente in de met de kopers van de woningen en overige bebouwing te sluiten koop-/aannemingsovereenkomsten en de ter uitvoering daarvan te passeren transportakten, alsmede in de tussen VHV en huurders van woningen te sluiten huurovereenkomsten."*

Ter uitvoering van het vorenstaande worden door BPD bij dezen aan Koper opgelegd en ten behoeve van de Gemeente Arnhem bedongen, de navolgende bepalingen:

a. **Gedoogplicht**

Koper casu quo diens rechtsopvolger is jegens de Gemeente Arnhem

verplicht te gedogen, zonder daarvoor een vergoeding te kunnen eisen, dat palen, kabels, draden, leidingen, lichtmasten, gevelverlichting, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes, straatnaambordjes, rioleringen en pijpleidingen, bestemd voor openbare doeleinden, alsook alle tot een centrale antenne-inrichting behorende voorzieningen op, in, aan of boven het Verkochte en/of de daarop te stichten opstellen worden aangebracht, onderhouden, gecontroleerd, uitgebreid, vervangen, verwijderd en vernieuwd. Alvorens over te gaan tot uitvoering van die werken wordt eerste overlegd met Koper casu quo diens rechtsopvolger omtrent de plaats en de wijze waarop die werken worden uitgevoerd. Koper casu quo diens rechtsopvolger is jegens de Gemeente Arnhem verplicht al hetgeen aldus is aangebracht niet te verwijderen of te beschadigen.

b. Bepalingen inzake erfafscheiding

De door en voor rekening en risico van BPD aangebrachte erfafscheidingen (stalen hekwerk met hedera ter hoogte van éénduizend achthonderd millimeter (1.800 mm) dan wel een metselwerk muur met het openbaar gebied en de Mandelige zaak Gashoudersplein, privacy schermen en ander straatwerk grenzend aan het openbaar gebied en de Mandelige zaak Gashoudersplein dienen door Koper in stand te worden gehouden, te worden onderhouden en eventueel te worden vervangen of vernieuwd. Het is Koper niet toegestaan deze zaken te verwijderen dan wel andere handelingen te verrichten die schade aan deze zaken zouden kunnen toebrengen.

Het is Koper eveneens niet toegestaan de kleurstelling van deze zaken te wijzigen zonder toestemming van de Gemeente Arnhem.

c. Sedum daken

Indien op het Verkochte (woning met plat dak) een sedum dak aanwezig is, is het Koper niet toegestaan dit dak te verwijderen en/of te vervangen door een ander dak.

Koper is verplicht het aanwezige sedum dak in stand te houden, te onderhouden, te vervangen en zo nodig te vernieuwen.

d. Kleurenschema

Koper is verplicht het kleurenschema zoals dat is gehanteerd voor het buitenschilderwerk van het Verkocht in stand te houden. Koper is uitsluitend gerechtigd dit kleurenschema te wijzigen met voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente Arnhem.

KEUZEblok BOUWNRS 123 T/M 137

***. Delftse stoepjes**

De woningen met de bouwnummers 123 tot en met 137 hebben aan de voorkant van de woningen een Delftse stoep en/of een 'geveltuin'. Deze Delftse stoep is eigendom van Koper en betreft een gemarkeerde zone

van één meter (1m) uit en parallel aan de gevel, waarvan een zone van dertig centimeter (30) uit de gevel mag worden ingericht met lichte beplanting. Koper mag de Delftse stoep overigens gebruiken voor de inrichting met verplaatsbare bankjes, stoeltjes of enkele planten in potten. Het is niet toegestaan om permanent bloembakken en tuinmeubilair op de Delftse stoep te plaatsen.

EINDE KEUZEblok

KEUZEblok BOUWNRS 138

*. **Delfts stoepje**

De woning met de bouwnummer 138 heeft aan de zijkant van de woning een Delftse stoep en/of een 'geveltuin'. Deze Delftse stoep is eigendom van Koper en betreft een gemarkeerde zone van één meter (1m) uit en parallel aan de gevel, waarvan een zone van dertig centimeter (30) uit de gevel mag worden ingericht met lichte beplanting. Koper mag de Delftse stoep overigens gebruiken voor de inrichting met verplaatsbare bankjes, stoeltjes of enkele planten in potten. Het is niet toegestaan om permanent bloembakken en tuinmeubilair op de Delftse stoep te plaatsen.

*. **Tekst zijgevel**

Op de zijgevel van de woning met bouwnummer 138 is de tekst: "Gashouderskwartier" aangebracht door en in opdracht van Verkoper. Het is Koper niet toegestaan deze tekst te verwijderen. Koper is verplicht deze tekst te handhaven en er zondig zorg voor te dragen dat deze tekst zichtbaar blijft in de kleurstelling waarin de tekst oorspronkelijk is aangebracht.

EINDE KEUZEblok

*. **Boetebeding**

Ingeval van niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding van het hiervoor in artikel 9.5 sub a tot en met *** bepaalde kan aan degene, die niet of niet behoorlijk nakomt of overtreedt, ten behoeve van de Gemeente Arnhem een boete worden opgelegd groot tienduizend euro (€ 10.000,00) onverminderd het recht van de Gemeente Arnhem om nakoming te vorderen. De kosten van invordering van een boete zijn voor rekening van de partij, die nalatig is of overtreedt.

f. **Kettingbeding**

Bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte, dan wel vestiging van een zakelijk gebruiks- of genotsrecht daarop dienen in de overdrachtsakte of de akte van vestiging van het zakelijk recht, de hiervoor in artikel 9.5 sub a tot en met *** genoemde verplichtingen alsmede de hier in artikel 9.5 sub *** genoemde verplichting in hun geheel aan elke opvolger in de eigendom of rechthebbende op het zakelijk gebruiks- of genotsrecht te worden opgelegd, ten behoeve van

de Gemeente Arnhem te worden bedongen en voor de Gemeente Arnhem te worden aangenomen.

9.6 **Aanbiedingsplicht parkeerplaatsen**

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst worden bij dezen door Verkoper aan Koper opgelegd en ten behoeve van de Vereniging van Eigenaars parkeerterrein Gashoudersplein te Arnhem, hierna genoemd: "**VvE**" en de individuele eigenaren van een parkeerplaats, hierna genoemd: de "**eigenaren**", bedongen de navolgende bepalingen:

- a. Koper, hierna genoemd: "**parkeerplaatseigenaar**", heeft de verplichting bij voorgenomen verkoop van de bij hem in bezit zijnde parkeerplaats deze allereerst te koop aan te bieden aan de VvE en de eigenaren, door middel van een brief, gericht aan de VvE en de eigenaren onder opgave van de gevraagde koopprijs, welke de parkeerplaatseigenaar verlangt.
- b. Indien niet binnen één (1) maand na het verzenden van gemelde mededeling bij de parkeerplaatseigenaar bericht is binnengekomen dat een van de eigenaren of de VvE tot aankoop wenst over te gaan, zal bedoeld voorkeursrecht zijn vervallen en zal de parkeerplaatseigenaar gedurende één (1) jaar na afloop van bedoelde termijn van één (1) maand, vrij zijn tot verkoop over te gaan aan een derde, doch alleen tegen dezelfde of voor die derde meer bezwarende condities dan aan de eigenaren en de VvE werd aangeboden.
- c. Is binnen het hiervoor in artikel 9.6 sub b bedoelde jaar de parkeerplaats niet aan een derde overgedragen, dan zal het hiervoor in artikel 9.6 sub a en b bepaalde opnieuw van toepassing zijn.
- d. Bij overtreding, niet-nakoming of niet-behoorlijke nakoming van één of meer van de hiervoor in artikel 9.6 sub a tot en met c gemaakte bedingen, is de parkeerplaatseigenaar en ingeval meerdere personen parkeerplaatseigenaar zijn, zijn zij als hoofdelijke schuldenaren, een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ten behoeve van de VvE, welke boete verschuldigd zal zijn door het enkele feit van de overtreding, of niet- – of niet-behoorlijke – nakoming zelve, zonder dat enige ingebrekestelling door een bevel of andere soortgelijke akte zal zijn vereist.
Deze boete bedraagt bij overtreding van één of meer van de hiervoor gemaakte bedingen, een bedrag groot vijfentwintigduizend euro (€ 25.000,00) per overtreding of verzuim, ongeacht verdere acties, welke de eigenaren en de VvE ten dienste staan.
- e. De hiervoor in artikel 9.6 sub a tot en met d gemaakte bedingen alsmede dit beding in artikel 9.6 sub e moeten bij iedere gehele of gedeeltelijke overdracht van een parkeerplaats aan de nieuwe verkrijger worden opgelegd en ten behoeve van de eigenaren en de VvE worden bedongen en aangenomen, eveneens op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare

boete groot vijftwintigduizend euro (€ 25.000,00) ten behoeve van de VvE te voldoen door iedere rechtsopvolger onder bijzondere titel, die verzuimt op te leggen, te bedingen of aan te nemen, ongeacht verdere acties, welke de eigenaren en de VvE ten dienste staan.

Deze boete zal verschuldigd zijn door het enkele feit van de niet of niet-behoorlijke nakoming van het hiervoor bepaalde, zonder dat enige ingebrekestelling door een bevel of andere soortgelijke akte, zal zijn vereist.

- f. De in artikel 9.6 opgenomen bepaling is niet van toepassing in het geval de parkeerplaats tezamen met de woning in Veld J2 Gashouderskwartier te Arnhem wordt verkocht.

- 9.10 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 artikel 8 en 9 van deze akte vermelde verplichtingen worden bij dezen door Verkoper aan Koper opgelegd en ten behoeve van BPD bedongen. BPD neemt voormelde door Koper op zich genomen verplichtingen bij dezen 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 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.

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 of in nadere overeenkomsten, die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch BPD 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.

Artikel 13

Afstand hypotheekrecht

BPD en Koper verlenen bij dezen onherroepelijk volmacht aan ieder van de

notariële medewerkers van Dirkzwager N.V. om zonedig de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan Koper zijn ingeschreven op het Verkochte.

Artikel 14

Wet voorkeursrecht gemeenten

Van een aanwijzing of voorlopige aanwijzing in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, dan wel dat onderhavige vervreemding in strijd is met de Wet voorkeursrecht gemeenten, is mij, notaris, niet gebleken.

Artikel 15

Woonplaats

BPD en Koper kiezen ter zake van deze akte en/of de Koopovereenkomst en haar gevolgen, waaronder de fiscale gevolgen, alsmede ter zake van de inschrijving van een afschrift/uitreksel van deze akte in de daartoe bestemde openbare registers, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

Artikel 16

Omzetbelasting / overdrachtsbelasting

- 16.1 Koper heeft geen roerende zaken van BPD overgenomen.
- 16.2 Ter zake van onderhavige verkrijging doet Koper een beroep op de toepassing van de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer, aangezien ter zake van deze verkrijging omzetbelasting is verschuldigd ex artikel 11 lid 1 onderdeel a onder 1 van de Wet op de Omzetbelasting 1968 en het Verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.
- 16.3 Ter zake van de in deze akte gevestigde erfdiensbaarheden is geen overdrachtsbelasting verschuldigd, aangezien partijen de waarde van deze erfdiensbaarheden op nihil stellen.

Artikel 17

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 hypotheekakten, welke betrekking hebben op het Verkochte.

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