

**Plan G bnrs 131-142, versiedatum 5 februari 2022****LEVERING@**

Plan G, Deventer@

Fase 4 bouwnummers 131-142@

**Versiedatum 5 februari 2022@**

Heden, @, verschenen voor mij,

@, notaris te Deventer:

1. @, te dezen handelende in hoedanigheid van schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Synchroon B.V.**, statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende te 3521 AZ Utrecht, Stadsplateau 14, handelsregisternummer: 24437966, welke vennootschap ten deze handelt:
  - voor zich, als zodanig handelend hierna te noemen: **verkoper**;
  - als zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Synchroon Locaties B.V.**, statutair gevestigd te Zoetermeer, kantoorhoudende te 3521 AZ Utrecht, Stadsplateau 14, handelsregisternummer: 70603464, hierna te noemen: **Synchroon**;
2. @ (*volgen personalia kopers*)  
hierna @tezamen te noemen: **koper**.

De verschenen personen verklaarden:

**1. koop-aanneming**

1. Synchroon is eigenaar van percelen grond, bestemd voor de bouw van woningen met aanhorigheden, hierna ook te noemen: "de locatie", welke percelen grond uitmaken de percelen, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie B, nummers:  
@, kadastraal groot @.
2. Synchroon verkreeg de eigendom van de locatie, voor zover afkomstig uit de deels thans vervallen percelen kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie B, nummer 18101, 17327, 15152, 18100, 16376, 17326 en 17188, door levering na aankoop, zulks blijktens een akte van levering, houdende afstanddoening van de vordering tot betaling van de koopprijs, op achtentwintig maart tweeduizend achttien verleden voor een toegevoegd notaris in het protocol van mr. I.M.B. Balvert, notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven in register Hypotheken 4, gehouden ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op dezelfde dag in deel 72873, nummer 28.

Synchroon en verkoper hebben met elkaar een overeenkomst gesloten op grond waarvan Synchroon het na te melden verkochte aan verkoper zal leveren, gelijk verkoper dit verkochte van Synchroon zal aanvaarden, en wel voor een tegenprestatie en onder voorwaarden en bedingen als separaat, niet in deze akte opgenomen, door Synchroon en verkoper met elkaar zijn overeengekomen.

3. Verkoper en koper hebben met elkaar een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot de koop van de hierna te omschrijven bouwkvavel, hierna te noemen: "de koopovereenkomst". Deze bouwkvavel behoort tot de registergoederen betrokken in gemeld bouwplan.

Koper heeft met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Koopmans Bouw B.V., statutair gevestigd te Enschede, handelsregisternummer 06038150, hierna ook te noemen: "bouwer", een aannemingsovereenkomst gesloten voor de bouw van een woning, zulks conform het model, vastgesteld door SWK op één januari tweeduizend twintig, met de daarbij behorende Algemene Voorwaarden, versie één januari tweeduizend twintig, hierna te noemen: "de aannemingsovereenkomst".

De koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst vormen een onverbrekkelijk geheel met elkaar en berusten ten kantore van Smalbraak Notarissen te Deventer. Koper verklaart dat de bedenktijd van artikel 7:2 en artikel 7:766 Burgerlijk Wetboek is verstreken zonder dat hij gebruik heeft gemaakt van zijn recht gemelde koopovereenkomst te ontbinden.

4. De aannemingsovereenkomst maakt deel uit van een door SWK geregistreerd project en is door SWK ingeschreven onder nummer @. Bouwer verplicht zich tegenover de koper ter zake van die woning de verplichtingen uit de van toepassing zijnde garantie- en waarborgregeling na te komen.
5. De omgevingsvergunning voor het bouwplan is verleend en onherroepelijk geworden.

## **2. levering, registergoed**

Op grond en ter uitvoering van het vorenstaande levert Synchroon aan verkoper, die bij deze in eigendom aanvaardt:

een perceel grond bestemd voor de bouw van een woning met aanhorigheden, gelegen in het plan Plan G te Deventer, plaatselijk bekend @ te Deventer, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie B, nummer @, kadastraal groot @, zoals met nummer @ is aangegeven op de aan deze akte te hechten, niet voor inschrijving in de openbare registers bestemde situatietekening, deze tekening hierna ook te noemen: "situatietekening";

hierna ook te noemen: **het verkochte**;

en levert verkoper aan koper, die bij deze in eigendom aanvaardt@, ieder van hen voor de onverdeelde helft: **het verkochte**.

Tot meerdere zekerheid voor een volledige eigendomsoverdracht verklaren partijen dat

de omschrijving van het verkochte in deze akte omvat hetgeen tussen hen is overeengekomen.

Het verkochte is het toekomstig adres van koper nadat de te bouwen woning voor bewoning en gebruik is opgeleverd.

### **3. koop-/aanneemsom**

1. De koopovereenkomst is aangegaan voor de koopprijs van @, inclusief omzetbelasting, exclusief een eventueel in de koopovereenkomst vermelde vergoeding.
2. De aannemingsovereenkomst is aangegaan voor de aanneemsom van @, inclusief omzetbelasting, exclusief een eventueel in de aannemingsovereenkomst vermelde vergoeding.
3. Koper heeft een bedrag van @, zijnde de koopprijs voor de grond, inclusief omzetbelasting, @ termijnen van de aanneemsom, inclusief omzetbelasting, voldaan door storting op een kwaliteitsrekening van Smalbraak Notarissen te Deventer. Verkoper, hierbij voor zoveel nodig mede handelend voor en namens de bouwer, verleent koper daarvoor kwijting. Het niet reeds per heden door koper voldane en aldus resterende gedeelte van de aanneemsom zal door koper rechtstreeks aan bouwer worden voldaan volgens de termijnen als vermeld in de aannemingsovereenkomst. Voor zover zulks van toepassing is heeft koper daarenboven tevens de ingevolgde de koopovereenkomst en/of de aannemingsovereenkomst verschuldigde rente met de daarover verschuldigde omzetbelasting voldaan door storting op voormelde kwaliteitsrekening, waarvoor verkoper en bouwer hierbij kwijting verlenen.
4. Koper verplicht zich de nog resterende termijnen van de aanneemsom en de eventueel opgedragen meerwerkkosten stipt op de vervaldagen te voldoen.

### **4. kosten ("vrij op naam")**

De notariële kosten en het kadastraal recht wegens de levering van het verkochte inclusief daarover verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van verkoper.

### **5. overige bepalingen**

De koopovereenkomst, aannemingsovereenkomst en deze overeenkomst van levering zijn aangegaan onder de volgende bepalingen:

#### **Artikel 1**

##### **Juridische leveringsverplichting**

Synchroon en verkoper staan jegens verkoper respectievelijk koper in voor hun bevoegdheid tot verkoop en levering van het verkochte.

Synchroon en verkoper staan er voor in dat aan verkoper respectievelijk koper een recht van eigendom wordt geleverd dat:

- a. onvoorwaardelijk is en niet ingekort of vernietigd kan worden;
- b. niet bezwaard is met beslagen, hypotheek en/of met inschrijvingen daarvan, noch met andere beperkte rechten, tenzij het aan Synchroon en verkoper bekende

erfdienstbaarheden betreft die hierna worden vermeld;

- c. niet bezwaard is met verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek (kwalitatieve verplichtingen), tenzij hierna anders is vermeld.

## **Artikel 2**

### **Over- of ondermaat**

Indien de opgegeven maat of oppervlakte van het verkochte of de verdere omschrijving van het verkochte niet juist of niet volledig is, ontleent geen van partijen daaraan rechten.

## **Artikel 3**

### **Feitelijke leveringsverplichting, risico**

1. Verkoper levert het verkochte af aan koper, die het echter eerst dan in eigen gebruik en genot zal kunnen aanvaarden zodra door koper geheel is voldaan aan zijn verplichtingen voortvloeiende uit de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst.
2. Gedurende de (af)bouw is het verkochte voor rekening en risico van bouwer. Bouwer is conform artikel 7 van de hiervoor onder 1.3 genoemde Algemene Voorwaarden verplicht de opstallen van het verkochte tot de oplevering genoegzaam te verzekeren en verzekerd te houden. Op de dag waarop het verkochte met toebehoren in eigen gebruik aan koper wordt opgeleverd gaat het risico over op koper, onverminderd diens aanspraken voortvloeiende uit de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst.

## **Artikel 4**

### **Ondergrond/aanwezig puin**

1. Koper is ermee bekend en is verplicht te dulden dat in het verkochte (mogelijk) restanten van puin aanwezig kunnen zijn van de voormalige opstallen van het St. Geertruiden Ziekenhuis.
2. Eventuele funderings- en/of overige bouwplanmatige aanpassingen tijdens de realisatie van de woning (en vóór oplevering van de woning) als gevolg van eventueel in het verkochte aanwezige puin zijn voor rekening van verkoper.
3. Eventuele funderings- en/of overige bouwkundige aanpassingen na de realisatie en na de oplevering van de woning zijn voor rekening van koper.
4. Koper kan verkoper derhalve niet aanspreken indien bij een toekomstige uitbreiding (uitbouw, veranda, uitbreiding berging) van de woning of overige bouwwerken (bijvoorbeeld vijver) niet naar ontwerp van koper kan worden gerealiseerd.
5. Koper is in dit verband zelf verantwoordelijk voor:
  - a. eventuele voor funderings- en/of overige bouwplanmatige aanpassingen benodigde toestemmingen en/of te verkrijgen vergunningen;
  - b. de structuur en geschiktheid van de bodem ten gevolge van bebouwing van vorenbedoelde funderings- en/of overige bouwplanmatige aanpassingen.

6. Koper vrijwaart verkoper voor alle aanspraken ten aanzien van deze genoemde zaken.

#### **Artikel 5**

##### **Baten en lasten**

De baten en lasten van het verkochte (daaronder begrepen de zakelijke lasten van het verkochte) komen met ingang van heden voor rekening van koper.

#### **Artikel 6**

##### **Continuering overeenkomst**

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen van kracht hetgeen ter zake van deze koopovereenkomst overigens tussen hen is overeengekomen.

#### **6. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere verplichtingen**

##### **6.0**

Met betrekking tot bestaande kettingbedingen wordt verwezen naar een overeenkomst, gesloten tussen de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Deventer en verkoper (in de aan te halen tekst genoemd: "Exploitant"), waarin onder meer staat vermeld, woordelijk luidende:

##### **Artikel 19: Kettingbedingen**

*19.1 De Exploitant is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het hierna onder de leden 2 en volgende bepaalde, bij overdracht van het geheel of gedeelte van het Exploitatiegebied, alsmede bij de vestiging daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen. Tevens is Exploitant verplicht en verbindt hij zich jegens de Gemeente die voor zich aanvaardt om het hierna onder de leden 2 en 3 bepaalde in de akte van overdracht of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 35.000,- per betrokken woning, ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.*

*19.2 Op gelijke wijze en onder gelijke boete als hierboven in artikel 19.1 bepaald, verbindt de Exploitant zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het hierna genoemde als verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden.*

*Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan:*

- *de aanleg, onderhoud en instandhouding van de in DO inrichtingsplan voorziene maatregelen waaronder:
  - a. *één of twee parkeerplaatsen per kavel, zoals opgenomen in het DO Bouwplan;**

- b. *Alle parkeervoorzieningen in de binnenhoven van de woningclusters zoals opgenomen in het DO inrichtingsplan;*
- c. *hagen ter plaatse van met SMCD gebouw en de nieuwbouw zoals opgenomen in het DO inrichtingsplan;*
- d. *het openbaar toegankelijk houden van de in privaat eigendom verkerende binnenhoven van de woningclusters alsmede het binnenhof van het SMCD gebouw;*

19.3 *Indien de Exploitant tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van de bedoelde woningen overgaat, dient aan de kopende partij het bepaalde in dit artikel te worden opgelegd.*

#### 6.1.

Partijen zijn overeengekomen de navolgende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen te vestigen, waarbij wordt verwezen naar de situatietekening:

#### **1. ALGEMENE ERFDIENSTBAARHEDEN**

##### **van uitzicht, licht, overbouwing, aansluiting, handhaving**

Bij deze akte worden de navolgende erfdienstbaarheden gevestigd:

Ten behoeve en ten laste van de bouwkavels, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie B, nummers @, @, @, onderling en over en weer, als heersende en als dienende erven ten opzichte van elkaar, alsmede, indien van toepassing, ten laste en ten behoeve van de overige daartoe in aanmerking komende percelen, worden gevestigd, voor zoveel nodig en mogelijk, de navolgende erfdienstbaarheden:

1. erfdienstbaarheden van uitzicht, licht en overbouwing, op grond waarvan eigenaren van heersende erven bevoegd zijn om vensters in de muren te hebben, al dan niet voorzien van doorzichtig glas, al dan niet met opschuifbare of over het dienende erf openslaande ramen, voor uitzicht uit en verlichting van de op het heersende erf te bouwen opstallen;
2. erfdienstbaarheden van aansluiting, op grond waarvan de eigenaren van aan elkaar grenzende bouwkavels, ten opzichte van elkaar zowel heersend als dienend erf, voor zover van toepassing jegens elkander verplicht zijn te dulden dat de eigenaar van het heersende erf de bebouwing volgens het vastgestelde bouwplan realiseert en in stand houdt direct naast de op het dienende erf te realiseren bebouwing en wel zodanig dat:
  - a. er geen ruimte is tussen de op het heersende erf te realiseren bebouwing en de op het dienende erf te realiseren bebouwing;
  - b. de op het heersende erf te realiseren bebouwing inankert in de op het dienende erf te realiseren bebouwing;
3. erfdienstbaarheden van afvoer, op grond waarvan de eigenaren van aan elkaar grenzende bouwkavels, ten opzichte van elkaar zowel heersend als dienend erf, jegens elkander verplicht zijn te dulden om vanaf het heersende erf over het

dienende erf (hemel)water met eventueel daarin aanwezige afvalstoffen te laten wegvloeien. Met betrekking tot deze erfdienstbaarheden, met name ten aanzien van de afvoer van hemelwater, gelden de volgende bepalingen:

- a. zonder toestemming van de eigenaren van zowel het heersend erf als van het dienend erf mag het afvoersysteem niet worden verlegd of op andere wijze worden gewijzigd;
  - b. de eigenaren moeten zich onthouden van handelingen die schade kunnen toebrengen aan het afvoersysteem en zijn verplicht het noodzakelijke onderhoud, zoals het schoonhouden van (dak-)goten, tijdig te verrichten;
4. erfdienstbaarheden van handhaving, op grond waarvan de eigenaren van aan elkaar grenzende bouwkavels, ten opzichte van elkaar zowel heersend als dienend erf, jegens elkander verplicht zijn te dulden dat de toestand van het heersende erf, waarin deze zich na voltooiing van het daarop in aanbouw zijnde gebouw ten opzichte van het dienende erf zal bevinden blijft gehandhaafd, onder meer voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën door afvoerkanalen, inbalking en inankering, over- en onderbouw en toevoer van licht en lucht.

Bovengemelde, onder punten 1 tot en met 4 omschreven algemene erfdienstbaarheden gelden eveneens en alsdan met name voor bebouwing die uiterlijk bij oplevering is ontstaan door eventuele uitbouw van de woningen overeenkomstig de in de verkoopdocumentatie aangegeven mogelijkheden.

Bij diverse woningtypen kan conform verkoopdocumentatie worden gekozen voor een uitbouw, zodanig dat de muur van die uitbouw in het verlengde mag doorlopen van de scheidingsmuur tussen de woningen, waarbij de zijmuur op het dienend erf wordt overbouwd, zodanig dat het midden van (de spouw van) deze muur op de erfgrens zal liggen. Indien voor zodanige uitbouw wordt gekozen is de eigenaar van/gerechtigde tot bedoelde uitbouw verplicht te dulden dat de eigenaar van/gerechtigde tot het aangrenzende perceel zijn zijde van de muur gebruikt om zaken aan te bevestigen, op te hangen, hier tegen aan te bouwen zodanig dat deze muur dienst zal doen als scheidingsmuur, hierin in te balken en in te ankeren, mits hierdoor het gebruik door de eigenaar op generlei wijze wordt belemmerd en deze hiervan geen onredelijke hinder ondervindt.

Indien na oplevering van de te realiseren woning een uitbouw wordt gerealiseerd, zijn de gebruikelijke regels van het burennrecht van toepassing en is degene die zodanige uitbouw wenst, niet zonder meer bevoegd de uitbouw in het verlengde van de scheidingsmuur tussen de woningen te laten doorlopen, zodanig dat het naastgelegen erf deels wordt overbouwd.

## **2. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN, ERFDIENSTBAARHEDEN**

### **Tuinmuren (uitsluitend van toepassing voor kavels 131, 132, 133, 136 en 142)**

A. Op de bouwkavels 131, 132, 133, 136 en 142 zullen door en voor rekening en

risico van bouwer conform tekening erfscheidingen worden gerealiseerd die door de eigenaars van deze bouwkevels moeten worden onderhouden en in stand gehouden. Deze erfscheidingen bestaan uit een tuinmuur met een gemetselde plint en hедера zodanig dat deze erfscheidingen de afscheiding vormen tussen de bouwkevel en het openbaar gebied. Deze erfscheidingen zullen zich geheel op de bouwkevel bevinden zodat zij privé-eigendom van de eigenaar van een bouwkevel zullen zijn.

Bij deze akte worden de verplichtingen van de eigenaren van de bouwkevels met nummers 131, 132, 133, 136 en 142 geformuleerd, die bij deze akte als kwalitatieve verplichting worden gevestigd. Deze verplichtingen houden het volgende in:

- a. de eigenaren van de bouwkevels met nummers 131, 132, 133, 136 en 142, kadastrale perceelnummers @, @, @ en @ zijn verplicht te dulden dat op hun bouwkevel wordt gerealiseerd een erfscheiding bestaande uit een tuinmuur met een gemetselde plint en hедера, conform tekening, ter afscheiding van de bouwkevel en het openbaar gebied;
- b. deze eigenaren zijn verplicht deze erfscheiding in stand te houden en al datgene na te laten hetgeen deze instandhouding in gevaar kan brengen;
- c. bij overtreding of toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze verplichtingen zijn zowel de gemeente Deventer als de eigenaars van de naburige bouwkevels, zowel gezamenlijk als ieder van hen afzonderlijk, bevoegd om correcte nakoming van deze verplichtingen te vragen. Laatstgenoemde eigenaars worden als mede belanghebbende aangemerkt aangezien het achterwege blijven van nakoming van gemelde verplichtingen kan leiden tot een (visuele) achteruitgang van de kwaliteit van de woonomgeving;
- d. iedere partij is verplicht van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze ook aan bedoelde verplichtingen, inclusief de onderhavige, is gebonden en dat deze zijn rechtsopvolger ten behoeve van de gemeente Deventer alsook ten behoeve van de eigenaars van de naburige bouwkevels gelijke verplichtingen oplegt;
- e. voormelde kwalitatieve verplichting wordt voorts bij deze akte ten nutte en ten laste van voormelde bouwkevels, over en weer, als erfdienstbaarheid gevestigd.

**Parkeerplaatsen op eigen terrein (uitsluitend van toepassing voor kavels 131, 132, 133, 134, 135, 136 en 142)**

- B. Op de bouwkevels 131, 132, 133, 134, 135, 136 en 142 zullen door en voor rekening en risico van bouwer conform tekening één (bouwkevels 131, 132 en 142) of twee (bouwkevels 133, 134, 135 en 136) opstelplaatsen voor een motorvoertuig worden gerealiseerd die door de eigenaars van deze bouwkevels



moet(en) worden onderhouden en in stand gehouden.

Bij deze akte worden de verplichtingen van de eigenaren van de bouw kavels met nummers 131, 132, 133, 134, 135, 136 en 142 geformuleerd, die bij deze akte als kwalitatieve verplichting worden gevestigd. Deze verplichtingen houden het volgende in:

- a. de eigenaren van de bouw kavels met nummers 131, 132, 133, 134, 135, 136 en 142, kadastrale perceelnummers @, @, @ en @ zijn verplicht te dulden dat op hun bouw kavel één of twee opstelplaatsen voor een motorvoertuig word(t)en gerealiseerd, conform tekening;
- b. deze eigenaren zijn verplicht deze opstelplaatsen voor een motorvoertuig in stand te houden en al datgene na te laten hetgeen deze instandhouding in gevaar kan brengen;
- c. bij overtreding of toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze verplichtingen zijn zowel de gemeente Deventer als de eigenaars van de naburige bouw kavels, zowel gezamenlijk als ieder van hen afzonderlijk, bevoegd om correcte nakoming van deze verplichtingen te vragen;
- d. iedere partij is verplicht van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze ook aan bedoelde verplichtingen, inclusief de onderhavige, is gebonden en dat deze zijn rechtsopvolger ten behoeve van de gemeente Deventer alsook ten behoeve van de eigenaars van de naburige bouw kavels gelijke verplichtingen oplegt;
- e. voormelde kwalitatieve verplichting wordt voorts bij deze akte ten nutte en ten laste van voormelde bouw kavels, over en weer, als erfdienstbaarheid gevestigd.

**Vleermuiskasten (uitsluitend van toepassing voor kavels 132, 136 en 137)**

C. In, op of aan elk van de op de bouw kavels 132, 136 en 137, te weten de kadastrale percelen nummers @, @ en @, te realiseren woningen zal door en voor rekening en risico van bouwer conform tekening een vleermuiskast worden aangebracht, die daarmee privé-eigendom van de eigenaar van de betreffende bouw kavel wordt, en welke kasten door de eigenaars van deze bouw kavels, ieder voor zich, moeten worden onderhouden en in stand gehouden. De eigenaars van deze bouw kavels dienen evenzeer de aanwezigheid van vleermuizen en sporen daarvan (zoals geluiden en uitwerpselen) te dulden.

Bij deze akte worden de verplichtingen van de eigenaren van de bouw kavels met nummers 132, 136 en 137 geformuleerd, die bij deze akte als kwalitatieve verplichting worden gevestigd. Deze verplichtingen houden het volgende in:

- a. de eigenaren van de bouw kavels met nummers 132, 136 en 137, kadastrale perceelnummers @, @ en @ zijn ieder verplicht te dulden dat in, op of aan de op hun bouw kavel te realiseren woning een vleermuiskast wordt aangebracht. Onder dit dulden wordt tevens begrepen het dulden van de aanwezigheid van

- vleermuizen en sporen daarvan (zoals geluiden en uitwerpselen);
- b. deze eigenaren zijn verplicht de aangebrachte vleermuiskast te onderhouden, in stand te houden en al datgene na te laten hetgeen deze instandhouding in gevaar kan brengen;
  - c. bij overtreding of toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze verplichtingen zijn zowel de gemeente Deventer als de eigenaars van de naburige bouwkavels, zowel gezamenlijk als ieder van hen afzonderlijk, bevoegd om correcte nakoming van deze verplichtingen te vragen;
  - d. iedere partij is verplicht van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze ook aan bedoelde verplichtingen, inclusief de onderhavige, is gebonden en dat deze zijn rechtsopvolger ten behoeve van de gemeente Deventer alsook ten behoeve van de eigenaars van de naburige bouwkavels gelijke verplichtingen oplegt;
  - e. voormelde kwalitatieve verplichting wordt voorts bij deze akte ten nutte en ten laste van voormelde bouwkavels, over en weer, als erfdienstbaarheid gevestigd.

**(PV-)panelen, antennes en infiltratie**

- D. De te bouwen woningen zullen deels worden voorzien van zonnepanelen oftewel PV-panelen. Deze panelen zullen deels op elkaars woning gelegen kunnen zijn. Om de plaatsing van deze panelen een bestendig karakter te geven worden bij deze akte de verplichtingen van de eigenaren van de bouwkavels geformuleerd, die bij deze akte als kwalitatieve verplichting worden gevestigd. Deze verplichtingen houden het volgende in:
- a. alle eigenaren van bouwkavels zijn verplicht te dulden dat op hun woning zonnepanelen (PV-panelen) worden aangebracht;
  - b. de eigenaren zijn verplicht deze panelen in stand te houden, te onderhouden en al datgene na te laten hetgeen deze instandhouding in gevaar kan brengen. De eigenaren zijn voort verplicht te dulden dat deze panelen mogelijk deels op elkaars woning gelegen zullen zijn;
  - c. bij overtreding of toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze verplichtingen zijn zowel de gemeente Deventer als de eigenaars van de naburige bouwkavels, zowel gezamenlijk als ieder van hen afzonderlijk, bevoegd om correcte nakoming van deze verplichtingen te vragen;
  - d. iedere partij is verplicht van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze ook aan bedoelde verplichtingen, inclusief de onderhavige, is gebonden en dat deze zijn rechtsopvolger ten behoeve van de gemeente Deventer alsook ten behoeve van de eigenaars van de naburige bouwkavels gelijke verplichtingen oplegt;
  - e. voormelde kwalitatieve verplichting wordt voorts bij deze akte ten nutte en ten laste van voormelde bouwkavels, over en weer, als erfdienstbaarheid

gevestigd.

### **Antennes**

- E. a. Het is verboden om antennes (daaronder met name begrepen schotelantennes) te plaatsen zodat de eigenaar van een woning verplicht is geen antennes te plaatsen:
- aan, op of bij de voorgevel van diens woning;
  - in de voortuin dan wel aan de voorzijde van diens woning;
  - op het dak of aan de schoorsteen van de woning;
  - aan, in of op een muur of schutting welke grenst aan een belendende woning dan wel aan openbaar gebied.
- b. Plaatsing van ten hoogste één antenne op het achtererf is toegestaan, echter slechts onder de volgende voorwaarden, zodat de eigenaar van een woning verplicht is niet op andere wijze dan hierna vermeld een antenne te plaatsen:
- de antenne heeft een doorsnede van maximaal zestig centimeter;
  - de hoogte van de antenne, gemeten vanaf de voet van de betreffende antenne mag niet meer dan eenhonderdvijftig centimeter bedragen en de burens mogen geen hinder van de antenne ondervinden;
  - de antenne is tenminste één meter uit de zij- en achtergrens van de bouwkevel geplaatst.

Bij deze akte worden de verplichtingen van de eigenaren van de bouwkevels geformuleerd, die bij deze akte als kwalitatieve verplichting worden gevestigd.

Deze verplichtingen houden het volgende in:

- a. de eigenaar van alle bouwkevels zijn verplicht geen antennes, waaronder met name begrepen schotelantennes, te plaatsen voor zover dit in strijd is met het bovenstaande onder het kopje "Antennes";
- b. bij overtreding of toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze verplichtingen zijn zowel verkoper, bouwer als de eigenaars van de naburige bouwkevels, zowel gezamenlijk als ieder van hen afzonderlijk, bevoegd om correcte nakoming van deze verplichtingen te vragen. Laatstgenoemde eigenaars worden als mede belanghebbende aangemerkt aangezien het achterwege blijven van nakoming van gemelde verplichtingen kan leiden tot een (visuele) achteruitgang van de kwaliteit van de woonomgeving;
- c. voormelde kwalitatieve verplichting wordt voorts bij deze akte als kettingbeding gevestigd waardoor bij niet of niet tijdige nakoming van de hiervoor met de koper of diens verkrijger zoals hiervoor bedoeld, overeengekomen verplichtingen de koper of diens verkrijger een direct opeisbare boete verschuldigd is van vijfduizend euro (€ 5.000,00) ten behoeve van verkoper, met bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de koper of diens verkrijger te vorderen. De koper of diens verkrijger zal bij overtreding of niet-nakoming van een of

meer der bepalingen van dit kettingbeding in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat zowel de bedongen boete, als de vergoeding der eventueel meer geleden schade dan terstond zullen kunnen worden gevorderd;

- d. iedere partij is verplicht van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze ook aan bedoelde verplichtingen, inclusief de onderhavige, is gebonden en dat deze zijn rechtsopvolger ten behoeve van verkoper alsook ten behoeve van de eigenaars van de naburige bouwkavels gelijke verplichtingen oplegt.

### **Infiltratie**

- F. De eigenaren van bouwkavels die het betreft zijn verplicht om het hemelwater dat op de eigen bouwkavel valt, op de eigen kavel te laten infiltreren. Een grindkoffer ter plaatse van de berging en een systeem ten behoeve van de afvoer van hemelwater naar het openbaar gebied zullen daartoe door of namens de bouwer in de bouwkavels worden aangebracht. Voor het overige, met name ten behoeve van de infiltratie van hemelwater in de eigen tuin, zullen door of namens de bouwer geen voorzieningen worden aangebracht.

Om de plaatsing van bovenbedoelde door of namens de bouwer aan te brengen grindkoffer en afvoersysteem een bestendig karakter te geven worden bij deze akte de verplichtingen van de eigenaren van de bouwkavels geformuleerd, die bij deze akte als kwalitatieve verplichting en als kettingbeding worden gevestigd.

Deze verplichtingen houden het volgende in:

- a. de eigenaren van de bouwkavels zijn verplicht te dulden dat in hun bouwkavel een grindkoffer en afvoersysteem, als hierboven beschreven, worden aangebracht;
- b. de eigenaren zijn verplicht de onder a bedoelde infiltratievoorzieningen in stand te houden, te onderhouden en al datgene na te laten hetgeen deze instandhouding in gevaar kan brengen;
- c. voormelde kwalitatieve verplichting wordt voorts bij deze akte als kettingbeding gevestigd waardoor bij niet of niet tijdige nakoming van de hiervoor met de koper of diens verkrijger zoals hiervoor bedoeld, overeengekomen verplichtingen de koper of diens verkrijger een direct opeisbare boete verschuldigd is van vijfduizend euro (€ 5.000,00) ten behoeve van verkoper, met bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de koper of diens verkrijger te vorderen. De koper of diens verkrijger zal bij overtreding of niet-nakoming van een of meer der bepalingen van dit kettingbeding in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat zowel de bedongen boete, als de

vergoeding der eventueel meer geleden schade dan terstond zullen kunnen worden gevorderd;

- d. bij overtreding of toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze verplichtingen zijn zowel de gemeente Deventer als de eigenaars van de naburige bouwkavels, zowel gezamenlijk als ieder van hen afzonderlijk, bevoegd om correcte nakoming van deze verplichtingen te vragen;
- e. iedere partij is verplicht van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze ook aan bedoelde verplichtingen, inclusief de onderhavige, is gebonden en dat deze zijn rechtsopvolger ten behoeve van de gemeente Deventer alsook ten behoeve van de eigenaars van de naburige bouwkavels gelijke verplichtingen oplegt;
- f. voormelde kwalitatieve verplichting wordt voorts bij deze akte ten nutte en ten laste van voormelde bouwkavels, over en weer, als erfdienstbaarheid gevestigd.

### **3. ERFDIENSTBAARHEDEN VAN VOETPAD**

#### **A. Voetpaden voorzijde woning (uitsluitend voor bouwkavels 137, 138, 139, 140, 141 en 142)**

De woningen die gerealiseerd worden op na te noemen bouwkavels zullen aan de voorzijde bereikbaar zijn via een voetpad dat grenst aan twee naast elkaar gelegen bouwkavels, zodanig dat de eigenaren en bevoegde gebruikers van deze twee bouwkavels telkens gebruik moeten kunnen maken van een klein gedeelte van elkaars perceel om op ordentelijke wijze de eigen woning te kunnen bereiken. Om dit recht van gebruik vast te leggen, zijn partijen overeengekomen om bij deze akte telkens voor twee naast elkaar gelegen bouwkavels een erfdienstbaarheid van voetpad te vestigen. Ten aanzien van de bouwkavels met de nummers:

- a. 137 en 138 (kadastrale perceelnummers @ en @);
- b. 139 en 140 (kadastrale perceelnummers @ en @);
- c. 141 en 142 (kadastrale perceelnummers @ en @);

worden bij deze akte over en weer, genoemde bouwkavels ter zake van elke erfdienstbaarheid zowel heersend als dienend erf, erfdienstbaarheden van voetpad gevestigd, om te komen van en te gaan naar de openbare weg, vanaf en naar de heersende erven, gebruik makende van het dienend erf.

Aldus worden bij deze gevestigd erfdienstbaarheden van voetpad ten aanzien van de bouwkavels:

- a. 137 en 138 (kadastrale perceelnummers @ en @), als heersend en als dienend erf, over en weer;
- b. 139 en 140 (kadastrale perceelnummers @ en @), als heersend en als dienend erf, over en weer;
- c. 141 en 142 (kadastrale perceelnummers @ en @), als heersend en als dienend erf, over en weer;.

Elk van deze erfdienstbaarheden wordt geregeerd door de navolgende bepalingen:

1. de erfdienstbaarheid strekt om - uitsluitend voor particulier gebruik - ten behoeve van het heersend erf te komen van en te gaan naar de openbare ruimte en vice versa, gebruik makend van het dienende erf.
2. Het voetpad mag niet zonder schriftelijke toestemming van de eigenaren van de dienende én heersende erven worden verlegd.
3. De eigenaren en bevoegde gebruikers van de heersende erven mogen het voetpad gebruiken als voetpad.
4. Het is de eigenaren en alle andere personen die van het voetpad gebruik maken verboden om zaken op het voetpad te plaatsen anders dan voor het directe gebruik van het voetpad als zodanig vereist zal zijn, zodat dit gebruik ongehinderd en onverminderd zal kunnen plaats hebben.
5. Ingeval van bebouwing, verbouwing of splitsing van een heersend erf blijft de erfdienstbaarheid ongewijzigd voortbestaan.
6. De eigenaren van alle heersende én dienende erven zijn verplicht het voetpad te onderhouden, waaronder mede begrepen het schoonhouden en het vernieuwen van het voetpad, met dien verstande dat de kosten van dit onderhoud voor rekening van de eigenaren komen, voor elk voetpad ieder van de eigenaren voor een gelijk deel.

**B. Voetpaden achterzijde woning (uitsluitend met betrekking tot bouwkevels 131, 132, 137, 138, 139, 140, 141 en 142)**

De woningen die gerealiseerd worden op na te noemen bouwkevels zullen aan de achterzijde bereikbaar zijn via een T-vormig voetpad dat conform tekening is gelegen tussen de bouwkevels met de nummers 131 en 132, tussen de bouwkevels met de nummers 137 en 142 en achter de bouwkevels met de nummers 138, 139 en 140. Dit voetpad zal qua juridische gerechtigdheid deel uitmaken van de bouwkevels met de nummers 131, 132, 138, 139 en 140. Het is de bedoeling dat de eigenaars en bevoegde gebruikers van de bouwkevels met de nummers 131, 132, 137, 138, 139, 140, 141 en 142 gebruik mogen maken van dit voetpad, om vanaf de openbare weg aan de achterzijde hun perceel te bereiken, en vice versa. Om dit recht van gebruik vast te leggen, zijn partijen overeengekomen om bij deze akte een erfdienstbaarheid van voetpad te vestigen en wel als volgt.

Ten behoeve van de bouwkevels met de nummers 131, 132, 137, 138, 139, 140, 141 en 142 (kadastrale perceelnummers @, @ en @), als heersende erven, en ten laste van de bouwkevels 131, 132, 138, 139, en 140 (kadastrale perceelnummers), als dienende erven, deels derhalve over en weer, wordt bij deze akte gevestigd een erfdienstbaarheid van voetpad om vanaf de openbare weg, gebruik makend van het voetpad, aan de achterzijde de eigen bouwkevel te bereiken, en vice versa, welke erfdienstbaarheid wordt gevestigd onder de navolgende bepalingen en bedingen:

1. de erfdienstbaarheid strekt om - uitsluitend voor particulier gebruik - ten behoeve van het heersend erf te komen van en te gaan naar de openbare ruimte en vice versa, gebruik makend van het dienende erf.
2. Het voetpad mag niet zonder schriftelijke toestemming van de eigenaren van de dienende én heersende erven worden verlegd.
3. De eigenaren en bevoegde gebruikers van de heersende erven mogen het voetpad gebruiken als voetpad.
4. Het is de eigenaren en alle andere personen die van het voetpad gebruik maken verboden om zaken op het voetpad te plaatsen anders dan voor het directe gebruik van het voetpad als zodanig vereist zal zijn, zodat dit gebruik ongehinderd en onverminderd zal kunnen plaats hebben.
5. Ingeval van bebouwing, verbouwing of splitsing van een heersend erf blijft de erfdienstbaarheid ongewijzigd voortbestaan.
6. De eigenaren van alle heersende én dienende erven zijn verplicht het voetpad te onderhouden, waaronder mede begrepen het schoonhouden en het vernieuwen van het voetpad, met dien verstande dat de kosten van dit onderhoud voor rekening van de eigenaren komen, ieder van de eigenaren voor een gelijk deel.

#### 6.2 Aanvaarding door koper

Koper aanvaardt en vestigt alle voormelde bijzondere bepalingen, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen uitdrukkelijk. Voorzover in voormelde bepalingen verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan verkoper verplicht is deze aan koper op te leggen, worden deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen bij deze aan koper opgelegd. Koper aanvaardt deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen bij deze uitdrukkelijk. Voorzover voormelde bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten bij deze uitdrukkelijk door verkoper bedongen en door verkoper ten behoeve van die derde(n) aanvaard.

#### 7. Omzet-/overdrachtsbelasting

Het verkochte is een bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 1, letter a, sub 1 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat omzetbelasting ter zake van de levering van het verkochte is verschuldigd. Het verkochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt. Koper verklaart bij deze een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, als bedoeld in artikel 15, lid 1, letter a van de Wet op belastingen en rechtsverkeer.

#### 8. Ontbindende voorwaarden

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

#### 9. Volmacht

Van voormelde volmacht van verkoper blijkt uit een onderhandse volmacht welke aan deze akte is gehecht.

## **10. Woonplaatskeuze**

Voor de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen op het kantoor van mij, notaris te Deventer.

### **SLOT**

De verschenen personen zijn mij, notaris bekend.

Door mij, notaris, is de zakelijke inhoud van deze akte aan de verschenen personen medegedeeld en toegelicht.

Daarna verklaarden zij van die inhoud te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen.

WAARVAN AKTE is verleden te Deventer op de datum, in het hoofd van deze akte vermeld.

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