

**IJsseloevers
Notarissen**

Postbus 327
8260 AH Kampen
Tel. (038) 332 55 55
Fax. (038) 331 52 01

ONTWERP d.d. 23 juni 2023

U wordt verzocht het ontwerp zorgvuldig door te lezen. Graag zullen wij uw vragen beantwoorden. Eventuele onjuistheden in personalia-gegevens of anderszins a.u.b. direct aan ons melden.

57500AS MODEL AKTE VAN LEVERING INZAKE:

- Vrijstaande woning Hasselt om de Weede "Weede Randen";
- 2-1 kapwoning Hasselt om de Weede "Weede Randen";
- Vrijstaande woning Hasselt om de Weede "Statige Stadsweide".

OP BASIS VAN DE TOT 21-06-2023 BEKENDE GEGEVENS

*RO

AKTE VAN LEVERING

Heden, * tweeduizend drieëntwintig,

verschenen voor mij, **Mr Robert Jan Tjeenk Willink**, notaris te **Zwartewaterland**:

1. mevrouw Baukje Buwalda-Swart, geboren te Hijum, gemeente Leeuwarderadeel op vijfentwintig november negentienhonderddrieënzestig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantoorhoudende te 8281 JD Genemuiden, Nijverheidstraat 49,
1. mevrouw Aaltje Nijland, geboren te Nieuwleusen op vijf februari negentienhonderdeenentachtig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantoorhoudende te 8281 JD Genemuiden, Nijverheidstraat 49,

ten deze handelende:

als schriftelijk gevolmachtigde - blijkens een notariële akte houdende volmacht op zesentwintig januari tweeduizend elf verleden voor mij, notaris - van:

de heer ing. Eltje Jan Bilder, ten deze domicilie kiezende aan de Telvorenstraat 2, 8061 CB Hasselt, geboren te Ermelo op dertien oktober negentienhonderd eenenzestig en

ongetrouwd, die bij het geven van die volmacht handelende in zijn hoedanigheid van burgemeester van de publiekrechtelijke rechtspersoon: de **GEMEENTE ZWARTEWATERLAND**, gevestigd te Hasselt, feitelijk gevestigd en kantoorhoudende: Telvorenstraat 2, 8061 CB Hasselt (postadres: Postbus 23, 8060 AA Hasselt), en als zodanig die gemeente te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigende en handelende ter uitvoering van een besluit van Burgemeester en Wethouders de dato * tweeduizend * joinnummer: *; **hierna te noemen: "de Gemeente Zwartewaterland" en/of "verkoper";**

2. *

hierna *te zamen te noemen: "koper".

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben op * tweeduizend drieëntwintig een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed. Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte, waarvan een kopie aan deze minuut is gehecht, die hierna wordt aangeduid met "de Koopovereenkomst".

LEVERING

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert verkoper hierbij aan koper, *ieder voor de onverdeelde helft, die hierbij aanvaarden*:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

een perceel bouwrijpe grond, bestemd voor de stichting van een

*** vrijstaande woning**

*** twee onder één kap woning**

gelegen in het bestemmingsplan "Hasselt over de Weede fase 1B" bestemd voor de bouw van een woning cum annexis, gelegen aan de *, te *, kadastraal bekend gemeente *, sectie * nummer * groot (ongeveer) * are en * centiare (*);

waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;

een en ander zoals op een aan deze akte gehechte - niet voor inschrijving bestemde - situatietekening globaal en schetsmatig is aangegeven;

welk perceel is belast met:

- een **Privaatrechtelijke belemmering** (als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de **Belemmeringenwet Privaatrecht**); en

- een **Opstalrecht** **Nutsvoorzieningen** op een gedeelte van het perceel;

ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Enexis Netbeheer B.V., gevestigd te 's-Hertogenbosch en kantoorhoudende aan de Magistratenlaan 116 te 5223 MB 's-Hertogenbosch;

hierna te noemen: "het Verkochte".

Publiekrechtelijke beperking

Blijkens de gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten zijn geen publiekrechtelijke beperkingen bekend.

Voorafgaande verkrijging

Het verkochte is door de gemeente in eigendom verkregen door toedeling, blijkens een akte van ruilverkaveling op elf mei tweeduizend zeven verleden voor Mr Evert Ritsma, notaris gevestigd te Staphorst, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4 op diezelfde dag in deel 52249 nummer 116.

Gebruik

Het verkochte zal door de koper na voltooiing van de te verrichten bouwwerkzaamheden gebruikt worden als woonhuis cum annexis.

Ten aanzien van dit gebruik heeft verkoper meegedeeld dat hem niet bekend is, dat dit op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

Koopsom

De door verkoper met koper overeengekomen koopsom voor het registergoed bedraagt * (€ *) (inclusief éérentwintig procent (21%) omzetbelasting), alsmede de door koper verschuldigde kosten voor aansluiting op de gemeentelijke riolering ten bedrage van achthonderdnegeenzestig euro en negenennegentig cent (€ 869,99) (inclusief éérentwintig procent (21%) omzetbelasting).

Kwijting

Koper heeft de hiervoor gemelde koopsom en de kosten met betrekking tot de aansluiting op de gemeentelijke riolering en de daarover verschuldigde omzetbelasting voldaan door storting op een kwaliteitsrekening staande ten name van: "Derdengelden IJsseloevers Notarissen", gevestigd in de gemeenten Kampen en Zwartewaterland.

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopsom en de kosten met betrekking tot de aansluiting op de gemeentelijke riolering en de daarover verschuldigde omzetbelasting.

BEDINGEN EN BEPALINGEN

Deze overeenkomsten van koop en levering zijn, voor zover nog van belang en voor zover van toepassing, gesloten onder de volgende bepalingen en bedingen, te weten:

- A. De voorwaarden uit de "*Algemene verkoopvoorwaarden voor bouwrijpe grond ten behoeve van woningbouw*", vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zwartewaterland bij besluit van achttien juni tweeduizend negentien - welke Algemene voorwaarden woordelijk luiden als volgt:

BEGIN CITAAT

"Artikel 1 Definities

Algemene verkoopvoorwaarden

De voorwaarden van de gemeente die van toepassing worden verklaard bij verkoop van bovengenoemde onroerende zaken door de gemeente. Vastgesteld op 18 juni 2019, door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zwartewaterland.

Bewoning

De termijn waarop koper als bewoner van het desbetreffende adres in de gemeentelijke basisadministratie is ingeschreven.

Bouwrijp perceel

Het verkochte dat dusdanig is bewerkt, zodat gestart kan worden met het bouwen van een woning. Dit houdt in dat het verkochte bereikbaar is door middel van een voldoende verharde weg en dat de mogelijkheid tot aansluitingen op de bestaande voorzieningen aanwezig is.

Burgemeester en wethouders

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zwartewaterland.

BW

Burgerlijk Wetboek

Gekochte

De over te dragen grond, die het object vormt van de koopovereenkomst.

Gemeente

Gemeente Zwartewaterland.

Ingebruikneming

Het moment waarop de wederpartij voor het eerst feitelijk over een perceel bouwrijpe grond beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of er een afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder.

Koopovereenkomst

De overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een perceel bouwrijpe grond te leveren en de wederpartij zich verbindt daarvoor een prijs in geld te betalen, op welke overeenkomst deze algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn, al of niet aangevuld met één of meerdere bijzondere bepalingen.

Koper

Die (rechts)persoon/(rechts)personen, die in de koopovereenkomst als koper is aangeduid.

Levering / Feitelijke levering

De feitelijke ter beschikkingstelling van een perceel bouwrijpe grond.

Notariële akte

De voor de overdracht van onroerende zaken wettelijk vereiste akte van levering.

Onroerende zaak

Registergoederen (bouwrijpe grond) die het object van de koopovereenkomst vormen, waarop een woning kan worden gerealiseerd.

Ontbinding samenlevingsverband

De beëindiging van de samenwoning tussen koper en diens hieronder bedoelde partner.

Overdracht / Juridische levering

De juridische eigendomsverkrijging door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers.

Partner

De persoon waarmee de koper ongehuwd samenwoont in de op het perceel bouwterrein opgerichte opstallen, mits van de samenwoning blijkt door inschrijving van die persoon in de gemeentelijke basisadministratie op hetzelfde adres als koper.

Artikel 2 Geldigheid

1. *De definities kunnen zonder verlies van hun betekenis in het enkelvoud en het meervoud worden gebruikt.*
2. *De titels van de artikelen zijn slechts opgenomen ter vergemakkelijking van het gebruik van deze Algemene verkoopvoorwaarden en hebben geen invloed op de interpretatie daarvan.*
3. *Waar in deze Algemene verkoopvoorwaarden wordt verwezen naar een artikel, is dat bedoeld als een verwijzing naar een artikel uit deze algemene voorwaarden, tenzij uitdrukkelijk anders wordt vermeld.*
4. *Deze algemene verkoopvoorwaarden behoren bij iedere koopovereenkomst tussen de gemeente en haar wederpartij(en) waarin zij uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard en vormen daarmee één onverbreekelijk geheel.*
5. *Hiernaast en eventueel in afwijking hiervan kunnen zodanige bijzondere bepalingen van toepassing zijn als het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente en koper overeenkomen.*
Deze bijzondere bepalingen worden genoemd in de koopovereenkomst.

Artikel 3 Tekening en begrenzing

1. *Bij elke koopovereenkomst bevindt zich een gewaarmerkte tekening waarin het over te dragen perceel bouwrijpe grond staat aangegeven. Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.*
2. *De situering en begrenzing van de onroerende zaak zal door de gemeente, zowel op tekening als ter plaatse, worden aangegeven. De verantwoordelijkheid voor de instandhouding van de uitgezette punten berust bij de koper. Kosten voor herhaalde uitzetting en aanwijzing komen voor rekening van de koper.*

Artikel 4 Kosten en (zakelijke-)belastingen

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de ter zake verschuldigde belastingen en het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper.
De (zakelijke) lasten en belastingen met betrekking tot het verkochte en de gestichte opstallen komen voor rekening van koper met ingang van de in de koopovereenkomst bepaalde datum.

Artikel 5 Betaling koopprijs en kosten

1. *De betaling van de koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris.*
2. *Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de bank- girorekening van de notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de akte van levering, per valuta van die dag.*
3. *Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. De gemeente is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.*

Artikel 6 Feitelijke levering, staat van het verkochte

1. *De feitelijke levering van het verkochte aan koper zal geschieden, in de staat waarin het zich ten tijde van de levering bevindt.*
2. *De gemeente verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering, alles behoudens het bepaalde in artikel 20 van deze algemene verkoopvoorwaarden.*
3. *De feitelijke levering van het verkochte vindt plaats bij de ondertekening van de notariële akte van levering. Het verkochte zal dan ontruimd en vrij van huur of andere gebruiksrechten worden opgeleverd.*

Artikel 7 Juridische levering

1. *Het verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, vrij van pandrechten, van beslagen en van inschrijvingen daarvan. Het registergoed zal tevens worden overgedragen met alle aanspraken uit erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek.*
2. *Het bestaan van erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen is de gemeente niet bekend, behoudens die welke in of krachtens de koopovereenkomst worden vermeld.*
3. *Koper verbindt zich bij dezen onherroepelijk ten opzichte van de gemeente om bij de levering mee te werken aan de vestiging van zodanige erfdienstbaarheden als voortvloeien uit de feitelijke situatie of het bouwplan, waarvan het verkochte deel uitmaakt.*
4. *De kosten van aanleg, onderhoud en vernieuwing van de voor de uitoefening van de in het derde lid van dit artikel bedoelde erfdienstbaarheden noodzakelijke werken, komen voor rekening van de eigenaren van de percelen die van deze erfdienstbaarheden gebruik kunnen maken voor onderling gelijke delen.*

Artikel 8 Garantieverklaringen van de gemeente.

De gemeente garandeert, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 6 en 7 van deze algemene verkoopvoorwaarden, het volgende:

- a. *de gemeente is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;*
- b. *er zijn geen feiten die er op wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het beoogde gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het registergoed, dan wel tot het nemen van andere maatregelen;*
- c. *in het verkochte zijn, voor zover aan de gemeente bekend, geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig;*
- d. *het verkochte zal ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij van huur en/of van huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik zijn, ontruimd en ongevorderd.*
- e. *het verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden; ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit een voorkeurs- en/of optierecht.*

Artikel 9 Over- en ondermaat

Vershil tussen de werkelijke grootte, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege de dienst van het Kadaster en de Openbare Registers, en de grootte zoals die door de gemeente in de koopovereenkomst is aangegeven, wordt niet verrekend als:

- a. de onder- of overmaat meer dan vijf procent (5 %) afwijkt van de oppervlakte genoemd in de koopovereenkomst of;*
- b. het verschil meer bedraagt dan éénduizendhonderd euro (€ 1.000,00) exclusief omzetbelasting bedraagt.*

De verrekening, tegen de prijs per vierkante meter waarvoor de grond is verkocht, ten gunste van de koper zal enkel geschieden, indien de koper daarom binnen drie maanden, nadat de koper door het Kadaster op de hoogte is gesteld van de uitkomst van de kadastrale meting, schriftelijk verzoekt. Het verschil kan geen ontbinding van de koopovereenkomst tot gevolg hebben.

Artikel 10 Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

- 1. Een partij is in verzuim ten opzichte van de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit de koopovereenkomst. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen. Voornoemde termijn kan aanvangen voordat een partij nalatig is.*
- 2. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt, te vergoeden en kan deze de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden. Indien gehele of gedeeltelijke betaling van de koopprijs heeft plaatsgevonden, zal dan – zonder vergoeding van de rente – door de gemeente ongedaan worden gemaakt, voor zover de gemeente niet gerechtigd is tot verrekening daarvan met enige vordering krachtens deze algemene verkoopvoorwaarden.*
- 3. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering dan wel op de voldoening van de koopprijs, zal de nalatige partij daarnaast van de gedupeerde een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete is gelijk aan tien procent (10%) van de totale koopprijs (exclusief BTW). Voor zover de gedupeerde meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.*

Artikel 11 Ontbindende voorwaarden

- 1. De koopovereenkomst kan zonder ingebrekestelling en zonder gerechtelijke tussenkomst worden ontbonden indien:*
 - a. de verkrijger die ter financiering van het verkochte Nationale Hypotheekgarantie nodig heeft en deze garantie niet binnen acht weken na het besluit verkoop heeft verkregen.*
 - b. de verkrijger voor het verlijden van de akte in staat van faillissement is gesteld of surséance van betaling heeft verkregen.*
- 2. Op vervulling van de in het eerste lid, onder a, vermelde voorwaarde kan de verkrijger zich slechts beroepen, onder overlegging aan de gemeente van het besluit waaruit blijkt dat geen Nationale Hypotheek Garantie kan worden verstrekt, binnen vijf dagen na het verstrijken van de in het eerste lid, onder a, genoemde termijn.*

3. *Op vervulling van de in het eerste lid, onder b, vermelde voorwaarde kan alleen de gemeente zich beroepen en wel door middel van een schriftelijke kennisgeving, welke binnen dertig dagen nadat de gemeente kennis heeft genomen van één of meer van de in het eerste lid, onder b, vermelde feiten.*
4. *Indien de verkrijger, na daartoe door de gemeente te zijn aangemaand, niet binnen acht dagen aan zijn, uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen voldoet heeft de gemeente - door daarvan mededeling te doen aan de verkrijger - de keuze tussen:*
 - a. *hetzij de koop te ontbinden, in welk geval de verkrijger een boete verbeurt ten gunste van de gemeente tien procent (10%) van de koopsom (exclusief BTW) onverminderd het recht van de gemeente om schadevergoeding te vorderen van de verkrijger, dan wel;*
 - b. *nakoming te vorderen, in welk geval de verkrijger een boete verbeurt ten gunste van de gemeente van drie promille (3‰) van de koopprijs voor elke dag dat de verkrijger nalatig blijft in de nakoming van zijn verplichtingen, onverminderd het recht van de gemeente om schadevergoeding te vorderen van de verkrijger.*
5. *Indien ontbinding van een koopovereenkomst, vanwege het in het eerste lid bepaalde plaatsvindt, zal de gehele of gedeeltelijke betaling van de koopprijs, die reeds mocht hebben plaatsgevonden, zonder vergoeding van de rente door de gemeente ongedaan worden gemaakt, voor zover de gemeente niet gerechtigd is tot verrekening daarvan met enige vordering vanwege deze algemene verkoopvoorwaarden.*
6. *Uitgezonderd het hiervoor bepaalde, zal in geval van ontbinding van de koopovereenkomst op grond van een tekortkoming van één der partijen komen bovengenoemde kosten voor diens rekening.*

Artikel 12 Geschillenregeling

Alle geschillen die naar aanleiding van de koopovereenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechterlijke instantie.

Artikel 13 Bebouwingsvoorwaarden I.

1. *Koper is verplicht met de bebouwing van het verkochte - in overeenstemming met de door burgemeester en wethouders van de gemeente goedgekeurde bescheiden - een aanvang te maken binnen zes maanden na de dagtekening van de voor de bouw vereiste en verleende omgevingsvergunning. Deze omgevingsvergunning moet worden aangevraagd binnen zes maanden na ondertekening van de koopovereenkomst.*
2. *Binnen achttien maanden na dagtekening van de omgevingsvergunning moet de bebouwing op het verkochte in overeenstemming met de goedgekeurde bescheiden zijn voltooid en moet de aldus gebouwde woning voor bewoning zijn aangemeld bij de gemeente, tenzij de gemeente deze termijn heeft verlengd.*
3. *Zolang niet is voldaan aan het bepaalde in het eerste en tweede lid van dit artikel mag de koper het gekochte niet zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders verkopen, in juridische of economische eigendom overdragen, in*

erfpacht uitgeven, met andere beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Burgemeester en wethouders kunnen aan deze toestemming voorwaarden verbinden. Voor vestiging van het recht van hypotheek of erfdienstbaarheid is geen toestemming nodig.

4. *Het bepaalde in het derde lid van dit artikel is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268, lid 1 of 2, van het BW en van verkoop op grond van artikel 3:174 van het BW.*

Artikel 14 Plichten tijdens bouw

1. *Koper is verplicht om met ingang van de dag van levering het verkochte in goede ordelijke staat te (onder)houden, vrij van onkruid en afvalstoffen, welke niet aanwijsbaar verband houden met de op het verkochte te stichten bebouwing.*
2. *Overtollige grond en/of bouwafval van de bouwkevel(s) dient de koper voor zijn rekening af te voeren.*
3. *Het is koper niet toegestaan bouwmaterieel en -materiaal op de bouwwegen en openbaar gebied te stallen. Vervuult koper de bouwwegen, dan dient hij deze voor eigen rekening te (laten) reinigen. Indien dat niet geschiedt na eerste aanschrijving door de gemeente, vindt reiniging plaats op kosten van de koper.*
4. *De kosten van herstel van eventuele beschadigingen aan straten, bermen, en andere eigendommen van de gemeente tijdens de bouw worden verhaald op de koper, voor zover deze beschadigingen zijn ontstaan tijdens de bouw van de door de koper gestichte opstallen.*

Artikel 15 Bewoningsplicht

1. *Koper is verplicht om, binnen 24 maanden na dagtekening van de omgevingsvergunning, te zijn ingeschreven in het bevolkingsregister op het verkochte.*
2. *De koper verplicht zich de, op de verkochte grond, te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om deze zelf (met zijn eventuele gezinsleden) minimaal twee achtereenvolgende jaren te bewonen en deze woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen.*
3. *Het bepaalde als bedoeld in het eerste lid is niet van toepassing in geval van:*
 - a. *verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het BW;*
 - b. *executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 lid 1 of 2 van het BW;*
4. *Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel.*

Artikel 16 Recht van terugkoop

1. *De koper is verplicht het verkochte, of een door burgemeester en wethouders aan te wijzen gedeelte daarvan, aan de gemeente te koop aan te bieden in geval koper de hiervoor in het eerste en tweede lid van artikel 13 van deze algemene verkoopvoorwaarden aan hem opgelegde verplichtingen niet nakomt of niet tijdig is nagekomen, onverminderd het bepaalde artikel 19, lid 3, van deze algemene verkoopvoorwaarden.*

2. *Indien burgemeester en wethouders van dit recht van terugkoop gebruik wensen te maken, dienen zij dat bij aangetekende brief aan de koper mee te delen.*
3. *Indien burgemeester en wethouders van het recht van terugkoop gebruik wensen te maken, is koper verplicht het verkochte aan de gemeente te verkopen tegen een prijs gelijk aan de oorspronkelijke koopprijs, welke is vermeld in de gesloten koopovereenkomst.*
4. *Wanneer koper al begonnen is met de bouw, maar de bouw niet kan voltooien en het naar maatschappelijke maatstaven van de koper niet verlangd kan worden dat deze de onroerende zaak in de oorspronkelijke staat terugbrengt, kan de gemeente aan de koper een vergoeding betalen ter hoogte van de waarde van de onroerende zaak in het maatschappelijk verkeer, op het tijdstip van de teruglevering.
Indien partijen niet tot overeenstemming kunnen komen over de waarde van de gestichte opstallen, zal deze waarde op voor partijen bindende wijze worden vastgesteld door de, op verzoek van de meest gereede partij, kantonrechter te Zwolle te benoemen deskundige.*
5. *Alle kosten en rechten welke verbonden zijn met de verkoop van het verkochte of een gedeelte daarvan aan de gemeente, zijn voor rekening van degene die het verkochte of een gedeelte daarvan verkoopt aan de gemeente.*

Artikel 17 Kwalitatieve verplichting voor nutsvoorzieningen.

1. *De koper moet gedogen dat:*
 - a. *op, in, aan of boven de grond en de te stichten opstallen al datgene wordt aangebracht door of namens de gemeente of nutsbedrijven dat ten behoeve van huidige of toekomstige openbare voorzieningen en/of huidige of toekomstige openbare doeleinden noodzakelijk is;*
 - b. *alle noodzakelijke werkzaamheden ten aanzien van het krachtens het eerste lid, onder a, genoemde worden uitgevoerd.*
2. *De plaats waar en de wijze waarop de kwalitatieve verplichting uit het eerste lid zal worden uitgevoerd, zullen zoveel mogelijk in onderling overleg worden bepaald door de koper en de instantie die de (nuts)voorziening aanlegt.*
3. *De koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in het eerste lid, welke het college van burgemeester en wethouders of de beheerders van die zaken noodzakelijk achten.*
4. *Het in dit artikel bepaalde geldt voor alle huidige of toekomstige soorten openbare voorzieningen en doeleinden zoals water, gas, elektriciteit, telefoon, radio, televisie, internet, riolering, drainage, maar ook voor andersoortige voorzieningen en doeleinden welke nu of in de toekomst naar het oordeel van de gemeente tot openbaar nut (zullen) zijn.*
5. *De koper dient ervoor te zorgen dat de zaken zoals bedoeld in dit artikel goed bereikbaar blijven.*
6. *Indien van toepassing zal de beschoeiing en het talud, welke door of namens de gemeente bij de waterkant van het verkochte zijn aangebracht, door koper en zijn*

rechtsverkrijgende(n) voor eigen rekening onderhouden en in stand gehouden worden.

Artikel 18 Kettingbeding

De gemeente staat toe, met in achtneming van artikel 15 van deze algemene verkoopvoorwaarden, dat de koper haar rechten op overdracht van de onroerende zaak overdraagt aan de kopers van de woning op de door haar te bebouwen kavel, onder de voorwaarde dat, in de tussen de koper en haar kopers te sluiten overeenkomsten, deze algemene verkoopvoorwaarden ten behoeve van de gemeente worden bedongen, aan de kopers van de koper worden opgelegd en voor en namens de gemeente worden aangenomen.

Bij niet-nakoming van de in de vorige zin vermelde voorwaarde, verbeurt de koper aan de gemeente de direct opeisbare boete overeenkomstig het bepaald in artikel 19, lid 3, onder g, van deze algemene verkoopvoorwaarden, onverminderd het recht van de gemeente de eventueel meer geleden schade te vorderen.

Artikel 19 Boetebepalingen

1. *Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10 %) van de koopsom (exclusief BTW).*
2. *Het eerste lid van dit artikel is niet van toepassing indien artikel 10, lid 3, of artikel 11, lid 5, van deze algemene verkoopvoorwaarden van toepassing is.*
3. *In afwijking van het in het eerste lid van dit artikel bepaalde, zijn de navolgende boeten verschuldigd bij overtreding van de verplichting als in het betreffende artikel bedoeld:*
 - a. *artikel 13, lid 1 en 2: een boete van vijftig euro (€ 50,00) per dag voor elke dag of een gedeelte van een dag waarop de overtreding voortduurt (indien nakoming nog mogelijk is)*
 - b. *artikel 13, lid 3: een boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00);*
 - c. *artikel 15, lid 1: een boete van vijftig euro (€ 50,00) per dag voor elke dag of een gedeelte van een dag waarop de overtreding voortduurt (indien nakoming nog mogelijk is);*
 - d. *artikel 15, lid 2: een boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00);*
 - e. *artikel 16: een boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00);*
 - f. *artikel 17: een boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00);*
 - g. *artikel 18: een boete van honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00).*
4. *Alle hiervoor genoemde boeten zijn direct en zonder gerechtelijke tussenkomst opeisbaar en worden verbeurd door het enkele feit van de niet-nakoming of overtreding zelve, zonder dat enige ingebrekestelling is vereist.*
5. *Onverminderd het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel, zal wanneer aan de eis van de gemeente tot herstel, verandering of verwijdering binnen de door burgemeester en wethouders in een daartoe strekkende aanschrijving gestelde termijn niet wordt voldaan, de geëiste herstelling, verandering of verwijdering door of*

vanwege de gemeente kunnen geschieden op kosten van de overtreder of diens rechtverkrijgende(n) en diens erf en woning zal daartoe kunnen worden betreden door de daartoe door burgemeester en wethouders van de gemeente aan te wijzen persoon of personen.

6. Voor zover de gemeente meer schade lijdt dan de hoogte van de boete, heeft zij naast de boete recht op aanvullende schadevergoeding.

Artikel 20 Risico-overgang, beschadiging

1. Het verkochte komt eerst voor risico van koper, zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper. Tot dat moment is de gemeente verplicht het verkochte ten genoegen van koper naar herbouwwaarde c.q. nieuwwaarde verzekerd te houden.
2. Indien het verkochte vóór het tijdstip van juridische levering anders dan door toedoen van de koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is de gemeente verplicht koper daarvan meteen in kennis te stellen en is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval vóór de het in het eerste lid genoemde datum van levering:
 - a. koper niettemin uitvoering van de onderhavige overeenkomst verlangt, in welk geval de gemeente aan koper zal overdragen: het verkochte in de staat waarin het zich op dat moment bevindt, evenals - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs - alle rechten, welke de gemeente terzake van vorenbedoelde schade, hetzij uit verzekering, hetzij iets anders ten opzichte van derden kan doen gelden of;
 - b. de gemeente verklaart de schade vóór de het in het eerste lid bedoelde datum van levering dan wel binnen vier weken nadat deze is ontstaan voor zijn rekening te zullen herstellen. De juridische levering zal - zo nodig - worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft de koper alsnog het recht deze overeenkomst te ontbinden. Maakt koper geen gebruik van dit recht, dan zal de juridische levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.
3. Het in het eerste lid van dit artikel gestelde heeft geen toepassing waar het betreft van overheidswege of door nutsbedrijven gegeven aanschrijvingen tot het aanbrennen van veranderingen aan het registergoed, welke zullen worden uitgebracht in de periode na het tot stand komen van de koopovereenkomst doch voor het tijdstip van de juridische levering.

De kosten verbonden aan de nakoming van deze voorschriften zullen voor rekening zijn van koper, tenzij uit de eisen van redelijkheid en billijkheid anders voortvloeit.

Artikel 21 Woonplaats- en rechtskeuze

1. De akte zal berusten op het kantoor van de notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

2. *Op deze algemene verkoopvoorwaarden en de koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.*

Artikel 22 Diverse bepalingen

1. *De algemene verkoopvoorwaarden blijven onverminderd van toepassing bij herbouw of herstel van de op het perceel gestichte opstallen, na beschadiging of tenietgaan daarvan, behoudens vrijstelling door het college van burgemeester en wethouders wegens dringende redenen.*
2. *Indien in de rechtsverhouding tussen partijen een bepaling uit deze algemene verkoopvoorwaarden die op grond van een rechtelijke uitspraak niet toegepast kan worden, blijven alle overige voorwaarden onverminderd van kracht.*

EINDE CITAAT

- B.** Voorts zijn partijen in gemelde koopovereenkomst de dato ** ** tweeduizenddrieëntwintig**.**-2023 nog het volgende overeengekomen, woordelijk luidende:

BEGIN CITAAT

"Artikel 2. Bijzondere bepalingen

1. *In aanvulling op artikel 6 (Feitelijke levering, staat van het verkochte) van de Algemene verkoopvoorwaarden wordt het verkochte geleverd als bouwterrein en is het in milieutechnisch opzicht geschikt voor de beoogde bestemming 'wonen'. Omtrent de milieutechnische staat van het verkochte zijn onderzoeken verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn aan koper overlegd. Koper verklaart met de inhoud van deze rapporten bekend te zijn. Uit deze rapporten blijkt dat het verkochte in milieutechnisch opzicht geschikt is voor de door koper beoogde bestemming 'wonen'.*
2. *De gemeente staat niet in voor de draagkracht van de grond van het verkochte. Naar de draagkracht van de grond van het verkochte dient koper in verband met de wijze waarop en de mate waarin funderingswerkzaamheden moeten worden verricht, zelfstandig onderzoek te verrichten.*
3. *In de verkooptekening is het verkochte schetsmatig aangegeven. De exacte oppervlakte van het verkochte zal worden vastgesteld na ambtshalve inmeting door het Kadaster. Indien de oppervlakte van het verkochte na opmeting door het Kadaster mocht afwijken van de in de verkooptekening aangegeven oppervlakte vindt overeenkomstig de Algemene verkoopvoorwaarden verrekening plaats. In afwijking van artikel 9 (Over- en ondermaat) van de Algemene verkoopvoorwaarden wordt onder a. en b. in plaats van 'minder' gelezen 'meer'. Verrekening vindt plaats als de onder- of overmaat groter is dan 5% van de in de verkooptekening genoemde oppervlakte of indien het verschil meer bedraagt dan € 1.000,- exclusief omzetbelasting.*
4. *In art. 10 lid 3 (Ingebrestelling, verzuim, ontbinding en boete) van de Algemene verkoopvoorwaarden dient in plaats van 'van de gedupeerde' te worden gelezen 'jegens de gedupeerde'.*
5. *In aanvulling op artikel 13 lid 1 (Bebouwingsvoorwaarden) van de Algemene verkoopvoorwaarden dient voor 'aanvraag omgevingsvergunning' een 'ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning' te worden gelezen.*

6. *In aanvulling op artikel 14 lid 2 (Plichten tijdens de bouw) van de Algemene verkoopvoorwaarden is koper verplicht een eventueel overschot aan grond naar een door de gemeente aangewezen gronddepot af te voeren. Indien in het kader van de realisering van het bouwplan en/of de inrichting van het verkochte grond vrijkomt, dan komen de afvoer en de kosten daarvan geheel voor rekening van koper, inclusief de eventuele extra kosten indien de grond, hoewel geschikt voor de bestemming, wordt gekwalificeerd als verontreinigd.*
7. *In aanvulling op artikel 15 lid 2 (Bewoningsplicht) van de Algemene verkoopvoorwaarden dient te worden gelezen 'twee achtereenvolgende jaren na de gereed melding van de bouw bij de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving van de gemeente.*
Na 'doorverkopen' wordt toegevoegd: 'geheel of gedeeltelijk in eigendom of economische eigendom over te dragen, in gebruik te geven onder welke titel dan ook, in erfpacht uit te geven, en/of met beperkte rechten anders dan hypotheek te bezwaren'.
8. *In aanvulling op artikel 15 lid 4 geldt dat de gemeente van de in dit artikel bedoelde verplichtingen en/of verbod ontheffing zal verlenen op grond van gebleken hardheid, welke buiten verhouding staat tot het belang dat met de toepassing van die verplichting c.q. het verbod zou zijn gediend en zou leiden tot onbillijkheid.*
Ontheffing zal onder meer worden verleend ingeval van:
 - a. *verandering van de werkring van koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden en/of;*
 - b. *noodzaak van verhuizing met het oog op de gezondheid van koper of één van zijn gezinsleden.*
9. *In aanvulling op artikel 17 (Kwalitatieve verplichting voor nutsvoorzieningen) van de Algemene verkoopvoorwaarden dient koper voor de aansluiting op water, elektriciteit, en telecommunicatie contact op te nemen met de verantwoordelijke netbeheerder(s), dan wel leverancier(s). Koper verklaart ermee bekend te zijn dat hij voor eigen rekening zorg dient te dragen voor het verkrijgen van een aansluiting.*
10. *Op het verkrijgen van een aansluiting op het riool is de gemeentelijke regelgeving van toepassing. Koper draagt zorg voor het verkrijgen van de benodigde vergunning. Het verkochte wordt van gemeentewege en voor rekening van de gemeente ter hoogte van de grens van het verkochte voorzien van een aansluitpunt op het riool.*
11. *Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de kwaliteit van de toekomstige bebouwing zal worden getoetst aan het gemeentelijke beeldkwaliteitsplan Over de Weede. Koper verklaart de inhoud van het beeldkwaliteitsplan te kennen, aanvaardt de daarin beschreven kwaliteitsdoelstelling en de inspanningsverplichting om bij realisering van zijn bouwplan in algemene zin te voldoen aan de in het beeldkwaliteitsplan omschreven kwaliteitsaspecten.*
12. *Door of vanwege en voor rekening van de gemeente zullen op het verkochte aan twee zijdes van de perceelgrens, welke grenzen aan het openbaar gebied volgens bijgaande tekening "kavelpaspoort" ** ligusterhagen ** beukenhagen * (uitsluitend bij woningen veld 1 "Statige Stadsweide") ligusterhagen*

***(uitsluitend bij woningen veld 2 "Weede Randen" beukenhagen**

***(uitsluitend bij 2-1 kapwoningen veld 2 "Weede Randen" beukenhagen**

worden aangeplant met een hoogte van circa 80 centimeter in dubbele rijen en 180 centimeter in dubbele rijen.

Het onderhoud en de instandhouding van voormelde voorzieningen komt het eerste jaar voor rekening van de gemeente. Hierna dient het onderhoud en de instandhouding van voormelde voorzieningen door de eigenaar deugdelijk en regelmatig te geschieden ten genoegen van de gemeente.

De aanplant van de haag zal plaatsvinden zo spoedig mogelijk na woongereed zijn van de woning. Hierbij wordt rekening gehouden met het zgn. plantseizoen.

13. *De gemeente zal voor de afwerking en inrichting van het nabij gelegen openbaar gebied zorg dragen. De gemeente kan, in daarvoor in aanmerking komende gevallen, eisen dat alvorens door koper met het doen van ontgravingen in het verkochte wordt begonnen, door en voor rekening van koper voorzieningen worden getroffen, ter voorkoming van verzakkingen van of in de aangrenzende gebouwen, terreinen of wegen.*
14. *Koper verbindt zich geen stoffen in infiltratievoorzieningen of hemelwaterafvoer(goten) toe te passen waarvan hij weet of moet vermoeden dat deze stoffen vervuiling van bodem, grondwater of oppervlaktewater kunnen veroorzaken, zoals: chemische onkruidbestrijdingsmiddelen of chemische (auto)wasmiddelen.*
15. *Koper verbindt zich geen zink, lood of koper of andere uitlogende materialen in de gevelbekleding en dakbedekking van bouwwerken, bestrating, waterafvoerleidingen of straatmeubilair te gebruiken, tenzij afdoende maatregelen zijn getroffen om uitloging door afstromend hemelwater te voorkomen.*
16. *Koper, is verplicht het regenwater van het verkochte zichtbaar (d.m.v. bijvoorbeeld open goten) bovengronds, naar de erfgrans tussen het verkochte en het openbaar gebied af te voeren.
In afwijking van artikel 19 lid 1 (Boetebepalingen) van de Algemene verkoopvoorwaarden is koper bij niet-nakoming van deze verplichting vanaf de dag van bewoning een boete verschuldigd aan de gemeente van vijftig euro (€ 50,00) voor elke dag dat koper in gebreke is.*
17. *Koper is verplicht om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning voor eigen rekening, een vanaf de openbare weg met de auto toegankelijke parkeervoorziening op het verkochte te realiseren en in stand te houden.*

**** 2 I^A** *Voor een 2-1 kapwoning dienen er 2 parkeerplaatsen naast elkaar te worden gerealiseerd.*

**** vrijstaande woning** *Voor een vrijstaande woning dienen er 2 parkeerplaatsen naast elkaar te worden gerealiseerd.*

In afwijking van artikel 19 lid 1 (Boetebepalingen) van de Algemene verkoopvoorwaarden is koper bij niet-nakoming van deze verplichting vanaf de dag van

bewoning een boete verschuldigd aan de gemeente van vijftig euro (€ 50,00) voor elke dag dat koper in gebreke is.

Op het verkrijgen van een inrit is de gemeentelijke regelgeving van toepassing. Koper draagt zorg voor de melding voor het maken van een inrit. De inrit op openbaar gebied tot aan de grens van het verkochte wordt door en voor rekening van de gemeente gerealiseerd.

18. De afstand van de bodemwarmtewisselaar tot de erfgrans moet minimaal 2.5 meter zijn. Afstanden tussen de verschillende bodemwarmtewisselaars moet in ieder geval tussen de 5 en 10 meter liggen.

Artikel 3. Walbeschoeiing / erfdienstbaarheid / onderhoud (kavels aan de watergang)

Het verkochte grenst aan de nog door de gemeente Zwartewaterland aan te leggen watergang, welke watergang aan de gemeentelijke schouw is onderworpen. De door de gemeente Zwartewaterland nog aan te leggen walbeschoeiing wordt met de levering van het verkochte eigendom van de koper. De bouw van zelfstandige steigers, vlonders en/of overhangende bouwwerken die rusten op de oeverconstructie zijn niet toegestaan. Ten behoeve van het onderhoud van deze watergang en de walbeschoeiing wordt de volgende erfdienstbaarheid gevestigd: "Ten behoeve van de aan de gemeente in eigendom toebehorende waterpartij, deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente Zwartewaterland, sectie *, nummer *, (gedeeltelijk), als heersend erf, en ten laste van het hierbij verkochte perceel bouwterrein als dienend erf, wordt gevestigd de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf tot onderhoud, vervanging of vernieuwing van de walbeschoeiing, alsmede het schoonhouden van de waterpartij over een breedte van één meter gemeten vanuit de walbeschoeiing. Voormelde werkzaamheden dienen zodanig te worden uitgevoerd, dat het waterprofiel gewaarborgd blijft."

Artikel 4. Kettingbeding

De bijzondere bepalingen opgenomen in artikel 2 en 3 van deze overeenkomst vallen eveneens onder het kettingbeding van artikel 18 van de Algemene verkoopvoorwaarden.

Artikel 5. Kosten

1. in aanvulling op artikel 4 (kosten en (zakelijke) belastingen) van de Algemene verkoopvoorwaarden vallen de kosten van de aansluiting op de gemeentelijke riolering ten bedrage van € 719,00, per woning (tarief 2023 wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld, nog te vermeerderen met de daarover verschuldigde belastingen, onder deze bepaling.
2. Bij de ondertekening van de notariële akte worden de kosten en zakelijke belastingen in rekening gebracht."

EINDE CITAAT

VASTLEGGING / VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN KETTINGBEDINGEN

Ter uitvoering van hetgeen verkoper en koper uit hoofde van de overeenkomst zijn overeengekomen verklaren verkoper en koper het volgende:

- A. bij deze worden de hiervoor geciteerde verplichtingen met name hetgeen vermeld is in Artikel 17 van de hiervoor onder A gemelde Algemene Verkoopvoorwaarden, voor zover zij verplichtingen betreffen tot het dulden of niet doen, welke verlichtingen zullen overgaan op diegene die het registergoed of een deel hiervan onder bijzondere titel zullen verkrijgen, waarbij mede gebonden zullen zijn degene die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de kavel zullen verkrijgen, vastgelegd als **kwalitatieve verplichting** artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.
- B. bij deze worden de hiervoor geciteerde verplichtingen onder A, met name Artikel 18 van de hiervoor gemelde Algemene Verkoopvoorwaarden, alsmede de hiervoor onder B geciteerde bepalingen als **kettingbeding** aan koper opgelegd, waarbij koper zich verplicht om de verplichtingen van de algemene akte, aan een opvolgend eigenaar of rechthebbende op te leggen dan wel diens rechtsopvolgers.

Voor zover in de hiervoor onder A geciteerde Algemene Verkoopvoorwaarden en onder B geciteerde bepalingen verplichtingen voorkomen, welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet de comparant onder 1 genoemd, handelend als gemeld dat bij deze en wordt één en ander bij deze door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper de comparant onder 1 genoemd, handelend als gemeld, voor die derden aangenomen.

******* (variabel) uitsluitend bij 2 1^**

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Ter uitvoering van hetgeen tussen partijen is overeengekomen, alsmede ter uitvoering van het bepaalde in artikel 7 van de gemelde algemene verkoopvoorwaarden zijn reeds eerder "zonder tegenprestatie" gevestigd en aangenomen, casu quo worden bij deze "zonder tegenprestatie" gevestigd en aangenomen, over en weer, ten behoeve en ten laste van het verkochte, kadastraal bekend gemeente Hasselt, sectie K nummer * en ten laste en ten behoeve van het naastgelegen perceel, kadastraal bekend gemeente Hasselt, sectie K nummer * - zulks voorzover dit van toepassing kan zijn - de navolgende erfdienstbaarheden:

- a. tot het hebben en houden van vensters, ramen en openingen, welke zich mochten bevinden binnen de bij de wet toegelaten afstand van de grens van een belendend perceel;
- b. tot het hebben en houden van inbalking, inankering, overbouw en eventuele inbouw; en
- c. tot het hebben, houden en onderhouden van rioleringen, regenpijpen, afvoerbuizen, goten, kolken, molgoten en dergelijke en afvoer hierdoor;

alles (dus het sub a., b. en c. gemelde) op de nu en in de toekomst uit de bouw en de eventuele verbouw voortvloeiende wijze (wordende onder verbouw ten deze met name verstaan: eventuele vormen van uitbouw van de woning(en)). Het onderhoud van de tot de sub c. gemelde erfdienstbaarheden dienende werken is ten laste van de daarvan genot hebbende percelen, ieder voor een gelijk deel. De muren en afscheidingen tussen de percelen onderling, zowel binnen- als buitenshuis, zijn in eigendom en onderhoud gemeenschappelijk, uitgezonderd waar zij bestaan uit muren, welke slechts één gebouw schragen, in welk geval zij behoren tot het gebouw waarvan zij deel uitmaken.

Aanvaarding door koper.

De voor koper uit al het vorenstaande voortvloeiende lasten en beperkingen zijn of worden hierbij door hem uitdrukkelijk aanvaard.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de niet aan verkoper bekende lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, die voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen, alsmede die door verjaring zijn ontstaan.

- A. Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde akte, deel 52249 nummer 116, waarin woordelijk staat vermeld:

BEGIN CITAAT

"--VOLGNUMMER: (767) RECHT VAN WEG OM TE KOMEN EN TE GAAN NAAR HET NOORDELIJK GEDEELTE VAN KAVEL 011.501 GELEGEN TUSSEN DE HOLTRUSTWEG EN TER WEE, TEN BEHOEVE VAN KAVEL 011.501 EN TEN LASTE VAN KAVEL 011.505."

EINDE CITAAT

- B. Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar een akte op drieëntwintig december negentienhonderddrieënnegentig verleden voor mr. A.C. de Vries, destijds notaris te Zwartsluis, welke akte is ingeschreven in het register Hypotheken 4 van het Kadaster en de Openbare Registers destijds te Zwolle op vierentwintig december daarna in deel 7838 nummer 50, waarin woordelijk staat vermeld:

BEGIN CITAAT

"4. Bij deze akte wordt mede als kwalitatieve verplichting ten behoeve van de Gemeente Hasselt danwel ten behoeve van haar rechtsopvolger onder algemene titel gevestigd de verplichting ten laste van Knol om het hiervoor in artikel 3 omschreven onderhoud vanaf het hiervoor sub 1 omschreven onderhoudspad gelegen op de aan hem in eigendom toebehorende percelen grasland te gedogen, zodat vorenbedoelde verplichting om vorenbedoeld onderhoud te gedogen mede zal overgaan op de degenen, die vorenbedoelde percelen grasland, waarop het hiervoor sub 1 omschreven onderhoudspad is gelegen, geheel of gedeeltelijk hetzij onder algemene titel hetzij onder bijzondere titel zullen verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen, die van de rechthebbende een recht tot gebruik van vorenbedoelde percelen grasland zullen verkrijgen."

EINDE CITAAT

- C. Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar een akte op éénentwintig december

negentienhonderdvijfennegentig verleden voor mr. A.C. de Vries, destijds notaris te Zwartsluis, welke akte is ingeschreven in het register Hypotheken 4 van het Kadaster en de Openbare Registers destijds te Zwolle op tweeëntwintig december daarna in deel 8730 nummer 23, waarin woordelijk staat vermeld:

BEGIN CITAAT

"4. Bij deze akte wordt mede als kwalitatieve verplichting ten behoeve van de Gemeente Hasselt danwel ten behoeve van haar rechtsopvolger onder algemene titel gevestigd de verplichting ten laste van zowel Barones van Dedem als Knol om hetzij als eigenaresse hetzij als pachter van het kadastrale perceel gemeente HASSELT sectie C nummer 167 het hiervoor sub 5 omschreven onderhoud vanaf het hiervoor sub 1 omschreven onderhoudspad te gedogen, zodat voormelde kwalitatieve verplichting om vorenbedoeld onderhoud te gedogen mede zal overgaan op degenen, die voorschreven kadastrale perceel geheel of gedeeltelijk hetzij onder algemene titel hetzij onder bijzondere titel zullen verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen, die van de rechthebbende een recht tot gebruik van voorschreven kadastrale perceel zullen verkrijgen."

EINDE CITAAT

Koper aanvaardt de uit de aangehaalde bepalingen voortvloeiende lasten en beperkingen uitdrukkelijk.

Voorzover in de hiervoor aangehaalde bepalingen verplichtingen voorkomen, welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, worden deze door verkoper aan koper opgelegd en door laatstgenoemde aanvaard.

Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

SLOT

Bepalingen koopovereenkomst

Voor zover in deze akte niet gewijzigd of aangevuld blijven de bepalingen van gemelde koopakte (voor zover nog van toepassing) van volle kracht en waarde.

Ontbindende voorwaarden uit onderliggende overeenkomsten

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de aan deze levering ten grondslag liggende koopovereenkomsten of in nadere overeenkomsten hierop betrekking hebbende, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch ondernemer noch koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen. Tenzij anders overeengekomen, blijft al hetgeen partijen eerder zijn overeengekomen tussen hen onverminderd van kracht.

Vrijstelling overdrachtsbelasting

Door partijen wordt een beroep gedaan op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a. van de Wet op Belastingen van rechtsverkeer aangezien sprake is van de levering van een bouwterrein in de zin van de Wet op de Omzetbelasting terzake waarvan omzetbelasting verschuldigd is, terwijl verkoper het verkochte niet als bedrijfsmiddel heeft gebruikt.

Doorhaling hypothecaire inschrijvingen

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om zonedig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte en voorts terzake alles meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn.

Rectificatievolmacht

Voorts verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, volmacht te verlenen aan alle medewerkers van het notariskantoor IJSSELOEVERS NOTARISSEN in de gemeenten Kampen en Zwartewaterland, zowel aan hen tezamen als aan ieder van hen afzonderlijk, om ingeval van rectificatie van deze akte noodzakelijk mocht blijken te zijn voor en namens partijen de akte van rectificatie te doen opmaken, te doen verlijden en te ondertekenen, alles met de macht van substitutie.

WOONPLAATSKEUZE

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

GEVOLGEN VAN DE AKTE

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden dat partijen zich bewust te zijn van de gevolgen van de onderhavige akte en op deze gevolgen door mij, notaris, te zijn gwezen.

BEKENDHEID VAN DE VERSCHENEN PERSONEN EN SLOT VAN DE AKTE

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend, terwijl de identiteit van de bij deze akte verschenen personen door mij, notaris, is vastgesteld.

----- W A A R V A N A K T E

in minuut is verleden in de gemeente **Zwartewaterland**, op de datum in het hoofd van deze akte vermeld, om

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen personen en een toelichting daarop, hebben de verschenen personen, handelend als gemeld, verklaard dat alle partijen in en bij de akte vóór het verlijden van de akte een ontwerp hebben ontvangen, dat partijen tijdig van de inhoud van de onderhavige akte hebben kennisgenomen, en met de inhoud daarvan instemmen.

Vervolgens hebben de verschenen personen, handelend als gemeld, verklaard op volledige voorlezing van de onderhavige akte geen prijs te stellen.

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