

#  
201#/nr.

## **CONCEPT**

### **AKTE VAN LEVERING PARK RESIDENTIE DRONTEN**

Heden, #, verschenen voor mij, #mr. Teunis van Dijk #mr. Eddy Dick de Jongh, notaris gevestigd te Dronten:

1. #,  
te dezen handelend als:
  - a. schriftelijk gevolmachtigde van de heer Jacobus Adrianus Kruijt, woonplaats kiezend ten kantore van na te noemen vennootschap Park Residentie Dronten B.V., geboren te Amsterdam op twintig oktober negentienhonderd eenenvijftig, bij het verstrekken van de volmacht handelend als alleen/zelfstandig bevoegd directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **PARK RESIDENTIE DRONTEN B.V.**, gevestigd te Dronten, kantoorhoudende te 2964 AJ Groot-Ammers, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 14046339; Park Residentie Dronten B.V., voornoemd, hierna ook te noemen: "verkoper";
  - b. #, bij het verstrekken van de volmacht handelend als alleen/zelfstandig bevoegd directeur van # B.V., gevestigd te #, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer #; # B.V., hierna ook te noemen: "aannemer";
  - c. mondeling gevolmachtigde, van welke volmacht mij, notaris, genoegzaam is gebleken, van de te Dronten gevestigde vereniging: **VERENIGING VAN EIGENAREN PARK RESIDENTIE DRONTEN**, gevestigd te Dronten, kantoorhoudende te 2964 AJ Groot-Ammers, Voorstraat 67, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 32133105, hierna ook te noemen: "vereniging";
2. #,  
#kopers ieder voor de onverdeelde helft#  
hierna #tezamen te noemen: "koper";

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

### **OVEREENKOMSTEN**

De verkoper heeft blijkens een met de aannemer aangegane overeenkomst verkocht aan de aannemer, die van de verkoper heeft gekocht het hierna te omschrijven registergoed

Nadien zijn de aannemer en de koper op # een koop-/aannemingsovereenkomst met elkaar aangegaan inzake de levering van het hierna te vermelden perceel bouwgrond en de daarop te bouwen/in aanbouw zijnde woning cum annexis. Voorts verkoopt de aannemer bij deze voor zoveel nodig aan koper:

alle rechten met betrekking tot het hierna te omschrijven perceel bouwgrond voor de aannemer voortvloeiende uit de door de aannemer met de verkoper gesloten overeenkomst, waaronder begrepen het recht om van de verkoper de levering in eigendom daarvan te vorderen.

Ter (gedeeltelijke) uitvoering van het vorenstaande levert de aannemer bij deze aan de koper, die bij deze van de aannemer aanvaardt:

vorenbedoelde rechten met betrekking tot het hierna te vermelden perceel bouwgrond voor de aannemer voortvloeiende uit de tussen de verkoper en de aannemer gesloten overeenkomst, waaronder begrepen het recht om van de verkoper de levering in volle en vrije eigendom daarvan te vorderen.

De verschenen persoon sub 1, thans handelend voor en namens de verkoper, verklaart van deze overdracht van rechten (cessie) te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen.

### **LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK**

Ter gedeeltelijke uitvoering van voormelde overeenkomst(en) en de hiervoor gerelateerde cessie levert de verkoper bij deze aan koper, die bij deze van de verkoper aanvaardt #ieder voor de onverdeelde helft#:

- 1. een perceel grond bekend onder kavelnummer #, gelegen aan de # te 8252 # Dronten, in het plan "Park Residentie Dronten", kadastraal bekend gemeente Dronten, sectie B nummer #, groot #, #aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;**
- 2. het één/honderdste (1/100<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de zogenaamde mandeligheid, bestaande uit infrastructurele voorzieningen zoals wegen, straatverlichting, rioleringen, plantsoenen, brandkranen, gemaal en dergelijke, gelegen nabij de Ansjovisweg te Dronten, in het plan "Park Residentie Dronten", kadastraal bekend gemeente Dronten, sectie B, nummer 3275, groot drie hectare, zes en zeventig are en zeven centiare (03.76.07 ha), aan welk perceel door het kadaster een administratieve (voorlopige) kadastrale grens en oppervlakte is toegekend,**

#welke kadastrale percelen zijn belast met zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht;#

het verkochte onder 2 genoemd is voorts belast met zakelijke rechten van opstal ten behoeve van N.V. Nuon Infra Oost, gevestigd te Arnhem en Vitens N.V., gevestigd te Utrecht;

de sub 1 en 2 vermelde onroerende zaken hierna ook te noemen: "het verkochte", het verkochte sub 1. door koper te gebruiken voor de bouw van een woning cum annexis.

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper het volgende meegedeeld:

- hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan;
- hem zijn ook overigens geen feiten of omstandigheden bekend die aan dit gebruik door koper in de weg staan.

#### **VOORAFGAANDE VERKRIJGING**

Het verkochte is door de verkoper (destijds genaamd Golf Dronten B.V.) in eigendom verkregen door de inschrijving op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Lelystad, op zestien december negentienhonderd achtennegentig, in deel 1494, nummer 19, van een afschrift van een akte van levering, op vijftien december negentienhonderd achtennegentig verleden voor mr. A.F.M. Vos, destijds notaris te Dronten, houdende kwijting voor de bedongen tegenprestatie waartegen het registergoed is verkregen.

Vervolgens is de naam van Golf Dronten B.V. gewijzigd in Park Residentie Dronten B.V. blijkens akte van statutenwijziging op vierentwintig januari tweeduizend vijf verleden voor notaris jhr. mr. E.E.E. de Kuyper te Vught.

#### **KOOP(-AANNEEMSOM/KWIJTING**

De in de tussen de verkoper en de koper gesloten koop-/aannemingsovereenkomst opgenomen koop-/aanneemsom bedraagt in totaal # inclusief omzetbelasting.

Daarvan wordt toegerekend aan de grondkosten een bedrag van # inclusief omzetbelasting.

De tot en met heden verschuldigde en opeisbare termijnen van de koop-/aanneemsom ad #, met inbegrip van de daarover verschuldigde omzetbelasting #te vermeerderen met de eventueel verschuldigde contractuele rente, zijn door koper voldaan door storting op een derdengeldenrekening van Van Dijk de Jongh Notarissen, waarvoor de verkoper kwijting verleent aan de koper.

De koopprijs inclusief omzetbelasting ad # voor het verkochte tussen de verkoper en de aannemer wordt door de aannemer bij deze voldaan door de overdracht aan de verkoper van het recht op uitbetaling door Van Dijk De Jongh Notarissen te Dronten van gemelde koopprijs inclusief omzetbelasting; Van Dijk De Jongh Notarissen neemt bij deze kennis van die overdracht. De verkoper verleent de aannemer bij deze kwijting voor de voldoening daarvan.

#### **BEDINGEN**

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden dat op voormelde koop- en aannemingsovereenkomst en de onderhavige levering van toepassing zijn de volgende bedingen:

#### **kosten en belastingen**

**Artikel 1**

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de notariskosten en het kadastrale recht, zijn voor rekening van de aannemer.
2. De wegens de levering van het verkochte verschuldigde omzetbelasting is voor rekening van de koper.

**Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat****Artikel 2.**

1. De verkoper levert het verkochte aan koper in eigendom, welke eigendom, voor zover niet anders in deze akte gemeld:
  - a. onvoorwaardelijk is; en
  - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan, met kwalitatieve verplichtingen, met beperkte rechten en met andere aan de verkoper bekende lasten en beperkingen uit overeenkomst, doch overigens wel belast is met aan de verkoper onbekende lasten en beperkingen.
2. Het verkochte wordt aanvaard vrij van huur of pacht of enig ander gebruiksrecht.
3. Indien de door verkoper opgegeven maat of grootte of de verdere omschrijving van het verkochte niet juist of niet volledig zijn, zal noch verkoper noch koper daaraan enig recht ontlenen.

**tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico****Artikel 3**

De feitelijke levering van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.

Alle lasten en belastingen, welke van het verkochte worden geheven, komen met ingang van heden voor rekening van de koper.

Gedurende de (af-)bouw blijft het verkochte voor risico van de aannemer . Eerst op de datum van oplevering, als bedoeld in voormelde koop-/aannemingsovereenkomst, gaan - onverminderd de verplichtingen van de aannemer uit hoofde van de aannemingsovereenkomst - alle risico's, waaronder begrepen die van brand- en stormschade, over op de koper.

**garanties van de verkoper****Artikel 4**

De verkoper garandeert het navolgende:

- a. de verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. aan de verkoper zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd;
- c. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- en/of herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
- d. aan de verkoper is niet bekend dat er een verplichting bestaat het verkochte aan de gemeente, de Provincie of het Rijk te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten;

- e. voor de verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.

**OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE  
BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

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

- voormelde aankomstitel, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:  
(begin citaat)

*"Voor het gekochte perceel gelden nog de navolgende bijzondere voorwaarden en bepalingen:*

*de Algemene Verkoopvoorwaarden voor Bouwterrein der gemeente Dronten, vastgesteld en gewijzigd door de raad der gemeente Dronten respectievelijk op dertien december en op twintig december negentienhonderd drie en zeventig, goedgekeurd door de staatssecretaris van Binnenlandse zaken bij zijn besluiten van twee en twintig mei negentienhonderd vier en zeventig, nummer F 74/291 directie F.B.B., afdeling C. en P.F., welke voorwaarden geacht worden in deze overeenkomst te zijn opgenomen en daarmee een geheel uit te maken, voor zover daarvan hierna niet is afgeweken, waarin onder meer het volgende woordelijk staat vermeld, behoudens de tussen haken geplaatste toevoegingen, casu quo aanpassingen naar aanleiding van de invoering van het Nieuw Burgerlijk Wetboek:*

*"Artikel 17. Kettingbeding.*

*Tenzij burgemeester en wethouders hebben toegestaan, dat van het bepaalde in dit artikel wordt afgeweken, moeten bij elke vervreemding van het verkochte of vestiging van zakelijke rechten (of kwalitatieve verplichtingen) daarop, waardoor het gebruik van het verkochte door anderen wordt verkregen, deze verkoopvoorwaarden, evenals de eventuele bijzondere bepalingen, gesteld ter aanvulling of wijziging hiervan, aan elke opvolgende eigenaar worden opgelegd, onder verbeurte van een door het enkele feit van de overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, aan de gemeente verschuldigde boete, gelijk aan de koopsom van het verkochte. Deze boete zal verschuldigd zijn en blijven door de koper en iedere opvolgende eigenaar, hoofdelijk voor het geheel, voor geval te eniger tijd mocht blijken, dat dit beding in enige koopakte betreffende het onderwerpelijke onroerend goed (registergoed met toebehoren) niet in zijn geheel is op- en overgenomen, behoudens regres jegens de rechtsopvolger".*  
(einde citaat)

- een akte van levering op zeventien juli tweeduizend acht verleden voor mr. E.D. de Jongh, notaris te Dronten, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

(begin citaat)

*" I. De rechthebbenden tot de mandelige gronden in het park "Park Residentie" te Dronten zijn verplicht te dulden dat ieder der bewoners en/of bezoekers van de parken "Golf Residentie" en "Park Residentie" te*

*Dronten gebruik maakt van het gedeelte van bedoelde mandelige gronden, uitmakende een gedeelte van het voormelde kadastrale perceelnummer 1955, zoals bedoeld gedeelte schetsmatig is aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening, om te voet te komen van de wegen in bedoelde parken naar het op het verkochte te bouwen clubhuis en vice versa.*

*II. De rechthebbenden tot de mandelige gronden in het park "Park Residentie" te Dronten zijn verplicht te dulden dat ieder der bewoners en/of bezoekers van de parken "Golf Residentie" en "Park Residentie" te Dronten gebruik maakt van het gedeelte van bedoelde mandelige gronden, uitmakende een gedeelte van het voormelde kadastrale perceelnummer 1955, zoals bedoeld gedeelte schetsmatig is aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening, om te voet en/of met de fiets te komen van de wegen in bedoelde parken naar het op het verkochte te bouwen clubhuis en vice versa.*

*III. De rechthebbenden tot de mandelige gronden in het park "Park Residentie" te Dronten zijn verplicht te dulden dat ieder der bewoners en/of bezoekers van de parken "Golf Residentie" en "Parkresidentie" en (personeel van) goederen- en dienstenverkeer (welke goederen en/of diensten leveren aan en/of ten behoeve van het op het verkochte te bouwen clubhuis) gebruik maakt van het gedeelte van bedoelde mandelige gronden, uitmakende een gedeelte van het voormelde kadastrale perceelnummer 1955, zoals bedoeld gedeelte schetsmatig is aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening, om met auto's of vrachtauto's, te komen van de wegen in bedoelde parken naar het op het verkochte te bouwen clubhuis en vice versa.*

*De rechthebbenden tot de mandelige gronden in het park "Park Residentie" te Dronten zullen nimmer enige belemmering, afscheiding of omheining mogen aanbrengen op de hiervoor onder I, II en III bedoelde percelen grond waardoor de toegankelijkheid wordt belemmerd.*

*De hiervoor omschreven verplichtingen tot dulden of niet doen blijven rusten op bedoelde mandelige gronden en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die deze gronden onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van deze gronden zullen verkrijgen.*

*Deze verplichtingen worden hierbij overeenkomstig artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek als kwalitatieve verplichting gevestigd en aangenomen."* (einde citaat)

- een akte uitgifte erfpacht op twaalf maart tweeduizend negen verleden voor mr. E.D. de Jongh, notaris te Dronten, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

(begin citaat)

*"De rechthebbenden tot de mandelige gronden in het park "Park Residentie" te Dronten zijn verplicht te dulden dat leerlingen van de erfpachter en/of andere golfspelers gebruik maken van de tot de mandeligheid behorende paden en wegen in Park Residentie Dronten, uitmakende een gedeelte van het voormelde kadastrale perceelnummer 1955, om te komen van het (in aanbouw zijnde) clubhuis op Park Residentie Dronten en te gaan naar de (aan te leggen) driving range/golfbaan en vice versa.*

*De rechthebbenden tot de mandelige gronden in Park Residentie Dronten zullen nimmer enige belemmering, afscheiding of omheining mogen aanbrengen op bedoelde paden en wegen waardoor de toegankelijkheid wordt belemmerd.*

*De hiervoor omschreven verplichtingen tot dulden of niet doen blijven rusten op bedoelde mandelige gronden en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die deze gronden onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van deze gronden zullen verkrijgen.*

*Deze verplichtingen worden hierbij overeenkomstig artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek als kwalitatieve verplichting gevestigd en aangenomen. Enzovoorts.*

*Ten behoeve van het hiervoor omschreven perceel waarop het recht van opstal is verleend, als heersend erf, en ten laste van het aan de eigenaar in eigendom toebehorende (resterende) gedeelte van voormeld kadastraal perceel, als dienend erf: de erfdienstbaarheid van overpad, inhoudende de bevoegdheid voor de erfpachter en zijn golfspelers/-leerlingen om te komen van en te gaan naar de mandelige wegen/paden in Park Residentie Dronten, gaande over de daartoe aangelegde paden en/of wegen.*

*De kosten van het onderhoud en het herstel van de paden of wegen waarvan overeenkomstig de hiervoor gevestigde erfdienstbaarheid gebruik wordt gemaakt, komen ten laste van de eigenaar van het dienend erf."*

*- een akte op negen en twintig juni tweeduizend negen verleden voor genoemde notaris De Jongh, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld: (begin citaat)*

*1. Partij 1 is eigenaar van:*

*een perceel grond gelegen nabij de Ansjovisweg te Dronten, uitmakende een ter plaatse kennelijk aangeduid en afgepaald gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Dronten, sectie B, nummer 2262, ter grootte als na kadastrale uitmeting zal blijken;*

*2. Partij 2 is rechthebbende van: het recht van erfpacht tot één januari eenentwintighonderd negen van een perceel grond bestemd voor de aanleg van een zogenaamde "9-holes" golfbaan, deel uitmakend van het hiervoor omschreven perceel nabij de Ansjovisweg te Dronten, uitmakende een ter plaatse kennelijk aangeduid en afgepaald gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Dronten, sectie B, nummer 2262 ter grootte als*

*na kadastrale uitmeting zal blijken, van welk perceel grond de blote eigendom toebehoort aan partij 1. De hiervoor onder 1. en 2. omschreven registergoederen hierna zowel tezamen als afzonderlijk ook te noemen: "het dienende erf". 3. Partij 3 is eigenaar van:*

*een perceel grond gelegen nabij de Ansjovisweg te Dronten, kadastraal bekend gemeente Dronten, sectie B, nummer 1294, groot vijf hectare, tweeënnegentig are en zesentachtig centiare (05.92.86 ha),*

*hierna ook te noemen: "heersend erf",*

*Thans zijn partij 1 en partij 3 overeengekomen om de hiervoor omschreven afspraak met betrekking tot de ontsluitingsmogelijk te formaliseren middels het vestigen van een erfdienstbaarheid onder opschortende voorwaarde ten laste van het dienende erf en ten behoeve van het heersende erf.*

*Bedoelde opschortende voorwaarde betreft de situatie dat de erfdienstbaarheid zal gelden na een herbestemming van het heersende erf, in dier voege dat het huidige agrarische gebruik daarvan conform het vigerende bestemmingsplan is beëindigd en het heersend erf onherroepelijk een andere bestemming heeft gekregen.*

*Partij 2 heeft bij voormelde akte van erfpachtsuitgifte dato twaalf maart tweeduizend negen de verplichting op zich genomen zijn medewerking te verlenen aan de vestiging van de onderhavige erfdienstbaarheid.*

*Het terrein dat hiervoor is aangeduid als het dienende erf zal nog nader door partij 1 en/of partij 2 moeten worden ingericht, ondermeer met de hiervoor genoemde '9-holes' golfbaan, welke voor rekening en risico van partij 2 wordt aangelegd en geëxploiteerd.*

*De ontsluitingsmogelijkheid die door partij 1 aan partij 3 is gegarandeerd bij vorenstaande overeenkomst is thans nog niet op het dienende erf aanwezig. Deze ontsluiting(sweg) naar de Ansjovisweg zal op een nader tussen partijen te bepalen tijdstip en wijze door en voor rekening van partij 3 worden aangelegd, doch niet eerder dan nadat tussen partij 1, 2 en 3 overleg is gepleegd over ondermeer de situering van de aan te leggen ontsluitingsweg.*

*Uitgangspunt volgens de hiervoor genoemde overeenkomst is dat de ontsluiting naar de Ansjovisweg via de kortst mogelijke route zal dienen te lopen, op de minst bezwarende wijze voor het dienende erf, waarbij rekening dient te worden gehouden met de inrichting van het terrein behorende tot het dienende erf.*

*Nadat partijen overeenstemming zullen hebben bereikt over de nadere invulling van de bij deze akte te vestigen erfdienstbaarheid van overpad (zoals met name daar waar het betreft de situering/tracé van de ontsluitingsweg, technische omschrijving(en), maatvoeringen, materiaal etcetera) zullen de betreffende afspraken tussen partijen worden opgenomen en vastgelegd in een notariële akte, op te maken en te passeren door de hiervoor genoemde notaris, van welke akte een afschrift zal worden*



*ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. De kosten welke hiermee zijn gemoeid, zijn alsdan voor rekening van partij 3. Partijen zijn zich ervan bewust dat, indien men geen overeenstemming bereikt over de hiervoor genoemde, nadere invulling van de onderhavige erfdienstbaarheid, het alsdan ontstane geschil tussen partijen eventueel aan de daartoe bevoegde rechterlijke instantie zal moeten worden voorgelegd.*

**VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID ONDER OPSCHORTENDE VOORWAARDE**

*Ter uitvoering van de hiervoor vermelde overeenkomst vestigen partij 1 en partij 2 ten laste van het dienende erf en ten behoeve van het heersende erf de hierna te omschrijven erfdienstbaarheid onder de opschortende voorwaarde dat de huidige agrarische bestemming van het heersend erf is beëindigd en onherroepelijk herbestemming daarvan heeft plaatsgevonden.*

*Partij 3 aanvaardt de vestiging van deze erfdienstbaarheid onder opschortende voorwaarde ten behoeve van het heersende erf.*

*Indien en zodra aan de hiervoor vermelde opschortende voorwaarde is voldaan zal daarvan door de eigenaar van het heersend erf binnen één maand na bestemmingswijziging schriftelijk mededeling worden gedaan aan de notaris onder overlegging van stukken waaruit een en ander blijkt.*

*De notaris zal terzake een notariële akte opstellen, passeren en inschrijven in de openbare registers van het kadaster, in welke akte zal worden geconstateerd dat aan voormelde opschortende voorwaarde is voldaan. De kosten die hiermee samenhangen zijn voor rekening van de eigenaar van het heersende erf. De rechtsverhouding tussen de eigenaren van het dienende en het heersende erf wordt hierbij vastgelegd als volgt: Artikel 1 Omschrijving erfdienstbaarheid De erfdienstbaarheid betreft: de erfdienstbaarheid van overweg inhoudende de bevoegdheid voor de eigenaar van het heersende erf om te komen van en te gaan naar de openbare weg genaamd Ansjovisweg te Dronten over de (nog aan te leggen) ontsluitingsweg zoals hiervoor nader omschreven.*

**Artikel 2 Kosten onderhoud**

*De kosten van het onderhoud en/of het herstel van wegen waarvan overeenkomstig de hiervoor gevestigde erfdienstbaarheid gebruik wordt gemaakt, komen ten laste van de eigenaar van het heersende erf."*

*(einde citaat)*

**AANNAME**

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een 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 voor die derden aangenomen.

### **GEDOOGPLICHT NUTSLEIDINGEN/KWALITATIEVE VERPLICHTING/VOLMACHT**

De koper gedooft, voor zoveel nodig en indien noodzakelijk, zulks uitsluitend ter beoordeling van verkoper dat op, in, aan of boven het verkochte:

- a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid KPN B.V., gevestigd te 's-Gravenhage onder- en bovengrondse KPN-leidingen met bijbehorende werken aanlegt, behoudt, wijzigt, opruimt en laat liggen;
- b. de naamloze vennootschap Vitens N.V., gevestigd te Zwolle, leidingen met bijbehorende werken aanlegt, behoudt, wijzigt, opruimt en laat liggen ten behoeve van het door deze dienst geëxploiteerde waterleidingbedrijf;
- c. de Liander Infra Oost N.V., gevestigd te Arnhem en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid GAMOG Gasnetwerk Flevoland B.V., gevestigd te Arnhem, leidingen met bijbehorende werken aanlegt, behoudt, wijzigt, opruimt en laat liggen;
- d. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid UPC Nederland, gevestigd te Utrecht, leidingen met bijbehorende werken aanlegt, behoudt, wijzigt, opruimt en laat liggen.

De hiervoor omschreven verplichtingen tot dulden of niet doen blijven rusten op het verkochte en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het verkochte onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen. Deze verplichtingen worden hierbij overeenkomstig artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek als kwalitatieve verplichting gevestigd en aangenomen. Koper verleent hierbij voorts een onherroepelijke volmacht aan verkoper, met de macht van substitutie, om –zulks indien gemelde nutsbedrijven dit wensen- de hiervoor omschreven verplichtingen nader vast te leggen als zakelijke rechten ten behoeve van gemelde nutsbedrijven (opstalrechten en/of erfdienstbaarheden), onder de gebruikelijke voorwaarden en bepalingen van vorenbedoelde nutsbedrijven (of daarvoor in de plaats tredende vennootschappen) deze rechten bij notariële akte(n) te doen vastleggen en in de openbare registers te laten inschrijven.

### **GEDOOGPLICHT/KWALITATIEVE VERPLICHTING**

Koper is verplicht te dulden dat de tot het verkochte behorende strook grond gesitueerd tussen de weg en de afscheiding van het verkochte, welke is bestemd als berm/groenstrook, te voet toegankelijk is voor een ieder van de bewoners van Park Residentie Dronten, alsmede de bewoners van het naastgelegen park Golfresidentie Dronten. Bedoelde strook grond zal niet mogen worden gebruikt als parkeerplaats voor voertuigen noch voor betreding met rijwiel- of andere voertuigen.

Koper zal nimmer enige afscheiding of omheining aanbrengen op bedoelde strook grond waarmee de openbare toegankelijkheid wordt belemmerd.

De hiervoor omschreven verplichtingen tot dulden of niet doen blijven rusten op het verkochte en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het verkochte onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen. Deze verplichtingen worden hierbij overeenkomstig artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek als kwalitatieve verplichting gevestigd en aangenomen.

#### **VERPLICHTING TOT INSTANDHOUDEN**

#### **BEUKENHAAG/KETTING- EN BOETEBEDING**

Koper is verplicht het verkochte aan de voorzijde van de weg af te scheiden door aldaar een beukenhaag (*fagus sylvatica*) te planten met een hoogte van maximaal tachtig centimeter en een breedte van maximaal zeventig centimeter.

Koper dient deze haag in stand te houden en te onderhouden, met dien verstande dat koper het onderhoud mag laten verzorgen door de vereniging. Bij het niet naleven van de hiervoor omschreven verplichtingen, verbeurt, respectievelijk verbeuren, de koper of diens rechtsopvolger(s) een boete van eenhonderd euro (€ 100,00) voor elke dag dat de niet naleving voortduurt. Bij elke vervreemding in eigendom van - of het vestigen van beperkte gebruiksrechten, uitgezonderd erfdienstbaarheden, op het geheel of een gedeelte van het verkochte is de koper of opvolgende verkrijger verplicht de hiervoor gemelde verplichting, alsmede de onderhavige bepaling, aan de nieuwe verkrijger of beperkt gerechtigde op te leggen en te bedingen en aan te nemen ten behoeve van de verkoper, op straffe van verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van vijfenveertigduizend euro (€ 45.000,00), ten behoeve van de verkoper, met de bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

De koper verklaart zich jegens de verkoper te verbinden tot de nakoming van de hiervoor vermelde bepaling, welke verbintenis de verschenen persoon onder 1 genoemd, handelend als gemeld, voor en namens de verkoper verklaart aan te nemen.

#### **MANDELIGHEID**

Terzake de mandeligheid wordt verwezen naar een akte van levering, op zeven maart tweeduizend acht verleden voor mr. T. van Dijk, notaris te Dronten, waarvan een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland op zeven maart tweeduizend acht, in deel 54240 nummer 16 en in welke akte ondermeer staat vermeld:

#### "A. Gemeenschap

*De verkoper en de koper zijn na inschrijving van de onderhavige akte tezamen eigenaar van:*

*een perceel grond, bestaande uit bouwterreinen en gronden bestemd voor infrastructurele voorzieningen, wegen, straatverlichting, rioleringen, plantsoenen, brandkranen, gemaal en dergelijke, gelegen nabij de*

*Ansjovisweg te Dronten in het plan Park Residentie Dronten, zoals schetsmatig aangegeven op de aan voormelde akte van depot gehechte situatietekening, uitmakende een ter plaatse afgebakend gedeelte, ter grootte, zoals na uitmeting vanwege de landmeter van het kadaster zal blijken, van het perceel kadastraal bekend gemeente Dronten sectie B nummer 1955, de verkoper voor negennennegentig/eenhonderdste ( $99/100^e$ ) onverdeeld aandeel en de koper voor één/eenhonderdste ( $1/100^e$ ) onverdeeld aandeel, zoals hiervoor sub 2 vermeld;*  
*hierna voor het geheel ook te noemen: de mandelige zaak.*  
*Voor de eigendomsverkrijging wordt verwezen naar het hiervoor terzake in deze akte vermelde.*

**B. Bestemming tot gemeenschappelijk nut**

*De deelgenoten bestemmen de hiervoor omschreven gemeenschap bij deze akte tot gemeenschappelijk nut van de navolgende percelen:*

- 1. het perceel bouwgrond bestemd voor de bouw van maximaal eenhonderd woningen, gelegen nabij de Ansjovisweg te Dronten, op gemelde tekening, voor wat betreft de eerste vierentachtig geplande woningen aangegeven met de kavels nummers 1 tot en met 84, uitmakende de ter plaatse kennelijk aangeduide en afgepaalde gedeelten van het perceel kadastraal bekend gemeente Dronten, sectie B, nummer 1955;*
- 2. het bij deze akte aan de koper overgedragen perceel bouwgrond, zijnde kavel met nummer 001, hiervoor onder het verkochte sub 1 nader omschreven.*

*Elke kavel bouwgrond hierna ook te noemen: "erf".*

**C. Inschrijving**

*Elke deelgenoot is bevoegd een afschrift van deze akte te doen laten inschrijven in de openbare registers.*

**D. Kosten**

*De notariële en kadastrale kosten van de vestiging van deze mandeligheid zijn voor rekening van de verkoper.*

**E. REGLEMENT**

*De deelgenoten zijn tot regeling van hun onderlinge rechtsverhouding met betrekking tot de mandelige zaak het navolgende overeengekomen:*  
*het aandeel*

- 1. Het aan elke deelgenoot toebehorende aandeel is een van zijn erf afhankelijk recht. Levering en bezwaring van dit erf treft op gelijke wijze het aandeel.*
- 2. Een aandeel in de mandelige zaak kan niet los van het erf worden overgedragen, tenzij het betreft de overdracht van een aandeel aan een mede eigenaar van de mandelige zaak.*
- 3. Voor het geval een mede eigenaar op zijn kosten tot de hiervoor sub 2 bedoelde overdracht aan een mede eigenaar wil overgaan, wordt de mogelijkheid om medewerking van de overige mede eigenaars te*

*vorderen bij deze uitgesloten, een en ander overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 5:66 en 69 en 3:168 van het Burgerlijk Wetboek.*

4. *De deelgenoten zijn bevoegd tot verdere uitponding van hun overgebleven aandeel in de mandelige zaak en verlenen elkaar daartoe bij deze onherroepelijk volmacht.*
5. *De verkrijger van een aandeel in de mandelige zaak is verplicht onverwijld zijn aandeel ten titel van beheer te leveren aan de vereniging.*

*geen verdeling*

*Zolang de mandeligheid bestaat, kan geen van de deelgenoten verdeling van de mandelige zaak vorderen.*

*gebruik*

*Elke deelgenoot heeft de bevoegdheid de mandelige zaak te gebruiken overeenkomstig de bestemming daarvan, mits dit gebruik verenigbaar is met de gebruiksrechten van de overige deelgenoten en overigens met inachtneming van het bepaalde in de titel(s) van aankomst van de mandelige zaak, statuten van de vereniging, overige van toepassing zijnde verordeningen en/of de wet.*

*beheer*

*De mandelige zaak wordt door de vereniging beheerd.*

*vernieuwing*

1. *Ingeval van geheel of gedeeltelijk tenietgaan van de mandelige zaak, alsook ingeval de toestand van deze zaak zulks noodzakelijk maakt, kan elke deelgenoot de overige deelgenoten dwingen mee te werken aan herstel in de oude toestand, onderhoud, reiniging en indien nodig vernieuwing, zulks op kosten van alle mede eigenaars.*
2. *Eventuele, terzake van de in het vorige lid vermelde omstandigheden, verkregen verzekeringsuitkeringen dienen hiertoe in de eerste plaats te worden aangewend.*

*kettingbeding*

*Iedere deelgenoot is verplicht - namens de overige deelgenoten - een overeenkomst te sluiten met degene die hem onder bijzondere titel opvolgt in zijn rechten op de mandelige zaak, welke tot gevolg heeft dat die rechtsopvolger en de overige deelgenoten over en weer gebonden zijn aan alle hierboven vermelde bepalingen. Bij niet-nakoming van deze verplichting verbeurt de in verzuim zijnde deelgenoot een direkt opeisbare boete van tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) aan de vereniging, zulks zonder nadere ingebrekestelling en onverminderd de verplichting tot nakoming.*

*einde mandeligheid*

*De mandeligheid eindigt:*

- *wanneer de gemeenschap van de mandelige zaak eindigt;*
- *wanneer de bij deze akte aan die zaak gegeven bestemming tot gemeenschappelijk nut wordt opgeheven bij een tussen alle deelgenoten*

*opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving daarvan in de openbare registers;*

- *zodra het nut van de zaak voor elk van de erven is geëindigd."*

(Einde citaat)

Voorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die bepalingen bij deze door koper 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.

#### **LIDMAATSCHAP VAN EN LEVERING ONVERDEELD AANDEEL TEN TITEL VAN BEHEER AAN DE VERENIGING VAN EIGENAREN PARK RESIDENTIE DRONTEN**

- A. Koper verklaarde bekend te zijn met het feit dat hij, in verband met de aankoop en levering van het verkochte, het kwalitatief lidmaatschap heeft verworven van de vereniging, meldt zich hierbij voor zoveel nodig aan als lid van de vereniging en erkent hierbij uitdrukkelijk dit lidmaatschap.
- B. Koper verklaart een exemplaar van de vigerende statuten van de vereniging te hebben ontvangen en met de inhoud hiervan volledig bekend te zijn. Hij verklaarde voorts deze statuten, alsmede de besluiten van het bestuur en/of de algemene vergadering van de vereniging na te leven en zich daar stipt aan te houden.
- C. Koper levert hierbij ten titel van beheer zijn onverdeeld aandeel in de mandeligheid aan de vereniging, hetwelk hierbij - evenals het lidmaatschap van de koper - door de verschenen persoon sub 1, handelend in sub c gemelde hoedanigheid, in beheer wordt aangenomen casu quo wordt erkend.
- D. De koper is verplicht bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte of bij vestiging van een zakelijk genotsrecht daarop, zijn rechtsopvolger(s) of de zakelijk genotsgerechtigde(n) de verplichting op te leggen lid te worden en te blijven van de vereniging met alle daaraan verbonden verplichtingen jegens de vereniging, zulks in verband met het beheer door de vereniging van de gemeenschappelijke voorzieningen.
- E. De koper is verplicht de hiervoren sub D vermelde bepaling, alsmede de onderhavige bepaling bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte of bij vestiging van een zakelijk genotsrecht daarop, aan zijn rechtsopvolger(s) of aan de zakelijk genotsgerechtigde(n) bij wijze van kettingbeding op te leggen, zulks op verbeurte van een boete van tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) ten behoeve van de vereniging, zonder dat enige sommatie is vereist en onverminderd de verplichting tot nakoming.

#### **BODEMONDERZOEK**

Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het verkochte en omliggende

percelen is door Grondslag B.V. vooronderzoek en een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten daarvan zijn vastgelegd in een notitie de dato vijftien maart tweeduizend zestien en een rapport de dato achttien maart tweeduizend zestien. In de conclusie van het rapport staat onder meer vermeld dat de onderzoeksresultaten geen belemmeringen vormen voor de beoogde woonbestemming.

Verkoper heeft voorts geen reden om aan te nemen dat zich in de grond stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of die anderszins onaanvaardbaar zijn.

Evenmin heeft verkoper, gezien het voorgaande, reden om aan te nemen dat dergelijke stoffen, welke ten nadele zouden kunnen strekken van het hiervoor omschreven gebruik door koper, zich in de grond zouden kunnen bevinden, dan wel zouden kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het verkochte, dan wel het nemen van andere maatregelen.

#### **KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST**

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen de respectieve partijen gelden hetgeen in de koop-/aannemingsovereenkomst en eventueel ook overigens tussen hen is overeengekomen.

#### **AANVULLING/WIJZIGING KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST**

Aannemer en koper hebben voorts verklaard, voor zover voormelde koop-/aannemingsovereenkomst bij de onderhavige akte van levering is aangevuld en/of gewijzigd, bedoelde aanvulling(en) en/of wijziging(en) aan te merken als een ander schriftelijk koopcontract. In verband met het vorenstaande verklaart koper voorts, voorzover van toepassing, dat de koop op zijn verzoek binnen de bedenktijd wordt afgewikkeld en afstand te doen van zijn ontbindingsrecht ex artikel 7:2 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.

#### **OVERIGE VERKLARING KOPER**

De koper verklaart voorts een exemplaar van ondermeer de statuten en het huishoudelijk reglement van voormelde vereniging en de informatiebrochure Park Residentie Dronten "Voorwaarden van toepassing op het afnemen van grond voor de bouw van woningen" de dato veertien februari tweeduizend zeventien te hebben ontvangen en met de inhoud hiervan volledig bekend te zijn. Hij verklaarde voorts de uit voormelde stukken voortvloeiende verplichtingen, alsmede de besluiten van het bestuur en/of de algemene vergadering van voormelde vereniging na te leven en zich daar stipt aan te houden.

#### **ONTBINDENDE/OPSCHORTENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN**

Alle eventuele ontbindende of opschortende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt, vervuld of worden geacht vervuld te zijn. Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze

koop en levering nog op een ontbindende of opschortende voorwaarde beroepen.

### **VOLMACHTEN**

Van de volmachten aan de verschenen persoon sub 1 blijkt uit twee onderhandse akten van volmacht welke aan deze akte zijn gehecht. Koper geeft voorts onherroepelijk volmacht aan ieder der medewerkers werkzaam op het kantoor van Van Dijk de Jongh Notarissen te Dronten om voor en namens koper:

1. in hoedanigheid van rechthebbende, de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, zulks voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte;
2. na realisering van de laatst te bouwen kavel in het plan Park Residentie Dronten tezamen met de overige eigenaren van een kavel in voormeld plan in eigendom aan te nemen de nog resterende aandelen in de mandeligheid zoals deze hiervoor in deze akte is omschreven.
3. indien en zodra de verkoper geen mede eigenaar meer is van de mandelige zaak, mee te werken aan de vestiging van een recht van overpad ten laste van de mandelige zaak en ten behoeve van de aan de verkoper resterende gronden in Park Residentie Dronten B.V.

Voorts geven de verschenen personen hierbij volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om (mede) voor en namens hen eventuele verbeteringen, aanvullingen, alsmede nadere verklaringen als bedoeld in de artikelen 23 en 43 van de Kadasterwet, te constateren en te verbeteren ter zake van deze akte.

### **WET KENBAARHEID PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN ONROERENDE ZAKEN**

Ten aanzien van het verkochte zijn volgens het kadaster #wel #geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen en de Basisregistratie Kadaster.

### **OMZET-/OVERDRACHTSBELASTING**

Partijen stellen met betrekking tot het onderhavige bouwterrein vast er sprake is van de levering van een bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 1 sub a.1 juncto lid 4 van de Wet op de Omzetbelasting; dat mitsdien terzake van deze levering van rechtswege omzetbelasting verschuldigd.

Koper verklaart dat hij terzake van de onderhavige verkrijging een beroep doet op de vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van het bepaalde in artikel 15 lid 1 sub a. van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien van rechtswege omzetbelasting is verschuldigd en het verkochte tot dusverre niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

### **ALGEMENE VOORWAARDEN/BEPERKING**

#### **AANSPRAKELIJKHEID**

Op de door de notaris te verlenen diensten zijn de door de notaris gehanteerde Algemene voorwaarden, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen, van toepassing. Een afdruk van deze



algemene voorwaarden is door de notaris aan verkoper en koper overhandigd.

### **WOONPLAATSKEUZE**

Verkoper en koper kiezen voor:

- de inschrijving van deze akte in de openbare registers,
  - het uitbrengen van exploiten die de inschrijving betreffen en het doen van de door of krachtens de wet voorgeschreven mededelingen en kennisgevingen van de Bewaarder van respectievelijk de Dienst voor het kadaster en de openbare registers;
  - voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting;
- woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

### **SLOT AKTE**

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

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen, daar mee in te stemmen en te zijn gewezen op de gevolgen, die voor partijen uit de akte voortvloeien.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om