

**MODELAKTE TOT LEVERING  
VERSIE 09-01-2025**

WIJZIGINGEN VAN DEZE AKTE, BIJVOORBEELD NAAR AANLEIDING VAN WIJZIGING VAN DE (BOUW- EN/OF SPLITSINGS-)TEKENINGEN, DE CONCEPTAKTE(N) VAN (HOOFD- EN ONDER-)SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN, DE KOOP- EN/OF AANNEMINGSOVEREENKOMST, TENGEVOLGE VAN VERPLICHTINGEN DIE VAN OVERHEIDSWEGE EN/OF DOOR RECHTSVOORGANGERS EN/OF IN VERBAND MET NUTSVOORZIENINGEN WORDEN OPGELEGD DAN WEL DIE VOORTVLOEIEN UIT DE FEITELIJKE SITUATIE VAN HET PROJECT WORDEN UITDRUKKELIJK VOORBEHOUDEN

AKTE PROTOCOL NOTARIS \*, \*2025

Vorbereid door \*

Dossier 202\*.\*\*\*\*.01

**AKTE TOT LEVERING**

(Project Iris - Blokken B en C, bouwnummer \*)

Aantal bijlagen gehecht  
aan de originele akte: \*

Vandaag, \*, verschijnen voor mij, \*, notaris te Nijmegen,  
de hierna sub 1 vermelde personen:

**1. Verschijnende personen**

***\*indien 1 koper:***

1.1. \* [medewerker notariskantoor]; en

1.2. \* [gegevens koper].\*

***\*indien 2 kopers:***

1.1. \* [medewerker notariskantoor];

1.2. \* [gegevens koper 1]; en

1.3. \* [gegevens koper 2].\*

De sub 1.2. en 1.3. verschenen personen zijn \* en wonen beiden te \*.

**2. De hoedanigheid van de verschijnende personen/de Partijen bij de akte**

De verschenen personen verklaren in de volgende hoedanigheid op te treden:

2.1. De sub 1.1. verschenen persoon handelt als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:

**BPD Ontwikkeling B.V.**, gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudend  
IJsbaanpad 1, 1076 CV Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van

de Kamer van Koophandel onder nummer 08013158 (RSIN nummer 800406187).

BPD Ontwikkeling B.V., voornoemd, wordt hierna ook genoemd: de Verkoper.

**\*indien 1 koper:**

- 2.2. De sub 1.2. verschenen persoon handelt voor zichzelf, als koper, en wordt in die hoedanigheid hierna ook genoemd: de Koper.\*

**\*indien 2 kopers:**

- 2.2. De sub 1.2. en 1.3. verschenen personen handelen voor zichzelf, als kopers, en worden in die hoedanigheid, zowel gezamenlijk als ieder afzonderlijk, hierna ook genoemd: de Koper.\*

- 2.3. Verkoper en Koper worden hierna samen ook genoemd: Partijen.

Volmacht Verkoper

- 2.4. Van de volmacht van de Verkoper aan de sub 1.1. verschenen persoon is mij, notaris, genoegzaam gebleken uit **\*akte 1:** één (1) aan deze akte gehecht stuk\* **\*akte 2 en verder:** één (1) stuk (van bouwnummer \*), gehecht aan een akte tot levering, op \* verleden voor \*.\*

**3. Algemeen**

Partijen verklaren vooraf als volgt:

Overweging vooraf/bedoeling akte

- 3.1. Verkoper is eigenaar van:

- a. de stukken grond, gelegen nabij de Waalbandijk te Nijmegen, kadastraal bekend gemeente **Neerbosch**, sectie **A**, nummers:
- **3067**, ter grootte van ongeveer negenenzestig are en zevenentwintig centiare (69 a 27 ca);
  - **3069**, ter grootte van ongeveer achtenveertig are en vijftig centiare (48 a 50 ca);
  - **3071**, ter grootte van ongeveer negenenvijftig are en achtenzeventig centiare (59 a 78 ca);
  - **3068**, ter grootte van ongeveer acht are en zesenzeventig centiare (8 a 76 ca);
  - **3070**, ter grootte van ongeveer zeven are en eenennegentig centiare (7 a 91 ca),

aan welke percelen elk door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte is toegekend bij het splitsingsverzoek met nummer 6288480; en

- b. het zelfstandig recht van opstal om bestrating in eigendom te hebben, houden, onderhouden, repareren en eventueel vervangen en verwijderen in en/of op de stukken grond, gelegen nabij de Waalbandijk te Nijmegen, kadastraal bekend gemeente **Neerbosch**, sectie **A**, nummers:
- **3072**, ter grootte van ongeveer negentien centiare (19 ca);

- **3073**, ter grootte van ongeveer negentien centiare (19 ca), aan welke percelen elk door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte is toegekend bij het splitsingsverzoek met nummer 6288480,

hierna (tezamen) ook aan te duiden met: het Perceel.

#### Opstalrechten

- De kadastrale percelen gemeente Neerbosch, sectie A, nummers 3067, 3069, 3071, 3068, 3070, 3072 en 3073 zijn belast met een opstalrecht ten behoeve van het Waterschap Rivierenland, gezeteld te Tiel, ten behoeve van de primaire waterkering (openbare registers deel **88203**, nummer **95**).
  - De kadastrale percelen gemeente Neerbosch, sectie A, nummers 3067, 3069, 3071, 3068 en 3070 zijn voorts belast met een opstalrecht ten behoeve van de naamloze vennootschap Vattenfall Warmte N.V., gezeteld te Amsterdam (openbare registers deel **88225**, nummer **80**).
  - De kadastrale percelen gemeente Neerbosch, sectie A nummers 3068 en 3070 zijn voorts belast met een recht van opstal ten behoeve van de Gemeente Nijmegen (openbare registers deel **88225**, nummer **80**).
- 3.2. Verkoper is doende om op het Perceel een appartementencomplex te (laten) realiseren. Dit bouwplan wordt hierna ook genoemd: Project Iris. Verkoper heeft het Perceel inmiddels betrokken in hoofd- en ondersplitsingen in appartementsrechten.
- 3.3. Verkoper en Koper hebben een koopovereenkomst gesloten, hierna ook te noemen: de Koopovereenkomst, met betrekking tot twee (2) van de in voormelde hoofd- en ondersplitsingen gecreëerde appartementsrechten, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning respectievelijk een berging.
- 3.4. Koper heeft voorts ter zake van de realisatie van voormelde woning en berging een aannemingsovereenkomst gesloten met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Dura Vermeer Bouw Hengelo B.V., gezeteld te Hengelo (Overijssel), kantoorhoudend Bosmaatweg 60, 7556 PJ Hengelo, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 06021138 (RSIN nummer 002992930). Dura Vermeer Bouw Hengelo B.V., voornoemd, wordt hierna ook genoemd: de Aannemer.
- 3.5. Verkoper verklaart dat de omgevingsvergunning voor het Verkochte is verleend en dat die op \* formele rechtskracht heeft verkregen.
- 3.6. Verkoper en Koper verklaren bij deze akte ingevolge de daartoe gesloten Koopovereenkomst de verkochte appartementsrechten te willen leveren.

#### Inhoudsopgave

**Met opmerkingen [MvdH1]:** Tekst aanvullen na ontvangst kopie.

- 3.7. Deze akte is ingedeeld als volgt:
1. Verschijnende personen;
  2. De hoedanigheid van de verschijnende personen/de Partijen bij de akte;
  3. Algemeen;
  4. Omschrijving Verkochte;
  5. Wijze van voorafgaande rechtsverkrijging;
  6. Te verrichten rechtshandeling/levering;
  7. Koopprijs, kosten en belastingen;
  8. Bepalingen en bedingen;
  9. Verklaringen en garanties van de Verkoper;
  10. Omschrijving erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen;
  11. Overige onderwerpen;
  12. Slot akte.

#### **4. Omschrijving Verkochte**

De levering betreft:

- 4.1. het (onder)appartementsrecht, plaatselijk bekend \* te \*Nijmegen, kadastraal bekend gemeente **Neerbosch**, sectie **A**, complexaanduiding **\***, appartementsindex **A\***, mede omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van **\***;
- dit (onder)appartementsrecht omvat het **\*** onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het (hoofd)appartementsrecht, gelegen aan of nabij de Havenweg/Laan van Oost-Indië/Silostraat te Nijmegen, kadastraal bekend gemeente Neerbosch, sectie A, complexaanduiding **\***, appartementsindex A8, mede omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een gebouwdeel (hierna ook te noemen: Gebouwdeel 8), bestaande uit onder meer:
- a. drie (3) woningen met verder aanbehoren, welke zich bevinden op de begane grond binnen Gebouwdeel 8;
  - b. negen (9) appartementwoningen, gelegen op de eerste tot en met de derde verdieping binnen Gebouwdeel 8 met elk een buitenruimte en verder aanbehoren;
  - c. tien (10) appartementwoningen, gelegen op de eerste en tweede verdieping binnen Gebouwdeel 8 met elk een buitenruimte gelegen op de eerste verdieping binnen Gebouwdeel 8 en verder aanbehoren;
  - d. zestien (16) appartementwoningen, gelegen op de eerste tot en met de achtste verdieping binnen Gebouwdeel 8 met elk een loggia en verder aanbehoren;
  - e. acht (8) appartementwoningen, gelegen op de eerste tot en met de achtste verdieping binnen Gebouwdeel 8 met elk een buitenruimte en een balkon en verder aanbehoren;

- f. twaalf (12) appartementwoningen, gelegen op de derde tot en met de zesde verdieping binnen Gebouwdeel 8 met elk een buitenruimte en verder aanbehoren;
  - g. achtentwintig (28) appartementwoningen, gelegen op de derde tot en met de zevende verdieping binnen Gebouwdeel 8 met elk een loggia en verder aanbehoren;
  - h. vijf (5) appartementwoningen, gelegen op de vierde tot en met de achtste verdieping binnen Gebouwdeel 8 met elk twee (2) buitenruimten en verder aanbehoren;
  - i. vijf (5) appartementwoningen, gelegen op de vierde tot en met de achtste verdieping binnen Gebouwdeel 8 met elk drie (3) buitenruimten en verder aanbehoren;
  - j. vier (4) appartementwoningen, gelegen op de achtste verdieping binnen Gebouwdeel 8 met elk een buitenruimte, loggia en verder aanbehoren;
  - k. de daken welke zich bevinden boven de achtste en negende verdieping binnen Gebouwdeel 8;
  - l. de gangen, flatkasten, technische ruimten, de hydrofoorroimten en werkkasten, gelegen in de kelder binnen Gebouwdeel 8;
  - m. de fietsenstalling gelegen in de kelder binnen Gebouwdeel 8;
  - n. de fietsenstalling gelegen op de begane grond binnen Gebouwdeel 8;
  - o. een lift (met bijbehorende machine(s), installatie(s), liftschacht en lifthal) gelegen in de kelder, de begane grond tot en met de achtste verdieping binnen Gebouwdeel 8, alsmede liftuitlopen op het dak boven de achtste verdieping binnen Gebouwdeel 8;
  - p. de liften (met bijbehorende machine(s), installatie(s), liftschacht(en) en lifthalen) gelegen in de kelder, de begane grond tot en met de negende verdieping binnen Gebouwdeel 8, alsmede liftuitlopen op het dak boven de negende verdieping binnen Gebouwdeel 8;
  - q. drie (3) trapopgangen van de begane grond naar de eerste verdieping binnen Gebouwdeel 8, alsmede de galerij gelegen op de eerste verdieping binnen Gebouwdeel 8;
  - r. de luifel, de entree('s), algemene (verkeers)ruimten, gangen, de trappenhuizen, alsmede de overige voorzieningen, welke zich bevinden binnen of uitsluitend dienstbaar zijn aan Gebouwdeel 8;
- alles met verder aanbehoren, alsmede de tot dit appartementsrecht behorende:
- gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de puien, balkons en balkonconstructies, de daken en dakluiken welke zich bevinden boven de achtste en negende verdieping binnen Gebouwdeel 8 (inclusief de waterkerende lagen, dakbedekking, dakluiken), de op de

daken eventueel aanwezige en uitsluitend aan Gebouwdeel 8 dienstbare Zonnepanelen of installaties met bijbehorende bevestigingsmaterialen, kasten, leidingen, kabels en verder toebehoren, schoorstenen, rook- en ventilatiekanalen, rookgasafvoeren, vuilstortkokers, (leiding)schachten, werkkasten, meterkasten, technische ruimten, de (vlucht)trappen en hallen;

- hek- en traliewerken welke dienen ter afsluiting van de tot het Privé-gedeelte behorende buitenruimten en/of borstweringen;
- huisbel- en deuropenerinstallatie(s) (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingsysteem en naambordhouders, welke zich (mede) bevinden binnen Gebouwdeel 8), met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;
- installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, de luchtbehandeling en de ventilatie; rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding, de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding, algemene beveiliging, droge blusleidingen, brand- en/of doormeldinstallatie, GSO-installatie (Gemeenschappelijke Satelliet Ontvangst), Arbo-voorzieningen, AED;
- de leidingen en buizen (voor zover geen eigendom van derden) voor de afvoer van hemelwater en afvoerwater, het transport van water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen, met uitzondering van de leidingen en buizen als bedoel in Artikel 12 lid 2 onder f en g van het splitsingsreglement;

alles met verder aanbehoren;

dit (hoofd)appartementsrecht omvat het één/vijftiende (1/15e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit:

- a. de stukken grond met het daarop te realiseren appartementencomplex, gelegen nabij de Waalbandijk te Nijmegen, kadastraal bekend gemeente Neerbosch, sectie A, nummers:
  - **3067**, ter grootte van ongeveer negenenzestig are en zevenentwintig centiare (69 a 27 ca);
  - **3069**, ter grootte van ongeveer achtenveertig are en vijftig centiare (48 a 50 ca);
  - **3071**, ter grootte van ongeveer negenenvijftig are en achtenzeventig centiare (59 a 78 ca);
  - **3068**, ter grootte van ongeveer acht are en zesenzeventig centiare (8 a 76 ca);
  - **3070**, ter grootte van ongeveer zeven are en eenennegentig centiare (7 a 91 ca),

aan welke percelen elk door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte is toegekend bij het splitsingsverzoek met nummer 6288480; en

- b. het zelfstandig recht van opstal om bestrating in eigendom te hebben, houden, onderhouden, repareren en eventueel vervangen en verwijderen in en/of op de stukken grond, gelegen nabij de Waalbandijk te Nijmegen, kadastraal bekend gemeente **Neerbosch**, sectie **A**, nummers:

- **3072**, ter grootte van ongeveer negentien centiare (19 ca);
  - **3073**, ter grootte van ongeveer negentien centiare (19 ca),
- aan welke percelen elk door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte is toegekend bij het splitsingsverzoek met nummer 6288480,

hierna ook te noemen: de Hoofdgemeenschap;

- 4.2. het (onder)appartementsrecht, zonder eigen plaatselijke aanduiding, kadastraal bekend gemeente **Neerbosch**, sectie **A**, complexaanduiding **3074**, appartementsindex **A\***, mede omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de **berging** met verder aanbehoren, welke berging zich bevindt in de kelder binnen Gebouwdeel 2;
- dit (onder)appartementsrecht omvat het één/driehonderdzesde (1/306e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het (hoofd)appartementsrecht, gelegen aan of nabij de Havenweg/Laan van Oost-Indië/Havenweg te Nijmegen, kadastraal bekend gemeente Neerbosch, sectie A, complexaanduiding 3074, appartementsindex A2, mede omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een gebouwdeel (in deze akte ook te noemen: Gebouwdeel 2), bestaande uit onder meer:
- a. driehonderdzes (306) bergingen met verder aanbehoren, welke zich bevinden in de kelder binnen Gebouwdeel 2;
  - b. de entree('s), algemene (verkeers)ruimten, gangen, alsmede de overige voorzieningen welke zich bevinden binnen of uitsluitend dienstbaar zijn aan Gebouwdeel 2,
- alles met verder aanbehoren;
- alsmede de tot dit (hoofd)appartementsrecht behorende:
- kasten, leidingen, kabels en verder toebehoren, ventilatiekanalen, vuilstortkokers, (leiding)schachten, werkkasten, meterkasten, de (vlucht)trappen en hallen;
  - hek- en traliwerken welke uitsluitend dienstbaar zijn aan dit appartementsrecht;
  - deuropenerinstallatie(s) (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en naambordhouders, welke zich (mede) bevinden in Gebouwdeel 3), met

- de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken;
  - installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, de luchtbehandeling en de ventilatie; rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding, de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding, algemene beveiliging, droge blusleidingen, brand- en/of doormeldinstallatie, Arbovoorzieningen, AED;
  - de leidingen en buizen (voor zover geen eigendom van derden) voor afvoer van hemelwater en afvalwater, het transport van water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen, met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in Artikel 12 lid 2 onder f en g van het splitsingsreglement;
- alles met verder aanbehoren;
- dit (hoofd)appartementenrecht omvat het één/vijftiende (1/15e) onverdeeld aandeel in de Hoofdgemeenschap;

hierna samen ook aan te duiden met: het Verkochte.

#### **5. Wijze van voorafgaande rechtsverkrijging**

De Hoofdgemeenschap is door de Verkoper verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, in Register Hypotheken 4, op zesentwintig februari tweeduizend vierentwintig (26-02-2024) in deel **88225** nummer **137**, van een afschrift van een akte tot levering ingevolge koop, op drieëntwintig februari tweeduizend vierentwintig (23-02-2024) verleden voor een waarnemer van mr. W.U. Dijkstra, notaris te Nijmegen.

#### **6. Te verrichten rechtshandeling/levering**

Vervolgens verklaart de Verkoper, ter uitvoering van de Koopovereenkomst, het Verkochte te leveren aan de Koper, die verklaart het Verkochte \*ieder voor de onverdeelde helft\* te aanvaarden.

#### **7. Koopprijs, kosten en belastingen**

##### Koopprijs

- 7.1.1. De koopprijs voor het Verkochte bedraagt: \*, inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting, hierna ook te noemen: de Koopprijs.  
De door de Koper ingevolge de Aannemingsovereenkomst verschuldigde aanneemsom blijkt uit de Aannemingsovereenkomst.
- 7.1.2. De Koper heeft vóór het ondertekenen van de onderhavige akte tot levering gestort op de kwaliteitsrekening van mij, notaris:
  - a. de Koopprijs; en
  - b. de overige blijkens de nota van afrekening door Koper verschuldigde bedragen.
- 7.1.3. Verkoper verleent hierbij kwijting aan Koper voor de betaling van de Koopprijs en de overige blijkens de nota van afrekening door Koper aan Verkoper verschuldigde bedragen.



- 7.1.4. De Koper en de Verkoper zijn met de notaris overeengekomen dat hij de Koopprijs en de overige blijkens de nota van afrekening door Koper aan Verkoper verschuldigde bedragen voor de Koper (voor het bedrag dat deze blijkens de afrekening onder de notaris heeft gestort) respectievelijk voor zijn hypotheekhouder(s) (voor het bedrag dat de hypotheekhouder(s) blijkens de afrekening onder de notaris heeft/hebben gestort) houdt totdat:
- het Verkochte door de Koper is verkregen door inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers; en
  - zonder belast te zijn met andere inschrijvingen dan uit deze akte blijken; en
  - het/de door de Koper te verlenen hypotheekrecht(en) in de overeengekomen rang is/zijn gevestigd en daarvan aan de notaris is gebleken na inzage in de Basisregistratie Kadaster.
- Vanaf dat moment houdt de notaris de Koopprijs en de overige blijkens de nota van afrekening door Koper aan Verkoper verschuldigde bedragen voor de Verkoper (voor het nettobedrag dat deze blijkens de afrekening uit de verkoopopbrengst uitgekeerd krijgt) dan wel voor zijn hypothecaire financier(s) (voor het bedrag dat deze(n) blijkens de afrekening uit de verkoopopbrengst uitgekeerd krijgt/krijgen).

#### Kosten en belastingen

##### 7.2. *Kosten*

- 7.2.1. De kosten van levering en overdracht, waaronder de notariële kosten, de over deze kosten verschuldigde belastingen en de kadastrale rechten, komen voor rekening van de Verkoper.

##### *Overdrachtsbelasting*

- 7.2.2. Wegens de levering van het Verkochte is in principe overdrachtsbelasting verschuldigd, doch Koper doet een beroep op een vrijstelling (zie hierna onder 11.5.).

##### *Omzetbelasting*

- 7.2.3. Wegens de levering van het Verkochte is van rechtswege omzetbelasting verschuldigd.

#### **8. Bepalingen en bedingen**

De verkoop en levering van het Verkochte vindt voorts plaats onder de in de Koopovereenkomst vermelde bepalingen, onder meer inhoudende:

##### Feitelijke levering, staat van het Verkochte, bestemming

- 8.1.1. Verkoper levert het Verkochte in de staat waarin het zich vandaag bevindt, leeg, ontruimd en ongevorderd, vrij van huur of andere gebruiksrechten, uitgezonderd (indien van toepassing) het daarop in aanbouw zijnde gebouw.
- 8.1.2. Koper is voornemens het Verkochte te gaan gebruiken voor woningbouwdoeleinden.
- 8.1.3. Koper is verplicht in of op het Verkochte de aanwezigheid van voorzieningen

ten algemene nutte te dulden, zoals (en voor zover van toepassing) onder meer de voorzieningen ten behoeve van energie, water, data aansluitingen en tevens te dulden dat daaraan door de daarvoor verantwoordelijke instanties het noodzakelijke onderhoud en herstel wordt gepleegd. Koper dient zich te onthouden van activiteiten op of nabij het Verkochte waardoor schade aan genoemde voorzieningen zou kunnen ontstaan en is jegens de daarvoor verantwoordelijke instanties aansprakelijke voor schade aan die voorzieningen.

#### Juridische staat

- 8.2.1. Verkoper levert het Verkochte vrij van alle hypotheeken of beslagen (of inschrijvingen daarvan) dan wel met andere beperkte rechten, gedoogplichten en kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, behoudens de in de Koopovereenkomst en onderhavige akte vermelde.
- 8.2.2. Koper heeft bij de Koopovereenkomst uitdrukkelijk alle bijzondere lasten en beperkingen, beperkte rechten, kettingbedingen, gedoogplichten, instandhoudingsplichten en kwalitatieve verplichtingen die op het Verkochte rusten voor zover blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande notariële akte(n) tot levering en de overige in de Koopovereenkomst vermelde stukken aanvaard.  
Daarnaast heeft Koper bij de Koopovereenkomst uitdrukkelijk die lasten en beperkingen aanvaard die voor hem uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk wetboek en/of uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

#### Milieubepalingen

- 8.3.1. De bodem van het Verkochte zal bij de feitelijke levering geschikt zijn voor het onder 8.1.2. bedoelde gebruik.
- 8.3.1. Het is Verkoper niet bekend dat in het in de splitsing betrokken Perceel ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn, dan wel aanwezig zijn geweest.
- 8.3.2. Verkoper zijn door daartoe bevoegde instanties geen nog niet uitgevoerde verbeteringen, herstellingen of andere voorzieningen (waaronder begrepen onderzoek- en saneringsbevelen als bedoeld in artikel 55 van de Wet Bodembescherming) aan het Verkochte voorgeschreven noch is een daartoe strekkend voorschrift hem schriftelijk aangekondigd.

#### Oppervlakte

- 8.4.1. Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de splitsingstekening(en) aangegeven maat of grootte van het in de splitsing betrokken Perceel geeft geen van Partijen enige rechtsovereenkomst tot vergoeding ter zake.
- 8.4.2. Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de tekening(en) zoals opgenomen in de verkoopstukken van het Project aangegeven maat en/of grootte van het Project en/of het Verkochte zelf geeft evenmin aanleiding tot enige

rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

- 8.5.1. De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte vindt plaats op het moment van ondertekening van deze akte.
- 8.5.2. Vanaf het moment van ondertekening van deze akte is het Verkochte voor risico van Koper.
- 8.5.3. Alle lasten welke ten aanzien van het Verkochte worden geheven, komen voor rekening van Koper met ingang van \*één januari tweeduizend zesentwintig (01-01-2026).

Voorts geldt ten aanzien van de verkoop en levering nog het volgende:

Ontbindende en opschortende voorwaarden uit onderliggende overeenkomsten

- 8.6. Alle ontbindende casu quo opschortende voorwaarden die zijn overeengekomen in de Koopovereenkomst, de Aannemingsovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop en/of de aanneming betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt casu quo zijn vervuld.  
Noch Verkoper, noch Koper kan zich ter zake van deze koop en levering op een ontbindende of opschortende voorwaarde beroepen.  
Koper kan zich niet (meer) beroepen op de ontbindingsmogelijkheden van artikel 7:2 lid 2 en artikel 7:766 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

**9. Garanties/verklaringen van de Verkoper**

De Verkoper verklaart het navolgende:

- 9.1. De Verkoper staat in voor diens bevoegdheid tot verkoop en levering van het Verkochte.
- 9.2. Er zijn tot op heden van overheidswege of door nutsbedrijven ten aanzien van het Verkochte geen voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald.
- 9.3. Het Verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- of (land)herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen.
- 9.4. Het Verkochte is niet opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten \*respectievelijk hoofdstuk 9 van de Omgevingswet.
- 9.5. Met betrekking tot het Verkochte bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of lease.

**10. Bijzondere bepalingen**

Splitsingsreglement

- 10.1.1. Op het Verkochte is van toepassing:
  - a. het bijzonder reglement van hoofdsplitsing, vastgesteld bij akte van hoofdsplitsing op zestien september tweeduizend vierentwintig (16-09-2024) verleden voor mr. J. Veenhof, notaris te Amersfoort, 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 **89506** nummer **63**;

- b. ter zake van het Verkochte sub 4.1.:  
het bijzonder reglement van ondersplitsing, vastgesteld bij akte van ondersplitsing A8, op \* verleden voor genoemde notaris Veenhof, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, in Register Hypotheken 4, op \* in deel \* nummer \*; en
- c. ter zake van het Verkochte sub 4.2.:  
het bijzonder reglement van ondersplitsing, vastgesteld bij akte van ondersplitsing A2 (Bergingen), op zestien september tweeduizend vierentwintig (16-09-2024) verleden voor genoemde notaris Veenhof, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, in Register Hypotheken 4, op dezelfde dag in deel **89506** nummer **64**.

Voor zover in bovengenoemde akten nog relevante verplichtingen voorkomen welke de Verkoper verplicht is aan de Koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door de Koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door de Verkoper voor die derden aangenomen.

- 10.1.2. Koper heeft een exemplaar van deze reglementen ontvangen en aanvaardt de daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen.

#### Verenigingen van eigenaars

- 10.2.1. Het is aan Koper bekend dat hij als appartementsgerechtigde van rechtswege lid is van de verenigingen:
  - a. \*VvE Ondersplitsing A8 \* te Nijmegen; en
  - b. VvE Ondersplitsing A2 bergingen Havenweg/Laan van Oost-Indië/Silostraat te Nijmegen,
 hierna zowel gezamenlijk als ieder afzonderlijk te noemen: de VvE.  
Koper verbindt zich tot prompte voldoening aan- en naleving van de verplichtingen, welke voor hem als lid van de VvE uit de wet, de statuten en het eventuele huishoudelijke reglement van de VvE, alsmede uit het reglement van splitsing voortvloeien, van de inhoud van welke statuten en reglementen hij heeft kennisgenomen.
- 10.2.2. Aangezien de VvE zeer recent is opgericht, zijn er (nog) geen reserve- en/of onderhoudsfondsen.
- 10.2.3. De VvE had ten tijde van het aangaan van de Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst (voor zover de VvE toen reeds bestond) geen andere schulden dan die uit hoofde van de normale lasten en belastingen ter zake van het appartementencomplex en de exploitatie, verzekering en administratie daarvan.

De VvE had ten tijde van het aangaan van de Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst (voor zover de VvE toen reeds bestond) geen besluit genomen waaruit voor de appartementsgerechtigden een aanmerkelijke verzwarende van bestaande financiële verplichtingen en/of nieuwe financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien.

- 10.2.4. Voor zover Koper hoofdelijk aansprakelijk is ingevolge artikel 5:122 lid 3 Burgerlijk Wetboek voor de voor rekening van Verkoper komende bijdragen ter zake van het Verkochte die in het lopende en/of voorafgaande kalenderjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, verplicht Verkoper zich deze bedragen te voldoen.

Aangezien de VvE zeer recent is opgericht zijn er nog geen verschuldigde bijdragen/achterstanden.

- 10.2.5. Gelet op het bovenstaande is er dan ook geen opgave van het bestuur van de VvE zoals bedoeld in artikel 5:122 leden 5 en 6 Burgerlijk Wetboek omtrent de eventuele achterstand in betaling van de bijdragen en de hoogte van het aanwezige reservefonds.

De VvE is volgens mededeling van Verkoper geen lening aangegaan zoals bedoeld in artikel 5:126 lid 4 Burgerlijk Wetboek.

Omschrijving bestaande erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen

- 10.3. Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen, zoals kettingbedingen, wordt verwezen naar de hiervoor onder 5. vermelde akte (openbare registers deel **88225** nummer **80**), waarin woordelijk staat vermeld:

**(begin aangehaalde tekst)**

"Omschrijving bestaande erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen

- 7.11. Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen, zoals kettingbedingen, wordt verwezen naar de hiervoor onder 5. vermelde akte, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

(begin aangehaalde tekst)

"Kwalitatieve verplichting warmte-infrastructuur en kettingbeding

- 7.14. In de artikelen 9 en 10 van de Koopovereenkomst is het volgende opgenomen, woordelijk luidende:

(begin aangehaalde tekst)

**"Artikel 9 Eisen warmte-infrastructuur en kettingbeding**

Eisen Warmte-infrastructuur

1. Tussen de gemeente en N.V. Nuon Warmte (thans haar rechtsopvolger Vattenfall Warmte N.V. en hierna

te noemen: Vattenfall) is een "Overeenkomst Warmtevoorziening Waalsprong en Waalfront" gesloten op 31 maart 2012. In deze overeenkomst heeft de gemeente de verplichting op zich genomen om de warmtevoorziening door Vattenfall te laten verzorgen.

2. OBW is bekend met bovengenoemde overeenkomst en de verplichtingen die daaruit voortvloeien, hetgeen onverlet laat het publieke instrumentarium van de gemeente.
3. OBW verplicht zich al haar woningen/appartementen/voorzieningen geschikt te maken voor aansluiting op de warmtevoorziening van Vattenfall, zodat de woningen/appartementen/voorzieningen op correcte wijze aangesloten kunnen worden en voldoen aan de eisen en specificaties zoals zijn opgenomen in bovengenoemde overeenkomst.

#### Kettingbeding

4. Alle in deze overeenkomst genoemde en door Vattenfall gebouwde of in aanbouw zijnde (delen van) opstallen, warmte-infrastructuur, aansluitingen of onderstations inclusief de daarop eventueel naderhand aangebrachte wijzigingen zijn en blijven in volle eigendom van Vattenfall, die daartoe te allen tijde onbelemmerde toegang zal hebben, daarover naar eigen goeddunken zal kunnen beschikken en welke door ontwikkelaar en haar (rechts)opvolgende eigenaar ongemoeid zullen worden gelaten.
5. OBW en haar (rechts)opvolgende eigenaar verbinden zich jegens Vattenfall en haar eventuele rechtsopvolgers tot nakoming van de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit lid 4 van dit artikel.
6. OBW verbindt zich jegens Vattenfall om bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van een woning/appartement/voorziening dan wel bij het verlenen van enig zakelijk, gebruiks- of genotsrecht daarop, de uit het in lid 4 en 5 bedoelde artikel voortvloeiende rechten en verplichtingen, alsmede het bepaalde in dit lid 6 en lid 7, aan de (rechts)opvolgende eigenaar/rechthebbende van elke woning (en/of voorziening) op te leggen en te

bedingen ten behoeve van Vattenfall en haar eventuele rechtsopvolgers.

7. Bij niet of onvolledige nakoming van het bepaalde in lid 4 en/of lid 5 zijn OBW alsmede haar (rechts)opvolgende eigenaar aan Vattenfall onmiddellijk en zonder rechterlijke tussenkomst een niet voor verrekening vatbare direct opeisbare boete van € 5.000,00 (zegge vijfduizend euro) verschuldigd per woning (en/of voorziening) waarop vorenbedoelde verplichting ziet.
8. OBW verplicht zich het bepaalde in dit artikel als kettingbeding op te nemen ten aanzien van een (rechts)opvolgende ontwikkelaar.

**Artikel 10 Opstalrecht warmte-infrastructuur en kettingbeding**

*Opstalrecht*

1. OBW zal de op het verkochte te stichten opstallen vanwege de naamloze vennootschap Vattenfall Warmte N.V. (hierna te noemen: Vattenfall) doen voorzien en voorzien houden van leidingen met bijbehorende werken en apparatuur, dienende tot aansluiting van deze opstallen op de stadsverwarming te Nijmegen, deze intact te laten, alsmede het onderhoud en eventuele vernieuwing daarvan toe te staan en te gedogen, zodat een ongestoorde levering via de stadsverwarming te allen tijde mogelijk is. In het kader daarvan is OBW gehouden een opstalrecht te laten vestigen ten behoeve van Vattenfall, welk recht van opstal aan de opstalhouder de bevoegdheid geeft om gedurende de duur van dit recht van opstal in, aan, op of boven de percelen waarop dit recht wordt gevestigd ten behoeve van (een) door Vattenfall aan te leggen stadsverwarmingssystemen, warmwaterleidingen, aansluitsets (afleversets), sondes, kabels casu quo leidingen te hebben, te leggen, te houden, te onderhouden (waaronder begrepen te inspecteren), te repareren, te vervangen en te verwijderen.  
Gemeld recht geeft de opstalhouder de bevoegdheid tot het te allen tijde in, aan op en boven het belaste perceel al datgene te verrichten of te doen verrichten,

*wat naar het oordeel van de opstalhouder nodig is in verband met de voorbereiding en uitvoering van de hiervoor bedoelde werkzaamheden. De verlening van het opstalrecht zal geschieden onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:*

- a. Het recht van opstal wordt gevestigd voor onbepaalde tijd en kan door de eigenaar niet worden opgezegd.*
- b. Het opstalrecht kan door de opstalhouder worden overgedragen. Bij gehele en gedeeltelijke overdracht of overgang van werken van de opstalhouder treedt de rechtverkrijgende in alle rechten en verplichtingen van de opstalhouder uit deze overeenkomst.*
- c. De opstalhouder heeft te allen tijde het recht om het opstalrecht bij een aan de eigenaar gericht aangetekend schrijven of deurwaardersexploit op te zeggen. Reeds nu voor alsdan verklaart de eigenaar zich daarmee akkoord en machtigt hij de opstalhouder om op kosten van de opstalhouder al datgene te (doen) verrichten, wat nodig is om de inschrijving van het opstalrecht in de openbare registers te doen doorhalen.*
- d. De eigenaar zal zich onthouden van het toebrengen van schade op welke wijze dan ook en voorts van al datgene waardoor de werken van de opstalhouder gevaar zouden kunnen lopen of waardoor inbreuk op het opstalrecht zou kunnen worden gemaakt of een ongestoorde uitoefening daarvan zou kunnen worden belemmerd.*
- e. De eigenaar staat ervoor in, dat derden geen rechten welke de uitoefening van het opstalrecht kunnen belemmeren, op het belaste perceel zijn toegezegd of verleend.*
- f. De opstalhouder zal bij de uitoefening van haar opstalrecht zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de eigenaar of andere rechtmatige gebruiker en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken. De eigenaar zal bij de uitoefening van zijn eigendomsrechten ook zoveel*



*mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de opstalhouder en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.*

- g. De opstalhouder zal na ontgravingen en andere werkzaamheden, het belaste perceel zoveel en zo spoedig mogelijk weer in de vorige toestand brengen.*
- h. De opstalhouder vergoedt aan de eigenaar of andere rechtmatige gebruiker van het belaste perceel, indien zij het opstalrecht eerbiedigen, alle door hen op bedoeld perceel geleden schade, die een gevolg is van de aanwezigheid van de werken van de opstalhouder of van de door of vanwege de opstalhouder in, op en boven het belaste perceel verrichte werkzaamheden, indien en voor zover die schade niet aan de schuld van de eigenaar of aan de schuld van personen, voor wie laatstgenoemde of zijn ondergeschikten of hulpverleners verantwoordelijk zijn, te wijten is.*
- i. Bij het eindigen van het recht van opstal, op welke wijze of om welke oorzaak of reden dit ook zij, zal de verwarmingsinstallatie niet worden verwijderd en zal deze van rechtswege, zonder enige vergoeding terzake, eigendom worden van de eigenaar.*
- j. De grond- en alle andere zakelijke lasten, die van de voormelde onroerende zaak geheven worden, blijven voor rekening van de eigenaar.*

*Kettingbeding*

- 2. OBW verbindt zich jegens Vattenfall, om gedurende de duur van het hiervoor vermelde recht van opstal (stadsverwarming) op dit verwarmingssysteem een aansluiting te hebben en in stand te houden met inachtneming het bepaalde in de Warmtewet, zulks onder al de voorwaarden en tegen voldoening van de vergoedingen, die Vattenfall nodig of redelijk acht ten behoeve van de aanleg en exploitatie van dit systeem.*
- 3. OBW en haar (rechts)opvolgende eigenaren zijn verplicht bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het bij deze akte verkochte de hiervoor onder lid 2*

genoemde bepaling, alsmede de onderhavige bepaling, op te nemen in de akte van overdracht, op straffe van verbeurte van een boete van € 5.000,- (zegge: vijfduizend euro) per woningequivalent (waarbij één woning of 150 m2 utiliteit gelijk wordt gesteld aan één woningequivalent) door de overdragende partij die dit verzuimt en indien meer personen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd, ten bate van Vattenfall, dan wel haar rechtsopvolger(s), en te betalen binnen veertien (14) dagen na daartoe strekkende aanmaning van Vattenfall, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist, ongeacht de verplichting alsnog nakoming te vorderen en tot vergoeding van kosten en (meer) geleden schade.

4. Een (rechts)opvolgend particulier eigenaar kan, door een verzoek te doen aan Vattenfall, deels de aansluiting door Vattenfall laten verwijderen, met inachtneming van het bepaalde in de Warmtewet. Bij het afsluiten van een deel van de aansluiting worden de aansluitset en warmtemeter verwijderd. De aansluiting vanuit de openbare weg c.q. de kruipruimte tot in de meterkast van de woning blijft hierbij intact. Na verwijdering is de eigenaar geen (periodieke)kosten hoe ook genaamd meer verschuldigd aan Vattenfall. Bij een eventuele heraansluiting is de eigenaar kosten verschuldigd aan Vattenfall."

(einde aangehaalde tekst)

Blijkens een noot bij artikel 10 lid 2 van de Koopovereenkomst dient in de aangehaalde tekst onder "aansluiting" te worden verstaan de leidingen van NUON (redacteur van deze akte, lees: Vattenfall) die de verwarmingsinstallatie of de verwarmingsinstallatie en de warmtapwaterinstallatie met de hoofdleidingen verbindt, met inbegrip van de aansluitset en dient in de aangehaalde tekst onder "aansluitset" te worden verstaan: het samenstel van apparatuur waaronder de meetinrichting en/of apparatuur voor de stadswarmtelevering en/of bereiding van warm tapwater dat, als onderdeel van de individuele aansluiting, zich bevindt tussen de warmteinfrastructuur en het

leveringspunt.

**KWALITATIEVE VERPLICHTING/KETTINGBEDING**

Partijen komen hierbij overeen dat de in de hiervoor onder 7.14. aangehaalde tekst opgenomen bepalingen welke daarvoor vatbaar zijn, het karakter hebben van een kwalitatieve verplichting zoals bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, als gevolg waarvan deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik zullen verkrijgen. Voor zover de hiervoor gemelde verplichtingen niet kunnen worden opgelegd als kwalitatieve verplichtingen, komen Partijen hierbij overeen dat deze verplichtingen het karakter hebben van een kettingbeding.

De hiervoor gemelde verplichtingen zullen derhalve bij elke vervreemding van de eigendom of bij verlening van enig beperkt of zakelijk genotsrecht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte aan de nieuwe verkrijger moeten worden opgelegd en ten behoeve van de Gemeente worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van levering als kettingbeding woordelijk moeten worden opgenomen op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per woningequivalent (waarbij één (1) woning of eenhonderdvijftig vierkante meter utiliteit gelijk wordt gesteld aan één (1) woningequivalent) te betalen aan de Gemeente door de eigenaar, haar/zijn verkrijger en iedere opvolgende verkrijger die verzuimt op te leggen, te bedingen en aan te nemen ten behoeve van de Gemeente, onverminderd de bevoegdheid tot het vorderen van schadevergoeding op grond van de wet. Naast het vorderen van de hiervoor bedoelde boete met de hiervoor bedoelde schadevergoeding heeft/hebben de belanghebbende(n) het recht om nakoming te vorderen.

**VERLENING OPSTALRECHT**

Ter uitvoering van het in de hiervoor onder 7.14. aangehaalde tekst over het vestigen van een opstalrecht bepaalde, verschijnt wederom voor mij, notaris:  
Lucienne Marie-louise van Bavel, hierbij woonplaats kiezend op haar kantooradres 6511 NN Nijmegen, Oranjesingel 41,

geboren te Hengelo op zes november  
negentienhonderdachtennegentig (06-11-1998), werkzaam  
ten kantore van mij, notaris,  
thans handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de  
naamloze vennootschap:

**Vattenfall Warmte N.V.**, gevestigd te Amsterdam,  
kantoorhoudend Hoekenrode 8, 1102 BR Amsterdam,  
ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van  
Koophandel onder nummer 09117658 (RSIN nummer  
809624874).

Vattenfall Warmte N.V., voornoemd, hierna ook te noemen:  
Vattenfall.

Van de volmacht van Vattenfall aan de verschenen persoon  
is mij, notaris, genoegzaam gebleken uit één (1) aan deze  
akte gehecht stuk (**Bijslage 11**).

Overeenkomst

Koper (hierna ook te noemen: eigenaar) en Vattenfall  
(hierna ook te noemen: opstalhouder) zijn  
overeengekomen dat, ter uitvoering van de in het hiervoor  
onder 7.14. opgenomen citaat gemaakte afspraken, een  
beperkt recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 en  
volgende van het Burgerlijk Wetboek aan Vattenfall wordt  
verleend zoals hierna nader omschreven.

Verlening recht van opstal

Koper, en voor zover rechtens noodzakelijk de Gemeente,  
verklaart bij deze te verlenen aan Vattenfall die aanneemt,  
zulks ter uitvoering van voormelde daartoe strekkende  
overeenkomst:

het zelfstandig recht van opstal, welk recht van opstal  
aan de opstalhouder de bevoegdheid geeft om gedurende  
de duur van dit opstalrecht, in, aan, op of boven de  
percelen waarop dit recht wordt gevestigd, te weten:  
de stukken grond, gelegen nabij de Waalbandijk te  
Nijmegen, kadastraal bekend gemeente **Neerbosch**, sectie  
**A**, nummers:

- **3067**, ter grootte van ongeveer negenenzestig are en  
zevenentwintig centiare (69 a 27 ca);
- **3069**, ter grootte van ongeveer achtenveertig are en  
vijftig centiare (48 a 50 ca);
- **3071**, ter grootte van ongeveer negenenvijftig are en  
achtenzeventig centiare (59 a 78 ca);

- **3068**, ter grootte van ongeveer acht are en zesenzeventig centiare (8 a 76 ca);
- **3070**, ter grootte van ongeveer zeven are en eenennegentig centiare (7 a 91 ca),

aan welke percelen elk door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte is toegekend bij het splitsingsverzoek met nummer 6288480, ten behoeve van een door Vattenfall aan te leggen stadsverwarmingssysteem, warmwaterleidingen, aansluitsets (afleversets), sondes, kabels casu quo leidingen te hebben, te leggen, te houden, te onderhouden (waaronder begrepen te inspecteren), te repareren, te vervangen en te verwijderen.

Gemeld recht geeft de opstalhouder de bevoegdheid tot het te allen tijde in, aan op en boven de belaste percelen al datgene te verrichten of te doen verrichten, wat naar het oordeel van de opstalhouder nodig is in verband met de voorbereiding en uitvoering van de hiervoor bedoelde werkzaamheden.

De verlening van het opstalrecht geschiedt onder de volgende voorwaarden en bepalingen:

1. a. Het recht van opstal wordt gevestigd voor onbepaalde tijd en kan door de eigenaar niet worden opgezegd.
- b. Het opstalrecht kan door de opstalhouder worden overgedragen. Bij gehele en gedeeltelijke overdracht of overgang van werken van de opstalhouder treedt de rechtverkrijgende in alle rechten en verplichtingen van de opstalhouder uit deze overeenkomst.
- c. De opstalhouder heeft te allen tijde het recht om het opstalrecht bij een aan de eigenaar gericht aangetekend schrijven of deurwaardersexploit op te zeggen. Reeds nu voor alsdan verklaart de eigenaar zich daarmee akkoord en machtigt hij de opstalhouder om op kosten van de opstalhouder al datgene te (doen) verrichten, wat nodig is om de inschrijving van het opstalrecht in de openbare registers te doen doorhalen.
- d. De eigenaar zal zich onthouden van het

*toebrengen van schade op welke wijze dan ook en voorts van al datgene waardoor de werken van de opstalhouder gevaar zouden kunnen lopen of waardoor inbreuk op het opstalrecht zou kunnen worden gemaakt of een ongestoorde uitoefening daarvan zou kunnen worden belemmerd.*

- e. *De eigenaar staat ervoor in, dat derden geen rechten welke de uitoefening van het opstalrecht kunnen belemmeren, op het belaste perceel zijn toegezegd of verleend.*
- f. *De opstalhouder zal bij de uitoefening van haar opstalrecht zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de eigenaar of andere rechtmatige gebruiker en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.*  
*De eigenaar zal bij de uitoefening van zijn eigendomsrechten ook zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de opstalhouder en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.*
- g. *De opstalhouder zal na ontgravingen en andere werkzaamheden, het belaste perceel zoveel en zo spoedig mogelijk weer in de vorige toestand brengen.*
- h. *De opstalhouder vergoedt aan de eigenaar of andere rechtmatige gebruiker van het belaste perceel, indien zij het opstalrecht eerbiedigen, alle door hen op bedoeld perceel geleden schade, die een gevolg is van de aanwezigheid van de werken van de opstalhouder of van de door of vanwege de opstalhouder in, op en boven het belaste perceel verrichte werkzaamheden, indien en voor zover die schade niet aan de schuld van de eigenaar of aan de schuld van personen, voor wie laatstgenoemde of zijn ondergeschikten of hulppersonen verantwoordelijk zijn, te wijten is.*
- i. *Bij het eindigen van het recht van opstal, op*

welke wijze of om welke oorzaak of reden dit ook zij, zal de verwarmingsinstallatie niet worden verwijderd en zal deze van rechtswege, zonder enige vergoeding terzake, eigendom worden van de eigenaar.

- j. De grond- en alle andere zakelijke lasten, die van de voormelde onroerende zaak geheven worden, blijven voor rekening van de eigenaar.

In verband met gemeld opstalrecht zijn Koper en Vattenfall nog het volgende overeengekomen:

**KETTINGBEDING**

2. Koper verbindt zich jegens Vattenfall, dan wel diens rechtsopvolger, inzake het hiervoor gemelde recht van opstal om gedurende de duur van het hiervoor vermelde recht van opstal (stadsverwarming) op dit verwarmingssysteem een aansluiting te hebben en in stand te houden, met inachtneming van het bepaalde in de Warmtewet, zulks onder al de voorwaarden en tegen voldoening van de vergoedingen, die Vattenfall nodig of redelijk acht ten behoeve van de aanleg en exploitatie van dit systeem.
3. Koper en haar (rechts)opvolgende zijn verplicht bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het bij deze akte verkochte de hiervoor onder lid 2 genoemde bepaling, alsmede de onderhavige bepaling, op te nemen in de akte van overdracht, op straffe van verbeurte van een boete van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per woningequivalent (waarbij één woning of éénhonderdvijftig (150) vierkante meter utiliteit gelijk wordt gesteld met één woningequivalent) door de overdragende partij die dit verzuimt en indien meer personen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd, ten bate van Vattenfall, dan wel haar rechtsopvolger(s), en te betalen binnen veertien (14) dagen na daartoe strekkende aanmaning van Vattenfall, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist, ongeacht de verplichting alsnog nakoming te vorderen en tot vergoeding van kosten en (meer) geleden schade.

4. Een (rechts)opvolgend particulier eigenaar kan, door een verzoek te doen aan Vattenfall, deels de aansluiting door Vattenfall laten verwijderen, met inachtneming van het bepaalde in de Warmtewet. Bij het afsluiten van een deel van de aansluiting worden de aansluitset en warmtemeter verwijderd. De aansluiting vanuit de openbare weg casu quo de kruipruimte tot in de meterkast van de woning blijft hierbij intact. Na verwijdering is de eigenaar geen (periodieke) kosten hoe ook genaamd meer verschuldigd aan Vattenfall. Bij een eventuele heraansluiting is de eigenaar kosten verschuldigd aan Vattenfall.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen nog relevante verplichtingen voorkomen welke Verkoper verplicht is aan Koper 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.

Ter beschikking stellen Openbare Ruimte door Verkoper

- 7.15. Ter zake van het ter beschikking stellen van de Openbare Ruimte (zoals gedefinieerd in de Koopovereenkomst), verwijzen Partijen naar hetgeen zij daarover in artikel 12 van de Koopovereenkomst hebben vastgelegd, woordelijk luidend:

(begin aangehaalde tekst)

**"Artikel 12 Ter beschikking stellen Openbare Ruimte door Gemeente**

1. De Gemeente stelt om niet en onder nader te bepalen voorwaarden en volgens een nog op te stellen plan de Openbare Ruimte aan OBW ter beschikking ten behoeve van het verder bouw- en woonrijp maken en het uitvoeren van (bouw)werkzaamheden. Deze gronden zijn en blijven – tot de uiteindelijke overdracht door de Gemeente aan WSRL - eigendom van de Gemeente en zijn aangegeven (met blauwe onderbroken lijn) op de als **bijlage 5** aan deze overeenkomst gehechte situatietekening.

Van de oplevering van de Openbare Ruimte door



OBW aan de Gemeente zal een proces-verbaal worden opgesteld. Vanwege de overdracht van de Openbare Ruimte door de Gemeente aan WSRL (althans, dat gedeelte van de Openbare Ruimte dat op bijlage 3 als zodanig staat aangegeven), zullen de 3 partijen, OBW, de Gemeente en WSRL bij de oplevering aanwezig moeten zijn.

2. Het bouw- en woonrijp maken van de Openbare Ruimte geschiedt door en voor rekening van OBW op grond van het bepaalde in de notitie Bouw- en woonrijpdefinitie plan Nijmegen, Waalfront, welke als **bijlage 6** bij deze overeenkomst is gevoegd."

(einde aangehaalde tekst)

#### Parkeren

7.16." Enzovoorts.

"Verkoper en Koper komen hierbij overeen om artikel 13 lid 1 van de Koopovereenkomst als volgt te wijzigen casu quo aan te vullen, zodat (de doorlopende tekst van) artikel 13 van de Koopovereenkomst in het vervolg als volgt luidt:

#### **Artikel 13 Parkeren**

1. Wat betreft het parkeren voor zowel bewoners als bezoekers dient de ontwikkelende eigenaar van het Verkochte zorg te dragen voor de aanleg en instandhouding van voldoende parkeerplaatsen in een parkeergarage, die op het Verkochte wordt gerealiseerd. 'Voldoende' betekent een zodanig aantal dat dit voldoet aan de afgegeven omgevingsvergunning voor de eerste bebouwing van het Verkochte, passend binnen de vastgestelde parkeerbalans zoals vastgelegd door de gemeente voor het gebied van de blokken 1 tot en met 6 Waalkwartier. Verder dient koper toekomstige bewoners/eigenaren vooraf expliciet en duidelijk te informeren over parkeerbeleid in dit gebied en duidelijk te maken dat er geen recht bestaat op een parkeervergunningen.
2. OBW is verplicht bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte het in lid 1 gemaakte beding, alsmede dit beding, in de akte van Levering van toepassing te verklaren en voor en

namens de Gemeente aan nemen.

**KETTINGBEDING**

Partijen komen hierbij overeen dat de in de hiervoor onder 7.16. bedoelde doorlopende tekst van artikel 13 van de Koopovereenkomst opgenomen bepalingen het karakter hebben van een *kettingbeding*. De hiervoor onder 7.16. bedoelde doorlopende tekst van artikel 13 van de Koopovereenkomst gemelde verplichtingen zullen derhalve bij elke vervreemding van de eigendom of bij verlening van enig beperkt of zakelijk genotsrecht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte aan de nieuwe verkrijger moeten worden opgelegd en ten behoeve van de Gemeente worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van levering als *kettingbeding* woordelijk moeten worden opgenomen.

**Erfdienstbaarheden en rechten van opstal**

7.17.1. Ter zake van voor te behouden casu quo te vestigen zakelijke rechten en erfdienstbaarheden verwijzen Partijen naar artikel 14 van de Koopovereenkomst, woordelijk luidende:  
(begin aangehaalde tekst)

**"Artikel 14 Erfdienstbaarheden, opstalrechten**

1. Bij de Levering zullen zodanige zakelijke rechten en erfdienstbaarheden door de Gemeente worden voorbehouden en gevestigd als nodig zijn ter legalisering van voorkomende overbouwingen boven de Openbare Ruimte.
2. Bij de Levering zal door de Gemeente het Opstalrecht Openbare Ruimte worden voorbehouden, op grond waarvan de Gemeente eigenaar wordt/blijft van het gedeelte van de Openbare Ruimte dat boven de parkeergarage wordt aangelegd. De inhoud van dit Opstalrecht houdt het recht van de Gemeente in tot het hebben, houden, onderhouden, repareren en eventueel vervangen en verwijderen van de tot de Openbare Ruimte behorende voorzieningen (Opstalrecht Openbare Ruimte, aangegeven op bijlage 1 en 2)."

(einde aangehaalde tekst)

**VERLENING ERFDIENSTBAARHEID VAN OVERBOUWING**

7.17.2. Ter uitvoering van het hiervoor in lid 1 van het

aangehaalde artikel 14 van de Koopovereenkomst bepaalde wordt hierbij verleend en aanvaard, ten nutte van het bij deze akte Verkochte, kadastraal bekend gemeente **Neerbosch**, sectie **A**, nummers **3067, 3069, 3071, 3068 en 3070**, en ten laste van het aan de Gemeente in eigendom verblijvende registergoed, gelegen nabij de Waalbandijk te Nijmegen, kadastraal bekend gemeente **Neerbosch**, sectie **A**, nummer **3066**, wordt hierbij verleend en aanvaard, de erfdienstbaarheid om voorkomende overbouwingen boven het dienend erf aan te mogen brengen, te hebben, te houden en te onderhouden.

**VERLENING RECHT VAN OPSTAL TEN BEHOEVE VAN DE GEMEENTE**

7.17.3. Ter uitvoering van het hiervoor in lid 2 van het aangehaalde artikel 14 van de Koopovereenkomst bepaalde wordt hierbij ten laste van het bij deze akte Verkochte, kadastraal bekend gemeente **Neerbosch**, sectie **A**, nummers **3068 en 3070** (hierna onder 7.17.3. ook te noemen: de Onroerende zaak), en ten behoeve van de Gemeente (hierna onder 7.17.3. ook te noemen: Opstalhouder) verleend (voorbehouden), het zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 en verder van het Burgerlijk Wetboek, welk recht van opstal aan de Gemeente de bevoegdheid geeft tot:

1. het in eigendom hebben, houden, onderhouden, repareren en eventueel vervangen en verwijderen van de openbare ruimte (de tussenstraten), onder andere bestaande uit, maar niet beperkt tot, gebouwen, werken en beplantingen die zich bevinden in het aldus gecreëerde gedeelte vanaf de waterkerende laag naar boven, zand/aardepakketten en daarin aan te leggen kabels, leidingen, riolering en hemelwaterafvoeren, bestrating, trottoirs, openbare verplichting, groenvoorzieningen, bouwkundige elementen en overig straatmeubilair, en wel in, op of boven de Onroerende zaak, zoals met de aanduiding "Gemeente Nijmegen - Appartementsrecht" aangegeven op de tekening, met onderwerp "Eigendommen en beheer; Kadastrale eigendommen toekomstige situatie", opgesteld door

buro BOOT, met kenmerk K19-0114-905 (blad 2), versie elf januari tweeduizend vierentwintig (11-01-2024) (**Bijlage 12**);

2. het te allen tijde in, op of boven de Onroerende zaak al datgene te verrichten of doen verrichten van al die werkzaamheden die naar het oordeel van de Gemeente nodig zijn in verband met de voorbereiding en uitvoering van de onder 1. bedoelde werkzaamheden.

Voormeld recht van opstal geeft de Gemeente uitdrukkelijk ook de bevoegdheid om openbare verlichting (waaronder armaturen) aan te brengen boven de Onroerende zaak, aan de gevel van het appartementencomplex, ten behoeve van de verlichting van de openbare ruimte.

De verlening van dit recht van opstal geschiedt onder de volgende voorwaarden en bepalingen:

1.
  - a. Het recht van opstal wordt gevestigd voor onbepaalde tijd en kan door de eigenaar niet worden opgezegd.
  - b. Het recht van opstal kan zonder toestemming van de eigenaar door de Opstalhouder worden overgedragen dan wel in onderopstal worden uitgegeven. Bij gehele en gedeeltelijke overdracht of overgang van werken van de Opstalhouder treedt de rechtverkrijgende in alle rechten en verplichtingen van de Opstalhouder uit deze overeenkomst.
  - c. De Opstalhouder heeft te allen tijde het recht om het recht van opstal bij een aan de eigenaar gericht aangetekend schrijven of deurwaardersexploit op te zeggen. Reeds nu voor alsdan verklaart de eigenaar zich daarmee akkoord en machtigt hij de Opstalhouder om op kosten van de Opstalhouder al datgene te (doen) verrichten, wat nodig is om de inschrijving van het recht van opstal in de openbare registers te doen doorhalen.
  - d. De Opstalhouder heeft zowel tijdens de duur het van recht van opstal als bij het einde daarvan de bevoegdheid gebouwen, werken en

*beplantingen die door of in opdracht van hemzelf of een rechtsvoorganger al dan niet onverplicht zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen, weg te nemen. De Opstalhouder is niet verplicht om de Onroerende zaak waarop het recht van opstal rustte in de oude toestand terug te brengen.*

2. *De eigenaar zal zich onthouden van het toebrengen van schade op welke wijze dan ook en voorts van al datgene waardoor de werken van de Opstalhouder gevaar zouden kunnen lopen of waardoor inbreuk op het recht van opstal zou kunnen worden gemaakt of een ongestoorde uitoefening daarvan zou kunnen worden belemmerd.*  
*De eigenaar zal eveneens bij de uitoefening van zijn eigendomsrecht zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de Opstalhouder of andere rechtmatige gebruikers en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.*
3. *De eigenaar staat ervoor in, dat derden geen rechten welke de uitoefening van het recht van het opstal kunnen belemmeren, op het/de belaste perceel/percelen zijn toegezegd of verleend.*
4. *Opstalhouder zal na ontgravingen en andere werkzaamheden de Onroerende zaak zoveel en zo spoedig mogelijk weer in de oorspronkelijke toestand brengen.*
5. *De Opstalhouder is aan de eigenaar geen vergoeding verschuldigd voor het verlenen van het bij deze akte verleende recht van opstal.*

**Recht van opstal waterkeringsconstructie**

7.18. *In artikel 15 van de Koopovereenkomst is door Partijen overeengekomen dat vóór de ondertekening van de onderhavige akte tot levering een recht van opstal zal worden gevestigd ten behoeve van WSRL ten behoeve van een aan te brengen waterkeringsconstructie, die deel uitmaakt van de primaire waterkering. Gemeld recht van opstal is door de Gemeente aan WSRL verleend bij een akte, verleden op twintig februari tweeduizend*

vierentwintig (20-02-2024) voor mr. W.U. Dijkstra, notaris te Nijmegen, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, in Register Hypotheken 4, op twintig februari tweeduizend vierentwintig (20-02-2024) in deel **88203** nummer **95**.

Ter zake van dit recht van opstal zijn Partijen in artikel 15 van de Koopovereenkomst het volgende overeengekomen:

(begin aangehaalde tekst)

**"Artikel 15 Waterkeringsconstructie/kelderwand**

1. Met inachtneming van de ROK Waterveiligheid wordt ten behoeve van het Waalkwartier een nieuwe waterkeringsconstructie aangelegd. Het tracé van de nieuwe waterkeringsconstructie is toegevoegd in **bijlage 2**. Deze waterkeringsconstructie zal (voor een gedeelte) worden gevormd door c.q. geplaatst worden tegenaan het op het Verkochte te realiseren gebouw/parkeergarage (gedeelte vloer en kelderwand, aangegeven in rood).
2. De Gemeente verplicht zich jegens OBW en jegens WSRL ten aanzien van dit (rood gekleurde) tracé bij de Blokken 4-6 een recht van opstal te verlenen, vooraf gaande aan de Levering door de Gemeente aan OBW, voor het hebben en houden van de waterkeringsconstructie in en rond het Waalkwartier (het Opstalrecht WSRL). De inhoud van dit recht van opstal zal, in samenspraak met OBW, nader tussen Gemeente en WSRL worden overeengekomen.
3. Het is OBW bekend dat de damwand van de waterkeringsconstructie onderdeel is van de parkeergarage van Blokken 4-6. OBW verplicht zich al datgene te doen en na te laten wat nodig is om de waterkering c.q. damwand in stand te laten, te (laten) onderhouden, herstellen en vervangen. Partijen zullen regelen dat zodanige erfdienstbaarheden ten laste van het Verkochte en ten behoeve van het Opstalrecht WSRL worden gevestigd om het bepaalde in dit artikel te waarborgen. De inhoud van deze erfdienstbaarheid zal, in samenspraak met OBW, nader tussen

Gemeente en WSRL worden overeengekomen.

4. *Onder het in het vorige lid bedoelde onderhouden, herstellen en vervangen wordt in ieder geval ook verstaan dat de eigenaar van het Verkochte WSRL toegang verschaft tot de betreffende ruimten om inspectie uit te voeren en in geval van calamiteiten."*

*(einde aangehaalde tekst)*

*In afwijking van het in de aangehaalde tekst bepaald, worden, om het in de aangehaalde tekst bepaalde te waarborgen geen erfdienstbaarheden gevestigd maar kettingbedingen.*

**KETTINGBEDING**

*Partijen komen hierbij overeen dat de in de hiervoor onder 7.18. aangehaalde tekst opgenomen bepalingen het karakter hebben van een kettingbeding. De hiervoor onder 7.18. in de aangehaalde tekst gemelde verplichtingen zullen derhalve bij elke vervreemding van de eigendom of bij verlening van enig beperkt of zakelijk genotsrecht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte aan de nieuwe verkrijger moeten worden opgelegd en ten behoeve van de belanghebbende, zijnde WSRL, voor wie de Gemeente, in deze zaakwaarnemende de belangen van WSRL, worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van levering als kettingbeding woordelijk moeten worden opgenomen op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00), te betalen aan WSRL door de eigenaar, haar/zijn verkrijger en iedere opvolgende verkrijger die verzuimt op te leggen, te bedingen en aan te nemen ten behoeve van WSRL, onverminderd de bevoegdheid tot het vorderen van schadevergoeding op grond van de wet. Naast het vorderen van de hiervoor bedoelde boete met de hiervoor bedoelde schadevergoeding heeft/hebben de belanghebbende(n) het recht om nakoming te vorderen.*

**Zelfbewoningsplicht**

- 7.19. *Ter zake van de op het Verkochte te realiseren woningen is in artikel 16 van de Koopovereenkomst het volgende opgenomen:*

*(begin aangehaalde tekst)*

**"Artikel 16 Zelfbewoningsplicht koopwoningen tot**

**NHG grens**

1. *De koper of diens rechtsopvolger is verplicht de woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (eventueel met zijn partner en/of gezinsleden) te bewonen. Dit betekent dat de koper of diens rechtsopvolger de woning niet mag verhuren dan wel anderszins in gebruik mag geven aan derden met inachtneming van en behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.*
2. *De zelfbewoningsplicht geldt voor een periode van vijf jaren. Als start van deze tijdsduur geldt hierbij de datum waarop de woning aan de koper feitelijk ter bewoning wordt opgeleverd door de ontwikkelaar/aannemer.*
3. *Ingeval koper of diens rechtsopvolger overgaat tot verkoop en levering van de woning is koper of diens rechtsopvolger verplicht de verplichting tot zelfbewoning als bedoeld in lid 1 van dit artikel via een kettingbeding c.q. kwalitatieve verplichting doorgelegd aan de opvolgend koper voor de resterende looptijd van de oorspronkelijke 5 jaren.*
4. *Ingeval dit artikel door koper of diens rechtsopvolger niet wordt nageleefd, verbeurt koper een direct opeisbare boete aan de gemeente Nijmegen van € 50.000,- (zegge vijftigduizend euro).*
5. *Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nijmegen (hierna: college) kan –op verzoek van de koper of diens rechtsopvolger – schriftelijk afwijken van de verplichting tot zelfbewoning indien en voor zover er sprake is van omstandigheden van de koper of diens rechtsopvolger waardoor (volledige) instandhouding van dit artikel in redelijkheid naar het oordeel van het college niet geveerd kan wordend (hardheidsclausule). Een ontheffing wordt in ieder geval verleend ingeval:*
  - a. *de woning in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de koper;*
  - b. *koper ten minste 12 maanden zijn woonadres*



*als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder 1°, van de Wet basisregistratie personen in die woning heeft en de koper met een woningzoekende schriftelijk overeenkomt dat de woningzoekende de woonruimte voor een termijn van ten hoogste 12 maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt.*

- c. *de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.*
- 6. *Voor de toepassing van dit artikel wordt een Woonvereniging gelijkgesteld met koper waarbij de volgende definitie wordt gehanteerd: Een woonvereniging wordt gedefinieerd als een groep van drie of meer meerderjarige personen die de bedoeling hebben om bestendig, voor onbepaalde tijd, een samenlevingsverband met elkaar aan te gaan. De woonvereniging is eigenaar van het pand, georganiseerd in een formele rechtspersoon met volledige rechtspersoonlijkheid, opgericht bij notariële akte en met inschrijving bij de kamer van koophandel. De lid-bewoners van de woonvereniging zijn economisch eigenaar van de woonruimte. De lid-bewoners hebben een verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid voor een goed beheer en onderhoud van de woonruimte. De woonvereniging beschikt over een gezamenlijke rekening waarvan de vaste lasten worden betaald, zoals de hypotheeklasten, kosten van verzekeringen, belastingen, heffingen, onderhoud, nutslasten e.d."*

*(einde aangehaalde tekst)*

**KWALITATIEVE VERPLICHTING/KETTINGBEDING**

*Partijen komen hierbij overeen dat de in de hiervoor onder 7.19. aangehaalde tekst opgenomen bepalingen welke daarvoor vatbaar zijn, het karakter hebben van een kwalitatieve verplichting zoals bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, als gevolg waarvan deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik zullen verkrijgen. Voor zover de hiervoor gemelde verplichtingen niet*

kunnen worden opgelegd als kwalitatieve verplichtingen, komen Partijen hierbij overeen dat deze verplichtingen het karakter hebben van een kettingbeding. De hiervoor gemelde verplichtingen zullen derhalve bij elke vervreemding van de eigendom of bij verlening van enig beperkt of zakelijk genotsrecht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte aan de nieuwe verkrijger moeten worden opgelegd en ten behoeve van de Gemeente worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van levering als kettingbeding woordelijk moeten worden opgenomen op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) te betalen aan de Gemeente door de eigenaar, haar/zijn verkrijger en iedere opvolgende verkrijger die verzuimt op te leggen, te bedingen en aan te nemen ten behoeve van de Gemeente, onverminderd de bevoegdheid tot het vorderen van schadevergoeding op grond van de wet. Naast het vorderen van de hiervoor bedoelde boete met de hiervoor bedoelde schadevergoeding heeft/hebben de belanghebbende(n) het recht om nakoming te vorderen."

Enzovoorts.

"Algemene verkoopvoorwaarden

7.21. Voorts zijn op deze levering van toepassing de Algemene Verkoopvoorwaarden.

Koper verklaart een exemplaar van deze Algemene Verkoopvoorwaarden te hebben ontvangen, met de inhoud bekend te zijn en het ervoor te houden dat de inhoud daarvan integraal deel uitmaakt van deze akte en wordt geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen. In deze Algemene Verkoopvoorwaarden is bepaald dat een aantal bepalingen als kwalitatieve verplichting/kettingbeding in de akte tot levering dienen te worden opgenomen. Het betreft de navolgende bepalingen, woordelijk luidende:  
(begin aangehaalde tekst)

**"Art. 1.2 Definities**

Aflevering:	de feitelijke ter beschikking stelling aan de Koper van de Onroerende zaak;
College:	het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nijmegen;

**Met opmerkingen [MvdH2]:** Bepalingen middeldure huur (7.20.) weggelaten.

<i>Gemeente:</i>	<i>de gemeente Nijmegen</i>
<i>Het Verkochte:</i>	<i>de door de Gemeente verkochte Onroerende zaak;</i>
<i>Koopovereenkomst:</i>	<i>de overeenkomst waarbij de Gemeente als Verkoper zich onder meer verbindt de Onroerende zaak aan de Koper te leveren en de Koper zich verbindt daarvoor een prijs in geld te betalen (de Koopsom);</i>
<i>Koper:</i>	<i>de Koper van de Onroerende zaak en opvolgende verkrijger(s);</i>
<i>Levering:</i>	<i>het ondertekenen van de voor overdracht van het Verkochte vereiste notariële akte, gevolgd door de inschrijving daarvan in de daartoe bestemde openbare registers;</i>
<i>Onroerende zaak:</i>	<i>het object van de verkoop;</i>
<i>Reststrook:</i>	<i>een strook openbare gemeentegrond met geen of relatief weinig functionele waarde voor wat betreft het publieke gebruik (te beoordelen door Verkoper), die in aanmerking komt voor verkoop door Verkoper ter vergroting van een direct aangrenzend perceel;</i>
<i>Restverontreiniging:</i>	<i>iedere verontreiniging die in de verkochte en geleverde Onroerende zaak aanwezig is en die niet blijkt uit met betrekking tot die Onroerende zaak uitgevoerde en aan de Koper ter beschikking gestelde onderzoeken en gegevens;</i>
<i>Verkoopbesluit:</i>	<i>het besluit van het College tot het aangaan van de Koopovereenkomst;</i>
<i>Verkoper:</i>	<i>de gemeente Nijmegen;</i>
<i>Wettelijke rente:</i>	<i>de wettelijke handelsrente (art. 6:119a BW) tenzij de Koper een natuurlijke persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, want in dat geval wordt onder wettelijke rente de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW verstaan."</i>
<i>Enzovoorts</i>	

**"Art. 2.2 Gebruik**

*De Koper mag het Verkochte uitsluitend inrichten en gebruiken overeenkomstig de bestemming die het Verkochte heeft op grond van het op het tijdstip van Levering vigerende bestemmingsplan/omgevingsplan*

en/of de op het tijdstip van Levering verleende  
omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik."  
Enzovoorts

**"Art. 2.13 Archeologie**

1." Enzovoorts

"2. In alle gevallen van archeologische vondsten,  
daaronder begrepen schatvinding (artikel 5:13 BW),  
is de Koper verplicht de vondst(en), onder  
afstanddoening van alle mogelijke rechten of  
aanspraken, om niet aan de Verkoper in eigendom  
over te dragen."

Enzovoorts

**"Art. 2.18 Gedoogplicht openbare voorzieningen**

1. De Koper is verplicht te gedogen en toe te staan dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven de Onroerende zaak is aangebracht, kan worden onderhouden en voorts dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven de Onroerende zaak kan worden aangebracht en kan worden onderhouden.
2. De gedoogplicht omvat ook de verplichting van de Koper om aan de door het College aangewezen bedrijven en instellingen toe te staan de voorzieningen aan te (doen) brengen, te (doen) inspecteren, onderhouden, herstellen, vervangen en op te nemen en om tot deze doeleinden aan te wijzen derden toegang te verlenen tot de Onroerende zaak, met de nodige materialen en werktuigen, op een in redelijk overleg met de Koper te bepalen wijze.
3. Voor zover aan de gedoogplichtige Onroerende zaak schade wordt toegebracht in verband met het bepaalde in de leden 1 en 2 dan zal deze schade door de Verkoper of de door de Verkoper aangewezen bedrijven worden vergoed. De bewijslast dat schade is toegebracht, de hoogte van de schade en het verband tussen de in de leden 1 en 2 bedoelde werkzaamheden en de schade, rust op de Koper.

4. *De Koper is verplicht zich te onthouden van enig handelen waardoor het deugdelijk functioneren van vorenbedoelde voorzieningen kan worden belet of belemmerd dan wel de voorzieningen kunnen worden beschadigd.*
5. *De Koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.*
6. *De in dit artikel genoemde bedingen hebben te gelden als kwalitatieve verplichtingen en zullen dus overgaan op degenen die de Onroerende zaak onder bijzondere titel zullen verkrijgen. De betreffende bedingen worden dan ook in de notariële akte vermeld. Bij gebreke daarvan is de Koper verplicht op eerste verzoek van de Verkoper en op zijn kosten aan notariële vastlegging mee te werken.*
7. *De rechthebbende op de Onroerende zaak is verplicht van degene(n) die van hem een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen, de in dit artikel vermelde verplichtingen op te leggen en te handhaven.*

**Art. 2.19 Meewerken aan controle**

*De rechthebbende op het Verkochte is verplicht ambtenaren van de Gemeente tot het Verkochte toe te (doen) laten ter controle op de naleving van de in de Koopovereenkomst en de Algemene verkoopvoorwaarden vermelde verplichtingen. Behoudens calamiteiten zal het (doen) verschaffen van toegang ter controle in onderling overleg worden bepaald.*

**Art. 2.20 Kettingbeding**

1. *De Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Verkoper, bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van de Onroerende zaak of vestiging van een zakelijk genotsrecht, de bij de Koopovereenkomst expliciet als kwalitatieve verplichting en/of kettingbeding aangegeven bepalingen en de artikelen 1.2, 2.2, 2.13 lid 2, 2.18, 2.19, van deze Algemene verkoopvoorwaarden als kwalitatieve verplichting en voor zover dat niet mogelijk is, als kettingbeding in de koopovereenkomst met de rechtverkrijgende en*

*de notariële akte op te nemen en van toepassing te verklaren en aan de rechtverkrijgende op te leggen.*

2. *Op gelijke wijze als in artikel 2.20 lid 1 bepaald, verbindt de Koper zich jegens de Verkoper om de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde te verplichten de in 2.20 lid 1 bedoelde verplichtingen bij (door)verkoop ook weer en onverkort aan zijn opvolgende eigenaar of zakelijk gerechtigde op en door te leggen.*
3. *Bij niet-nakoming van één of meer van deze verplichtingen verbeurt de Koper of zijn rechtsopvolger, zonder dat een ingebrekestelling is vereist, aan de Verkoper een onmiddellijk opeisbare boete gelijk aan de helft van de met de Verkoper in de Koopovereenkomst overeengekomen koopprijs, dit onverminderd alle overige rechten van de Verkoper uit overeenkomst en de wet, waaronder het recht op schadevergoeding voor zover de schade de boete overtreft en nakoming.*

**Art. 2.21 Boetebeding**

1. *Voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting uit de Koopovereenkomst en deze Algemene verkoopvoorwaarden, verbeurt de Koper, al dan niet na ingebrekestelling en (in geval van ingebrekestelling) bij uitblijven van nakoming door de Koper binnen de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de Verkoper de hierna te vermelden onmiddellijk opeisbare boete(s).*
2. *Indien de Koper tekort schiet in tijdige betaling van de Koopsom en /of medewerking aan de Levering op de overeengekomen datum en deze tekortkoming niet binnen acht dagen na door de Verkoper schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, ongedaan heeft gemaakt zodat de Levering kan plaats vinden, verbeurt de Koper - onverminderd het bepaalde in artikel 2.4 lid 2 - ten behoeve van de Verkoper een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de Koopsom.*
3. *In alle andere gevallen van tekortschieten in de nakoming van enige verplichting uit de Koopovereenkomst of deze Algemene*

verkoopvoorwaarden bedraagt de boete één procent van de Koopsom ineens en één promille van de Koopsom voor iedere dag dat de Koper, na daartoe in gebreke te zijn gesteld met een redelijke termijn om alsnog na te komen, in gebreke blijft.

4. Naast het gestelde in de leden 1, 2 en 3 van dit artikel behoudt de Verkoper het recht (naast de boete(s)) ook schadevergoeding te vorderen en de bevoegdheid om bij niet-nakoming van verplichtingen van de Koper gebruik te maken van haar overige contractuele en wettelijke rechten.
5. De in artikel 2.21 lid 1 tot en met lid 4 vastgelegde boetebedingen zijn niet van toepassing als op de betreffende niet-nakoming in de Koopovereenkomst of de Algemene verkoopvoorwaarden een specifieke boete is gesteld.
6. Verkoper is steeds gerechtigd zich op een door Koper gestorte waarborgsom of een door Koper gedeponeerde bankgarantie te verhalen ten aanzien van de in dit artikel vermelde en/of overige aanspraken van Verkoper op Koper."

(einde aangehaalde tekst)

In artikel 18 van de Koopovereenkomst is voorts nog het volgende opgenomen:

(begin aangehaalde tekst)

**"Artikel 17 Afwijkingen van de Algemene verkoopvoorwaarden**

De hierna volgende bepalingen uit de Algemene verkoopvoorwaarden zijn (deels) niet van toepassing c.q. zijn (deels) aangevuld c.q. wordt anderszins van deze bepalingen afgeweken, steeds als hierna vermeld.

- Artikel 2.2 van de AVGN2020 is niet van toepassing.
- In afwijking van dan wel in aanvulling op artikel 2.5 van de AVGN2020 geldt het volgende:
  - De feitelijke levering van het Verkochte en de ter beschikking stelling van de Openbare Ruimte vinden plaats terstond na ondertekening van de akte van levering. Vanaf dat moment komen de baten en lasten voor rekening van OBW en draagt OBW het risico van het Verkochte en de Openbare Ruimte.

- *Het Verkochte wordt geleverd in fiscaal bouwrijpe staat.*
- *Artikel 2.9 van de AVGN2020 is niet van toepassing.*
- *Artikel 2.10 van de AVGN2020 is niet van toepassing.*
- *Artikel 2.11 van de AVGN2020 is niet van toepassing.*
- *Artikel 2.12 van de AVGN2020 is niet van toepassing. Hiervoor wordt verwezen naar bijlage 7, Notitie Bouw- en woonrijp definitie plan Nijmegen, Waalfront, model d.d. 1-10-2014.*
- *In afwijking van artikel 2.13 (Archeologie) en artikel 2.14 (Explosieven) van de AVGN2020 zullen Koper en Verkoper in overleg treden bij alsnog (na onderzoek) aangetroffen archeologische vondsten dan wel explosieven om gezamenlijk te bezien of en hoe tot een oplossing kan worden gekomen om onder meer stagnatieschade te beperken."*

*(einde aangehaalde tekst)*

#### **KWALITATIEVE VERPLICHTING/KETTINGBEDING**

*Partijen komen hierbij overeen dat de in de hiervoor onder 7.21. aangehaalde teksten opgenomen bepalingen, welke daarvoor vatbaar zijn, het karakter hebben van een kwalitatieve verplichting zoals bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, als gevolg waarvan deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik zullen verkrijgen. Voor zover de hiervoor gemelde verplichtingen niet kunnen worden opgelegd als kwalitatieve verplichtingen, komen Partijen hierbij overeen dat deze verplichtingen het karakter hebben van een kettingbeding.*

*De hiervoor gemelde verplichtingen zullen derhalve bij elke vervreemding van de eigendom of bij verlening van enig beperkt of zakelijk genotsrecht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte aan de nieuwe verkrijger moeten worden opgelegd en ten behoeve van de Gemeente worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van levering als kettingbeding woordelijk moeten worden opgenomen op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete groot zoals in deze Algemene verkoopvoorwaarden vastgesteld te betalen*



*aan de Gemeente door de eigenaar, haar/zijn verkrijger en iedere opvolgende verkrijger die verzuimt op te leggen, te bedingen en aan te nemen ten behoeve van de Gemeente, onverminderd de bevoegdheid tot het vorderen van schadevergoeding op grond van de wet. Naast het vorderen van de hiervoor bedoelde boete met de hiervoor bedoelde schadevergoeding heeft/hebben de belanghebbende(n) het recht om nakoming te vorderen.*

**VERLENING RECHT VAN OPSTAL TEN BEHOEVE VAN OBW**

Overeenkomst

7.22.1. *Tot de Blokken 4-6 behoren twee stukken bestrating waarvan thans is gepland dat deze worden gerealiseerd op stukken grond die niet in eigendom zullen worden overgedragen aan OBW (en vervolgens door OBW aan BPD).*

*Partijen zijn (mede ter uitvoering van het bepaalde in artikel 14 lid 2 van de Koopovereenkomst) met elkaar in overleg getreden hoe deze bestrating juridisch kan worden ingepast in de ontwikkeling van de Blokken 4-6. In dit kader komen Partijen overeen dat daartoe door de Gemeente (de huidige grondeigenaar) aan OBW een recht van opstal wordt verleend voor het hebben en houden van deze twee stukken bestrating (hierna ook te noemen: de Overeenkomst). Partijen verklaren hierbij, ter uitvoering van de Overeenkomst, de verlening van het bedoelde recht van opstal in deze akte te willen vastleggen.*

*Nabij de betreffende stukken grond wordt ten behoeve van WSRL een waterstaatswerk aangebracht.*

Verlening recht van opstal

7.22.2. *Ter uitvoering van de Overeenkomst wordt hierbij ten laste van de stukken grond, gelegen nabij de Waalbandijk te Nijmegen, kadastraal bekend gemeente **Neerbosch**, sectie **A**, nummers:*

- **3072**, ter grootte van ongeveer negentien centiare (19 ca);
- **3073**, ter grootte van ongeveer negentien centiare (19 ca),

*aan welke percelen elk door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte is toegekend bij het splitsingsverzoek met nummer 6288480 (hierna tezamen*

onder 7.22. ook te noemen: de Onroerende zaak), door de Gemeente aan OBW (hierna onder 7.22 ook te noemen: de Opstalhouder) verleend het zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 en verder van het Burgerlijk Wetboek, welk recht van opstal aan OBW de bevoegdheid geeft tot:

1. het in eigendom hebben, houden, onderhouden, repareren en eventueel vervangen en verwijderen van bestrating in en/of op de Onroerende zaak;
2. het te allen tijde in en/of op de Onroerende zaak al datgene te verrichten of doen verrichten van al die werkzaamheden die naar het oordeel van de Opstalhouder nodig zijn in verband met de voorbereiding en uitvoering van de onder 1. bedoelde werkzaamheden.

Wijze van eigendomsverkrijging en omschrijving bestaande erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen

De Onroerende zaak is afkomstig uit het vervallen kadastrale perceel gemeente Neerbosch, sectie A nummer 2319 en is door de Gemeente in eigendom verkregen op de wijze zoals hiervoor onder 5.1. is omschreven.

Met betrekking tot bestaande erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen, zoals kettingbedingen, verwijzen Partijen naar hetgeen hiervoor onder 7.12. is omschreven.

Voorwaarden en bepalingen

De verlening van dit recht van opstal geschiedt onder de volgende voorwaarden en bepalingen:

- a. 1. Het recht van opstal wordt gevestigd voor onbepaalde tijd en kan door de eigenaar niet worden opgezegd.
2. Het recht van opstal kan zonder toestemming van de eigenaar door de Opstalhouder worden overgedragen dan wel in onderopstal worden uitgegeven. Bij gehele en gedeeltelijke overdracht of overgang van werken van de Opstalhouder treedt de rechtverkrigende in alle rechten en verplichtingen van de Opstalhouder uit deze overeenkomst.
3. De Opstalhouder heeft te allen tijde het recht

*om het recht van opstal bij een aan de eigenaar gericht aangetekend schrijven of deurwaardersexploit op te zeggen. Reeds nu voor alsdan verklaart de eigenaar zich daarmee akkoord en machtigt hij de Opstalhouder om op kosten van de Opstalhouder al datgene te (doen) verrichten, wat nodig is om de inschrijving van het recht van opstal in de openbare registers te doen doorhalen.*

4. *De Opstalhouder heeft zowel tijdens de duur het van recht van opstal als bij het einde daarvan de bevoegdheid gebouwen, werken en beplantingen die door of in opdracht van hemzelf of een rechtsvoorganger al dan niet onverplicht zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen, weg te nemen. De Opstalhouder is niet verplicht om de Onroerende zaak waarop het recht van opstal rustte in de oude toestand terug te brengen.*
- b. *De eigenaar zal zich onthouden van het toebrengen van schade op welke wijze dan ook en voorts van al datgene waardoor de werken van de Opstalhouder gevaar zouden kunnen lopen of waardoor inbreuk op het recht van opstal zou kunnen worden gemaakt of een ongestoorde uitoefening daarvan zou kunnen worden belemmerd.*  
*De eigenaar zal eveneens bij de uitoefening van zijn eigendomsrecht zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de Opstalhouder of andere rechtmatige gebruikers en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.*
- c. *De eigenaar staat ervoor in, dat derden geen rechten welke de uitoefening van het recht van het opstal kunnen belemmeren, op het/de belaste perceel/percelen zijn toegezegd of verleend.*
- d. *Opstalhouder zal na ontgravingen en andere werkzaamheden de Onroerende zaak zoveel en zo spoedig mogelijk weer in de oorspronkelijke toestand brengen.*

- e. *De Opstalhouder is aan de eigenaar geen vergoeding verschuldigd voor het verlenen van het bij deze akte verleende recht van opstal.*

*Bepalingen inzake aan te brengen waterstaatswerk*

- 7.22.3. a. *De Opstalhouder is bekend met het in verband met voormeld waterstaatswerk aan WSRL verleende recht van opstal (zie hiervoor onder 7.18.) en de mogelijkheid dat aangrenzende stukken grond, casu quo de Onroerende zaak zelf, aan WSRL in eigendom worden overgedragen.*
- b. *De Opstalhouder (thans OBW, uiteindelijk de gezamenlijke appartementseigenaars) is verplicht te gedogen dat WSRL bevoegd is om voormeld waterstaatswerk te (laten) inspecteren, onderhouden, herstellen en vervangen en voorts dat zowel bij het aanbrengen van dit waterstaatswerk als in geval naar het oordeel van WSRL onderhouds-, herstel-, vervangings- of verwijderingswerkzaamheden dienen plaats te vinden, WSRL en door haar aan te wijzen derden toegang zullen hebben tot de Onroerende zaak met de daarop aan te brengen/aangebrachte bestrating en de stukken grond waarin het bedoelde waterstaatswerk is gelegen. Deze toegang met de nodige vervoermiddelen, materialen en werktuigen, zal worden verleend op in redelijk overleg met de eigenaar van de bestrating, en in voorkomende gevallen de gebruiker, te bepalen wijze. De eigenaar/gebruiker van deze bestrating dient er voor zorg te dragen dat de stukken grond met de daarop aangebrachte bestrating alsdan leeg, ontruimd en vrij van obstakels zullen zijn. WSRL zal de eigenaar/gebruiker van deze bestrating hieromtrent vooraf, met inachtneming van een redelijke termijn, informeren.*
- c. *Het voorgaande kan tot gevolg hebben dat de eigenaar van de bestrating verplicht is te gedogen dat WSRL de bestrating (tijdelijk) verwijderd teneinde de hiervoor vermelde werkzaamheden uit te voeren. Deze gedoogplicht bestaat op voorwaarde dat WSRL:*

- *na afloop van de werkzaamheden de bestrating herstelt in de staat waarin deze zich bevond bij aanvang van de werkzaamheden;*
  - *de uitvoering van de werkzaamheden en herstel van de bestrating vooraf afstemt met de betreffende eigenaar/gebruiker.*
- d. *De eigenaar/gebruiker van de bestrating behoudt het volledig genot en gebruik van de belaste strook grond en de bestrating, voor zover het een en ander niet in strijd is met de rechten van WSRL.*
- e. *De eigenaar/gebruiker van de bestrating zal zich onthouden van elke handeling waardoor de goede werking van het waterstaatswerk kan worden belet of belemmerd, dan wel waardoor gevaar kan ontstaan voor personen of zaken. De eigenaar/gebruiker van de bestrating zal in het bijzonder op, in of boven de bestrating en de belaste strook grond geen bouwwerk oprichten, gesloten wegdek aanbrengen, ontgrondingen verrichten, zaken (waaronder begrepen afvalstoffen) opslaan, rioleringen, leidingen of kabels aanleggen, bomen of diepwortelende struiken planten of voorwerpen de grond indrijven, noch aan een derde toestemming verlenen tot zulke handelingen zonder schriftelijke machtiging van WSRL. In afwijking hiervan is het wel toegestaan om, na afstemming met WSRL, in de belaste strook rioleringen/ leidingen en/of kabels aan te leggen ten behoeve van de (huisaansluiting van) het te realiseren appartementencomplex.*
- f. *Indien ten gevolge van werkzaamheden, uitgevoerd door of in opdracht van de eigenaar van de bestrating, voor wat de werkzaamheden onder e. betreft na verkregen toestemming van WSRL, schade aan of vanwege het werk ontstaat, zal WSRL de eigenaar van de bestrating hiervoor niet aansprakelijk stellen, tenzij de eigenaar van de bestrating opzet of grove schuld kan worden verweten.*
- g. *De eigenaar van de bestrating staat er voor in dat aan derden geen rechten op de belaste strook zijn of worden verleend die de bij deze overeenkomst*

*bedongen recht van WSRL kunnen aantasten.  
De Opstalhouder verklaart met deze bepalingen bekend en akkoord te zijn. De Gemeente verklaart voor zover nodig, zaak waarnemende de belangen van WSRL, de hierbij ten behoeve van WSRL bedongen bepalingen (reeds nu voor alsdan) te aanvaarden."*

*(einde aangehaalde tekst)*

*Voor zover in bovengenoemde bepalingen nog relevante verplichtingen voorkomen welke de Verkoper verplicht is aan de Koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door de Koper aanvaard.*

*Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door de Verkoper voor die derden aangenomen."*

**(einde aangehaalde tekst)**

Voor zover in bovengenoemde bepalingen nog relevante verplichtingen voorkomen welke de Verkoper verplicht is aan de Koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door de Koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door de Verkoper voor die derden aangenomen.

Voorts wordt verwezen naar een (mede) door de Verkoper gesloten koopovereenkomst, waarin woordelijk staat vermeld:

**(begin aangehaalde tekst)**

**"4. PARKEERABONNEMENTEN**

**4.1 Algemeen**

4.1.1 *Abonnementen zijn persoonlijk en niet-overdraagbaar en kunnen ook niet worden 'onderverhuurd'.*

4.1.2 *In dit artikel 4 wordt verstaan onder:*

*Abonnement: een stallingsovereenkomst tussen de gerechtigde tot de Parkeergarage en een abonnemementhouder op basis waarvan de abonnemementhouder het recht heeft om in de Parkeergarage één parkeerplaats (zwerfplek) te gebruiken;*

*Belegger/Corporatie: de gerechtigde tot meerdere Huurwoningen waar een of meerdere Parkeerrechten aan verbonden zijn;*

*Bewoner/niet-Parkeergerechtigde: degene die in de Basisregistratie*

<i>Commerciële Ruimte:</i>	<i>Personen staat ingeschreven op een adres van een woning binnen de Blokken 4-6 waar niet (meer) een Parkeerrecht aan gekoppeld is; een commerciële of maatschappelijke ruimte waarvan het adres staat vermeld op het Parkeeroverzicht.</i>
<i>Eigenaar:</i>	<i>de gerechtigde tot het Verkochte (de Parkeergarage);</i>
<i>Huurwoning:</i>	<i>een registergoed bestemd voor bewoning (niet zijnde een Woning zoals hierna gedefinieerd) waarvan het adres staat vermeld op het Parkeeroverzicht. Tenzij anders vermeld, is een Sociale Huurwoning ook begrepen onder het begrip Huurwoning;</i>
<i>Parkeerbeleid:</i>	<i>het door de gemeente Nijmegen vastgesteld beleid ten aanzien van parkeren, met in begrip van eventueel tariefbeleid, zoals dit van tijd tot tijd zal luiden;</i>
<i>Parkeergerechtigde:</i>	<i>de gerechtigde tot een Woning of Commerciële Ruimte die als zodanig gerechtigd is tot een of meerdere Parkeerrechten;</i>
<i>Parkeeroverzicht:</i>	<i>het door Verkoper uiterlijk bij de Leveringsakte aan te leveren overzicht waarop de adressen van de Woningen of Commerciële Ruimte met bijbehorend aantal Parkeerrechten vermeld staat;</i>
<i>Parkeerrecht:</i>	<i>het recht van een Parkeergerechtigde of een Belegger/Corporatie om een Abonnement af te sluiten als hierna nader omschreven;</i>
<i>Poolgroep:</i>	<i>de capaciteit van de Parkeergarage die resteert na uitgifte van Abonnementen aan Parkeergerechtigden (met in begrip van Abonnementen die niet door Parkeergerechtigden zijn</i>

	<i>afgenomen);</i>
<i>Sociale Huurwoning:</i>	<i>een woning die bestemd is voor de verhuur als zelfstandige woonruimte, ten aanzien waarvan, bij aanvang van de bewoning op grond van die overeenkomst, een huurprijs geldt die niet hoger is dan het bedrag dat vastgesteld is krachtens artikel 3 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte;</i>
<i>Woning:</i>	<i>een registergoed bestemd voor bewoning (niet zijnde een Huurwoning) waarvan het adres staat vermeld op het Parkeerverzicht.</i>

- 4.1.3 *Indien en voor zolang de Eigenaar niet alleen gerechtigd is tot de Parkeergarage (de parkeergarage onder de Blokken 4, 5 en 6) maar ook tot de (nog te realiseren) parkeergarage onder de Blokken 1, 2 en 3, wordt onder 'Parkeergarage' die beide parkeergarages verstaan. In die situatie ziet een Abonnement primair op de parkeergarage onder de Blokken 4, 5 en 6 en kan incidenteel, uitsluitend ter beoordeling door de Eigenaar, tevens betrekking hebben op de parkeergarage onder de Blokken 1, 2 en 3.*

#### **4.2 Abonnementen**

- 4.2.1 *Abonnementen zullen bestaan onder de voorwaarden en bepalingen als van tijd tot tijd en met inachtneming van het Parkeerbeleid worden vastgesteld door de Eigenaar.*
- 4.2.2 *In afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.1 kan een Parkeergerechtigde die Eigenaar van een Woning is, zijn Abonnement wel ter beschikking stellen aan degene die in de Basisregistratie Personen ingeschreven staat op het adres van de Woning van deze Parkeergerechtigde. Een dergelijk Abonnement eindigt indien degene niet langer op dit adres staat ingeschreven in de Basisregistratie Personen. Het Parkeerrecht vervalt daardoor niet zodat een Parkeergerechtigde alsdan opnieuw een Abonnement kan afsluiten.*
- 4.2.3 *In afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.1 kan een Parkeergerechtigde die Eigenaar van een Commerciële Ruimte is, zijn Abonnement wel ter beschikking stellen aan de onderneming die gevestigd is op het adres van de Commerciële Ruimte van deze Parkeergerechtigde. Een dergelijk Abonnement eindigt indien die onderneming niet langer op dit adres is gevestigd. Het Parkeerrecht vervalt daardoor niet zodat een Parkeergerechtigde alsdan opnieuw*



een Abonnement kan afsluiten.

#### **4.3 Parkeerrechten**

- 4.3.1 *Koper kent aan elke Parkeergerechtigde het recht toe (een 'Parkeerrecht') om per Parkeerrecht één Abonnement af te sluiten tegen de op dat moment geldende voorwaarden. Deze voorwaarden, waaronder expliciet ook begrepen de financiële voorwaarden, dienen in overeenstemming te zijn met het Parkeerbeleid. Indien dit op het Parkeeroverzicht vermeld staat, behoren aan een Woning of een Commerciële Ruimte meerdere Parkeerrechten toe, even zoveel als bij de betreffende Woning respectievelijk Commerciële Ruimte op het Parkeeroverzicht vermeld staat.*
- 4.3.2 *Het recht om een Abonnement af te sluiten vervalt, en de Eigenaar heeft het recht om eenzijdig een Abonnement te beëindigen, indien:*
- a) *ten aanzien van de Woningen en de Commerciële Ruimten: de betreffende (rechts)persoon niet langer gerechtigd is tot de Woning of Commerciële Ruimte waar het Parkeerrecht aan gekoppeld is. In dat geval komt het Parkeerrecht toe aan de opvolgende gerechtigde tot die Woning, respectievelijk Commerciële Ruimte;*
  - b) *ten aanzien van de Huurwoningen: de Belegger/Corporatie als gevolg van overdracht van Huurwoning(en) zonder toekenning van Parkeerrechten (als omschreven in artikel 4.5.3) zou beschikken over meer Parkeerrechten dan Huurwoningen. In dat geval kan de Eigenaar naar eigen keuze een zodanig aantal Abonnementen beëindigen dat de Belegger/Corporatie nog evenveel Abonnementen heeft als Huurwoningen;*
- een en ander onverminderd het recht van de Eigenaar om een Abonnement te beëindigen op grond van de voorwaarden van het Abonnement.*
- 4.3.3 *Een Parkeerrecht vervalt (d.w.z. aan een woning of een commerciële of maatschappelijke ruimte is niet langer het recht verbonden een Abonnement af te sluiten):*
- a) *als het recht om een Abonnement af te sluiten vervallen is (als bedoeld in artikel 4.3.2) en de Parkeergerechtigde op dat moment ook geen Abonnement had afgesloten; of*
  - b) *een Parkeergerechtigde geen Abonnement heeft aangevraagd binnen zes kalendermaanden nadat hij de betreffende Woning of Commerciële Ruimte verkregen heeft<sup>1</sup>; of*
  - c) *als een Parkeergerechtigde zijn Abonnement beëindigt, tenzij beëindiging samenhangt met overdracht/overgang van zijn*

Huurwoning, Woning of Commerciële Ruimte; of  
 d) indien en voor zover een Belegger/Corporatie zijn overeenkomst met de Eigenaar beëindigd heeft (als bedoeld in artikel 4.5.2.e) Vanaf dat moment komt aan de betreffende Huurwoning, Woning of Commerciële Ruimte dat Parkeerrecht niet meer toe. Het vrijgevallende Abonnement komt daarmee beschikbaar voor de Poolgroep.

#### **4.4 Poolgroep**

- 4.4.1 Een Bewoner/niet-Parkeergerechtigde (dus een bewoner van een woning die op basis van zijn adres niet (meer) in aanmerking komt voor een abonnement en aan wiens woning dus niet (meer) een Parkeerrecht gekoppeld is), kan aanspraak maken op het afsluiten van een Abonnement uit de Poolgroep. Deze aanspraak geldt uitdrukkelijk niet voor een huurder van een Huurwoning. Bij de toekenning van deze Abonnementen geldt het adagium 'wie het eerst komt, het eerst maalt'. Per woonadres kan vanuit de Poolgroep niet meer dan één Abonnement worden afgesloten.
- 4.4.2 Ten laste van de Poolgroep worden door Eigenaar Abonnementen uitgegeven zolang de voorraad strekt. Wanneer alle Abonnementen uit de Poolgroep zijn uitgegeven, worden nieuwe aanvragers op een wachtlijst geplaatst. Deze wachtlijst wordt beheerd door de Eigenaar.
- 4.4.3 Wanneer een Abonnement vrijvalt, wordt op basis van de wachtlijst de 1e Bewoner/niet-Parkeergerechtigde op de wachtlijst benaderd voor dit Abonnement. Bij géén interesse wordt de 2e van de wachtlijst benaderd enzovoorts totdat een Bewoner/niet-Parkeergerechtigde dit Abonnement accepteert.
- 4.4.4 Per woonadres binnen de Blokken 4-6 kan voor één Abonnement op de wachtlijst voor de Poolgroep worden ingeschreven. Geen inschrijving is mogelijk voor een Woning waaraan een Parkeerrecht is gekoppeld of voor een Sociale Huurwoning.
- 4.4.5 Abonnementen uit de Poolgroep die worden opgezegd, vloeien terug naar de Poolgroep en worden van daaruit opnieuw uitgegeven."

Enzovoorts.

#### **"4.6 Kwalitatieve verplichting**

- 4.6.1 Koper is gehouden de Parkeergarage niet anders te gebruiken en/of te (doen) exploiteren, anders dan met in achtneming van het bepaalde in artikel 4 en overweging (D).
- 4.6.2 De in artikel 4.6.1 opgenomen verplichting om niet te doen zal in de Leveringsakte worden gevestigd als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW, zodat deze verplichting zal overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en mede gebonden zullen zijn degene(n) die van de rechthebbende een

**Met opmerkingen [MvdH3]:** Bepalingen Huurwoningen (4.5) weggelaten.

recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen. Deze kwalitatieve verplichting eindigt zodra alle Parkeerrechten zijn geëindigd. Behoudens tegenbewijs levert de administratie van de Eigenaar van de Parkeergarage daartoe dwingend bewijs.

- 4.6.3 De in artikel 4 ten behoeve van Parkeergerechtigden bedongen rechten (met in begrip van de rechten uit de in dit artikel 4.6 overeengekomen kwalitatieve verplichting) bedingt Verkoper bij wijze van derdenbeding ten behoeve van de Parkeergerechtigden. Dit derdenbeding is onherroepelijk en om niet jegens deze derden gemaakt, zodat het door deze derden als aanvaard geldt indien dit ter kennis van deze derde is gekomen en niet onverwijd door deze is afgewezen.

#### **4.7 Kettingbeding Parkeergerechtigde**

- 4.7.1 Verkoper is jegens de Eigenaar gehouden de verplichtingen voor een Parkeergerechtigde als vermeld in dit artikel 4 op te leggen aan de verkrijgers van Woningen, respectievelijk Huurwoningen, respectievelijk Commerciële Ruimten en dit ten behoeve van de Eigenaar te bedingen. Verkoper is daarbij tevens gehouden om daarbij te bepalen dat de betreffende verkrijger die verplichtingen, alsmede dit beding, oplegt aan en ten behoeve van de Eigenaar bedingt van degene aan wie hij zijn goederenrechtelijk recht op de betreffende Woning, respectievelijk Huurwoning, respectievelijk Commerciële Ruimte overdraagt.
- 4.7.2 De in dit artikel vermelde verplichting op te leggen aan en te bedingen van een opvolgend gerechtigde bestaan op straffe van een zonder ingebrekestelling opeisbare boete van € 50.000,- voor elke Woning, respectievelijk Huurwoning die wordt overgedragen zonder dat aan deze verplichting is voldaan.
- 4.7.3 Waar in dit artikel wordt gesproken over het overdragen van een goederenrechtelijk recht, wordt daar tevens onder verstaan het vestigen van een dergelijk recht.

<sup>1</sup>Deze beëindigingen grond geldt niet voor de eerste verkrijger van een Woning / Commerciële Ruimte."

#### **(einde aangehaalde tekst)**

#### **KETTINGBEDING**

Partijen komen hierbij overeen dat de in de hiervoor uit gemelde koopovereenkomst aangehaalde tekst opgenomen bepalingen het karakter hebben van een kettingbeding. De in die aangehaalde tekst opgenomen verplichtingen zullen derhalve bij elke vervreemding van de eigendom of bij verlening van enig beperkt of zakelijk genotsrecht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte aan de nieuwe verkrijger moeten worden opgelegd

en ten behoeve van de belanghebbende, zijnde de Eigenaar (zoals in gemelde koopovereenkomst gedefinieerd), voor wie de Verkoper, in deze zaakwaarnemende de belangen van die Eigenaar, worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van levering als kettingbeding woordelijk moeten worden opgenomen op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00), te betalen aan de Eigenaar (zoals in gemelde koopovereenkomst gedefinieerd) door de eigenaar, haar/zijn verkrijger en iedere opvolgende verkrijger die verzuimt op te leggen, te bedingen en aan te nemen ten behoeve van die Eigenaar, onverminderd de bevoegdheid tot het vorderen van schadevergoeding op grond van de wet. Naast het vorderen van de hiervoor bedoelde boete met de hiervoor bedoelde schadevergoeding heeft/hebben de belanghebbende(n) het recht om nakoming te vorderen.

Publiekrechtelijke beperkingen

- 10.4. Verkoper heeft aan Koper medegedeeld dat op het Verkochte twee publiekrechtelijke beperkingen rusten, namelijk:  
**tweemaal een kennisgeving, vordering, bevel of beschikking in de zin van de Wet Bodembescherming (betrokken bestuursorgaan: de Gemeente Nijmegen).**

**11. Overige onderwerpen**

Volmacht doorhaling hypotheek en verbeteringen

- 11.1. Partijen geven, voor zoveel nodig, de medewerkers van het kantoor van mij, notaris, zowel tezamen als ieder van hen afzonderlijk, volmacht om namens hen de afstand van hypotheekrechten te doen/aan te nemen, voorzover deze nog ten laste van anderen dan de Koper mochten zijn ingeschreven op het Verkochte.  
 Voorts verlenen Partijen volmacht aan voornoemde gevolmachtigden om mede voor en namens hen eventuele verbeteringen, aanvullingen en nadere verklaringen als bedoeld in de artikelen 18 lid 3, 23 en 43 van de Kadasterwet ter zake deze akte te constateren, terwijl de Koper gelijke volmacht verleent aan genoemde gevolmachtigden tot het verbeteren van onjuistheden en onvolledigheden in ingeschreven stukken als bedoeld in artikel 42 Kadasterwet, in hypotheekakten welke betrekking hebben op het Verkochte.

Rectificatievolmacht

- 11.2.1. Partijen komen hierbij overeen dat Koper aan Verkoper een zogenoemde "project"-volmacht verleent, ter uitvoering waarvan Koper hierbij tot twee (2) jaar na de oplevering van het laatste appartementsrecht in het Project Iris een onherroepelijke volmacht (met de macht van substitutie) verleent aan Verkoper tot:  
 a. het vestigen of doen vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van het Verkochte

- alsmede ten laste van het Perceel, als vereist door de gemeente, casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven, dan wel voortvloeiende uit het gebruik en de feitelijke situatie casu quo de ligging van de hiervoor bedoelde gebruikseenheden casu quo de grond ten opzichte van de naburige erven en/of het legaliseren van de feitelijke situatie van de op het Verkochte te realiseren opstallen met aanbehoren ten behoeve van het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen en wijzigen van leidingen, kabels, rioleringen en dergelijke; en
- b. het zo nodig wijzigen en/of aanvullen van de akten van hoofd- en ondersplitsing en de daarbij horende tekening(en), teneinde deze akte(n) en tekening(en) aan te passen aan de feitelijke situatie die is ontstaan nadat Verkoper de opstallen in/op het Perceel heeft gerealiseerd. Koper is ermee bekend dat de ontwikkeling van Blok 4 (in welk blok zich onder meer de Gebouwdelen 9, 10, 11, 12, 13, 14 en 15 bevinden) nog niet definitief is afgerond. Deze projectvolmacht omvat uitdrukkelijk óók de aanpassing van de akten van hoofd- en ondersplitsing en de daarbij horende tekening(en), teneinde deze akte(n) en tekening(en) aan te passen aan de feitelijke situatie die ontstaat casu quo is ontstaan nadat de ontwikkeling van Blok 4 definitief vaststaat.


Van het voornemen tot gebruikmaking van de afgegeven volmacht zal door Verkoper schriftelijk aan Koper moeten worden kennis gegeven onder mededeling van hetgeen zal geschieden.

- 11.2.2. Indien door Verkoper niet binnen twee (2) jaar na oplevering van het laatste appartementsrecht in het Project Iris en aan alle overige eigenaars casu quo rechthebbenden op het Perceel kennis is gegeven, dat van de door hen afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, zal geen gebruik (meer) mogen worden gemaakt van de afgegeven volmachten.
- 11.2.3. Koper is verplicht bij vervreemding van het Verkochte aan een opvolgende eigenaar de verplichting op te leggen eveneens de volmacht als hiervoor vermeld aan Verkoper te verlenen, welke verplichting dient te worden opgelegd aan iedere opvolgende eigenaar gedurende de periode dat de op het Perceel te realiseren opstallen zullen worden gerealiseerd en tot twee (2) jaar na de oplevering van het laatste appartementsrecht in het Project Iris.

#### Woonplaatskeuze

- 11.3. Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst van levering, ook voor fiscale gevolgen, en ter zake van de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare en kadastrale registers, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

#### Garantie

- 11.4. Verkoper verklaart dat het Verkochte deel uitmaakt van een door SWK geregistreerd bouwproject (met kenmerk .

**Met opmerkingen [MvdH4]:** Nog te ontvangen.

Overdrachtsbelasting/geen roerende zaken

- 11.5. Ten aanzien van de heffing van overdrachtsbelasting betreffende de in deze akte geconstateerde verkrijging van het Verkochte, verklaart Koper het volgende:

Vrijgestelde verkrijging

De verkrijging die voor de Koper uit de akte voortvloeit, is vrijgesteld van heffing van overdrachtsbelasting en wel op grond van artikel 15 lid 1 letter a Wet op belastingen van rechtsverkeer, omdat Verkoper ondernemer is voor de omzetbelasting als bedoeld in artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968 en aangezien in casu sprake is van een levering als bedoeld in artikel 11, eerste lid, onderdeel a onder 1<sup>ste</sup>, van de Wet op de omzetbelasting 1968, terzake waarvan van rechtsweg omzetbelasting is verschuldigd en het Verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt of de Koper de omzetbelasting op grond van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 niet geheel of gedeeltelijk in aftrek kan brengen.

Geen roerende zaken

In verband met de verkrijging van het Verkochte zijn niet tevens één of meer roerende zaken verkregen.

**12. Slot akte**

De comparanten zijn mij, notaris, bekend. De identiteit van de comparanten is door mij, notaris, vastgesteld.

Deze akte is opgemaakt te Nijmegen op de datum als aan het begin van deze akte vermeld. De comparanten hebben verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en een toelichting daarop is deze akte na beperkte voorlezing door de comparanten ondertekend.

Onmiddellijk daarna is deze akte door mij, notaris, ondertekend om