

@ / @

Levering bouwnummer @ Het Zijdekwartier Parkzijde 1 (24w, 15a) te Arnhem

Aantal bijlagen: @

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

1. @

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

- a. **BPD Ontwikkeling B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met statutaire zetel te Amsterdam, kantoorhoudende IJsbaanpad 1 te 1076 CV Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 08013158 met vermelding RSIN 800406187, BPD Ontwikkeling B.V. hierna ook genoemd: "**BPD**"; en
- b. **Van de Klok Nieuwbouw B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met statutaire zetel te Nijmegen, kantoorhoudende Kanaalstraat 200 te 6541 XN Nijmegen, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 61104884 met vermelding RSIN 854208203, Van de Klok Nieuwbouw B.V. hierna ook genoemd: "**Klok**",

te dezen handelend als enige vennoten van:

**V.O.F. Ontwikkelingscombinatie BPD/Klok**, een vennootschap onder firma, gevestigd en kantoorhoudende De Brand 30 te 3823 LK Amersfoort, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 68895445 met vermelding RSIN 857637794, hierna genoemd: "**Verkoper**";

2. @

hierna @tezamen zowel als ieder van hen afzonderlijk@ genoemd: "**Koper**".

Van het bestaan van de volmacht aan de verschenen persoon sub 1 door Verkoper blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke volmacht is gehecht aan de akte van levering op @ verleden voor mr. R. Berentsen, notaris te Arnhem.

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

#### Artikel 1

#### **Koop, levering, omschrijving van het Verkochte**

- 1.1 Verkoper en Koper hebben een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna omschreven registergoed. Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die aan deze akte is gehecht (**bijlage @**) en hierna wordt aangeduid als de "**Koopovereenkomst**". Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert Verkoper bij dezen aan Koper, die bij dezen van Verkoper aanvaardt @, ieder voor de onverdeelde helft@:

- a. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het privé-gedeelte bestemd tot woning met aan- en toebehoren, gelegen in het plan Het Zijdekwartier Parkzijde 1 (24w, 15a) te Arnhem (**bouwnummer @**), kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie @ nummer @A@, uitmakende het @ aandeel in de gemeenschap bestaande uit een perceel grond, bestemd voor de realisatie van een complex, omvattende onder meer:
- drie (3) woongebouwen, elk omvattende vier (4) appartementwoningen met verder aanbehoren, verdeeld over vier (4) woonlagen;
  - een woongebouw, omvattende drie (3) appartementwoningen met verder aanbehoren, verdeeld over drie (3) woonlagen;
  - een parkeerterrein omvattende onder meer vijfentwintig (25) parkeerplaatsen, twee (2) fietsenstallingen, rijbanen, voetpaden, groenvoorzieningen en verder aanbehoren,
- gelegen aan of nabij @ te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie @ nummer @, ter grootte van ongeveer @, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, welk perceel is belast met:
- een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Akzo Nobel Nederland;
  - @;
- b. het @ onverdeeld aandeel in het/de appartementsrecht(en) rechtgevend op het uitsluitend gebruik van @ stallingsplaatsen met verder aan- en toebehoren, gelegen in de parkeerhub in het projectgebied "Het Zijdekwartier" te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie @ nummer @ A@, uitmakende het @ aandeel in de gemeenschap bestaande uit een perceel grond, bestemd voor de realisatie van een gebouw omvattende:
- i. een stallinggarage met @ stallingsplaatsen, welke zich bevinden op de begane grond tot en met de @ verdieping van het gebouw;
  - ii. een commerciële ruimte, welke zich bevindt op de begane grond van het gebouw,
- gelegen in het projectgebied "Het Zijdekwartier" te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie @ nummer @, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, welk perceel is belast met:
- een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Akzo Nobel Nederland;
  - @,
- hierna genoemd de **Mandelige zaak**,
- hierna tezamen aan te duiden als het "**Verkochte**".

1.2 In de koop zijn geen roerende zaken begrepen.

#### Artikel 2

##### **Verkrijging, splitsing in appartementsrechten**

2.1 De gemeenschappen waaruit het Verkochte is ontstaan, is door Verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers op @ in deel @ nummer @ van een afschrift van een akte van levering op @ verleden voor mr. @, notaris te @, in welke akte kwijting voor de betaling van de koopprijs is verleend.

2.2 Het Verkochte sub a is ontstaan bij een akte van splitsing in appartementsrechten op @ verleden voor mr. @, notaris te @, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers op @ in deel @ nummer @.

Bij gemelde akte is opgericht de vereniging van eigenaars genaamd: @, gevestigd te @.

2.3 Het Verkochte sub b is ontstaan bij een akte van splitsing in appartementsrechten op @ verleden voor mr. @, notaris te @, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers op @ in deel @ nummer @.

Bij gemelde akte is opgericht de vereniging van eigenaars genaamd: @, gevestigd te @.

#### Artikel 3

##### **Aannemingsovereenkomst**

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

@, hierna te noemen: de "**Aannemer**".

Voormelde aannemingsovereenkomst wordt hierna aangeduid als de "**Aannemingsovereenkomst**".

De Aannemingsovereenkomst is onlosmakelijk verbonden met de Koopovereenkomst en blijft volledig van kracht. Blijkens de Aannemingsovereenkomst heeft Koper opdracht gegeven aan de Aannemer een woning met aanhorigheden op het Verkochte (af) te bouwen.

#### Artikel 4

##### **Koopprijs, aanneemsom, betaling, verrekeningen en kwijting**

###### 4.1 Koopprijs

De koopprijs van het Verkochte bedraagt @ te vermeerderen met eenentwintig procent (21%) omzetbelasting ad @, zijnde in totaal @, welke koopprijs @KEUZEBLOK@ (tezamen met de verschuldigde rentevergoeding) @EINDE KEUZEBLOK@ door de Koper is voldaan door storting daarvan op de kwaliteitsrekening van Dirkzwager N.V.

###### 4.2 Aanneemsom

Op grond van de Aannemingsovereenkomst bedraagt de totale aanneemsom exclusief meer- en minderwerk @ te vermeerderen met eenentwintig procent

(21%) omzetbelasting ad @, zijnde in totaal @.

@KEUZEBLOK@

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

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

@EINDE KEUZEBLOK@

@KEUZEBLOK@

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

Koper verbindt zich onherroepelijk aan de Aannemer de nog resterende bouwtermijnen van de aanneemsom, tezamen groot @, inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting, alsmede de eventuele verschuldigde rente prompt te zullen betalen, zodra deze vervallen.

@EINDE KEUZEBLOK@

4.3 Aangezien de Verenigingen van Eigenaars zeer recent zijn opgericht zijn er nog geen reservefondsen gevormd.

4.4 Kwijting

De Verkoper verleent kwijting aan de Koper voor de betaling van het thans aan de Verkoper verschuldigde.

4.5 Kosten

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

**LEVERINGSBEPALINGEN**

Artikel 5

**Juridische en feitelijke staat**

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

1. Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering.
2. Verkoper garandeert aan Koper een recht van eigendom casu quo een appartementsrecht te leveren dat:
  - a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan welke vernietiging ook;
  - b. niet bezwaard is met beslagen of hypotheken of inschrijvingen daarvan.
3. a. Verschil tussen de werkelijke grootte en de in de Koopovereenkomst opgegeven indicatieve ('circa') maat of grootte van het Verkochte geeft geen van Partijen enige

rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

- b. Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de situatietekening en/of de tekening(en) zoals opgenomen in de verkoopstukken opgegeven maat en/of grootte van het Verkochte of het gehele plan, geeft evenmin aanleiding tot enige rechtvordering of vergoeding ter zake.
4. Verkoper garandeert aan Koper ter zake van rechten van derden ter zake van het Verkochte dat ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van opties, rechten van wederinkoop en/of voorkeursrechten bestaan.
5. Het Verkochte wordt aanvaard in de staat, waarin het zich vandaag bevindt.
6. De Koper zal het Verkochte eerst in gebruik kunnen nemen op de datum waarop de thans nog (af) te bouwen woning met aan- en toebehoren voor bewoning/gebruik gereed zijn en door de Aannemer aan hem zijn afgeleverd, mits de door hem verschuldigde aanneemsom en al het verder eventueel verschuldigde dan zijn voldaan, zonder korting of schuldvergelijking.
7. Vanaf het tijdstip van ondertekening draagt de Koper het risico van het Verkochte, behoudens het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst.
8. De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van één januari van het jaar volgend op de datum van vandaag voor rekening van de Koper.
9. De door Verkoper blijkens de Koopovereenkomst Koper verstrekte garanties worden bij deze door Verkoper onverkort gestand gedaan. Er zijn na het tot stand komen van die overeenkomst geen feiten of omstandigheden aan het licht gekomen die aan deze garanties enige afbreuk kunnen doen.
11. Omdat de Verenigingen van Eigenaars zeer recent zijn opgericht verklaart Verkoper dat:
  - i. de Verenigingen van Eigenaars per vandaag geen andere schulden hebben dan die uit hoofde van de normale lasten en belastingen ter zake van de gemeenschappen waarvan het Verkochte deel uitmaakt en de exploitatie, waaronder begrepen verzekering en administratie daarvan;
  - ii. geen besluiten genomen zijn waaruit voor de appartementseigenaars een aanmerkelijke verzwaring van bestaande financiële verplichtingen en/of nieuwe financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien;
  - iii. geen besluiten genomen zijn tot wijziging of opheffing van de splitsingen, noch een voorstel daartoe aangekondigd is, en
  - iv. geen overeenkomsten van onderhoud zijn gesloten waarbij de

Verenigingen van Eigenaars verplichtingen met een looptijd van meer dan één (1) jaar zijn aangegaan.

#### Artikel 6

##### **Woningborg N.V.**

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

#### Artikel 7

##### **Milieu**

Ten aanzien van de milieukundige staat van het Verkochte wordt verwezen naar de Koopovereenkomst, waarin woordelijk het volgende is vermeld: "@".

#### Artikel 8

##### **Omschrijving bestaande erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen**

8.1 Ten aanzien van bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen wordt verwezen naar een akte van levering op vier oktober tweeduizend zeventien (04-10-2017) verleden voor mr. B.R.D. Aitton, notaris te Tiel, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers op vijf oktober tweeduizend zeventien (05-10-2017) in deel 71666 nummer 159, waarin woordelijk het volgende is vermeld: "*Artikel 6 – milieubepaling en vestiging kwalitatieve verplichting alsmede kettingbeding*

*Aangaande het milieu zijn partijen het navolgende overeengekomen:*

- 6.1. *Koper is in de gelegenheid gesteld (nader) onderzoek te doen naar de milieukundige staat van het Verkochte, verklaart bekend te zijn met alle Verkoopinformatie (zoals gedefinieerd in de koopovereenkomst) ten aanzien van de milieukundige staat van het verkochte, aanvaardt de inhoud van deze rapporten en aanvaardt de milieukundige staat van het verkochte. Verkoper verklaart niet bekend te zijn met andere feiten die er op wijzen dat (de bodem en de gebouwen behorende tot) het verkochte enige verontreiniging of milieuschadelijke stoffen bevat of die heeft/hebben geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van (de grond en/of gebouwen behorende tot) het verkochte dan wel tot het nemen van andere maatregelen, dan die welke blijken uit de hiervoor bedoelde, via de Verkoopinformatie (zoals gedefinieerd in de koopovereenkomst) ter beschikking gestelde documenten.*
- 6.2. *Verkoper kan niet wegens toerekenbare tekortkoming en/of onrechtmatige daad worden aangesproken tot sanering of vervanging of het nemen van maatregelen ten aanzien van het verkochte of naburige percelen, dan wel tot vergoeding van enige schade. Koper kan de koopovereenkomst en deze akte van levering niet ontbinden of wegens*

*dwaling vernietigen of doen wijzigen, indien blijkt van verontreiniging van het verkochte die niet aan verkoper bekend was of op grond van hem bekende feiten bekend had behoeven te zijn.*

- 6.3. De hiervoor in artikel 6.2 vermelde exonatieclausule wordt hierbij ten behoeve van verkoper gevestigd als kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. Deze verplichting zal als een kwalitatieve verplichting worden ingeschreven in de openbare registers en zal overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere titel geheel of gedeeltelijk zullen verkrijgen en zal tevens gelden voor degenen die van de rechthebbende een recht van gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.*
- 6.4. Voor zover nodig wordt het hiervoor in artikel 6.1 tot en met 6.3 bepaalde hierbij ook nog gevestigd als kettingbeding, waartoe dit artikel 6 in iedere akte van levering van het verkochte, waaronder mede wordt begrepen het vestigen van een zakelijk recht op het verkochte, of enig deel daarvan woordelijk moeten worden opgenomen en aangenomen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van €500.000,00 (zegge: vijfhonderd duizend euro) ten bate van verkoper, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling zal zijn vereist en met inachtneming van het navolgende.  
Indien het verkochte wordt verkaveld en aan particulieren wordt overgedragen, wordt de boete voor die kavel(s) verlaagd naar € 25.000,00 (zegge: vijfentwintig duizend euro).*
- 6.5. Koper vrijwaart verkoper voor alle aanspraken van derden jegens verkoper als (voormalig) eigenaar van het verkochte welke ná heden voor het eerst geldend worden gemaakt, daaronder uitdrukkelijk doch niet uitsluitend begrepen de bevoegde overheidsinstanties en/of andere publiekrechtelijke organen (bijvoorbeeld uit hoofde van de Wet Bodembescherming of de Wet Milieubeheer), ter zake van de milieukundige toestand van het Verkochte, daaronder begrepen de daarbij behorende grond en/of het grondwater, de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende stoffen en ondergrondse tanks en de mogelijke gevolgen daarvan.*
- 6.6. Partijen verklaren zich bekend met de in het verkochte en belendende percelen aanwezige grondwaterverontreiniging met zink. Op basis van de reeds uitgevoerde onderzoeken kan worden geconcludeerd dat sprake is van een stabiele eindsituatie. Het bevoegd gezag heeft desalniettemin aangegeven dat indien de herinrichtingswerkzaamheden bekend zijn, een (raam)saneringsplan opgesteld dient te worden waarin ook de stabiele eindsituatie wordt meegenomen. Verkoper (voor wat betreft de aan het Verkochte grenzende percelen die in eigendom zijn bij Verkoper) en Koper zullen in goed overleg, te goeder trouw en met voortvarendheid*

vorenbedoeld (raam)saneringsplan op te stellen, in dienen bij het bevoegd gezag en na goedkeuring daarvan ieder voor het deel waarvan zij de eigendom bezitten zorg dragen voor de uitvoering daarvan, een en ander conform het door het bevoegd gezag goedgekeurde (raam)saneringsplan.

- 6.7. Het verkochte is in het verleden door AkzoNobel Nederland B.V. aangemeld voor de Bedrijvenregeling (thans: Besluit financiële bepalingen bodemsanering). Op basis van deze regeling kan wellicht subsidie verleend worden ter dekking van een deel van de saneringskosten, welke subsidie ten goede komt aan AkzoNobel Nederland B.V. Het uitgangspunt van Partijen is dat zij zich er redelijkerwijs toe zullen inspannen om bedoelde subsidie te verkrijgen, welke alsdan ten gunste van AkzoNobel Nederland B.V. zal strekken.

#### *Artikel 7 - parkeerplaatsen*

##### ***Kettingbeding en kwalitatieve verplichting***

*Tevens zijn partijen het navolgende overeengekomen:*

- 7.1 Koper zal dulden dat verkoper (of haar rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel ter zake het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie Q nummer 8902 éénhonderd tweeënzestig (162) parkeerplaatsen op het verkochte om niet gebruikt zolang koper niet aan de hierna in 7.2 vermelde (realisatie) verplichting voldaan heeft.
- 7.2 Indien koper de hiervoor in 7.1. vermelde parkeerplaatsen niet om niet ter beschikking kan stellen aan verkoper (of haar rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel ter zake het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie Q nummer 8902), is koper verplicht om éénhonderd twee (102) kwalitatief gelijkwaardige parkeerplaatsen voor haar rekening en risico te (laten) realiseren op het in de koopovereenkomst nader aangeduide deel van het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie Q nummer 9271.
- 7.3. Voor het opzeggen van een parkeerplaats op het verkochte die door een huurder van verkoper (of haar rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel ter zake het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie Q nummer 8902) wordt gebruikt geldt een opzeggingstermijn van twee maanden.
- 7.4 Verkoper is bevoegd haar rechten uit hoofde van artikelen 7.1 en verder over te dragen aan haar rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel ter zake het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie Q nummer 8902. Koper en rechtsopvolgers van koper zijn verplicht om medewerking te verlenen aan de overdracht van deze rechten.
- 7.5. Het hiervoor in artikel 7.1 bepaalde wordt hierbij ten behoeve van verkoper (of haar rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel ter zake het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie Q nummer



8902) gevestigd als kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. Deze verplichting zal als kwalitatieve verplichting worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers en zal overgaan op degene die het verkochte onder bijzondere titel geheel of gedeeltelijk zullen verkrijgen en zal tevens gelden voor degenen die van de rechthebbende een recht van gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.

- 7.6. Voor zover nodig wordt het hiervoor in artikel 7.2 tot en met 7.4 bepaalde hierbij ook nog gevestigd als kettingbeding, met dien verstande dat daarnaast koper jegens verkoper zelfstandig hoofdelijk aansprakelijk blijft voor de in artikel 7.2 vermelde (realisatie) verplichting."; en

**"Omschrijving erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en bijzondere verplichtingen**

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

**Artikel 7. Privaatrechtelijke lasten en beperkingen**

7.1. Met betrekking tot bijzondere lasten en/of verplichtingen, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen wordt verwezen naar:

- a. een akte op veertien februari tweeduizend drie verleden voor mr. A.W.O. Jansen, notaris te Arnhem, en ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Arnhem op zeventien februari tweeduizend drie, in register Hypotheken 4, deel 30208, nummer 118, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

**Artikel 13**

**Vestiging erfdienstbaarheid inzake de toegangsweg, de luchtbrug en de tunnel**

1. Ter uitvoering van hetgeen is bepaald in artikel 6c, Toegangsweg, van genoemde koopovereenkomst verklaarden de verschenen personen bij deze ten laste van het aan verkoper in eigendom toebehorende perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie Q nummer 8077 en ten behoeve van het verkochte te verlenen respectievelijk aan te nemen en door inschrijving van een afschrift van deze akte in de daartoe bestemde openbare registers te Arnhem te vestigen de erfdienstbaarheid van weg om te komen en te gaan over de op perceel sectie Q nummer 8077 aanwezige weg van en naar het verkochte, te weten de percelen kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie Q nummers 8073, 8074, 8075 en de Velperweg, zulks op de voor de eigenaar van het lijdende erf minst bezwarende wijze.
2. Ter uitvoering van hetgeen is bepaald in artikel 6d, Luchtbrug, en 6e, Tunnel, van genoemde koopovereenkomst, verklaarden de verschenen

*personen bij deze ten laste van een gedeelte van het verkochte, te weten het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie Q nummer 8075, als lijdend erf en ten behoeve van voornoemd perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie Q nummer 8077 als heersend erf te verlenen respectievelijk aan te nemen en door inschrijving van een afschrift van deze akte in de daartoe bestemde openbare registers te Arnhem te vestigen:*

- a. de erfdienstbaarheid tot het in (de muur van) het verkochte hebben en houden van balken en/of ankers en/of leidingen, alsmede het vernieuwen en of verrichten van reparaties hiervan, ten behoeve van de thans aanwezige luchtbrug en tunnel die vanaf het heersende erf naar het lijdende erf lopen;*
- b. de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat de bedoelde luchtbrug, alsmede de bedoelde tunnel gedeeltelijk in, open boven zijn perceel zijn gebouwd, een en ander conform de thans bestaande toestand."*
- b. een akte op achtentwintig maart tweeduizend twaalf verleden voor mr. A.W.O. Jansen, notaris te Arnhem en ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Arnhem op achtentwintig maart tweeduizend twaalf, in register Hypotheken 4, deel 61280, nummer 188, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:*

#### *Artikel 19*

##### ***Vestiging erfdienstbaarheid van weg***

- 19.1 AkzoNobel is eigenaar van de weg, welke is aangelegd op plot 4 (de Tivolilaan), zoals nader schetsmatig is aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening (**bijlage 3**). Partijen zijn met elkaar overeengekomen dat Carelaa een recht verkrijgt om gebruik te maken van voormelde weg in de vorm van een erfdienstbaarheid.*
- 19.2 Ter uitvoering van het hiervoor bepaalde verklaren partijen bij deze te vestigen een erfdienstbaarheid van weg ten behoeve van het registergoed (het heersend erf) en ten laste van het perceel, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q nummer 8902 (het dienend erf) om te komen en te gaan van en naar de Velperweg via de Tivolilaan. AkzoNobel verklaart bij deze de vestiging van de voorschreven erfdienstbaarheid te aanvaarden.*
- 19.3 Partijen verklaarden dat terzake van deze erfdienstbaarheid zullen gelden de navolgende bepalingen:*
  - a. de weg zal mogen worden gebruikt om te komen en te gaan van en naar de Velperweg, te voet en met (gemotoriseerde) voertuigen;*
  - b. de weg dient te allen tijde een representatieve uitstraling te*

*hebben, zulks ter beoordeling van partijen (in goed onderling overleg);*

- c. het normale onderhoud van de weg komt ten laste en voor rekening van de eigenaar van het dienend erf;*
- d. de erfdienstbaarheid van weg mag niet alleen gebruikt worden door de eigenaar van het heersend erf, maar tevens door de gebruikers van het heersend erf, waaronder diens kantoor- en bedrijfspersoneel, huurders en leveranciers;*
- e. de erfdienstbaarheid van weg mag niet gebruikt worden door de eigenaar en gebruikers van plot 2, om via (plot 1 en) de Tivolilaan te komen van en te gaan naar de Velperweg. Dit verbod vervalt zodra AkzoNobel het registergoed en plot 2 niet meer in gebruik heeft (middels een huurrecht en/of erfpachtsrecht). Tevens is het Carelaa toegestaan, na voorafgaande schriftelijke toestemming van AkzoNobel, en slechts voor zover daartoe een noodzaak bestaat, om in verband met de bereikbaarheid van plot 2 van dit verbod afwijkende afspraken te maken met huurders of gebruikers van plot 1, waarbij het beveiligingsniveau zoals gehanteerd door AkzoNobel door deze huurders en gebruikers in acht zal moeten worden genomen;*
- f. de weg mag door de eigenaar van het heersend erf niet worden gebruikt als bergplaats en/of parkeerplaats;*
- g. de erfdienstbaarheid van weg komt te vervallen indien en zodra de gemeente Arnhem de eigendom van plot 4 heeft verkregen en de weg de status van openbare weg heeft gekregen."*
- c. een akte ingeschreven op achtentwintig maart tweeduizend twaalf verleden voor een waarnemer van mr. J.C. Kuiken MRE, notaris te Rotterdam en ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Arnhem op achtentwintig maart tweeduizend twaalf, in register Hypotheken 4, deel 61289, nummer 25, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:*

**Artikel 20. Vestiging erfdienstbaarheid van weg**

- 20.1. Verkoper is eigenaar van de weg, welke is aangelegd op het perceel kadastraal bekend als gemeente Arnhem, sectie Q nummer 8902 (de Tivolilaan), zoals nader schetsmatig is aangegeven op de als **(Bijlage 27)** aan deze akte gehechte tekening. Verkoper en Koper zijn met elkaar overeengekomen dat Koper een recht verkrijgt om gebruik te maken van voormelde weg in de vorm van een erfdienstbaarheid, welke erfdienstbaarheid mede wordt gevestigd ten laste van het perceel kadastraal bekend als gemeente Arnhem, sectie Q nummer 8901, van welk perceel Verkoper eigenaar is.*
- 20.2. Ter uitvoering van het hiervoor bepaalde verklaren partijen bij deze te*

*vestigen een erfdienstbaarheid van weg ten behoeve van het Verkochte als heersend erf en ten laste van de percelen, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q nummer 8901 en 8902 als dienend erf om te komen en te gaan van het Verkochte naar de Velperweg via de Tivolilaan en weer terug.*

20.3. *Partijen verklaarden dat ter zake van deze erfdienstbaarheid van weg zullen gelden de navolgende bepalingen:*

- a. de erfdienstbaarheid van weg mag niet gebruikt worden door de eigenaar en gebruikers van het Verkochte, om via het aan partijen genoegzaam bekende plot 1 (het kadastrale perceel met nummer 8901) en plot 4 (het kadastrale perceel met nummer 8902) via de Tivolilaan te komen van en te gaan naar de Velperweg en omgekeerd. Dit verbod vervalt zodra Verkoper het Verkochte en voormeld plot 1 (het kadastrale perceel met nummer 8901) niet meer in gebruik heeft (middels een huurrecht en/of erfpachtsrecht). Het is Koper toegestaan, na voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper, en slechts voor zover daartoe een noodzaak bestaat, om in verband met de bereikbaarheid van het Verkochte van dit verbod afwijkende afspraken te maken met huurders of gebruikers van het Verkochte, waarbij het beveiligingsniveau zoals gehanteerd door Verkoper door deze huurders en gebruikers in acht zal moeten worden genomen;*
- b. de weg zal mogen worden gebruikt om te komen en te gaan van- en naar de Velperweg, te voet en met (gemotoriseerde) voertuigen;*
- c. de weg dient te allen tijde een representatieve uitstraling te hebben, zulks ter beoordeling van partijen (in goed onderling overleg);*
- d. het normale onderhoud van de weg komt ten laste en voor rekening van de eigenaar van het dienend erf;*
- e. de erfdienstbaarheid van weg mag niet alleen gebruikt worden door de eigenaar van het heersend erf, maar tevens door de gebruikers van het heersend erf, waaronder diens kantoor- en bedrijfspersoneel, huurders en leveranciers, zulks met inachtneming van het hiervoor in artikel 20.3.a bepaalde;*
- f. de weg mag door de eigenaar van het heersend erf niet worden gebruikt als bergplaats en/of parkeerplaats;*
- g. de erfdienstbaarheid van weg komt te vervallen indien en zodra de gemeente Arnhem de eigendom van het perceel kadastraal bekend als gemeente Arnhem, sectie Q nummer 8902 heeft verkregen en de weg de status van openbare weg heeft*

verkregen."

Voor zover in bovengenoemde bepalingen 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.

#### **Kwalitatieve verplichting**

In deze wordt voorts verwezen naar voormelde titel van aankomst waarbij verkoper het verkochte in eigendom verkreeg, waarbij de navolgende kwalitatieve verplichting is gevestigd:

#### **Artikel 12. Milieubepaling en vestiging kwalitatieve verplichting**

- 12.1. Koper is in de gelegenheid gesteld (nader) onderzoek te doen naar de milieukundige staat van het Verkochte, verklaart bekend te zijn met alle in de dataroom beschikbaar gestelde documenten ten aanzien van de milieukundige staat van het Verkochte, aanvaardt de inhoud van deze rapporten en aanvaardt de milieukundige staat van het Verkochte. Verkoper verklaart niet bekend te zijn met andere feiten die er op wijzen dat (de bodem en de gebouwen behorende tot) het Verkochte enige verontreiniging of milieuschadelijke stoffen bevat of die heeft/hebben geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van (de grond en/of gebouwen behorende tot) het Verkochte dan wel tot het nemen van andere maatregelen, dan die welke blijken uit de hiervoor bedoelde, in de dataroom ter beschikking gestelde documenten.
- 12.2. Verkoper kan niet wegens toerekenbare tekortkoming en/of onrechtmatige daad worden aangesproken tot sanering of vervanging of het nemen van maatregelen ten aanzien van het Verkochte of naburige percelen, dan wel tot vergoeding van enige schade. Koper kan deze Overeenkomst en de akte van levering niet ontbinden of wegens dwaling vernietigen of doen wijzigen, indien blijkt van verontreiniging van het Verkochte die niet aan Verkoper bekend was of op grond van hem bekende feiten bekend had behoeven te zijn. In afwijking van het vorenstaande kan Verkoper wel worden aangesproken door Koper dan wel diens rechtsopvolger(s) wegens toerekenbare tekortkoming en/of onrechtmatige daad, indien de in artikel 12.1 opgenomen verklaringen van Verkoper door hem niet te goeder trouw zijn gedaan.
- 12.3. De hiervoor in artikel 12.2 vermelde exonatieclausule wordt hierbij ten behoeve van Verkoper gevestigd als kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. Deze verplichting zal als een kwalitatieve verplichting worden ingeschreven in de openbare registers en zal overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel geheel of gedeeltelijk zullen verkrijgen en zal tevens gelden voor degenen die van de rechthebbende een recht van gebruik van het Verkochte zullen

verkrijgen.

- 12.4. Voor zoveel nodig wordt het hiervoor in artikel 12.1 tot en met 12.3 hierbij ook vastgelegd als kettingbeding, waartoe dit artikel 12 in iedere akte van levering van het Verkochte, waaronder mede wordt begrepen het vestigen van een zakelijk recht op het Verkochte, of enig deel daarvan woordelijk moeten worden opgenomen en aangenomen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijfhonderd duizend euro (€ 500.000,00) ten bate van Verkoper, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling zal zijn vereist en met inachtneming van het navolgende. Indien het Verkochte wordt verkaveld en aan particulieren wordt overgedragen, wordt de boete voor die kavel(s) verlaagd naar vijfentwintig duizend euro (€ 25.000,00).
- 12.5. Het risico dat achteraf blijkt dat ten tijde van de levering nog niet gesignaleerde verontreiniging in het Verkochte aanwezig is, is voor rekening van Koper. In afwijking van het vorenstaande kan Verkoper wel worden aangesproken door Koper dan wel diens rechtsopvolger(s) wegens toerekenbare tekortkoming en/of onrechtmatige daad, indien de vorenstaande in artikel 12.1 opgenomen verklaringen van Verkoper door hem niet te goeder trouw zijn gedaan.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen 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.

#### **Zakelijk recht van opstal**

In deze wordt voorts verwezen naar voormelde titel van aankomst waarbij verkoper het verkochte in eigendom verkreeg, waarbij het na te melden zakelijk recht van opstal is gevestigd (voorbehouden door de toenmalige verkoper):

#### **Artikel 13. Voorbehoud zelfstandig recht van opstal kabels, buizen en leidingen**

- 13.1. Partijen zijn overeengekomen dat Verkoper zich een zelfstandig recht van opstal voorbehoudt ten aanzien van de in, op of boven het Verkochte aanwezige kabels, buizen en leidingen met toebehoren (waaronder mede wordt begrepen aansluitingen), bestaande uit het kabeltracé glasvezelnetwerk (voor zover eigendom van Verkoper), alsmede de mantelbuizen waardoor het kabeltracé loopt, zoals is weergegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening (Bijlage 1), hierna te noemen het “Opstalrecht”.

Ter uitvoering hiervan verklaren partijen dat Verkoper (hierna te noemen: “de Opstaller”) zich het Opstalrecht voorbehoudt en dat partijen het Opstalrecht daarmee bij deze vestigen, welke vestiging door Koper (hierna te noemen: “de Eigenaar”) wordt aanvaard. Het betreft

het (zelfstandig) zakelijk recht van opstal als bedoeld in artikel 101 en volgende van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek tot het:

- in eigendom hebben, verkrijgen en houden;
- onderhouden, repareren, vervangen en verwijderen;

van voormelde kabels, buizen en leidingen in, op of boven het Verkochte. Het Opstalrecht wordt voorbehouden ten aanzien van beide tot het Verkochte behorende percelen, hierna in dit artikel te noemen: “het **Perceel**”.

*Bepalingen en bedingen.* De verschenen personen verklaarden dat het Opstalrecht wordt gevestigd onder de navolgende bepalingen en bedingen:

#### Artikel I

Het Opstalrecht omvat al hetgeen verband houdt met het in eigendom verkrijgen, hebben en houden van voormelde kabels, buizen en leidingen in het Perceel.

#### Artikel II

Terzake van het Opstalrecht is geen vergoeding, hoe ook genaamd, verschuldigd.

#### Artikel III

De Eigenaar zal zich onthouden van al datgene waardoor de in artikel I bedoelde werken gevaar zouden kunnen lopen of waardoor inbreuk op het Opstalrecht zou kunnen worden gemaakt of een ongestoorde uitoefening daarvan zou kunnen worden belemmerd.

#### Artikel IV

De Eigenaar staat er voor in, dat derden geen rechten, welke de uitoefening van het Opstalrecht kunnen belemmeren, op het Perceel zijn toegezegd of verleend, voorzover hij hiervan redelijkerwijze heeft kunnen kennis dragen.

#### Artikel V

Indien Opstaller nieuwe kabels, buizen en leidingen wenst aan te leggen of bestaande kabels, buizen en leidingen wenst te verplaatsen, heeft zij voorafgaande schriftelijke toestemming van de Eigenaar nodig. De Eigenaar zal de toestemming niet op onredelijke gronden weigeren. Als redelijke grond voor een weigering van toestemming geldt in ieder geval, indien het bedoelde aanleggen of verplaatsen zou leiden tot een inbreuk op de rechten van derden (waaronder mede begrepen andere gebruikers van (de opstallen gelegen op) het Verkochte), althans voor zover deze derden weigeren om zonder nadere voorwaarden toestemming te verlenen terzake bedoelde inbreuk op hun rechten. Verkoper heeft geen toestemming van Koper nodig om glasvezels te blazen door de lege mantelbuizen die eigendom van Verkoper zijn. De eigendom van de nieuwe, vervangen of verplaatste kabels, buizen en leidingen komt toe

*aan de Opstaller. Bij de uitoefening van het Opstalrecht zal de Opstaller zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de Eigenaar en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.*

#### *Artikel VI*

*Het Opstalrecht gaat in op de datum van vestiging en is aangegaan voor onbepaalde tijd, echter onverminderd het in artikel X en XI bepaalde.*

#### *Artikel VII*

- 1. Het Opstalrecht is van de zijde van de Eigenaar, behoudens het bepaalde in artikel 104 lid 2 juncto artikel 87 lid 2 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, alsmede het in artikel XI bepaalde, niet opzegbaar.*

*De Opstaller is te allen tijde bevoegd het Opstalrecht op te zeggen. Deze opzegging dient schriftelijk te geschieden met inachtneming van een termijn van twee maanden.*

- 2. De Opstaller heeft te allen tijde het recht (gedeeltelijk) afstand van het Opstalrecht te doen. Reeds nu voor alsdan verklaart de Eigenaar zich daarmee akkoord, neemt hij de afstand voor zoveel nodig aan en machtigt hij de Opstaller om op kosten van de Opstaller al datgene te (doen) verrichten, wat nodig is om de inschrijving van het Opstalrecht in de openbare registers te doen doorhalen.*

*Artikel VIII Het Opstalrecht kan niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Eigenaar door de Opstaller worden overgedragen, tenzij de overdracht plaatsvindt aan een rechtspersoon binnen het concern waartoe de Opstaller behoort.*

#### *Artikel IX*

- 1. Bij beëindiging van het Opstalrecht, op welke wijze of door welke oorzaak ook, is de Opstaller op geen enkele wijze verplicht de thans reeds aanwezige kabels, buizen en leidingen die zich in het Perceel bevinden te verwijderen, noch is de Opstaller tot (een bijdrage in de) vergoeding van de eventuele kosten tot verwijdering verplicht.*
- 2. Indien bij het einde van het Opstalrecht de kabels, buizen en leidingen nog bij een derde in gebruik zijn, is de Eigenaar verplicht de kabels, buizen en leidingen – althans voor zover in gebruik bij bedoelde derde in stand te houden (in de zin van niet verwijderen). Alle eventuele andere rechten van bedoelde derde die samenhangen met of voortvloeien uit bedoeld gebruik van deze kabels, buizen en leidingen, zoals een recht op onderhoud of vervanging van de kabels, buizen en leidingen of een recht op levering van (vloeistoffen of energie door middel van deze kabels,*



*buizen en leidingen, zullen uitdrukkelijk niet door de Eigenaar behoeven te worden nagekomen. Opstaller zal terzake vorenbedoelde eventuele andere rechten van bedoelde derde zelf nadere afspraken met deze derde maken, op grond van welke afspraken de derde noch Opstaller enige aanspraak jegens Eigenaar zal verkrijgen (anders dan voormelde instandhoudingsverplichting van Eigenaar).*

3. *Bij beëindiging van het Opstalrecht, op welke wijze of door welke oorzaak ook, is de Eigenaar aan de Opstaller geen enkele vergoeding verschuldigd terzake de waarde van nog aanwezige kabels, buizen en leidingen als bedoeld in artikel 5:105 lid 3 juncto 5:99 van het Burgerlijk Wetboek.*

#### *Artikel X*

*De Opstaller is gehouden de kabels, buizen en leidingen die definitief buiten gebruik worden gesteld op een zorgvuldige wijze af te koppelen, zodanig dat voormelde kabels, buizen en leidingen geen gevaar meer kunnen opleveren voor hun omgeving. Het vorenstaande geldt ook indien een gedeelte van de kabels, buizen en leidingen definitief buiten gebruik wordt gesteld, althans indien en voorzover deze zodanig zelfstandig zijn, dat een buiten gebruik stellen geen gevolgen heeft voor delen die nog wel in gebruik zijn.*

#### *Artikel XI*

*Indien de aan partijen genoegzaam bekende huurovereenkomst tussen Verkoper en Carelaa B.V. ten aanzien van het registergoed kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q nummer 8901 (plot 1) geheel of gedeeltelijk wordt beëindigd, is de Eigenaar overeenkomstig artikel 5:104 lid 2 juncto 5:87 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek gerechtigd het Opstalrecht door middel van opzegging aan de Opstaller te beëindigen. Indien Verkoper vorenbedoelde huurovereenkomst slechts gedeeltelijk beëindigt (derhalve met gedeeltelijke instandhouding respectievelijk voortzetting van de huurovereenkomst), dan is de Eigenaar bevoegd tot vorenbedoelde gedeeltelijke opzegging van het Opstalrecht ten aanzien van die kabels, buizen en leidingen, die alsdan niet strekken tot een gebruik ten behoeve van die delen van het Verkochte waarvoor de huurovereenkomst wordt voortgezet. Alsdan zullen de Eigenaar en de Opstaller gezamenlijk vaststellen ten aanzien van welke delen van het Verkochte het Opstalrecht kan worden beëindigd, onverminderd het in artikel IX sub 2 bepaalde.*

*Bij een opzegging door de Eigenaar geldt het in artikel 5:88 van het Burgerlijk Wetboek bepaalde, waarbij de Eigenaar niet eerder zal opzeggen dan tegen de datum waarop de huurovereenkomst (geheel of gedeeltelijk) zal worden beëindigd. Opstaller zal er voor zorgdragen, dat*

*Opstaller voor de datum waarop het Opstalrecht (geheel of gedeeltelijk) eindigt geheel en juist zal hebben voldaan aan diens in artikel X omschreven verplichting tot afkoppeling van die kabels, buizen en leidingen waarvoor het Opstalrecht wordt beëindigd.*

#### *Artikel XII*

*De Eigenaar en de Opstaller treden met elkaar in overleg in alle gevallen waarin deze akte niet voorziet en wanneer zich omstandigheden voordoen die voor partijen van belang kunnen zijn.*

#### **Kwalitatieve verplichting**

*In deze wordt voorts verwezen naar voormelde titel van aankomst waarbij verkoper het verkochte in eigendom verkreeg, waarbij de navolgende kwalitatieve verplichting is gevestigd:*

#### **Artikel 14. Instandhoudingsverplichting kabels, buizen en leidingen; kwalitatieve verplichting**

- 14.1. In, op of aan het Verkochte zijn diverse kabels, buizen en leidingen aanwezig, waarvoor (overeenkomstig artikel 13) geen opstalrecht is gevestigd. Deze kabels, buizen en leidingen met toebehoren (waaronder mede wordt begrepen aansluitingen) bestaan uit:*
  - a. leidingloop vuilwater, zoals is weergegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening ("Bijlage 2");*
  - b. leidingloop hemelwater, zoals is weergegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening ("Bijlage 3").*
- 14.2. Partijen zijn overeengekomen dat Koper en diens rechtsopvolgers gehouden zijn de in artikel 14.1 omschreven kabels, buizen en leidingen in stand te houden (in de zin van niet te verwijderen) volledigheidshalve zulks voor zover bedoelde kabels, buizen en leidingen zich bevinden op het Verkochte – tot het moment dat Verkoper schriftelijk aan Koper (of diens rechtsopvolgers) kenbaar maakt dat (een gedeelte van) deze kabels, buizen en leidingen niet meer in gebruik zijn, zodat voormelde instandhoudingsverplichting (gedeeltelijk) komt te vervallen. Verkoper is in voormeld verband tevens verplicht aan Koper (of diens rechtsopvolgers) schriftelijk kenbaar te maken indien en zodra (een gedeelte van) deze kabels, buizen en leidingen niet meer in gebruik zijn. Met voormelde instandhoudingsverplichting is uitdrukkelijk niet bedoeld, dat op Koper en/of diens rechtsopvolgers enige verplichting tot onderhoud of vervanging rust. Verkoper is uit hoofde van het in dit artikel 14 bepaalde niet gerechtigd nieuwe kabels, buizen en/of leidingen in, op of aan het Verkochte aan te brengen, noch om bestaande kabels, buizen en/of leidingen te verplaatsen.*
- 14.3. Koper en diens rechtsopvolgers worden door Verkoper gevrijwaard voor schade die voortvloeit uit het gebruik van de in artikel 14.1 omschreven kabels, buizen en leidingen, uitdrukkelijk ook voor wat betreft eventuele*

*(schadelijke) stoffen die in deze kabels, buizen en leidingen aanwezig zijn. Voormelde vrijwaring vervalt op het moment dat de instandhoudingsplicht overeenkomstig lid 2 van dit artikel komt te vervallen. Daarnaast geldt de vrijwaring door Verkoper niet voor schade die veroorzaakt wordt door huurders van het Verkochte.*

- 14.4. Na definitieve beëindiging van het gebruik van de in artikel 14.1 omschreven kabels, buizen en leidingen zal Verkoper zorg dragen voor het op een zorgvuldige wijze afkoppelen van de kabels, buizen en leidingen, zodanig dat voormelde kabels, buizen en leidingen geen gevaar meer kunnen opleveren voor hun omgeving. Het vorenstaande geldt ook indien een gedeelte van de in artikel 14.1 omschreven kabels, buizen en leidingen buiten gebruik wordt gesteld, althans indien en voor zover deze zodanig zelfstandig zijn, dat een buiten gebruik stellen geen gevolgen heeft voor delen die nog wel in gebruik zijn. Bij beëindiging van het gebruik door Verkoper, is Verkoper op geen enkele wijze verplicht de in artikel 14.1 omschreven kabels, buizen en leidingen te verwijderen, noch is Verkoper tot (een bijdrage in) de vergoeding van de eventuele kosten tot verwijdering verplicht, echter met inachtneming van het hierna in artikel 14.6 bepaalde.*
- 14.5. Verkoper behoudt zich het recht voor om aanpassingen te verrichten aan de in artikel 14.1 omschreven kabels, buizen en leidingen. Dit is slechts toegestaan indien en voor zover deze kabels, buizen en leidingen in een bestaand tracé worden geplaatst.*
- 14.6. Het hiervoor in artikel 14.2 bepaalde wordt bij deze ten behoeve van Verkoper gevestigd als kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek en door Koper aanvaard. Deze verplichting zal als kwalitatieve verplichting worden ingeschreven in de openbare registers en zal overgaan op degene die het Verkochte onder bijzondere titel geheel of gedeeltelijk zullen verkrijgen en zal tevens gelden voor degenen die van de rechthebbende een recht van gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen.*
- 14.7. Bij overtreding van het hiervoor in artikel 14.2 vermelde beding door Koper of degene die aan het beding gebonden is, verbeurt de overtreder ten bate van Verkoper een direct opeisbare boete van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00), met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling zal zijn vereist, het voorgaande lijdt uitzondering in het geval van een onopzettelijke (abusievelijke) overtreding van het in artikel 14.2 vermelde beding als hiervoor bedoeld.*
- 14.8. Partijen zijn overeengekomen dat het dit artikel bepaalde gevestigd wordt als kettingbeding, waartoe het hiervoor in artikel 14.2 bepaalde, alsmede de onderhavige bepaling zelf in iedere akte van levering van het Verkochte, waaronder mede wordt begrepen het vestigen van een*

*zakelijk genotsrecht op het Verkochte, of enig deel daarvan woordelijk moeten worden opgenomen en aangenomen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00) ten bate van Verkoper, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling zal zijn vereist.*

*Voormelde bepalingen behoeven niet meer te worden opgelegd, indien en zodra Verkoper de locatie aan de Velperweg te Arnhem heeft verlaten.*

*14.9. Koper is ervan op de hoogte dat in het Verkochte diverse kabels en leidingen van derden zijn aangebracht.";* en

Een akte van levering op vijftien april tweeduizend vijftientwintig (15-04-2025) verleden voor mr. J. Veenhof, notaris te Amersfoort, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers op zestien april tweeduizend vijftientwintig (16-04-2025) in deel 91009 nummer 132, waarin woordelijk het volgende is vermeld:

**"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID BOUWKUNDIGE SITUATIE**

*Ter nadere uitwerking van het bepaalde in artikel 5.4 van de Koopovereenkomst verlenen, aanvaarden en vestigen Verkoper en Koper ten behoeve van het Verkochte als heersend erf en ten laste van het bij Verkoper in eigendom zijnde perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie Q nummer 9583, als dienend erf;*

- a. de erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende: de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat ter uitvoering de eerste goedgekeurde bouw eventueel met het buren- en/of eigendomsrecht strijdige situaties ontstaan, in stand gehouden worden, worden onderhouden en zonodig hersteld of vernieuwd;*
- b. de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende: de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat de te realiseren opstallen (waaronder uitdrukkelijk mede begrepen de daarbij behorende over-/uitkragende) balkons) welke zich (gedeeltelijk) boven, onder of in het dienend erf bevinden en/of daarboven uitsteken, casu quo de versnijdingen van de funderingen in het dienende erf zijn gelegen of de bij het heersend erf te realiseren opstallen met toebehorende leidingen gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht.".*

**8.2 Vrijwaring**

Verkoper vrijwaart Koper volledig voor alle aanspraken van derden en alle schade, kosten en verplichtingen die voor koper mochten voortvloeien of verband houden met de bepalingen zoals opgenomen in artikel 6 (milieubepaling en vestiging kwalitatieve verplichting alsmede kettingbeding) en artikel 7 (parkeerplaatsen) van de hiervoor in artikel 8.1 aangehaalde tekst, daaronder mede begrepen maar niet beperkt tot eventuele boetes,

saneringskosten, realisatieverplichtingen en overige verplichtingen jegens derden.

- 8.3 Er zijn geen gedoogplichten als bedoeld in hoofdstuk 10 Gedoogplichten van de Omgevingswet of aanhangige gedoogplichtprocedures als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht.
- 8.4 Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, zijn vandaag geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster, behoudens:

**"Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid**

**publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken** Wet bodembescherming:

*Uitoefening bevoegdheden vier grote steden of andere aan te wijzen gemeenten of plusregio*

**Betrokken bestuursorgaan** Gemeente Arnhem

**Datum in werking** 21-04-2023

**Afkomstig uit stuk** Hyp4 86438/169

*Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)*

*Datum kenbaarheid: 21-04-2023*

*Ingeschreven op 03-05-2023 om 11:21".*

Verkoper verklaart dat hem overigens geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van Koper, onverminderd de hiervoor omschreven mededelingsplicht van Verkoper.

- 8.5 Voor Koper zijn verbindend de bepalingen die zijn opgenomen in de hiervoor vermelde akte van splitsing in appartementsrechten en het daarin van toepassing verklaarde modelreglement, evenals de verdere inhoud van de akte van splitsing en een eventueel huishoudelijk reglement.

8.6 **Mandeligheid**

**@KEUZE@ Eerste akte van levering**

De Mandelige zaak (kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie @ nummer @) wordt bij deze tot gemeenschappelijk nut bestemd (en is derhalve mandelig) ten behoeve van @. De Mandelige zaak zal gemeenschappelijk eigendom worden van Koper voor het @ onverdeeld aandeel. Op de Mandelige zaak zijn van toepassing de bepalingen en bedingen zoals vastgelegd in een akte houdende vaststelling beheerregeling mandelige stallingsplaatsen (Parkeerhub project Het Zijdekwartier te Arnhem) op @ verleden voor mr. @, notaris te Amersfoort, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers op @ in deel @ nummer @, woordelijk luidende:

"@".

@EINDE KEUZEBLOK@

@KEUZEBLOK@ Opvolgende akten van levering

Voorts wordt verwezen naar een akte van levering op @ verleden voor mr. @, notaris te Arnhem, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers op @ in deel @ nummer @, waarin het navolgende is vermeld, woordelijk luidende:

"@".

@EINDE KEUZEBLOK@

#### 8.7 Anterieure overeenkomst (kettingbeding)

BPD en Klok hebben op twaalf mei tweeduizend drieëntwintig (12-05-2023) de Anterieur overeenkomst over grondexploitatie van het voormalig AKZO terrein Velperweg met de gemeente Arnhem, hierna genoemd: "**Anterieure overeenkomst**", gesloten. Ter uitvoering van deze overeenkomst is Verkoper verplicht de navolgende verplichtingen aan Koper op te leggen en ten behoeve van de gemeente Arnhem te bedingen en aan te nemen:

##### **"Artikel 12 Zelfbewoningsplicht"**

*12.1 Voor zover Exploitant koopwoningen realiseert met een verkoopprijs vrij op naam onder de waardegrens van betaalbare koopwoningen, conform de definitie die door de rijksoverheid wordt vastgesteld (in 2023 € 355.000,=) en exclusief opties, is Exploitant verplicht de volgende bepaling op te nemen in de koopovereenkomst met de individuele koper:*

- 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 vier jaren. Als start van deze tijdsduur geldt hierbij de datum waarop de woning aan de koper feitelijk ter bewoning wordt opgeleverd door Exploitant. Exploitant is verplicht de gemeente binnen twee weken na de feitelijke oplevering ter bewoning van de woning aan de particuliere koper te informeren over de datum van de feitelijke oplevering van de woning.*
- 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 dit artikel via een kettingbeding c.q. kwalitatieve verplichting door te leggen aan de opvolgend koper voor de resterende looptijd van de oorspronkelijke vier jaren ongeacht de hoogte van de koopsom van de woning op dat moment.*

4. *Ingeval dit artikel door koper of diens rechtsopvolger niet wordt nageleefd, verbeurt koper een direct opeisbare boete aan de gemeente Arnhem van € 50.000,- (zegge vijftigduizend euro).*
5. *Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Arnhem (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 gevergd 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."*

12.2 *De peildatum voor de waardegrens van betaalbare koopwoningen, is het jaar waarin de koopovereenkomst met de particuliere koper van de ontwikkelaar wordt getekend.*

12.3 *Ingeval Exploitant de bepaling zoals in lid 1 van dit Artikel is aangehaald niet in de koopovereenkomst opneemt met de particuliere koper, terwijl de door de Exploitant te realiseren woning vrij op naam onder de waardegrens van betaalbare koopwoningen wordt verkocht door Exploitant, verbeurt Exploitant een onmiddellijk door de Gemeente opeisbare boete van € 100.000,- per woning waarbij de Exploitant niet deze verplichting heeft opgelegd."*

Bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht van het Verkochte, dan wel vestiging van een zakelijk gebruiks- of genotsrecht daarop dient in de overdrachtsakte of akte van vestiging van het zakelijk recht het hiervoor in artikel 8.6 bepaalde, in zijn geheel aan elke opvolger in de eigendom of rechthebbende op een zakelijk gebruiks- of genotsrecht te worden opgelegd, ten behoeve van de gemeente Arnhem te worden bedongen en voor en namens de gemeente Arnhem te worden aangenomen.

#### 8.8 **Anterieure overeenkomst (kwalitatieve verplichting met kettingbeding)**

BPD en Klok hebben op twaalf mei tweeduizend drieëntwintig (12-05-2023) de Anterieur overeenkomst gesloten. Ter uitvoering van deze overeenkomst is Verkoper verplicht de navolgende verplichtingen aan Koper op te leggen en ten behoeve van de gemeente Arnhem te bedingen en aan te nemen:

**"Artikel 19 Parkeren"**

- 19.1 *Exploitant is verplicht om binnen het Exploitatiegebied vanaf de datum van de bouwkundige oplevering van het Bouwplan het aantal autoparkeerplaatsen conform de in het bestemmingsplan opgenomen parkeernorm of in het geval er bij oplevering van het Bouwplan een lagere parkeernorm geldt dan geldt deze lagere parkeernorm, duurzaam en structureel beschikbaar te hebben en te houden ten behoeve van de woningen binnen het Exploitatiegebied.*
- 19.2 *De autoparkeerplaatsen die volgens de parkeernorm zoals bedoeld in artikel 19.1 zijn toegekend aan een koopwoning moeten met de betreffende koopwoning mee verkocht worden door exploitant dan wel zijn rechtsopvolger(s). Doel is dat de parkeerplaatsen niet los verhandeld worden.*
- 19.3 *De autoparkeerplaatsen die volgens de parkeernorm zoals bedoeld in artikel 19.1 worden toegewezen aan huurwoningen worden niet verhuurd. Doel is dat de parkeerplaatsen niet los verhandeld worden.*
- 19.4 *Behoudens andersluidende besluiten van het College komen eigenaren en huurders van woningen die deel uitmaken van het Bouwplan niet in aanmerking voor een parkeervergunning in de Openbare ruimte. Exploitant en zijn rechtsopvolgers zijn verplicht om in de te sluiten koop- en huurovereenkomsten van de woningen die deel uitmaken van het Bouwplan op te nemen dat de kopers en huurders niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning en dat de kopers en huurders derhalve ook geen parkeervergunning zullen aanvragen.*
- 19.5 *In geval van niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding van de verplichtingen uit dit artikel verbeurt Exploitant aan Gemeente een boete van € 500,= per dag per parkeerplaats zolang de niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding voortduurt met een maximum van € 50.000,= per parkeerplaats, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en/of nakoming, (prijsspeil 1 januari 2022 met jaarlijkse indexatie Consumentenprijsindexcijfer alle huishoudens voor het eerst op 1 januari 2023). De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van Exploitant. De boete is verschuldigd indien Exploitant schriftelijk in gebreke is gesteld en Exploitant niet binnen vijftien werkdagen na deze ingebrekestelling aantoonbaar aanvang heeft gemaakt met het herstel van de niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding en de niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding niet uiterlijk binnen twee maanden is hersteld.*



*19.6 De verplichting van Exploitant uit dit artikel wordt door Exploitant aanvaard als kettingbeding dan wel kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6.252 BW ten behoeve van de Gemeente, rustende op de grond in het Exploitatiegebied waarop de parkeerplaatsen worden gerealiseerd en zullen overgaan op degenen die de betreffende grond onder bijzonder titel verkrijgen en tevens zullen gelden voor degenen die een zakelijk genotsrecht van de grond verkrijgen."*

De hiervoor in artikel 8.7 omschreven bepalingen zullen door inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers - voor zover mogelijk - gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 252 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, in die zin dat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen, alsmede op degenen die van de rechthebbende een gebruik van het goed zullen verkrijgen. Terzake van deze kwalitatieve verplichtingen wordt domicilie gekozen op het kantoor van de notaris, bewaarder van deze akte.

Bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht van het Verkochte, dan wel vestiging van een zakelijk gebruiks- of genotsrecht daarop dient in de overdrachtsakte of akte van vestiging van het zakelijk recht het hiervoor in artikel 8.7 bepaalde, in zijn geheel aan elke opvolger in de eigendom of rechthebbende op een zakelijk gebruiks- of genotsrecht te worden opgelegd, ten behoeve van de gemeente Arnhem te worden bedongen en voor en namens de gemeente Arnhem te worden aangenomen.

#### Artikel 9

##### **Aanneming en uitdrukkelijke aanvaarding**

9.1 De in deze akte vermelde en door Verkoper op zich genomen verplichtingen worden bij dezen aan Koper opgelegd, onder dezelfde bepalingen. Deze verplichtingen worden bij dezen door Koper op zich genomen en worden door hem aan zijn rechtsopvolger(s) onder dezelfde bepalingen opgelegd en voor en namens belanghebbende(n) aangenomen.

Verkoper neemt voormelde door Koper op zich genomen verplichtingen bij dezen (voor en namens belanghebbende(n)) aan.

9.2 De in deze akte omschreven lasten en beperkingen worden bij dezen, voor zover zulks niet eerder is geschied, uitdrukkelijk door Koper aanvaard.

#### Artikel 10

##### **Instandhouding eerdere gemaakte afspraken**

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen vóór de ondertekening van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen. Bij verschil tussen wat er door partijen is overeengekomen en het in deze akte bepaalde, gaat het bepaalde in deze akte voor.

#### Artikel 11

##### **Ontbindende voorwaarde(n) en opschortende voorwaarde(n) uit onderliggende overeenkomst(en)**

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de Koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten, die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch Verkoper noch Koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen. Alle opschortende voorwaarden die (eventueel) zijn overeengekomen in de Koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten, die op de koop betrekking hebben, zijn in vervulling gegaan.

#### Artikel 12

##### **Woonplaats**

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

#### Artikel 13

##### **Belastingen**

13.1 Koper heeft geen roerende zaken van Verkoper overgenomen.

- 13.2 a. De Verkoper verklaart dat zij ter zake van de levering van het Verkochte handelt als ondernemer in de zin van artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968.
- b. Het Verkochte kwalificeert als een bouwterrein in de zin van artikel 11, lid 6, van de Wet op de omzetbelasting 1968.
- c. Op grond van artikel 11, lid 1, letter a, sub 1, van de Wet op de omzetbelasting 1968 is de levering van het Verkochte door Verkoper aan Koper, van rechtswege aan de heffing van omzetbelasting onderworpen.
- d. Het Verkochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt. Ter zake van de verkrijging van het Verkochte wordt door koper hierbij een beroep gedaan op de vrijstelling overdrachtsbelasting van artikel 15, lid 1, aanhef en letter a, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. Mitsdien is ter zake van de verkrijging van het Verkochte geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

#### Artikel 14

##### **Volmacht rectificatie**

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers van Dirkzwager N.V. om, in geval mocht blijken dat de hiervoor vermelde (kadastrale) omschrijving niet juist is of deze akte anderszins verbetering behoeft, deze akte te rectificeren en voorts ter zake alles meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn.

Koper verleent tevens volmacht aan genoemde gevolmachtigden tot het aanbrengen van verbeteringen en aanvullingen in hypotheekakte(n), welke betrekking hebben op het Verkochte.

#### Artikel 16

**Volmacht wijziging akte(n) van splitsing in appartementsrechten**

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers van Notarial Partners. Advisors te Amersfoort, teneinde, voorzover nodig, tot het wijzigen van de akte van splitsing in appartementsrechten zoals omschreven in artikel @ van deze akte. Van het voornemen tot gebruikmaking van de afgegeven volmacht zal door Notarial Partners. Advisors schriftelijk (waaronder mede begrepen per email) aan de eigenaren moeten worden kennisgegeven onder mededeling van hetgeen zal geschieden. Partijen dienen vervolgens nog een akkoord te geven op de inhoud van de wijziging van de akte(n) van splitsing in appartementsrechten.

Indien niet binnen twee (2) jaar na oplevering van het gebouw aan alle eigenaren 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.

**SLOT**

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

**WAARVAN AKTE**

is verleden te Arnhem op de datum in het begin van deze akte vermeld.

De inhoud van deze akte is aan de verschenen personen zakelijk opgegeven en toegelicht. Hierbij zijn de verschenen personen gewezen op de gevolgen die uit de akte voortvloeien.

De verschenen personen hebben vervolgens verklaard kennis te hebben genomen van de inhoud van de akte en met de inhoud en beperkte voorlezing van deze akte in te stemmen.

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