

LEVERING

*project De Havenmeesters te Alblasserdam, bouwnummer ***

Op **, verschenen voor mij, mr. **, notaris te Rotterdam:

1. **, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van **AM B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd en kantoorhoudende te 3528 BP Utrecht op het adres Ptolemaeuslaan 80, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30160235;
2. **.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaren:

Definities.

Artikel 1.

Tenzij anders blijkt, wordt in deze akte verstaan onder:

- *Aannemer:*

GN Bouw B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd en kantoorhoudende te 3316 BB Dordrecht op het adres Amstelwijckweg 14, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 23072120;

- *Aannemingsovereenkomst:*

de door Koper met Aannemer gesloten aannemingsovereenkomst voor de realisatie van de Woning;

- *Blok:*

de bouwkavels met de daarop te realiseren Woningen met toebehoren, (bouwnummers 1 tot en met 14), te Alblasserdam aan de Kraanbaan 41 tot en met 67 (oneven nummers), kadastraal bekend gemeente Alblasserdam, sectie C, nummers ** met uitzondering van het verkochte perceel** ;

- *Derdenrechten:*

alle rechten van vrijwaring en andere rechten, die Verkoper tegen zijn rechtsvoorgangers en/of derden - daaronder begrepen (onder-)aannemers, installateurs en leveranciers - ten aanzien van het Verkochte heeft alsmede - indien van toepassing - tevens voor het Verkochte geldende publiekrechtelijke vergunningen;

- *Koopovereenkomst:*

de tussen de Verkoper en de Koper gesloten koopovereenkomst met betrekking tot de koop van het Verkochte;

- *Koopprijs:*



Van der Stap Notarissen

- de koopprijs voor het Verkochte;
- *Koper:* **;
- *Kwaliteitsrekening:*
 - de bijzondere rekening van Van der Stap Notarissen als bedoeld in artikel 25 Wet op het notarisambt;
- *Openbare Registers:*
 - de Openbare Registers welke worden gehouden ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers;
- *Opleveringsdatum:*
 - de dag waarop de Verkoper de Woning conform de Koop-/aannemingsovereenkomst oplevert;
- *Partij:*
 - Verkoper of Koper;
- *Partijen:*
 - Verkoper en Koper;
- *Van der Stap Notarissen:*
 - de maatschap Van der Stap Notarissen, gevestigd aan de Weena 690 te Rotterdam en mede kantoorhoudende aan de Jansbuitensingel 29 te Arnhem;
- *Verkochte:*
 1. een perceel bouwgrond (bouwnummer **), bestemd voor de bouw van de Woning, onderdeel van het project De Havenmeesters te Alblisserdam, plaatselijke bekend Kraanbaan **, kadastraal bekend gemeente **Alblisserdam**, sectie **C**, nummer **, groot ongeveer **, van welk perceel de kadastrale grens en oppervlak voorlopig is vastgesteld;
 2. het een/negenendertigste (1/39e) onverdeeld aandeel in het mandelige perceel bestemd voor de aanleg van een weg, algemene parkeerplaatsen, groenvoorziening en nutsvoorzieningen, kadastraal bekend gemeente **Alblisserdam**, sectie **C**, nummer **5792**, groot tien are zeven centiare;
- *Verkoper:*
 - AM B.V.;
- *Woning:*
 - de op het Verkochte te realiseren woning met toebehoren.



Definities kunnen, met uitzondering van de definities "Partij" en "Partijen", zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

Koopovereenkomst.

Artikel 2.

1. De Koopovereenkomst is vastgelegd in een onderhandse akte, die berust onder Van der Stap Notarissen. . In de Koopovereenkomst is bepaald dat de Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst met elkaar een onlosmakelijk geheel vormen in die zin dat de een niet zonder de ander kan bestaan.
2. De Verkoper en de Koper stellen vast dat ten aanzien van het Verkochte eventuele opschortende voorwaarden in de Koopovereenkomsten in vervulling zijn gegaan en dat eventuele ontbindende voorwaarden in de Koopovereenkomsten niet in vervulling zijn gegaan en niet meer in vervulling kunnen gaan.
3. De Koper garandeert dat:
 - hij tenminste één kalenderweek voor heden een afschrift van de ondertekende Koopovereenkomst heeft ontvangen;
 - mitsdien de bedenktijd als bedoeld in artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek is verstreken; en
 - de Koper geen gebruik heeft gemaakt van het recht op ontbinding als bedoeld in artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek.

Aannemingsovereenkomst.

Artikel 3.

1. De Aannemingsovereenkomst is vastgelegd in een onderhandse akte, die berust onder Van der Stap Notarissen. In de Aannemingsovereenkomst is bepaald dat de Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst met elkaar een onlosmakelijk geheel vormen in die zin dat de één niet zonder de ander kan bestaan.
2. De Verkoper en de Koper stellen vast dat eventuele opschortende voorwaarden in de Aannemingsovereenkomst in vervulling zijn gegaan en dat eventuele ontbindende voorwaarden in de Aannemingsovereenkomst niet in vervulling zijn gegaan en niet meer in vervulling kunnen gaan.
3. De Koper garandeert dat:
 - de Koper tenminste één kalenderweek voor heden een afschrift van de ondertekende Aannemingsovereenkomst heeft ontvangen;



- mitsdien de bedenktijd als bedoeld in artikel 7:766 Burgerlijk Wetboek is verstreken; en
- de Koper geen gebruik heeft gemaakt van het recht op ontbinding als bedoeld in artikel 7:766 Burgerlijk Wetboek.

Levering.

Artikel 4.

1. Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert Verkoper bij deze het Verkochte aan Koper, die het Verkochte bij deze van Verkoper aanvaardt.
2. ****variant meerdere Kopers****
Koper bestaat uit twee personen, die voor de onderlinge verhouding hebben vastgesteld dat zij ieder voor de onverdeelde helft hebben gekocht.
**** ieder voor een ** onverdeeld aandeel hebben gekocht****
**** ieder voor het navolgende onverdeeld aandeel hebben gekocht ****.
De hiervoor bedoelde personen aanvaarden het Verkochte in dezelfde verhouding.
****einde variant meerdere Kopers****

Roerende zaken.

Artikel 5.

Met de in de Koopovereenkomst bedoelde koop zijn geen roerende zaken mee verkocht.

Koopprijs en betaling.

Artikel 6.

1. De Koopprijs bedraagt ****** , inclusief omzetbelasting.
****De vergoeding over de Koopprijs bedraagt ****, inclusief omzetbelasting. ******
2. De Aanneemsom bedraagt ******, inclusief omzetbelasting.
Deze is het totaal van:
 - de verschuldigde termijnen, groot ****** (inclusief omzetbelasting);
 - de nog niet verschuldigd geworden termijnen, groot ****** (inclusief omzetbelasting);
 - de vergoeding over de verschuldigde termijnen, groot ****** (inclusief omzetbelasting).

****variant betaling aan verkoper**

Conform het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst is de Koper de per heden verschuldigde termijnen (inclusief omzetbelasting) van de Aanneemsom, alsmede de per heden verschuldigde vergoeding over die termijnen (inclusief omzetbelasting) verschuldigd aan de Verkoper. De na



heden verschuldigde termijnen (inclusief omzetbelasting) van de Aanneemsom, alsmede de (eventueel) daarover verschuldigde vergoeding (inclusief omzetbelasting) zullen door de Koper aan de Aannemer verschuldigd zijn.

**einde variant betaling aan verkoper

3. De Koper heeft:

- de Koopprijs;
- de over de Koopprijs tot op heden verschuldigde rente;
- het tot op heden verschuldigde gedeelte van de Aanneemsom (de reeds vervallen termijnen);
- de over dit gedeelte van de Aanneemsom tot op heden verschuldigde rente;
- de over deze bedragen verschuldigde omzetbelasting; en
- alle overige door de Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst te betalen bedragen;

derhalve in totaal een bedrag groot **, voldaan door storting op de Kwaliteitsrekening.

De Verkoper verleent de Koper kwijting voor de betaling van de Koopprijs.

4. De Koper zal het op heden nog niet verschuldigde gedeelte van de Aanneemsom (de nog te vervallen termijnen) en de daarover verschuldigde omzetbelasting, aan de Aannemer voldoen conform het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst.

Verkrijging van het Verkochte.

Artikel 7.

De Verkoper heeft het Verkochte verkregen door inschrijving in de Openbare Registers op één april tweeduizend elf in register Hypotheken 4 deel 59759 nummer 145, van een afschrift van een akte van levering onder ontbindende voorwaarde op eenendertig maart tweeduizend elf verleden voor mr. M.R.H. Krans, notaris te Rotterdam, juncto door inschrijving vaneen verklaring van betaling, kwijting en constatering niet vervullen ontbindende voorwaarde op elf april tweeduizend elf in register Hypotheken 4 deel 59811 nummer 36 op acht april tweeduizend elf verleden voor mr. M.R.H. Krans, notaris te Rotterdam.

Bodem.

Artikel 8.

1. Destijds is er een besluit als bedoeld in artikel 55 Wet Bodembescherming, genomen, bij de provincie bekend onder nummer ZH048209006B40.



2. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het Verkochte zijn onderzoeken verricht.
Van de inmiddels uitgevoerde sanering is op zesentwintig oktober tweeduizend vier een evaluatierapport opgemaakt door Aveco de Bondt, raadgevend ingenieurs te Driebergen, rapport nummer 93-008.18. Blijkens een brief van de provincie Zuid-Holland de dato dertien januari tweeduizend vijf, kan de provincie instemmen met de conclusies en aanbevelingen van genoemd rapport.
3. Na sanering van de grond- en grondwaterverontreiniging is het terrein geschikt voor het beoogde gebruik, te weten wonen (met tuin).
4. Op het Verkochte is een leeflaag van grond aangebracht. Deze leeflaag heeft een dikte van circa één meter en vijf centimeter (1,05 m.) tot één meter en veertig centimeter (1,40 m.). Als visueel scheidende laag is een wegendoek aangebracht die de grens aangeeft tussen de leeflaag en de onderliggende grond.
5. Koper dient rekening te houden met de volgende beperkingen buiten het normale gebruik van het Verkochte:
 - a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan de leeflaagdikte ter plaatse dient ter goedkeuring te worden gemeld aan het bevoegd gezag Wet bodembescherming (momenteel de Provincie Zuid-Holland). Aan de ontgraving, afvoer van grond en herstel van de isolerende voorzieningen zullen alsdan nadere eisen worden gesteld;
 - b. palen, niet zijnde de door de aannemer aangebrachte funderingspalen, mogen zonder goedkeuring van het bevoegd gezag in de zin van de Wet Bodembescherming (momenteel de Provincie Zuid-Holland), ter plaatse van de aangebrachte leeflaagconstructie niet dieper worden aangebracht dan de leeflaagdikte ter plaatse;
 - c. bij iedere vervreemding casu quo gedeeltelijke vervreemding van (delen van) het Verkochte, dient de eigenaar van het Verkochte diens rechtsopvolger(s) op de hoogte te brengen van de aangebrachte isolerende voorzieningen en voor de locatie geldende beperkingen.
6. Koper is verplicht de leeflaag in stand te houden en onthoudt zich van alle werkzaamheden en activiteiten die de dikte of opbouw van de leeflaag aantasten. Mocht ten gevolge van het niet naleven van deze gebruiksbeperking de functionele eigenschappen die de bodem voor mens, plant of dier heeft ernstig zijn, of dreigen te worden verminderd, dan is de



Koper aansprakelijk voor de kosten benodigd voor het nemen van maatregelen.

7. De grond onder de leeflaag van het Verkochte is niet vrij in gebruik en de grond die vrijkomt bij graafwerkzaamheden dient op milieuhygiënisch verantwoorde wijze en conform het provinciale afvalstoffenbeleid te worden verwerkt.
8. De hiervoor in lid 5 tot en met 7 vermelde verplichtingen, alsmede die van het onderhavig lid 8, dienen door Koper, ingeval van gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte alsmede bij verlening daarop van enig beperkt of zakelijk genotsrecht en bij een niet-goederenrechtelijk genotsrecht bij wege van kettingbeding te worden opgelegd aan zijn rechtsopvolger(s), onder de verplichting voor deze rechtsopvolger(s) dit beding eveneens aan hun rechtsopvolger(s) op te leggen en te bedingen ten behoeve van het bevoegde gezag (momenteel de Provincie Zuid-Holland).
9. Blijkens beschikking van tweeëntwintig december tweeduizend tien, kenmerk PZH-2010-219613976, ingeschreven in de Openbare Registers op vier januari tweeduizend elf in register Hypotheken 4, deel 59388, nummer 21, heeft de provincie Zuid-Holland ingestemd met het evaluatieverslag van de sanering en deze als afgerond beschouwd en tevens ingestemd met het nazorgplan.
10. Laatstelijk is door Aveco de Bondt een verkennend bodemonderzoek gedaan waarvan de resultaten zijn neergelegd in het rapport van negentien april tweeduizend zeventien, kenmerk R-BVK/01 170496. De conclusie uit het rapport is dat er geen zodanige verontreinigingen zijn geconstateerd dat nadere maatregelen nodig zijn.

Bijzondere lasten en beperkingen.

Artikel 9.

1. Conform de Koopovereenkomst draagt Verkoper het Verkochte over vrij van:
 - a. hypotheken en beslagen en van inschrijvingen daarvan; en
 - b. kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten - met uitzondering van erfdienstbaarheden - bijzondere lasten en/of kettingbedingen, een en ander voor zover uit deze akte daarvan niet anders blijkt.
2. Bij het sluiten van de Koopovereenkomst was Koper bekend met en in de Koopovereenkomst is verwezen naar het bepaalde voorkomende in:
 - a. een op vier juni negentienhonderd eenenzeventig, voor een plaatsvervanger van T.J.M. Schuurmans, destijds notaris te Dordrecht,



verleden akte van levering, bij afschrift overgeschreven in de Openbare Registers te Dordrecht op zeven juni negentienhonderd eenenzeventig daarna in register Hypotheken 4, deel 1502, nummer 30, luidende:

"Vervolgens verklaarden de comparanten het volgende:

I. Het ligt in de bedoeling van Verolme op een zodanig tijdstip als haar zal goeddunken op een gedeelte van het terrein een haven aan te leggen. Ter bescherming van deze haven zal Verolme dan een kade bouwen van ongeveer vijf meter breedte. Op deze kade, welke nergens meer dan twee en een halve meter boven Nieuw Amsterdam Peil zal mogen uitsteken, zullen, behalve een bescheiden aantal bolders van normale afmetingen, geen opstallen, hetzij van tijdelijke, hetzij van blijvende aard, mogen worden gebouwd, noch zullen aan deze kade schepen mogen worden gemeerd.

Een en ander als bovenbedoeld wordt hierbij bepaald om zoveel mogelijk het vrije uitzicht over de rivier de Noord vanuit het huis aan Cortgene 123 te Alblasserdam, kadastraal bekend als Gemeente Alblasserdam, sectie C, nummer 10, groot zestig aren vijftienzeventig centiaren, eigendom van de comparante sub 3, op de thans bestaande wijze te waarborgen. Daartoe wordt door de comparanten sub 2 en 3, handelend als gemeld, bij deze gevestigd een erfdienstbaarheid van uitzicht ten laste van de bij deze overgedragen onroerende goederen en ten laste van het kadastrale perceel 376 van gemelde Gemeente en sectie en ten behoeve van gemeld kadastraal perceel Gemeente Alblasserdam, sectie C, nummer 10."

Ten aanzien van deze erfdienstbaarheid is door de eigenaar van het pand Cortgene 123 een procedure gevoerd omtrent de reikwijdte van de erfdienstbaarheid. Bij vonnis van de Rechtbank te Rotterdam van dertig augustus tweeduizend zes is de vordering van de eigenaar van het pand Cortgene 123 tot onder meer amotie van de reeds gerealiseerde bebouwing afgewezen. De eigenaar van het pand Cortgene 123 is tegen dit vonnis in appel gegaan.

Blijkens vaststellingsovereenkomst van vijf juni tweeduizend zeven is tussen de eigenaar van het pand Cortgene 123 en Alblasserwerf Beheer B.V. overeengekomen de appel-procedure te staken;

- b. een akte van levering op negentien december tweeduizend drie voor mr. L.F. Tamminga notaris te Rotterdam verleden, ingeschreven in de Openbare Registers te Rotterdam op drieëntwintig december



tweeduizend drie in register Hypotheken 4 deel 40297 nummer 90, woordelijk luidende als volgt:

"2. Partijen stellen vast dat inmiddels sanering van het Verkochte heeft plaatsgevonden als omschreven in artikel 7 lid 5 van deze akte. Met het oog op een juiste weergave van de thans geldende omstandigheden komen partijen overeen om de overeengekomen kwalitatieve verplichting van Koper en het aan Koper op te leggen kettingbeding opnieuw te formuleren als volgt:

a. De kosten en aanspraken voortvloeiende uit en verband houdende met de sanering van de in het Verkochte aanwezige verontreiniging komt geheel voor rekening en risico van Koper.

b. Koper vrijwaart Verkoper ter zake van de kosten en/of aanspraken van derden voortvloeiende uit en verbandhoudende met de sanering van de tot het Verkochte behorende grond en/of grondwater.

c. Koper zal Verkoper nimmer aanspreken tot het betalen van enige schadevergoeding, in welke vorm dan ook, in verband met de in het Verkochte geconstateerde verontreiniging.

Koper zal bij verkoop en levering van (een gedeelte van) het Verkochte het vorenstaande alsmede het in de leden 3 en 4 hierna bepaalde bij wege van kettingbeding ten behoeve van Verkoper opleggen aan zijn rechtsopvolger(s) en voor zover mogelijk ten behoeve van Verkoper overeenkomen als beding met kwalitatieve werking als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek zodat daaraan ook gebonden zullen zijn de rechtsopvolgers van Koper of degene die een gebruiksrecht verkrijgen.

3. Voor elke overtreding van een of meer van de bepalingen in het vorige lid verbeurt de overtreder door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, een boete aan Verkoper ter grootte van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ongeacht de schade die uit deze overtreding mocht voortvloeien voor Verkoper.

4. Ingeval van verkoop van (een gedeelte van) het Verkochte aan een particuliere eindgebruiker ten behoeve van een te realiseren woning zal in de betreffende akte van levering:

i) het hiervoor in lid 3 bepaalde worden opgenomen, met dien verstande dat het bedrag van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) dan



wordt vervangen door een bedrag van tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00); en

ii) het bepaalde in dit lid 4 niet meer behoeven te worden opgenomen."

Op grond van het vorenstaande komt de tekst van lid 3 vanaf heden te luiden als volgt onder gelijktijdige vervallenverklaring van lid 4:

"3. Voor elke overtreding van een of meer van de bepalingen in het vorige lid verbeurt de overtreder door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, een boete aan Verkoper ter grootte van tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00) ongeacht de schade die uit deze overtreding mocht voortvloeien voor Verkoper."

Voor de duidelijkheid geldt nog dat voor "Verkoper" gelezen moet worden: IHC Caland N.V. en voor "Koper" gelezen moet worden de Koper uit deze akte met dien verstande dat door deze bepaling niet de rechten van de Koper (uit deze akte) jegens de Verkoper (uit deze akte) worden gewijzigd.

- c. De bepalingen van de Keur voor Waterkeringen en wateren van Waterschap Rivierenland.
3. Voor zover in de in lid 2 van dit artikel bedoelde bepalingen, verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan Verkoper verplicht is deze aan Koper op te leggen, worden die verplichtingen, lasten en/of beperkingen bij deze aan Koper opgelegd.
Koper heeft de in de lid 2 van dit artikel bedoelde bepalingen voorkomende verplichtingen, lasten en/of beperkingen uitdrukkelijk aanvaard.
Voor zover die bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten bij deze uitdrukkelijk door Verkoper bedongen en door Verkoper ten behoeve van die derde(n) aanvaard.

Mandeligheid.

Artikel 10.

Voor de bestaande mandeligheid wordt verwezen naar een akte van levering op vijftwintig februari tweeduizend vijf voor mr. W. van Ringelesteyn, notaris te Alblasserdam, verleden, ingeschreven in de Openbare Registers te Rotterdam op achtentwintig februari tweeduizend vijf in deel 40625, nummer 122, waarin woordelijk is vermeld:

“ *VESTIGING MANDELIGHEID*



1. *Voor rekening van verkoper zullen op zodanig gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Alblasserdam, sectie C nummer 5335, als diagonaal gearceerd is aangegeven op meergenoemde situatietekening, een ontsluitingsweg, algemene parkeerplaatsen en nutsvoorzieningen worden gerealiseerd.
De comparanten verklaren voorts te zijn overeengekomen gemelde gedeelten te bestemmen tot gemeenschappelijk nut.*
2. *Ter uitvoering van het vorenstaande verklaren de comparanten zodanige gedeelten van het perceel kadastraal bekend gemeente Alblasserdam, sectie C nummer 5335, als diagonaal gearceerd is aangegeven op meergenoemde situatietekening, waarvan de verkoper voor achtendertig negenendertigste (38/39) gedeelte en de koper voor één negenendertigste (1/39) gedeelte eigenaar is, te bestemmen tot gemeenschappelijk nut (mandelig terrein als bedoeld in Titel 5 van Boek 5 Burgerlijk Wetboek) van de hun in eigendom toebehorende gedeelten van het kadastrale perceel gemeente Alblasserdam, sectie C nummer 5335.*
3. *De gerechtigdheid in het mandelig terrein zal na realisatie van het plan Alblasserwerf zijn als volgt:*
 - *bouwnummers 13 tot en met 33: elk bouwnummer voor één negenendertigste (1/39) onverdeeld aandeel;*
 - *de vier nog te realiseren geschakelde woningen gelegen aan het Rietgorpad welke aan de achterzijde grenzen aan het mandelige terrein: tezamen voor vier negenendertigste (4/39) onverdeeld aandeel;*
 - *de veertien nog te realiseren woningen gelegen aan de Kraanbaan welke aan de achterzijde grenzen aan het mandelig terrein: tezamen voor veertien negenendertigste (14/39) onverdeeld aandeel;*
4. *Het gemeenschappelijk terrein is bestemd voor de aanleg van een ontsluitingsweg, algemene parkeerplaatsen en nutsvoorzieningen. In verband met de parkeernormen van de gemeente Alblasserdam dienen de parkeerplaatsen in stand gehouden te worden en voor een ieder toegankelijk te zijn (openbare parkeerplaatsen);*
5. *Iedere mede-eigenaar heeft het recht om de mandelige zaak te gebruiken overeenkomstig de hiervoor genoemde bestemming (ontsluitingsweg en algemene parkeerplaatsen).
Iedere mede-eigenaar is verplicht de reinheid en netheid van het mandelig terrein te bevorderen.*



6. *Iedere deelgenoot is verplicht voor het hiervoor onder 3 genoemde aandeel van zijn woning in de mandeligheid bij te dragen in de kosten van beheer, onderhoud, herstel en vernieuwing van de mandelige zaak.
Kosten van herstel of vernieuwing welke het gevolg zijn van enig handelen of nalaten hetwelk niet gerekend kan worden tot het normale gebruik overeenkomstig de bestemming van de mandelige zaak, zullen voor rekening zijn van die deelgenoot aan wie dat handelen of nalaten kan worden toegerekend.*
7. *Beheershandelingen met betrekking tot de mandelige zaak worden door de deelgenoten gezamenlijk verricht, tenzij de deelgenoten één hunner of een derde daartoe volmacht hebben verleend.
Handelingen in het gemeenschappelijk belang die geen uitstel kunnen lijden, kunnen zonedig door ieder van de deelgenoten zelfstandig worden verricht en zijn alsdan voor gezamenlijke rekening.*
8. *Afzonderlijke overdracht van het aandeel van een deelgenoot in de mandelige zaak, zonder de eigendom van de desbetreffende woning, is niet mogelijk.”*

Aflevering. Risico.

Artikel 11.

1. Het Verkochte zal na ondertekening van deze akte in bezit, als bedoeld in artikel 3:107 Burgerlijk Wetboek, van de Koper worden gesteld.
2. Vanaf het in deze akte vermelde tijdstip van verlijden van deze akte is het Verkochte voor risico de Koper. De Woning blijft voor risico van de Aannemer tot de Opleveringsdatum.
3. Vanaf het in deze akte vermelde tijdstip van verlijden van deze akte is het Verkochte voor rekening van de Koper. De Woning blijft voor rekening van de Aannemer tot de Opleveringsdatum.
4. Op grond van de Aannemingsovereenkomst zal het Verkochte met de Woning op de Opleveringsdatum feitelijk door de Aannemer aan de Koper ter beschikking worden gesteld.

Overgang / overdracht van rechten.

Artikel 12.

1. Gelijktijdig met deze overdracht van het Verkochte gaan alle Derdenrechten op Koper over.
Voor het geval ten aanzien van een of meer Derdenrechten - om welke reden ook - de hiervoor bedoelde overgang niet plaatsvindt op grond van het in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek:



- a. wordt het betreffende Derdenrecht geacht te zijn begrepen in de in de Koopovereenkomst bedoelde koop; en
- b. levert Verkoper het betreffende Derdenrecht aan Koper, die dat recht van Verkoper aanvaardt.

Tot de hiervoor bedoelde rechten behoren - indien van toepassing - tevens voor het Verkochte geldende publiekrechtelijke vergunningen.

Indien ter zake van de levering van het Verkochte een wijziging van de tenaamstelling van een dergelijke vergunning wenselijk of vereist is, zal Verkoper op eerste verzoek van Koper meewerken aan de betreffende wijziging van de tenaamstelling.

Verkoper verleent bij deze volmacht aan Koper die deze volmacht aanvaardt om de hiervoor bedoelde overdracht van Derdenrechten of wijziging van tenaamstelling uit te (doen) voeren.

2. Koper is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van Derdenrechten mee te delen aan de betreffende schuldenaar respectievelijk overheidsinstantie.

Voorgaande overeenkomsten.

Artikel 13.

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen Partijen gelden de Koopovereenkomst en hetgeen voor het passeren van deze akte overigens tussen Partijen is overeengekomen.

Risico Verkochte bij ontbinding.

Artikel 14.

Partijen sluiten het bepaalde in artikel 7:10 lid 3 Burgerlijk Wetboek uit.

Kwalitatieve verplichting/kettingbeding.

Artikel 15.

Verkoper en Koper zijn nog het navolgende overeengekomen:

1. De haag tussen het Verkochte en het openbaar gebied aan de voorzijde zal worden geplant op openbaar gebied, tegen de grenslijn, zodat deze haag gemeentelijk eigendom zal zijn. Een en ander zoals op situatietekening is weergegeven. De onderhoudskosten en eventuele vernieuwingskosten van de haag komen ten laste van de gemeente Alblasserdam.
2. De Aannemer zal een erfafscheiding bestaande uit een stalen hekwerk voorzien van hedera beplanting op de erfgrans aan de achterzijde van de bouwnummers 1 tot en met 14 en aan de zijkant van de bouwnummers 1 en



- 14 plaatsen. De erfafscheiding is eigendom van Koper. Koper dient deze erfafscheiding in stand te houden.
3. Koper staat toe dat de gemeente Alblasserdam, of het door haar ingeschakeld bedrijf, het Verkochte mag betreden om onderhoudswerkzaamheden aan de haag uit te voeren en zal daarom zorgen dat de haag bereikbaar blijft.
 4. De in de leden 1, 2 en 3 van dit artikel omschreven verplichtingen zullen overgaan op al degenen die het Verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan de in de leden 1, 2 en 3 van dit artikel omschreven verplichting gebonden.
 5. De hiervoor in de leden 1, 2 en 3 van dit artikel vermelde verplichtingen, dienen door de Koper tezamen met deze bepaling en onderstaand boetebeding ingeval van gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte alsmede bij verlening daarop van enig beperkt of zakelijk genotsrecht en bij een niet-goederenrechtelijk genotsrecht bij wege van kettingbeding in zijn geheel te worden opgelegd aan zijn rechtsopvolger(s), onder de verplichting voor deze rechtsopvolger(s) dit beding eveneens aan hun rechtsopvolger(s) op te leggen en te bedingen ten behoeve van de gemeente Alblasserdam.
 6. In geval van het niet of niet behoorlijk nakomen of overtreden van het bepaalde in dit artikel verbeurt degene, die niet of niet behoorlijk nakomt of overtreedt ten behoeve van de gemeente Alblasserdam een boete van tien procent (10 %) van de marktwaarde van de grond van het gekochte, een ander onverminderd het recht van de gemeente Alblasserdam om nakoming te vorderen. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de partij, die nalatig is of overtreedt. De marktwaarde zal alsdan worden bepaald door de gemeente Alblasserdam. Indien de Koper zich niet kan vinden in de voorgestelde marktwaarde, wordt de marktwaarde bindend vastgesteld door drie deskundigen: een te benoemen door de Koper, een door de gemeente Alblasserdam en de derde deskundige zal worden benoemd door de reeds aangestelde deskundigen gezamenlijk. De deskundigen zullen ook de kostenverdeling tussen partijen vaststellen voor het door hen uitgebrachte bindend advies.



7. Terzake van de inschrijving van deze akte als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek wordt woonplaats gekozen ten kantore van de gemeente Alblasterdam.

Vestiging erfdiensbaarheden.

Artikel 16.

Ter handhaving van de situatie - na de totstandkoming van de opstallen – zijn Partijen overeengekomen de hiertoe gebruikelijke erfdiensbaarheden te vestigen.

Ter uitvoering van het vorenstaande vestigen en aanvaarden Partijen over en weer ten behoeve en ten laste van het Verkochte en de percelen behorende tot het Blok al zodanige erfdiensbaarheden als nodig zijn om de toestand (voor zover in strijd met de wettelijke bepalingen van titel 5:4 Burgerlijk Wetboek) waarin die percelen met de daarop te stichten opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, te handhaven, speciaal voor wat betreft de uitvoering van standaard meerwerkopties tijdens de bouw, eventuele inbalking, inankering en overbouw, licht en uitzicht, zijnde hieronder niet begrepen een verbod om te bouwen of verbouwen, terwijl deze erfdiensbaarheden niet geacht worden te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven, waarbij met name geldt:

1. de erfdiensbaarheid van licht en uitzicht
inhoudende de verplichting te dulden, dat de op het heersend erf te bouwen opstallen ramen en lichten hebben op een kortere afstand van het dienend erf dan in de wet is toegelaten of beneden de in de wet gestelde grenzen, zonder dat hiervoor één van de in de wet genoemde beperkingen geldt;
2. de erfdiensbaarheid van in- en overbouw
inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf te dulden dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan eventueel een op het heersend erf te bouwen woning gedeeltelijk op het dienend erf is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen of de bij de betreffende woning behorende leidingen gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht, met inbegrip van de funderingen voor een toekomstige uitbouw van de woning conform de meerwerkoptielijst alsmede de overstekken van de dakkapellen;
3. de erfdiensbaarheid van inbalking en inankering



- inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf te dulden dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan, balken, ankers enzovoorts van op een naastgelegen perceel staande woning in zijn perceel zijn aangebracht;
4. de erfdienstbaarheid van afvoer regenwater en drop overeenkomstig de krachtens het bouwplan tot stand gebrachte casu quo tot stand te brengen goten, leidingen en putten, voor zover aanwezig, tevens inhoudende de verplichting van het dienend erf het overlopende water van de daken van de op de heersende erven staande woningen te ontvangen;
 5. de erfdienstbaarheid van het hebben van bouwwerken volgens de meerwerkoptielijst:
inhoudende de verplichting voor het dienend erf te dulden dat door de verkrijger van het heersend erf een of meer van de alternatieven opgesomd in de koperskeuzelijst en/of aangegeven op de situatietekening na oplevering van het bouwplan worden gerealiseerd, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. de bouwwerken worden gerealiseerd binnen vijf jaar na de eerste oplevering van de woning op het heersend erf;
 - b. de bouwwerken worden gerealiseerd conform de meerwerkopties die door de aannemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden en waarvoor door de ondernemer gedurende de bouwplan eventueel al de voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht.

Bij akten van levering van andere percelen die tot het Blok behoren zijn/worden soortgelijke rechten gevestigd/overeengekomen.

Omzetbelasting. Overdrachtsbelasting.

Artikel 17.

1. Terzake de levering van het Verkochte is omzetbelasting verschuldigd aangezien Verkoper een ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, het Verkochte kwalificeert als een bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 4 Wet op de omzetbelasting 1968 en de levering plaatsvindt voor, op of uiterlijk twee jaren na het tijdstip van ingebruikneming van het Verkochte.
2. Koper doet terzake de overdrachtsbelasting een beroep op de vrijstelling, bedoeld in artikel 15 lid 1 aanhef en letter a Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien het Verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.
3. Waar in dit artikel wordt gesproken van "levering" wordt uitsluitend bedoeld de levering in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.



Volmacht tot eventuele rectificatie.

Artikel 18.

Partijen geven bij dezen ieder afzonderlijk volmacht met de macht van substitutie aan iedere medewerker werkzaam ten kantore van Van der Stap Notarissen en iedere notaris verbonden aan Van der Stap Notarissen, om voor zover nodig namens hem/haar/hen, te compareren bij iedere door Van der Stap Notarissen op te stellen akte van rectificatie van de onderhavige akte benodigd ter effectuering van de bij de Koop-/aannemingsovereenkomst beoogde rechtshandeling.

De volmachtgever geeft de gevolmachtigde uitdrukkelijk de bevoegdheid om bij de gebruikmaking van de volmacht ook als gevolmachtigde van de wederpartij van de volmachtgever op te treden.

Slotbepaling.

De in hoofdletters gestelde kopjes dienen ter vergroting van de leesbaarheid van deze akte en Verkoper noch Koper kan daaraan enig recht ontleen.

Volmacht(en).

Van de volmacht op de comparante sub 1. blijkt uit onderhandse akte, welke is gehecht aan een akte van levering op vijf mei tweeduizend elf verleden voor mr. O.A.J.H. Smit, notaris te Rotterdam.

****koper bij volmacht****

Van de volmacht op de comparante sub 2. blijkt uit een onderhandse akte welke aan deze akte zal worden gehecht.

****einde koper bij volmacht****

Slot.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden te Rotterdam op de datum aan het begin van deze akte vermeld. De zakelijke inhoud van deze akte is aan de comparanten opgegeven en toegelicht. De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud daarvan te hebben kennisgenomen en met beperkte voorlezing in te stemmen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte eerst door de comparanten en daarna door mij, notaris, ondertekend om **