

WB/092753.01

AKTE VAN LEVERING

Heden @

verschenen voor mij, Mr. Willem Andries Blok, notaris met plaats van vestiging Hellevoetsluis:

1. @

te dezen handelend in hoedanigheid van schriftelijk gevolmachtigde van:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1 A, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamers van Koophandel, onder dossiernummer 08013158 (datum eerste inschrijving zes oktober negentienhonderd vierenzestig); hierna te noemen: verkoper; blijkende van gemelde lastgeving uit een onderhandse akte van volmacht, welke is vastgehecht aan een akte van levering op twaalf april verleden voor @mij, notaris;

2. @

hierna @tezamen te noemen: koper.

De comparanten, die sub 1 handelend als gemeld, verklaren:

A. CONSIDERANS / KOOPOVEREENKOMST

1. De verkoper is eigenaar (geweest) van de percelen grond gelegen te Sommelsdijk (gemeente Goeree-Overflakkee), kadastraal bekend gemeente Sommelsdijk, sectie B nummer 6548, groot (ongeveer) @, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend; hierna te noemen: het terrein, zoals door de verkoper in eigendom is verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland, in Register 4, op één juni tweeduizend zestien in deel 68370 nummer 115, van een afschrift van een akte van levering, inhoudende kwitantie, op één juni tweeduizend zestien verleden voor mr. T.J.H. Dröge, notaris te Delft.
2. De verkoper heeft op gemeld terrein een bouwplan ontwikkeld voor de bouw van énéntwintig (21) grondgebonden woningen,
3. Verkoper en koper hebben op @ een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot de koop van het hierna te omschrijven registergoed, hierna te noemen: de koopovereenkomst.
4. De koopovereenkomst is vastgelegd in een onderhandse akte, waarvan een exemplaar berust ten kantore van mij, notaris.
5. Het hierna te omschrijven registergoed zal door koper na voltooiing van de bouw als woonhuis met verder toebehoren worden gebruikt.

B. LEVERING REGISTERGOED

Op grond en ter uitvoering van het vorenstaande levert de comparant@e sub 1, handelend als gemeld, namens verkoper aan koper, die bij deze

aanvaardt, @ieder voor de onverdeelde helft:
 een perceel bouwterrein gelegen in het plan "De Goede Ree" te
 Sommelsdijk (gemeente Goeree-Overflakkee), met het daarop te stichten
 woonhuis met verder toebehoren, plaatselijk bekend @ te @
Sommelsdijk (gemeente Goeree-Overflakkee), kadastraal bekend
 gemeente **Sommelsdijk**, sectie **B** nummer @, groot (ongeveer) @,
*waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en
 oppervlakte is toegekend;*

zoals ter oriëntering van partijen op een situatieschets is aangegeven met
 bouwnummer @, waarvan een niet voor inschrijving in de openbare
 registers bestemde kopie aan deze akte wordt gehecht, zullende de juiste
 begrenzing en de definitieve oppervlakte van het verkochte worden
 vastgesteld bij kadastrale opmeting,
 hierna ook te noemen: het verkochte of het registergoed.

Ten aanzien van de bouw van de opstallen wordt nog verwezen naar een
 aannemingsovereenkomst, door koper gesloten met Waal v.o.f., welke
 berust ten kantore van mij, notaris.

C. KOOPSOM EN KWIJTING

De koopovereenkomst is aangegaan voor een totale koopsom van @
 inclusief omzetbelasting, welk bedrag door koper is voldaan door storting
 op een rekening van Verzijl Notarissen Deringelden, waarvoor bij deze
 kwijting wordt verleend.

D. KOSTEN EN BELASTINGEN

1. De notariële kosten en het kadastraal recht wegens de levering van
 het verkochte, inclusief daarover verschuldigde omzetbelasting, zijn
 voor rekening van verkoper.
2. Terzake van de levering van het verkochte is geen
 overdrachtsbelasting verschuldigd.

E. BEPALINGEN

De koopovereenkomst en deze op grond daarvan plaatsvindende levering
 zijn voorts aangegaan onder de volgende bepalingen:

Artikel 1

Juridische leveringsverplichting

1. Verkoper staat in voor haar bevoegdheid tot verkoop en levering van
 het verkochte.
2. Verkoper is verplicht koper een registergoed te leveren dat:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan welke vernietiging
 dan ook;
 - b. niet bezwaard is met beslagen, hypotheken en/of met
 inschrijvingen daarvan, noch met andere beperkte rechten, tenzij
 het aan de gemeente en/of verkoper bekende erfdienstbaarheden
 betreft die hierna worden vermeld;
 - c. niet bezwaard is met verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van
 het Burgerlijk Wetboek (kwalitatieve verplichtingen), behoudens
 die welke hierna in deze akte zijn vermeld.

Artikel 2

Onder- of overmaat

Verskil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van het verkochte geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding terzake.

Artikel 3Aflevering

Het verkochte wordt aanvaard in de staat, waarin het zich thans bevindt, en wordt op heden vrij van huur of aanspraken wegens huurbescherming, vrij van gebruiksrechten, hoe ook genaamd, aan koper afgeleverd, zulks met inachtneming van de werkzaamheden voortvloeiende uit gemelde aannemingsovereenkomst.

Vanaf het tijdstip van de ondertekening van deze akte draagt koper het risico van het verkochte, met dien verstande dat het verkochte krachtens meergemelde aannemingsovereenkomst tot de dag waarop koper de sleutels van de alsdan afgebouwde woning heeft ontvangen voor risico van de aannemer blijft.

Artikel 4Baten en lasten

De baten en lasten van het verkochte zijn met ingang van heden voor rekening van koper.

Artikel 5Continuering koopovereenkomst

1. Voorzover daaraan in deze akte geen uitvoering is gegeven, blijft tussen partijen van kracht hetgeen terzake van de koopovereenkomst respectievelijk meergemelde aannemingsovereenkomst overigens is overeengekomen, met dien verstande dat geen beroep meer kan worden gedaan op eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden.
2. Partijen doen afstand van het recht tot gehele of gedeeltelijke ontbinding van de koopovereenkomst en deze overeenkomst van levering.

F. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

1. Ter uitvoering van een daartoe strekkende overeenkomst, ter bestendiging van de toestand waarin het verkochte zich zal bevinden na de realisering van de bouw, ten opzichte van de aangrenzende woningen, al welke respectieve percelen deel uitmaken van het bouwplan, worden hierbij gevestigd, over en weer ten behoeve en ten laste van het verkochte en de aangrenzende percelen welke tot een bouwblok behoren, voorzover deze percelen thans nog bij de verkoper in eigendom zijn, alle erfdienstbaarheden die nodig zijn om de feitelijke situatie van de woningen behorende tot het bouwplan waartoe het verkochte behoort na voltooiing van de bouw van de opstellen conform het bestaande bouwplan te handhaven, te realiseren en te legaliseren - speciaal voor wat betreft de uitvoering van de door de aannemer aangeboden uitbreidingsmogelijkheden - de aanwezigheid van

ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van onder meer telefoonaansluiting en elektriciteit, de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën (door rioleringswerken of anderszins), eventuele inbalking, inankering en overbouw, licht en uitzicht, zijnde hieronder niet begrepen het verbod om te bouwen of te verbouwen, terwijl deze erfdienstbaarheden niet geacht worden te zijn verzaamd door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven, waarbij met name geldt:

- a. de erfdienstbaarheid van licht en uitzicht, inhoudende:
de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat aan en in de op het heersend erf volgens het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestemde bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen (met inbegrip van aangeboden uitbreidingsmogelijkheden, ook indien deze uitbreidingen na de eerste bouwrealisatie worden uitgevoerd), op kortere afstand van de grens van het dienende erf dan in de wet is toegestaan, ramen en lichten te hebben, zonder dat hiervoor een der in de wet genoemde beperkingen geldt;
- b. de erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende:
de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat ter uitvoering van de eerste goedgekeurde bouw (met inbegrip van aangeboden uitbreidingsmogelijkheden van het woonhuis, ook indien deze uitbreidingen na de eerste bouwrealisatie worden uitgevoerd) balken, ankers enzovoorts van op een naastgelegen perceel staande woning in zijn perceel zijn aangebracht;
- c. de erfdienstbaarheid van afvoer:
inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om de afvoer van hemel- en afvalwater en faecaliën via de riolen, hemelwaterafvoeren, buizen, drains en/of grindkoffers, welke bij de bouw zullen worden aangelegd in, aan of boven het dienend erf bevinden, te gedogen en geen activiteiten te verrichten, die de werking van de leidingen en dergelijke (kunnen) belemmeren. De kosten van het onderhoud en/of vervanging van de tot gezamenlijk gebruik behorende afvoeren, buizen, drains en/of grindkoffers zijn voor rekening van het heersend en het dienend erf, ieder voor zijn aandeel. De koper is verplicht al hetgeen krachtens deze bepaling zal worden aangebracht te laten bestaan.

@Na de eerste overdracht volgende tekst opnemen

De koper verklaarde uitdrukkelijk ermede bekend te zijn dat bij eerdere overdrachten van kavels in het onderhavige bouwblok, soortgelijke erfdienstbaarheden als hiervoor omschreven werden gevestigd ten nutte en ten laste van in het bouwblok gelegen kavels, waaronder het verkochte.

2. Op een strook grond gelegen aan de achterzijde van de bouw kavels 49, 50 en 51 en daarvan deel uitmakende,

@ of @

38, 39 en 40 en daarvan deel uitmakende,

@ of @

is casu quo zal een (gerioleerd) voetpad (worden) aangelegd. De ligging van het voetpad is aangegeven op vermelde juridische tekening. Ter uitvoering van hetgeen partijen met elkaar zijn overeengekomen wordt bij deze casu quo is in (een) eerdere akte(n) of zal bij (een) nog te verlijden akte(n) - om niet - als erfdienstbaarheid het recht van voetpad (worden) verleend en aangenomen, zulks over en weer, ten behoeve en ten laste van de bouwkavels

@49, 50 en 51, (kadastraal bekend gemeente Sommelsdijk, sectie B nummers @, @ en @).

@38, 39 en 40 (kadastraal bekend gemeente Sommelsdijk, sectie B nummers @, @ en @).

Het voetpad zal uitsluitend mogen worden gebruikt om daarover te voet, zo nodig met een kinderwagen, een rijwiel, een snorfiets of bromfiets of een tweewielig motorrijwiel aan de hand of met een hond aan de lijn, te komen van- en te gaan naar de openbare straat.

Het is niet toegestaan de tot pad bestemde strook grond geheel of gedeeltelijk te blokkeren door het daarop plaatsen van welk voorwerp dan ook, dan wel de vrije doorgang te belemmeren.

De kosten van onderhoud, verbetering en eventuele vernieuwing van het pad komen voor rekening van de eigenaren van de betreffende heersende en lijdende erven, ieder voor een gelijk deel per woning.

G. OVERIGE VERPLICHTINGEN.

1. VERPLICHTING TOT HANDHAVING.

Koper verplicht zich ten opzichte van de gemeente Goeree-Overflakkee om het/de tijdens de bouw eventueel op/in het verkochte aan te brengen tuinmuur, (gaas)hekwerk (voorzien van begroeiing met hедера) en/of haag (veertig centimeter hoog) in goede staat te handhaven, een en ander conform de van gemeentewege eventueel gegeven of nog te geven voorschriften.

2. Bij niet-nakoming van het hiervoor onder 1 bepaalde is koper voor iedere dag waarin hij - na ingebrekestelling vanaf de achtste dag - in gebreke blijft ten behoeve van de gemeente Goeree-Overflakkee een boete verschuldigd van vijf honderd euro (€ 500,00), onverminderd de bevoegdheid voor de gemeente Goeree-Overflakkee om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen. Deze boete is dadelijk opeisbaar na verloop van de in de ingebrekestelling vermelde termijn en niet voor verrekening vatbaar.
3. Bij elke vervreemding in eigendom of zakelijk gebruiks- of genotsrecht van het verkochte of een gedeelte daarvan, moet het hiervoor onder 1 en 2 bepaalde alsmede het onderhavige kettingbeding aan de nieuwe verkrijger in eigendom of enig zakelijk gebruiks- of genotsrecht worden opgelegd, ten behoeve van de gemeente Goeree-Overflakkee

respectievelijk verkoper worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van vervreemding in eigendom of zakelijk gebruiks- en genotsrecht worden overgenomen, zulks op verbeurte door koper of iedere opvolgende eigenaar of zakelijk gebruiks- of genotsgerechtigde, die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete ten behoeve van de gemeente Goeree-Overflakkee respectievelijk verkoper, groot een honderd duizend euro (€ 100.000,00), onverminderd het recht van de gemeente respectievelijk verkoper om de eventueel meer geleden schade te vorderen. De nalatige zal in gebreke zijn door het enkele feit van niet-nakoming of overtreding van deze bepaling, terwijl de verplichting om alsnog aan het gemaakte beding te voldoen onverminderd blijft bestaan.

4. De hiervoor onder G opgenomen bepalingen worden bij deze door verkoper uitdrukkelijk aan koper opgelegd en door koper aanvaard, terwijl de hieruit voor derden voortvloeiende rechten bij deze door verkoper voor en namens die derden worden aangenomen.

H. MILIEU

Verkoper heeft met betrekking tot het verkochte verklaard en de comparant@e sub 1, handelend als gemeld, bevestigt bij deze dat het verkochte, voorzover verkoper bekend, niet is verontreinigd.

I. OVERDRACHTSBELASTING/OMZETBELASTING

Verkoper kwalificeert als ondernemer in de zin van artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968.

Het perceel bouwgrond respectievelijk het verkochte is een nieuw vervaardigd goed als bedoeld in artikel 11 lid 1, letter a, sub 1 juncto artikel 11, lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat omzetbelasting terzake de levering van het perceel bouwgrond respectievelijk het verkochte is verschuldigd.

Het perceel bouwgrond respectievelijk het verkochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt.

Partijen verklaarden bij deze een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, als bedoeld in artikel 15, lid 1, letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Partijen verklaarden dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd is nihil.

J. ONHERROEPELIJKE VOLMACHT

1. Partijen geven onherroepelijke volmacht aan de ten kantore van mij, notaris, werkzame notariële medewerk(st)ers, zo tezamen als ieder hunner afzonderlijk, om:
 - a. medewerking te verlenen aan het zonedig, tot uiterlijk één (1) jaar na de oplevering van de op het verkochte te stichten opstal(len), vestigen van kwalitatieve verplichtingen/rechten en/of beperkte rechten, zoals rechten van opstal en/of erfdienstbaarheden, ten behoeve van de (nuts)instellingen die daarom verzoeken voor onder andere de aanleg en instandhouding van werken in de

meest algemene zin des woords, waaronder begrepen leidingen, kabels en buizen met toebehoren, voor voorzieningen, zoals water, gas en elektriciteit, in, op of boven - een gedeelte van - het verkochte, een en ander onder de voorwaarden en bepalingen als met bedoelde (nuts)instellingen is of wordt overeengekomen. De gevolmachtigde is gerechtigd de ter zake nodige akten en stukken te tekenen en verder te verrichten al hetgeen de gevolmachtigde raadzaam zal oordelen.

De gevolmachtigde is bevoegd van deze volmacht gebruik te maken, ook indien het een rechtshandeling betreft waarbij de gevolmachtigde optreedt als gevolmachtigde van één of meer andere bij die rechtshandeling betrokkenen;

- b. alle handelingen te verrichten voor het opmaken van en te compareren bij een akte tot aanvulling of verbetering van zowel de onderhavige leveringsakte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot voormeld registergoed, enkel en alleen op grond van een verzuim of foutieve kadastrale aanduiding in de oorspronkelijke akte, echter niet voor het aanbrenge van wijzigingen en/of toevoegingen, voortvloeiende uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden;
 - c. namens hen of één hunner een aanbod tot afstanddoening van op voormeld registergoed rustende hypotheek te aanvaarden en verder al datgene meer te doen, wat ten deze nodig mocht zijn.
2. Deze volmachten vormen een onverbreekelijk bestanddeel van deze overeenkomst en strekken uitsluitend in het belang van koper en Verkoper.

Uit dit belang volgt dat zij niet zal eindigen door het overlijden (ontbinding van een rechtspersoon gelijk te stellen met overlijden) of de onder curatelestelling van de volmachtgevers noch van de gevolmachtigde, alsmede niet door de herroeping door de volmachtgevers.

Tenslotte verklaarden de comparanten dat zij voor de tenuitvoerlegging dezer domicilie kiezen ten kantore van de wettige bewaarder dezer minuut.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Waarvan akte, opgemaakt in minuut, is verleden te Hellevoetsluis, op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van deze akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

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

ondertekend.

CONCEPT