



**CONCEPT**

13 juli 2022

Dossiernummer 138435.06/HG

**LEVERING MET VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN EN KWALITATIEVE  
VERPLICHTING**

**@(MODEL BOUWNUMMERS 70 T/M 77**

Heden @, \_\_\_\_\_

om @, \_\_\_\_\_

verschenen voor mij, mr. @, notaris met plaats van vestiging Barendrecht: \_\_\_\_\_

1.

te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van: \_\_\_\_\_

a. de statutair te Amsterdam gevestigde besloten vennootschap met \_\_\_\_\_  
beperkte aansprakelijkheid: **BPD ONTWIKKELING B.V.**, \_\_\_\_\_  
kantoorhoudende te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1A, ingeschreven –  
in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer \_\_\_\_\_  
08013158, met Belasting Toegevoegde Waarde-nummer \_\_\_\_\_  
NL0B5443118B12, \_\_\_\_\_

hierna genoemd "verkoper", \_\_\_\_\_

b. de statutair te Hardinxveld Giessendam gevestigde besloten \_\_\_\_\_  
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BM WONEN B.V.**, \_\_\_\_\_  
kantoorhoudende te 3371 KA Hardinxveld-Giessendam, Hakgriend 26, \_\_\_\_\_  
ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder  
nummer 23051729; \_\_\_\_\_

hierna ook genoemd: "aannemer", \_\_\_\_\_

2.

hierna @tezamen genoemd: "koper", \_\_\_\_\_

De comparanten, handelende als gemeld, verklaarden: \_\_\_\_\_

LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK, KOOPPRIJS, \_\_\_\_\_

VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN. \_\_\_\_\_

**Koopovereenkomst** \_\_\_\_\_

Verkoper heeft met koper een koopovereenkomst gesloten, gedateerd @ \_\_\_\_\_  
tweeduizend twee en twintig, respectievelijk @ tweeduizend twee en twintig, met \_\_\_\_\_  
betrekking tot de verkoop en levering van het hierna nader omschreven perceel \_\_\_\_\_  
met bijbehorend appartementsrecht. \_\_\_\_\_

**Aannemingsovereenkomst** \_\_\_\_\_

De koper heeft tevens met de aannemer een aannemingsovereenkomst gesloten –  
gedateerd @ tweeduizend twee en twintig, respectievelijk @ tweeduizend twee en  
twintig. Deze aannemingsovereenkomst vormt een onverbreekelijk geheel met \_\_\_\_\_  
voornoemde koopovereenkomst. Voormelde aannemingsovereenkomst heeft \_\_\_\_\_  
betrekking op het voor rekening van de koper door de aannemer (af) te bouwen \_\_\_\_\_  
woning met bijbehorende appartementencomplex met toebehoren, waarvan het \_\_\_\_\_  
hierna verkochte onderdeel van uit maakt. \_\_\_\_\_

**Levering** \_\_\_\_\_

Verkoper levert derhalve op grond van het vorenstaande aan koper, die blijkens \_\_\_\_\_  
het vorenstaande heeft gekocht en bij deze aanvaardt, @ieder voor de \_\_\_\_\_  
onverdeelde helft: \_\_\_\_\_

- A. een perceel bouwterrein bestemd voor de bouw van een woning met —  
tuin, een talud, een vlonder en verder toebehoren, bouwnummer @, —  
staande en gelegen te 3161 CZ Rhoo, Hendrik Chabotstraat @, ter —  
grootte van ongeveer @, kadastraal bekend als gemeente Rhoo, sectie —  
B nummer @, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale —  
grens en -oppervlakte is toegekend;**
- B. @ bestaande uit een gebouw met zeventien (17) terrassen, een leefdek —  
en drieëndertig (33) parkeerplaatsen gelegen in de woningbouwlocatie —  
Essendael deelplan Het Uitzicht-Fase 2 Blok F en G te Rhoo, ten tijde —  
van de splitsing kadastraal bekend als gemeente Rhoo, sectie B, —  
nummer @, ter grootte van ongeveer @; waaraan door het kadaster een —  
voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend;**

hierna tezamen te noemen: "het verkochte".

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

- dat hem niet bekend is, dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke —  
gronden niet is toegestaan.

#### VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte is door verkoper verkregen door de inschrijving ten kantore van de —  
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register 4 op @ in deel @ —  
nummer @, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor —  
de koopsom op @ verleden voor mr. @H.C. Schuurman, notaris met plaats van —  
vestiging Barendrecht.

Zijnde het gebouw waartoe voormeld appartementsrecht behoort gesplitst in —  
appartementsrechten in de zin van artikel 106 Boek 5 Burgerlijk Wetboek bij akte —  
op @ voor mr. @H.C. Schuurman, notaris met plaats van vestiging Barendrecht —  
verleden, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten Kantore van de —  
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register 4 op @ in deel @ —  
nummer @.

#### KOOPSOM EN AANNEEMSOM

1. De koopsom van het verkochte bedraagt @, @waarin is begrepen het tot —  
heden krachtens de door koper overeengekomen aanneemovereenkomst —  
verschuldigde deel van de aanneemsom, zijnde @, inclusief omzetbelasting.
2. Koper heeft de koopsom @ (met de daarover verschuldigde rente en —  
omzetbelasting) voldaan door storting op een daartoe bestemde rekening van —  
de notaris.

Betaling aan de verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de —  
inschrijving in de openbare registers.

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van voormeld bedrag groot @.—  
De door koper aan de aannemer verschuldigde aanneemsom bedraagt @, —  
inclusief omzetbelasting.

@indien (gedeelte) aanneemsom verschuldigd is—

@Het restant van@De aanneemsom zal door koper worden voldaan in termijnen —  
al naar gelang de bouw vordert, een en ander zoals omschreven in voormelde —  
aannemingsovereenkomst.

Voorts verklaarden de comparanten, handelende als gemeld, dat deze \_\_\_\_\_  
overeenkomsten van koop en levering zijn gesloten op de navolgende: \_\_\_\_\_

### BEDINGEN

#### kosten en belastingen

##### Artikel 1

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen het kadastrale recht, zijn –  
voor rekening van verkoper. \_\_\_\_\_  
Wegens de overdracht van het verkochte is geen overdrachtsbelasting \_\_\_\_\_  
verschuldigd. \_\_\_\_\_
2. Verkoper verklaart dat hij ter zake van de levering van het verkochte handelt –  
als ondernemer in de zin van artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968.
3. Het verkochte kwalificeert als bouwterrein in de zin van artikel 11, lid 6, van de  
Wet op de omzetbelasting 1968, aangezien het verkochte onbebouwde grond -  
betreft die is bestemd om te worden bebouwd met één of meer gebouwen. De  
levering van het verkochte is aldus op grond van artikel 11, lid 1, letter a, sub –  
1, van de Wet op de omzetbelasting 1968 van rechtswege aan de heffing van -  
omzetbelasting onderworpen. \_\_\_\_\_
4. De wegens de levering van het verkochte verschuldigde omzetbelasting is \_\_\_\_\_  
voor rekening van koper. \_\_\_\_\_

#### Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

##### Artikel 2

1. De verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die: \_\_\_\_\_
  - a. onvoorwaardelijk is; \_\_\_\_\_
  - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen \_\_\_\_\_  
daarvan; \_\_\_\_\_
  - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen anders dan hierna \_\_\_\_\_  
vermeld; \_\_\_\_\_
  - d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden van  
welke de aan de verkoper bekende hierna zullen worden vermeld; \_\_\_\_\_
  - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders –  
dan hierna vermeld. \_\_\_\_\_
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere \_\_\_\_\_  
omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontlenen noch de verkoper, –  
noch koper daaraan rechten. \_\_\_\_\_
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich thans \_\_\_\_\_  
bevindt. \_\_\_\_\_

##### Artikel 3

De feitelijke levering en aanvaarding van het verkochte vind plaats onmiddellijk na  
ondertekening van deze akte. \_\_\_\_\_

Vanaf heden komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening  
en draag hij het risico van het verkochte. \_\_\_\_\_

#### Garanties van de verkoper.

##### Artikel 4

De verkoper garandeert het navolgende: \_\_\_\_\_

- a. dat de verkoper bevoegd is tot verkoop en levering van het verkochte; \_\_\_\_\_

- b. dat het verkochte thans geheel vrij van huur/pacht of van andere aanspraken – tot gebruik, en ongevorderd wordt geleverd; dat het verkochte evenmin zonder recht of titel in gebruik is bij derden.

#### Bodemonderzoek

##### Artikel 5

Verkoper verklaart in bezit te zijn van een door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Albrandswaard getekende brief de dato @dertien juli tweeduizend twintig, waaruit blijkt dat de bodem van het verkochte geschikt is voor wonen.

#### OMSCHRIJVING KWALITATIEVE BEDINGEN, ERFDIENSTBAARHEDEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN/BEPALINGEN.

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt **voor het verkochte sub B.** verwezen naar voormelde akte van levering (@/@), woordelijk luidende:

##### KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

*Kwalitatieve verplichting met betrekking tot een gedeelte van het verkochte, namelijk het kadastraal nummer*

*Ter uitvoering van hetgeen in de hierboven omschreven vervolgovereenkomst is overeengekomen, komen de gemeente Albrandswaard en de koper, **met betrekking tot een gedeelte van het verkochte, namelijk het perceel met kadastraal nummer @**, waar mogelijk nog als KWALITATIEVE VERPLICHTING conform artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek overeen, de navolgende bepalingen:*

##### Artikel 1

##### Leidingen

*De koper verbindt zich jegens de gemeente Albrandswaard om te dulden, dat palen, kabels, leidingen, schakelkasten, armaturen, draden, isolatoren, aanduidingsbordjes, pijpgeleidingen en andere voorzieningen voor openbare doeleinden/algemeen nut op, in, aan of boven het kadastrale perceel met kadastraal nummer @ en de daarop aanwezige casu quo op te richten opstallen worden aangebracht en onderhouden en in stand gehouden; één en ander op voorwaarde dat daarover vooraf overleg zal plaatsvinden en alle schade die daarvan het onmiddellijk gevolg is en redelijkerwijs niet voor rekening van de koper kan zijn voor de gemeente Albrandswaard naar keuze: op haar kosten zal worden hersteld of zal worden vergoed.*

*De koper is verplicht al hetgeen krachtens deze bepaling is aangebracht te laten bestaan en toegankelijk te houden voor onderhoud door of namens de gemeente Albrandswaard.*

*Reeds bestaande kabels, leidingen en dergelijke dienende voor openbare doeleinden/algemeen nut alsmede het onderhoud worden door koper ook ten opzichte van derden geduld.*

##### Artikel 2

##### Talud met beschoeiing en eventuele wilg(en)

*De koper verbindt zich jegens de gemeente Albrandswaard om de bij het kadastrale perceel met nummer @ behorende talud inclusief beschoeiing, de eventuele wilgen en de eventueel aanwezige andere beplantingen, alles met*

toebehoren, te dulden, te onderhouden en in stand te houden, en daarbij, zonodig, voor inboet zorg te dragen zulks op straffe van een, zonder tussenkomst van de — rechter, terstond opeisbare boete van TWINTIGDUIZEND EURO (€ 20.000,00) bij verzuim ter zake van deze verplichting. —

### Artikel 3

#### Voetpad

De koper verbindt zich jegens de gemeente Albrandswaard om op het kadastrale — perceel met nummer @, ten oosten van het (toekomstige) gebouw, zulks op de — wijze als aangegeven op Tekening @5180-VK-061 behorende bij de — verkoopcontractdocumentatie, een voetpad bestemd om van en naar het — (toekomstige) gebouw, te komen en te gaan, naar en van de openbare weg, — genaamd Willem de Kooning Allee, te dulden, aan te (laten) leggen, te — onderhouden en in stand te houden, zulks op straffe van een, zonder tussenkomst van de rechter, terstond opeisbare boete van TWINTIGDUIZEND EURO — (€ 20.000,00), bij verzuim ter zake van deze verplichting. —

Genoemd voetpad mag door de eigenaren/gebruikers en bezoekers van het — kadastrale perceel met nummer @ uitsluitend te voet met of zonder aan de hand — gevoerde kinderwagens, kruiwagens, rijwielen, bromfietsen, of andere kleine — voertuigen worden gebruikt. —

Het is verboden om vervoermiddelen van welke aard ook of andere zaken op het — voetpad te plaatsen anders dan voor het directe gebruik van het voetpad als — zodanig vereist zal zijn, zodat dit gebruik ongehinderd en onverminderd zal — kunnen plaats hebben. Indien in strijd met deze bepaling mocht zijn gehandeld, — zullen de gebruikers van het voetpad of hun gemachtigden bevoegd zijn datgene — wat zich op het voetpad bevindt, zonder enige aanmaning te verwijderen en elders te plaatsen. —

### Artikel 4

#### Weg

De koper verbindt zich jegens de gemeente Albrandswaard om op het kadastrale — perceel met nummer @, ten westen van het (toekomstige) gebouw, zulks op de — wijze als aangegeven op Tekening @5180-VK-061 behorende bij de — verkoopcontractdocumentatie, een weg bestemd om van en naar het — (toekomstige) gebouw, te komen en te gaan, naar en van de openbare weg, — genaamd Willem de Kooning Allee, te dulden, aan te (laten) leggen, te — onderhouden en in stand te houden, zulks op straffe van een, zonder tussenkomst van de rechter, terstond opeisbare boete van TWINTIGDUIZEND EURO — (€ 20.000,00), bij verzuim ter zake van deze verplichting. —

Genoemde weg mag door de eigenaren/gebruikers en bezoekers van het — kadastrale perceel met nummer @ uitsluitend als voetpad voor mens en dier en — als rijweg voor personenauto's, (motor-)(brom-)(snor-)fietsen en alle andere niet— motorische vervoermiddelen worden gebruikt. —

Het is verboden om vervoermiddelen van welke aard ook of andere zaken op de — weg te plaatsen anders dan voor het directe gebruik van de weg als zodanig — vereist zal zijn, zodat dit gebruik ongehinderd en onverminderd zal kunnen plaats — hebben. Indien in strijd met deze bepaling mocht zijn gehandeld, zullen de —

gebruikers van de weg of hun gemachtigden bevoegd zijn datgene wat zich op de weg bevindt, zonder enige aanmaning te verwijderen en elders te plaatsen.

#### Artikel 5

##### Boetebeding

Het hiervoor onder artikel 1 tot en met 4, alsmede dit artikel 5 bepaalde is op alle volgende eigenaren, beperkt gerechtigden of gebruikers van een gedeelte van het verkochte, namelijk het perceel met kadastraal nummer @ toepasselijk en wel zodanig, dat iedere eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker door wie één of meer bepalingen is overtreden of niet is nagekomen, ingeval er termen zijn tot toepassing van de artikel 2, 3, 4 en 5 bepaalde boete, hoofdelijk met zijn opvolgers tot betaling der boete aansprakelijk is.

Bij elke verdere akte van levering, vestiging van een beperkt gebruik- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruik- of genotsrecht van een gedeelte van het verkochte, namelijk het perceel met kadastraal nummer @ of een gedeelte daarvan, moeten de artikelen 1 tot en met 4, alsmede dit artikel 5 in de akte van overdracht worden opgenomen en ten behoeve van de gemeente Albrandswaard moeten worden aangenomen, alles op straffe ener boete van VIJFTIGDUIZEND EURO (€ 50.000,00) door de overdragende, vestigende of verlenende partij te verbeuren ten behoeve van de gemeente Albrandswaard en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende schriftelijke aanmaning van de gemeente Albrandswaard.

Iedere partij is verplicht van zijn rechtsopvolger(s) te bedingen dat deze ook aan bedoelde verplichting(en) gebonden is (zijn) en dat deze zijn (hun) rechtsopvolger(s) ten behoeve van de andere partij of diens rechtsopvolger(s) gelijke verplichting(en) oplegt (opleggen) op straffe van de hiervoor vermelde boete wegens niet-nakoming van deze verplichting(en) en ander gelijke boetebepalingen als hiervoor vermeld. De verplichting houdt tevens in om genoemde verplichtingen namens de gemeente Albrandswaard, te aanvaarden.

De hiervoor gemelde boetes hebben als prijspeil de datum waarop de vervolgovereenkomst van een deel van Deelplan Het Uitzicht-Fase @2 (17 woningen) is gesloten, derhalve @ en zullen daarna jaarlijks worden aangepast aan de hand van de Consumenten Prijsindex (CPI) reeks: Alle huishoudens tweeduizend zes is éénhonderd (2006=100).

De aldus te indexeren boetes dienen door de betreffende verzuimende partij binnen veertien dagen na een daartoe strekkend verzoek van de gemeente Albrandswaard aan deze gemeente te worden voldaan.

Voorts wordt verwezen naar de bijzondere bepalingen voortvloeiende uit voormelde akte van splitsing (@/@), woordelijk luidende:

#### Artikel 42

##### Overdracht

42.1 Een Appartementsrecht kan worden overgedragen, doch uitsluitend tezamen met de woning waaraan het terras en de parkeerplaatsen dienstbaar aan is. Bij overtreding is de verkoper een boete verschuldigd aan de Vereniging van Eigenaren, gelijk aan tweemaal de dan bedongen koopsom. Onder overdracht is in dit Artikel mede begrepen een levering —

*ten titel van verdeling.*

Voor zover in de hiervoor aangehaalde/bedoelde bepalingen en 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 (waaronder begrepen de aannemer) aangenomen.

#### VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Partijen zijn in aanvulling op genoemde koopovereenkomst nog overeengekomen om de navolgende erfdienstbaarheden te vestigen;

Bij deze worden ten behoeve en ten laste van het bij deze akte geleverde perceel, kadastraal bekend gemeente Rhoon, sectie B, nummer @ en ten behoeve en ten laste van direct naastgelegen perce(e)l(en) en waar van toepassing de overige tot dit blok behorende percelen, zijnde de percelen met bouwnummers 70 tot en met 77, kadastraal bekend gemeente Rhoon, sectie B, respectievelijk nummers @ en @, voor zover nodig ter uitvoering van het onderhavige bouwplan "om niet" gevestigd en aanvaard –en voor zover de levering van bedoelde naastgelegen percelen reeds heeft plaatsgehad, zijn bij de betreffende akten van levering reeds gevestigd en aanvaard- over en weer:

a. de erfdienstbaarheid van licht:

inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat aan en in de op het heersende erf volgens het bestaande bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen op kortere afstand van de grens van het dienend erf dan in de wet is toegestaan, balkons, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor één der in de wet genoemde beperkingen geldt.

b. de erfdienstbaarheid van uitzicht:

inhoudende het verbod voor de eigenaar van het dienend erf om de tuin, voorzover deze onmiddellijk grenst aan het openbare gebied en voorzover de eigenaar van het heersend erf hierover uitzicht heeft naar het openbare gebied waaraan het heersend erf is gelegen, anders te gebruiken dan als siertuin en hierin zodanige beplantingen of opstallen te hebben, dat hierdoor het uitzicht uit de ramen in de gevel van de volgens het huidige bouwplan, op het heersend erf te bouwen casu quo gebouwde woning wordt belemmerd, anders dan de bij de oplevering van het verkochte bestaande beplanting. Deze bepaling geldt niet bij de bouw van opstallen ter voldoening aan een overheidsvoorschrift.

c. de erfdienstbaarheid van overbouw:

inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het huidige bouwplan een op het heersend erf te bouwen of gebouwde woning, gedeeltelijk op het dienend erf is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen in het dienend erf zijn gelegen of de bij de op het heersend erf gebouwde woning cum annexis behorende leidingen gedeeltelijk in het dienende erf zijn aangebracht.

d. de erfdienstbaarheid van inbalking en inankering:

inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat, bij de uitvoering van het huidige bouwplan, van een op het heersend erf te bouwen of gebouwde woning de balken van de daarvoor benodigde balklaag – alsmede ankers zullen worden aangebracht in de zijgevel van de aan de \_\_\_\_\_ eigenaar van het dienend erf toebehorende opstal(len). \_\_\_\_\_

e. de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop: \_\_\_\_\_  
inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om het \_\_\_\_\_ overlopende water van de volgens het huidige bouwplan te bouwen opstallen – overeenkomstig de aan te brengen daken, goten, leidingen en putten te \_\_\_\_\_ ontvangen. \_\_\_\_\_

f. de erfdienstbaarheid van afvoer huishoudwater en faecaliën: \_\_\_\_\_  
inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat huishoudwater en faecaliën van het heersend erf via het dienend erf door – overeenkomstig het huidige bouwplan aan te brengen leidingen en putten, \_\_\_\_\_ afvoerbuizen, riolering of anderszins, worden afgevoerd naar de daarvoor \_\_\_\_\_ bestemde openbare riolen. \_\_\_\_\_

Deze erfdienstbaarheid houdt mede in, dat de eigenaar van het dienend erf \_\_\_\_\_ verplicht is, op zijn terrein het verrichten van de benodigde \_\_\_\_\_ onderhoudswerkzaamheden toe te laten. \_\_\_\_\_

Deze erfdienstbaarheden sub a, b, c, d, e en f omschreven gelden allen over en \_\_\_\_\_ weer ten behoeve en ten laste van aan elkaar grenzende percelen. \_\_\_\_\_

Zullende deze erfdienstbaarheden sub a tot en met f niet geacht worden te zijn \_\_\_\_\_ verzwaaard door meerdere bebouwing of door verandering van aard of bestemming der heersende erven. \_\_\_\_\_

#### KWALITATIEVE VERPLICHTING

De verkoper, thans tevens vrijwillig waarnemende de belangen voor en namens \_\_\_\_\_ de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Albrandswaard, gevestigd te \_\_\_\_\_ Poortugaal, en tevens handelende als mondeling gevolmachtigde van die \_\_\_\_\_ gemeente Albrandswaard, de aannemer en de koper komen met betrekking tot het verkochte sub A., waar mogelijk nog als KWALITATIEVE VERPLICHTING \_\_\_\_\_ conform artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek overeen, de navolgende bepalingen: \_\_\_\_\_

##### Artikel 1

##### Wonen

Koper dient te dulden dat de woning uitsluitend wordt gebruikt voor wonen. \_\_\_\_\_

##### Artikel 2

##### Leidingen

De koper verbindt zich jegens de gemeente Albrandswaard om te dulden, dat \_\_\_\_\_ palen, kabels, leidingen, schakelkasten, armaturen, draden, isolatoren, \_\_\_\_\_ aanduidingsbordjes, pijpgeleidingen en andere voorzieningen voor openbare \_\_\_\_\_ doeleinden/algemeen nut op, in, aan of boven het verkochte en de daarop \_\_\_\_\_ aanwezige casu quo op te richten opstallen worden aangebracht en onderhouden - en in stand gehouden; één en ander op voorwaarde dat daarover vooraf overleg \_\_\_\_\_ zal plaatsvinden en alle schade die daarvan het onmiddellijk gevolg is en \_\_\_\_\_ redelijkerwijs niet voor rekening van de koper kan zijn voor de gemeente \_\_\_\_\_ Albrandswaard naar keuze: op haar kosten zal worden hersteld of zal worden \_\_\_\_\_



vergoed.

De koper is verplicht al hetgeen krachtens deze bepaling is aangebracht te laten bestaan en toegankelijk te houden voor onderhoud door of namens de gemeente Albrandswaard.

Reeds bestaande kabels, leidingen en dergelijke dienende voor openbare doeleinden/algemeen nut alsmede het onderhoud worden door koper ook ten opzichte van derden geduld.

### Artikel 3

#### Haag

- a. De aannemer verplicht zich op het bij deze verkochte perceel als erfafscheiding, tussen het verkochte en het/de buurperce(e)l(en), een haag te planten/plaatsen op de erfgrans, zulks op de wijze als aangegeven op de juridische situatietekening behorende bij de verkoopcontractdocumentatie. De haag valt niet onder het gewaarborgde van de Woningborg.
- b. De koper verplicht zich ten behoeve van de gemeente Albrandswaard om de afscheidingen, te dulden, zelf te zullen onderhouden casu quo in stand te houden en daarbij, zonodig, voor inboet zorg te dragen, zulks op straffe van een zonder tussenkomst van de rechter, terstond opeisbare boete van TWINTIGDUIZEND EURO (€ 20.000,00) bij verzuim van deze verplichting.

### Artikel 4

#### Talud met beschoeiing en wilg

De koper verbindt zich jegens de gemeente Albrandswaard om de bij het verkochte behorende talud inclusief beschoeiing, de wilg en eventueel aanwezige andere beplanting en de vlonder met toebehoren, te dulden, te onderhouden en in stand te houden, en daarbij, zonodig, voor inboet zorg te dragen zulks op straffe van een, zonder tussenkomst van de rechter, terstond opeisbare boete van TWINTIGDUIZEND EURO (€ 20.000,00) bij verzuim ter zake van deze verplichting.

### Artikel 5

#### Schanskorf

- a. De aannemer verplicht zich op het bij deze verkochte sub A. omschreven perceel een schanskorf te plaatsen, zulks op de wijze als aangegeven op de juridische situatietekening behorende bij de verkoopcontractdocumentatie. De schanskorf valt niet onder het gewaarborgde van de Woningborg.
- b. De koper verplicht zich ten behoeve van de gemeente Albrandswaard om de schanskorf te dulden, zelf te zullen onderhouden casu quo in stand te houden en daarbij, zonodig, voor inboet zorg te dragen, zulks op straffe van een zonder tussenkomst van de rechter, terstond opeisbare boete van TWINTIGDUIZEND EURO (€ 20.000,00) bij verzuim van deze verplichting.

### Artikel 6

#### Parkeerplaatsen

De koper verbindt zich jegens de gemeente Albrandswaard om op het verkochte sub B., zulks op de wijze als aangegeven op de splitsingstekening behorende bij de verkoopcontractdocumentatie, een parkeervoorziening voor tenminste twee (2) personenauto's te dulden, aan te (laten) leggen, te onderhouden en in stand te

houden, zulks op straffe van een, zonder tussenkomst van de rechter, terstond — opeisbare boete van TWINTIGDUIZEND EURO (€ 20.000,00), bij verzuim ter zake van deze verplichting.

#### Artikel 7

##### Boetebeding

Het hiervoor onder artikel 1 tot en met 6 alsmede dit artikel 7 bepaalde is op alle — volgende eigenaren, beperkt gerechtigden of gebruikers van het verkochte — toepasselijk en wel zodanig, dat iedere eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker door wie één of meer bepalingen is overtreden of niet is nagekomen, ingeval er — termen zijn tot toepassing van de artikel 3, 4, 5 en 6 bepaalde boete, hoofdelijk — met zijn opvolgers tot betaling der boete aansprakelijk is.

Bij elke verdere akte van levering, vestiging van een beperkt gebruik- of — genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruik- of genotsrecht van het — verkochte moeten de artikelen 1 tot en met 6 alsmede dit artikel 7 in de akte van — overdracht worden opgenomen, op straffe ener boete van VIJFTIGDUIZEND — EURO (€ 50.000,00) door de overdragende, vestigende of verlenende partij te — verbeuren ten behoeve van de gemeente Albrandswaard en te betalen binnen — veertien dagen na daartoe strekkende schriftelijke aanmaning van de gemeente — Albrandswaard.

De hiervoor gemelde boetes hebben als prijspeil de datum waarop de — vervolgovereenkomst van een deel van Deelplan Het Uitzicht-Fase @2 (17 — woningen) is gesloten, derhalve @ en zullen daarna jaarlijks worden aangepast — aan de hand van de Consumenten Prijsindex (CPI) reeks: Alle huishoudens — tweeduizend zes is éénhonderd (2006=100).

De aldus te indexeren boetes dienen door de betreffende verzuimende partij — binnen veertien dagen na een daartoe strekkend verzoek van de gemeente — Albrandswaard aan deze gemeente te worden voldaan.

Tenslotte staat nog in de koopovereenkomst tussen verkoper en koper het — navolgende, woordelijk luidende:

#### **Artikel 19 Verbod overdracht van rechten en vervreemding**

*Voordat de levering van het Verkochte aan Koper heeft plaatsgevonden en — voordat Koper overigens aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze — overeenkomst heeft voldaan is het Koper zonder voorafgaande schriftelijke — toestemming van Verkoper niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit deze - overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of te bezwaren.*

#### **VERENIGING VAN EIGENAREN**

De koper onderwerpt zich nadrukkelijk aan hetgeen is bepaald in voormeld — reglement, vaststellende de rechten en verplichtingen van de eigenaren van de — appartementsrechten, opgenomen in voormelde akte van splitsing.

De koper verklaart dat hij de verplichtingen hem bij gemeld reglement opgelegd — stipt en getrouwelijk zal naleven.

Tevens verklaart koper stipt en getrouwelijk te zullen naleven, de eventuele — voorwaarden die door de vereniging van eigenaren zijn gesteld aan de eventuele — aanpassingen aan de standaard uitvoering van het verkochte.

Verkoper verklaart dat de vereniging van eigenaren thans nog niet actief is en —

derhalve geen reservefonds aanwezig is, zodat de verklaring namens de \_\_\_\_\_  
vereniging van eigenaren niet kan worden afgegeven. \_\_\_\_\_

#### VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN \_\_\_\_\_

1. Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken blijft tussen partijen gelden hetgeen vóór het verlijden van deze akte overigens tussen hen is \_\_\_\_\_  
overeengekomen. \_\_\_\_\_
2. Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koop- \_\_\_\_\_  
/aannemingsovereenkomsten of in nadere overeenkomsten die op de koop —  
betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper, noch de aannemer, —  
noch koper kunnen zich terzake van deze koop en levering nog op een \_\_\_\_\_  
ontbindende voorwaarde beroepen. \_\_\_\_\_

#### VOLMACHT VERKOPER/AANNEMER \_\_\_\_\_

Van voormelde volmachten blijkt uit twee onderhandse akten welke zijn gehecht —  
aan een akte van levering, @ , verleden voor @mr. J.M. Tempelaar, @als \_\_\_\_\_  
waarnemer van @mr. H.C. Schuurman, notaris met plaats van vestiging \_\_\_\_\_  
Barendrecht. \_\_\_\_\_

Van het bestaan van deze volmachten is mij, notaris, genoegzaam gebleken. \_\_\_\_\_

#### AFSTAND HYPOTHEEKRECHTEN \_\_\_\_\_

Voorts verklaarden partijen volmacht te geven aan de notaris voornoemd en aan —  
ieder van zijn medewerkers om voor zonodig namens hen afstand te doen van —  
hypotheekrechten, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper —  
mochten zijn ingeschreven op het verkochte. \_\_\_\_\_

Voorts strekt deze volmacht tot het zonodig opmaken van een aanvullende en/of —  
rectificatie-akte, indien de op grond van de onderhavige akte aan de bewaarder —  
van het kadaster en Openbare Registers aangeboden stukken door \_\_\_\_\_  
laatstgenoemde worden geweigerd op grond van het bepaalde in de artikelen 19 —  
of 20 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek. \_\_\_\_\_

#### VOLMACHT TOT AANPASSING NAAR FEITELIJKE SITUATIE \_\_\_\_\_

Koper geeft onherroepelijk volmacht –met de macht van substitutie- aan het \_\_\_\_\_  
bestuur van de bij de splitsing opgerichte Vereniging van eigenaars en/of aan \_\_\_\_\_  
ieder van de medewerkers van notariskantoor Groenveld en van Houdt te \_\_\_\_\_  
Barendrecht of een door één van beide aan te wijzen derde(n), gedurende de \_\_\_\_\_  
bouw en tot maximaal twee jaar na voltooiing en oplevering van het gehele \_\_\_\_\_  
gebouw tot: \_\_\_\_\_

- a. het vestigen of doen vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden en/of \_\_\_\_\_  
kwalitatieve verplichtingen voor- en ten laste van (het grondperceel van) de —  
gemeenschap en/of het verkochte, welke voortvloeien uit het gebruik en/of de —  
feitelijke situatie van de gemeenschap casu quo het verkochte; \_\_\_\_\_
- b. indien en voor zover zulks met het oog op kleine (bouwkundige) wijzigingen —  
tijdens de bouwfase noodzakelijk zal zijn tot het wijzigen van de akte van \_\_\_\_\_  
splitsing, het bij voormelde splitsingsakte vastgestelde splitsingsreglement —  
en/of de daarbij behorende tekeningen, teneinde die \_\_\_\_\_  
akte/reglement/tekeningen aan te passen aan de feitelijke situatie in-, om en —  
aan de gemeenschap, dan wel het verkochte onder de volgende bepalingen:—  
1. Van het voornemen tot aanpassing aan de feitelijke situatie zal gedurende

- de bouw en tot maximaal twee jaar na voltooiing en oplevering van het — gebouw door de verkoper en/of het bestuur schriftelijk (mag ook via — elektronische weg) aan de eigenaars moeten worden kennisgegeven, dat — van de afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, onder — mededeling van hetgeen aan de feitelijke situatie wordt aangepast. —
2. Indien het privé-gedeelte van een eigenaar door de voorgenomen — aanpassing van het reglement wijziging ondergaat zal door de betreffende eigenaar een afzonderlijke volmacht moeten worden verstrekt. —
  3. Voormelde volmachten vervallen alle twee jaar na voltooiing en oplevering van het gebouw. —

Het bovenstaande is van toepassing voor zover dit niet in strijd is met de koop- — en/of aannemingsovereenkomsten en de daarop van toepassing zijnde Algemene — Voorwaarden en geldt —voorzoveel nodig- als een aanvulling op het in de koop- — aannemingsovereenkomst gestelde. —

Deze volmacht vormt een onverbreekelijk bestanddeel van de koopovereenkomst — en strekt in het belang van het bestuur van voormelde vereniging. —

Uit dit belang volgt dat de volmacht niet zal eindigen door het overlijden of de — onder curatelestelling van de volmachtgevers, noch van de gevolmachtigden, — alsmede niet door de herroeping door de volmachtgevers. —

Ontbinding van een rechtspersoon wordt gelijkgesteld met het overlijden van een — natuurlijk persoon. —

De gevolmachtigde is gerechtigd de ter zake nodige akten en stukken te tekenen — en verder te verrichten al hetgeen de gevolmachtigde dienstig 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. —

De koper verplicht zich jegens de gevolmachtigde medewerking te verlenen aan — de aanvraag voor het verkrijgen van de (eventueel) benodigde toestemming van — de eventueel toekomstige hypotheekhouder(s) van het verkochte voor de hiervoor — vermelde rechtshandelingen. —

Ingeval van vervreemding van het verkochte voor of binnen twee (2) jaar na de — oplevering van het verkochte, zal de koper: —

- aan zijn rechtsopvolger(s) in de eigendom van het verkochte de verplichting — opleggen een gelijke volmacht als hiervoor vermeld te verlenen aan het — bestuur van de bij de splitsing opgerichte Vereniging van eigenaars en/of aan — ieder van de medewerkers van notariskantoor Groenveld en van Houdt te — Barendrecht, alsmede de verplichting opleggen medewerking te verlenen aan — de aanvraag voor een gelijke toestemming van hypotheekhouder(s) als — hiervoor bedoeld; —
- het hiervoor bepaalde binnen genoemde periode van twee (2) jaar bij wijze — van kettingbeding opleggen aan zijn rechtsopvolger(s) in de eigendom van het — verkochte en ten behoeve van het bestuur van de bij de splitsing opgerichte — Vereniging van eigenaars bedingen, aannemen en woordelijk in de — betreffende akte opnemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk zonder — rechterlijke tussenkomst opleisbare boete van vijfduizend euro (€ 5.000,00) ten

behoefte van het bestuur van de bij de splitsing opgerichte Vereniging van —  
eigenaars. \_\_\_\_\_

#### VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING \_\_\_\_\_

Tenslotte verklaarden partijen dat de onderhavige overdracht is belast met \_\_\_\_\_  
omzetbelasting als vorenvermeld en doen terzake dezer partijen een beroep op de  
vrijstelling als vervat in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op Belastingen van \_\_\_\_\_  
Rechtsverkeer, opdat de overdracht wordt vrijgesteld van de heffing van \_\_\_\_\_  
overdrachtsbelasting, terwijl de verkoper het verkochte niet als bedrijfsmiddel heeft  
gebruikt. \_\_\_\_\_

#### WOONPLAATSKEUZE \_\_\_\_\_

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, —  
wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte. \_\_\_\_\_

WAARVAN AKTE is verleden te Barendrecht op de datum in het hoofd van deze —  
akte vermeld. \_\_\_\_\_

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte  
is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard —  
op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden —  
van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen. Deze akte is beperkt \_\_\_\_\_  
voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen \_\_\_\_\_  
personen en vervolgens door mij, notaris. \_\_\_\_\_