

**AKTE VAN LEVERING@**

De Brinkhorst fase 4/5, Blok 30 te Moordrecht@

(bouwkavels 186 tot en met 188)@

door: BPD Ontwikkeling B.V.@

aan: @

van: het verkochte aan @

ontwerp d.d. 18 maart 2020@

Heden, @, verschenen voor mij, mr. @, notaris met plaats van vestiging Rotterdam:

1. @,

hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD**

**Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1 A, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 08013158;

genoemde volmachtgever hierna genoemd: "Verkoper".

2. a. de heer @;

b. mevrouw @

hierna @tezamen genoemd: "Koper", voornemens het Verkochte te gaan bewonen.

Volmacht

De volmacht, waaraan de sub 1 verschenen persoon de bevoegdheid ontleent, is schriftelijk verleend en is gehecht aan de Algemene Akte (Blok 30) op @ voor mr. H. Linssen, notaris met plaats van vestiging Rotterdam, bij afschrift ingeschreven in register Hypotheken 4 van de Landelijke Dienst voor het kadaster en de openbare registers op @ in deel @ nummer @.

Hoedanigheid verschenen persoon

Wordt in deze akte gesproken van "de verschenen persoon", dan wordt daarmee aangeduid de betreffende verschenen persoon, handelend als hiervoor gemeld, tenzij het tegendeel is bepaald of uit het tekstverband blijkt.

**De verschenen personen verklaarden het navolgende.**

Titel verkoper

- dat BPD in het deelplan De Brinkhorst te Moordrecht een plan heeft doen ontwerpen voor de bouw van onder een appartementencomplex bestaande

- uit drie (3) woningen/appartementsrechten met toebehoren, bouwnummers 186 tot en met 188, hierna te noemen: de bouwkavels, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente **Moordrecht**, sectie **D**, nummer @, groot @, na splitsing in appartementsrechten complexaanduiding @-**A**, appartementsindices **1, 2 en 3**;
- de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: De Vries en Verburg Bouw B.V., statutair gevestigd te Stolwijk, gemeente Krimpenerwaard, kantoorhoudende te 2821 LH Stolwijk, 't Vaartland 8, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 29029229 heeft zich jegens Koper verplicht op het hierna te omschrijven registergoed een appartementencomplex met drie (3) appartementsrechten/woningen met toebehoren te stichten, zoals nader is overeengekomen in de daartoe met de Koper aangegane aannemingsovereenkomst.

#### **TITEL, LEVERING, REGISTERGOED, BESTEMMING**

Verkoper heeft blijkens een op @ met Koper aangegane Koopovereenkomst aan Koper verkocht en levert op grond daarvan aan Koper, die blijkens voormelde overeenkomst van Verkoper heeft gekocht en hierbij aanvaardt @, ieder voor de onverdeelde helft @:

#### **HET NAVOLGENDE REGISTERGOED:**

het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Moordrecht**, sectie **D**, complexaanduiding @-**A**, appartementsindex @, (bouwnummer @), welk appartementsrecht omvat:

- het één/derde ( $1/3^e$ ) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het in aanbouw zijnde appartementencomplex met drie (3) woningen met al dan niet in pandige bergingen en verder toebehoren aan de @ te Moordrecht, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Moordrecht, sectie **D**, nummer @, groot @;
- het recht op het uitsluitend gebruik van de woning @ met berging op de begane grond en verder toebehoren, aan de @ te **Moordrecht**.

#### **Bestemming van het Verkochte**

De Koper zal het Verkochte bestemmen als: "woning met toebehoren".

Het is Verkoper niet bekend dat dit beoogde gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

#### **Publiekrechtelijke beperkingen**

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de Landelijke Voorziening Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen of in de

Basisregistratie Kadaster.

Het is de Verkoper niet bekend dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.

**KOOPPRIJS**

De koopprijs van het Verkochte bedraagt @.

In voormelde bedragen is éérentwintig procent (21%) omzetbelasting inbegrepen.

**DE VERKRIJGING VAN HET VERKOCHTE DOOR VERKOPER**

Verkoper heeft voormelde percelen verkregen:

- gedeeltelijk door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers in het register Hypotheken 4 op zes januari tweeduizend vijf, in deel 40589 nummer 52 van een afschrift van een akte van levering, op diezelfde dag verleden voor mr. W.C.A. van der Heiden, notaris te Liesveld;
- gedeeltelijk door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers in het register Hypotheken 4 op negenentwintig januari tweeduizend negen, in deel 56192 nummer 13 van een afschrift van een proces-verbaal van naamswijziging, op achtentwintig januari tweeduizend negen opgemaakt door mr. drs. L.W.J. Hoppenbrouwers, notaris te Amsterdam;
- gedeeltelijk door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers in het register Hypotheken 4 op twintig juli tweeduizend negen, in deel 56959 nummer 22 van een afschrift van een akte van levering, op zeventien juli tweeduizend negen verleden voor een waarnemer van mr. Th.J.H. Dröge, notaris te Delft;
- gedeeltelijk door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers in het register Hypotheken 4 op zes november tweeduizend twaalf, in deel 62145 nummer 86 van een afschrift van een akte van levering, op diezelfde verleden voor notaris Dröge, voornoemd, mede in verband met een akte van rectificatie op negen november tweeduizend twaalf verleden voor notaris Dröge, voornoemd, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers in het register Hypotheken 4 op diezelfde dag in deel 62157 nummer 111 ;
- gedeeltelijk door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers in het register Hypotheken 4 op twintig maart tweeduizend dertien, in deel 62693 nummer 119 van een afschrift

van een akte van levering, op diezelfde dag verleden voor mr. mr. J. Smal, notaris te Zuidplas, mede in verband met een akte van rectificatie op negentien september tweeduizend zestien verleden voor notaris Smal voornoemd, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers in het register Hypotheken 4 op diezelfde dag in deel 69060 nummer 120, alsmede een akte van rectificatie op elf oktober tweeduizend zestien verleden voor mr. J. Smal, notaris te Zuidplas, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers in het register Hypotheken 4 op twaalf oktober tweeduizend zestien, in deel 69218 nummer 17;

- gedeeltelijk door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers in het register Hypotheken 4 op negentwintig januari tweeduizend zestien, in deel 67652 nummer 115 van een afschrift van een akte van levering, op achtentwintig januari tweeduizend zestien verleden voor notaris Smal voornoemd;
- gedeeltelijk door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers in het register Hypotheken 4 op negentien september tweeduizend zestien, in deel 69060 nummer 121 van een afschrift van een akte van beëindiging opstalrecht, op diezelfde verleden voor notaris Smal voornoemd;

gevolgd door een akte van splitsing in appartementsrechten op @ verleden voor mr. H. Linssen, notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven in het register Hypotheken 4 van de Landelijke Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op @ in deel @ nummer @.

#### **KWIJTING**

Het per heden uit hoofde van de Koopovereenkomst door Koper verschuldigde bedrag van @, inclusief een bedrag van @ omzetbelasting, is door Koper voldaan door storting op een kwaliteitsrekeningrekening bij het kantoor Fokkema Linssen Notarissen, gevestigd te Rotterdam.

Verkoper verleent Koper kwijting voor de betaling van het totaal van voormelde bedragen.

Indien uit de afrekening van de onderhavige koop blijkt dat er (bouw-)rente is verschuldigd, is deze eveneens voldaan en wordt in deze akte ter zake eveneens kwijting verleend.

#### **BEPALINGEN**

Voormelde Koopovereenkomst is, voor zover hier nog van belang, gesloten onder de volgende bedingen.

### **Kosten en belastingen**

#### **Artikel 1**

- 1 Wegens de levering van het Verkochte als zodanig is omzetbelasting verschuldigd.
- 2 Het notarieel honorarium van deze akte en het kadastrale recht zijn voor rekening van Verkoper.

### **Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat, bestemming**

#### **Artikel 2**

- 1 Verkoper is verplicht aan Koper te leveren eigendom die:
  - a niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
  - b niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens krachtens wet, bestemming of bestaande erfdienstbaarheden, anders dan de hierna vermelde;
  - c niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan de hierna vermelde;
  - d niet belast is met bijzondere verplichtingen wegens andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan de hierna vermelde.
- 2 Over- of ondermaat van de tot het appartementencomplex behorende grond of van de in de splitsingstekening aangegeven maat van het tot het appartementsrecht behorende terrein, zal aan geen van partijen enig recht verlenen.
- 3 Het Verkochte wordt ten tijde van de aflevering aanvaard, geheel ontruimd, vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten.

### **Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico**

#### **Artikel 3**

De feitelijke levering van het Verkochte vindt plaats onmiddellijk na ondertekening van deze akte.

Het risico van de grond is vanaf de ondertekening van de notariële akte van levering voor rekening van Koper.

Vanaf heden komen de baten de Koper te goede en zijn de lasten voor zijn rekening.

### **Garanties van Verkoper**

#### **Artikel 4**

Verkoper garandeert het navolgende:

- a hij is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;
- b het Verkochte zal ten tijde van de levering geheel vrij zijn van huur en/of

- andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd en niet in gebruik bij derden;
- c voor hem bestaat ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
  - d op het Verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

### **Bodemonderzoek**

#### **Artikel 5**

Voor wat betreft verontreiniging en bodenkwaliteit wordt verwezen naar hetgeen is opgenomen in artikel @11 van de Koopovereenkomst, waarin woordelijk staat vermeld:

#### **"Artikel 11 Bodem- en/of milieukwaliteit**

- 11.1 *De bodem zal bij de feitelijke levering geschikt zijn voor het gebruik van als in artikel 6 is omschreven.*
- 11.2 *Het is Verkoper niet bekend dat in de bijbehorende grond van het Verkochte ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn, dan wel aanwezig zijn geweest.*
- 11.3 *Verkoper zijn door daartoe bevoegde instanties, geen nog niet uitgevoerde verbeteringen, herstellingen of andere voorzieningen (waaronder begrepen onderzoek- en saneringsbevelen als bedoeld in artikel 55 van de Wet Bodembescherming) aan het Verkochte voorgeschreven noch is een daartoe strekkend voorschrift hem schriftelijk aangekondigd."*

### **OMSCHRIJVING KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

#### **Artikel 6**

Met betrekking tot kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:

- A. de situatietekening welke is gehecht aan voormelde Algemene Akte, waarop is aangegeven dat aan de achterzijde van de bouwkavel een beukenhaag met een hoogte van ongeveer tachtig (80) centimeter door de Koper en diens rechtsopvolgers moet worden aangebracht en onderhouden en zonodig vernieuwd.  
Tevens is op voormelde situatietekening aangegeven dat aan de zijkanten van de bouwkavel een hekwerk bestaande uit paaltjes, die onderling zijn verbonden met een ketting, door de Koper en diens rechtsopvolgers moet worden onderhouden en zonodig vernieuwd.
- B de Algemene Voorwaarden zoals opgenomen in de Koopovereenkomst en

in voormelde Algemene Akte.

Al deze bepalingen worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en partijen zijn met de inhoud van die bepalingen volledig bekend; teksten van die bepalingen zijn aan de Koper ter hand gesteld.

C De Koopovereenkomst, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

**"Artikel @ Zetting**

*Voorbehoud ten aanzien van de grond.*

*De bouwkevel, waarop de woning (op grond van de Aannemingsovereenkomst) wordt gebouwd, is gezien de samenstelling ter plaatse, gevoelig voor bovengemiddelde en – in ieder geval de eerste jaren – voortdurende zetting.*

*Zetting is een proces waar grond onder invloed van een belasting wordt samengedrukt.*

*Hierbij wordt water en lucht uit de poriën geperst. De zettingssnelheid hangt af van de textuur en structuur van de grond en het watergehalte, de omvang van de belasting en de eerdere belastingen. Een zetting van meer dan 40 cm in 30 jaar is niet uitzonderlijk in dit gebied en daarbij dient de koper zich te realiseren dat de grootste zetting naar verwachting in de eerste 5 jaar gaat optreden.*

*Het openbare gebied (straten, groenvoorzieningen etc.) ende bouwkevel is voorbelast cq. doorgestort, zodat bij de start van de bouw de grond reeds 'gezet' is. Ondanks deze voorzorgen kan Verkoper niet voorkomen dat er een (blijvende) zetting van zowel de voor- als achtertuin optreedt.*

*Koper dient zelf maatregelen te nemen (aanvullen met grond in de tuin, een strook met grind rondom de gevel) als zetting optreedt om de tuin op hoogte te houden en te voorkomen dat er rondom de woning kuilen ontstaan door eventueel wegspoelen van de grond.*

*Gebruiksvoorschriften tuin*

*Koper dient de aansluiting van de grond met de woningentree en de terrasdeuren op hoogte te houden evenals de rest van de tuin.*

*Verkoper adviseert Koper met nadruk om direct rondom de woning een strook grind aan te brengen en van tijd tot tijd aan te vullen.*

*Als Koper verhardingen rondom de woning aanbrengt, wijst Verkoper Koper erop dat deze verhardingen, inclusief het benodigde zandpakket, door hun gewicht extra zettingen kunnen veroorzaken.*

*Ook het aantrillen van de grond veroorzaakt zettingen. Voor aanvullingen en ophogingen kan Koper het beste grond met een laag soortelijk gewicht*

toepassen.

*Hiermee wordt de druk op de ondergrond beperkt en worden zettingen niet versneld. Verkoper adviseert u het afschot van de verharding van de woning af te laten lopen (d.w.z. van de gevel af de tuin in).*

*De verharding dient ook los van de woning gehouden te worden en minimaal 50 mm lager dan de onderdorpels aangelegd te worden, m.u.v. de woningentreedeur.*

*Verkoper wijst Koper erop dat zettingen van de grond zich eerder aftekenen bij verharde oppervlaktes.*

*Ook zijn de mogelijk noodzakelijke ophogingen die Koper in de komende jaren dient uit te voeren minder gemakkelijk en mogelijk kostbaarder bij verharde oppervlaktes.*

*Bijgebouwen die niet op een paalfundering geplaatst worden kunnen daarbij uit het lood gaan staan als gevolg van niet gelijkmatige zakkingen.*

*Verkoper adviseert Koper de aansluitingen van riolering en overige nutsleidingen te controleren voordat ophoogwerkzaamheden worden uitgevoerd. "*

#### Aanvaarding

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.

#### **VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN**

##### **Artikel 7**

Op grond en ter uitvoering van de Koopovereenkomst en gelet op het bepaalde in voormelde Algemene Voorwaarden worden bij deze voorbehouden en verleend en zullen door de inschrijving van het afschrift dezer akte ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers in het register Hypotheken 4 worden gevestigd de volgende:

##### **Kwalitatieve verplichtingen**

Koper, voor de toepassing van dit artikel daaronder begrepen de rechtsoptvolgers van Koper in het Verkochte, moet, als kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek:

- dulden dat op, in, aan en/of boven het onderhavige bouwkevel en de daarop te stichten opstallen voor openbare doeleinden worden aangebracht, onderhouden en zonodig vernieuwd, draden, kabels, leidingen en



dergelijke, welke burgemeester en wethouders van Moordrecht nodig zullen oordelen.

- zich onthouden van het plaatsen van een afscheiding aan de achterzijde van de bouwkavels 186 tot en met 188 - noch op eigen terrein nog daarbuiten - welke hoger zal zijn dan de aldaar aanwezige beukenhaag met een hoogte van ongeveer tachtig (80) centimeter.

De vestiging van voormelde kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en erfdienstbaarheden worden hierbij door partijen aangenomen.

Koper aanvaardt alle uit bovengenoemde bepalingen voortvloeiende lasten en beperkingen.

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.

### **APPARTEMENTENSPLITSING**

#### **Artikel 8**

- 1 Op het Verkochte is van toepassing het bepaalde in voormelde akte van splitsing in appartementsrechten.  
Het is aan koper bekend dat koper als appartementseigenaar van rechtswege lid is van de betreffende vereniging van eigenaars.  
Koper verbindt zich tot prompte voldoening aan- en naleving van de verplichtingen, die voor Koper als lid van gemelde vereniging van eigenaars uit de wet, de statuten en eventuele huishoudelijke reglementen van de vereniging, alsmede uit het reglement van splitsing voortvloeien.  
Van de inhoud van deze statuten en reglementen heeft Koper kennisgenomen.
- 2 Aangezien de vereniging van eigenaars onlangs is opgericht en de bouw van het appartementencomplex @@nog niet is aangevangen is dientengevolge geen sprake is van reserve- en/of onderhoudsfondsen noch van verschuldigheid van voorschotbijdragen en definitieve bijdragen aan de betreffende vereniging van eigenaars behoudens de eenmalige voorschotbijdrage als vermeld aan het slot van de akte van splitsing in appartementsrechten..
- 3 Toestemming van de vereniging van eigenaars tot ingebruikneming van het registergoed door Koper is niet vereist.
- 4 Koper aanvaardt de verplichtingen voortvloeiende uit eventueel in de akte

van splitsing opgenomen erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen. Voorzover in bedoelde bepalingen verplichtingen voorkomen die Verkoper aan Koper moet opleggen, doet Verkoper dat hierbij en wordt een en ander hierbij door Koper aanvaard. Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij tevens door Verkoper voor die derden aangenomen.

### **ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN**

#### **Artikel 9**

De in Koopovereenkomst overeengekomen ontbindende en opschortende voorwaarden zijn thans uitgewerkt. Verkoper noch Koper kunnen zich op vorenbedoelde ontbindende of opschortende voorwaarde beroepen.

### **OVERDRACHT VAN RECHTEN**

#### **Artikel 10**

- 1 Voor zover rechten van de Verkoper ter zake van het Verkochte jegens haar rechtsvoorgangers en/of andere derden niet gelijktijdig met de levering van het Verkochte mee overgaan op de Koper, levert de Verkoper die rechten bij deze aan Koper, die die rechten hierbij van de Verkoper aanvaardt.
- 2 Koper is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde levering van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

### **VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING**

#### **Artikel 11**

Partijen verklaren bij deze een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van het bepaalde in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien ter zake van de levering omzetbelasting is verschuldigd en het Verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

### **RECTIFICATIEVOLMACHT**

De kadastergrenzen op de aan de voormelde akte gehechte situatieschets vallen op een aantal punten samen of nagenoeg samen met de op die schets aangegeven grenzen van de bouwkvavel.

Daarom bestaat de mogelijkheid, dat de landmeter bij de uiteindelijke opmeting in het terrein zal concluderen, dat de bouwkvavel mede zal omvatten een gedeelte van een ander naastliggend perceel, of dat de kvavel juist nog wel geheel in één perceelnummer ligt.

In dat geval zal deze akte niet de juiste kadastrale aanduiding omvatten van het geleverde perceelsgedeelte en zal achteraf rectificatie van de akte van levering noodzakelijk zijn.

Alle bij deze akte betrokken partijen geven daarom onherroepelijk volmacht aan alle medewerkers van het kantoor van de notaris die deze akte passeert om zo nodig mee te werken aan een rectificatie-akte dan wel een clerical error waarin de kadastrale aanduiding zal worden verbeterd.

#### **WOONPLAATSKEUZE**

Voor de toepassing van de Wet belastingen van rechtsverkeer als gevolg van deze overeenkomst wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

#### **SLOT**

Deze akte is verleden te Rotterdam op de in de aanhef van deze akte vermelde datum.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De identiteit van de betreffende verschenen personen is door mij, notaris, aan de hand van het hiervoor gemelde en daartoe bestemde document vastgesteld.

De betreffende verschenen personen hebben verklaard tijdig vóór het verlijden van de akte de gelegenheid te hebben gekregen om van de inhoud van de akte kennis te nemen.

De zakelijke inhoud van de akte is door mij, notaris, aan de verschenen personen medegedeeld en toegelicht. Voorts is gewezen op de gevolgen die voor partijen of een of meer hunner uit de inhoud van de akte voortvloeien. De betreffende verschenen personen hebben verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen.

Onmiddellijk na voorlezing van de wettelijk voorgeschreven gedeelten van de akte is de akte door de verschenen personen ondertekend en, onmiddellijk daarna, door mij, notaris, ondertekend om@