

LEVERING

door: BPD Ontwikkeling B.V. @
aan: @
van: De Brinkhorst (fase 2b) te Moordrecht, bouwnummer @@

ONTWERP d.d. 30 mei 2018

Heden, @, verschenen voor mij, @:

1. @,
hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Hoevelaken (gemeente Nijkerk), kantoorhoudende te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, mede kantoorhoudende te (2612 PA) Delft, Poortweg 2, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08013158, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder BPD Europe B.V., statutair gevestigd te Hoevelaken (gemeente Nijkerk), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08024283;
BPD Ontwikkeling B.V. voornoemd, hierna genoemd: "verkoper";
- 2 @
hierna @tezamen@ genoemd: "koper".

Volmacht

Van het bestaan van voormelde volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken. De volmacht, waaraan de verschenen persoon sub 1 de bevoegdheid ontleent, is schriftelijk verleend en gehecht aan na te melden akte van levering.

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 verklaren het volgende.

Verkoper heeft blijkens een met koper schriftelijk aangegane koopovereenkomst, hierna te noemen: koopovereenkomst, de dato @ aan koper verkocht, die verklaarde van verkoper te hebben gekocht, het hierna te omschrijven registergoed.

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Rehorst Bouw B.V.,

statutair gevestigd te Bergambacht, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 29027285, hierna te noemen: “de ondernemer”, heeft zich jegens koper verplicht op het hierna te omschrijven registergoed een eengezinswoning met toebehoren te stichten, zoals nader is overeengekomen in de door de ondernemer met de koper aangegane aannemingsovereenkomst.

Op grond en ter uitvoering van voormelde koopovereenkomst, verklaarde verkoper bij deze in eigendom te leveren aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en hierbij aanvaardt:

HET NAVOLGENDE REGISTERGOED:

een perceel bouwgrond, gelegen te Moordrecht in het deelplan De Brinkhorst, fase 2b, kadastraal bekend gemeente **Moordrecht**, sectie @, nummer @, groot @, waaraan door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en voorlopige oppervlakte zijn toegekend, met de rechten van de koper op de op die grond te stichten opstal, zijnde een eengezinswoning met toebehoren;

de situering van voormeld perceel bouwgrond is globaal aangeduid met bouwnummer @ op de situatietekening welke is gehecht aan een akte op @ verleden voor mr. H. Linssen, notaris met plaats van vestiging Rotterdam; een afschrift van voormelde akte met de daaraan gehechte situatietekening is ingeschreven in het register Hypotheken 4 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op @ in deel @ nummer @;

hierna ook te noemen: “het registergoed”.

KOOP-/AANNEEMSOM

De koopsom van het registergoed bedraagt @.

De aanneemsom bedraagt @.

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

Het per heden uit hoofde van de koop- en aannemingsovereenkomsten door koper verschuldigde bedrag van @, inclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting, waarin begrepen de koopsom van het registergoed @ (en de vervallen termijnen van de aanneemsom welke de ondernemer bij de verkoper in rekening zal brengen en de verkoper vervolgens bij de koper)@ is door koper voldaan door storting op een rekening bij het notariskantoor Fokkema Linssen te Rotterdam.

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van laatstgemeld bedrag.

Indien uit de afrekening van de onderhavige koop en aanneming blijkt dat (bouw-)rente is verschuldigd, is deze eveneens voldaan en wordt ter zake

eveneens kwijting verleend.

BESTEMMING

Koper zal het registergoed gebruiken als bouwgrond, bestemd voor de bouw van een eengezinswoning met toebehoren.

Ten aanzien van dit gebruik van het registergoed heeft verkoper meegedeeld, dat hem niet bekend is, dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

DE VERKRIJGING VAN HET REGISTERGOED DOOR VERKOPER

Het registergoed is door verkoper verkregen als volgt:

- 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 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 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;
- 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 zestien, in deel 67652 nummer 115 van een afschrift van een akte van levering, op achtentwintig januari tweeduizend zestien verleden voor mr. J. Smal, notaris te Zuidplas;
 - 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 dag verleden voor mr. J. Smal, notaris te Zuidplas;
 - gedeeltelijk door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers in het register Hypotheken 4 op twaalf oktober tweeduizend zestien, in deel 69218nummer 17 van een afschrift van een akte van rectificatie op elf oktober tweeduizend zestien verleden voor mr. J. Smal, notaris te Zuidplas.

Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens een kadastraal uittreksel per @ (datum) zijn ten aanzien van het registergoed geen publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Er zijn verkoper geen aankondigingen gedaan van (overige) publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed, van welke aard ook.

BEPALINGEN

De overeenkomst van koop en levering is gesloten met onder meer de volgende bepalingen.

Omzetbelasting/kosten akte van levering

Artikel 1

- 1 Ter zake van de levering is geen overdrachtsbelasting, maar omzetbelasting verschuldigd.
- 2 Alle rechten en kosten van de overdracht, waaronder begrepen het kadastrale recht, zijn voor rekening van verkoper.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke levering

Artikel 2

- 1 Verkoper verklaart dat het registergoed:
 - a niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken 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 Indien de hiervoor vermelde grootte van het registergoed en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist is of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten.
- 3 Het registergoed 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 registergoed 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, zulks met inachtneming van het bepaalde in voormelde aannemingsovereenkomst.

Vanaf heden komen de baten de koper ter goede, 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 registergoed;
- b het registergoed 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 registergoed 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 ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE
BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

Artikel 6

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

- A. Voormelde situatietekening, waarop is aangegeven dat aan de voorzijde van de bouwkavels en aan de zijkant van diverse bouwkavels een beukenhaag met een hoogte van ongeveer tachtig centimeter door de koper en diens rechtsopvolgers moet worden onderhouden en zonodig vernieuwd. Tevens is op voormelde situatietekening aangegeven op welke kavels een beukenhaag met een hoogte van ongeveer één meter en tachtig centimeter, een draadmathekwerk met hedera met een hoogte van ongeveer één meter en tachtig centimeter en een toegangspoort, alsmede parkeren op eigen terrein voor de bouwnummers 41, 44, 45 en 46 door de koper en diens rechtsopvolgers moet worden onderhouden en zonodig vernieuwd.
- B. **VOORWAARDEN BPD**
De tussen verkoper en koper gesloten koopovereenkomst is aangegaan onder de voorwaarden zoals deze zijn opgenomen in een akte op @ verleden voor genoemde notaris mr. H. Linssen, waarvan een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers in het register Hypotheken 4 op @ in deel @ nummer @. 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. Voormelde koopovereenkomst, waarin onder meer woordelijk staat

vermeld:

"Artikel 24 Zetting"

Voorbehoud ten aanzien van de grond.

De bouwkavel, 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 zettingsnelheid 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 40cm 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 bouwkavel 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 woningentredeur.

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. "

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, KETTINGEDINGEN EN ERFDIENSTBAARHEDEN

Artikel 7

Op grond en ter uitvoering van de tussen verkoper en koper gesloten 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

A Opstallen

Koper, voor de toepassing van dit artikel daaronder begrepen de rechtsoptvolgers van koper in het registergoed, moet, als kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek dulden dat op, in, aan en/of boven het onderhavige bouwkvavel 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.

B Algemene en bijzondere Erfdienstbaarheden:

De erfdienstbaarheden over en weer ten behoeve en ten laste van alle kavels welke zijn omschreven in voormelde algemene akte.
Alle heersende en dienende erven maken deel uit van de percelen kadastraal bekend gemeente **Moordrecht**, sectie @ nummers @ **tot en met** @.
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.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Artikel 8

De in de tussen verkoper en koper gesloten koopovereenkomst en de in de tussen de koper en de ondernemer gesloten aannemingsovereenkomst overeengekomen ontbindende en opschortende voorwaarden zijn thans uitgewerkt. Verkoper/ondernemer noch koper kunnen zich op vorenbedoelde ontbindende of opschortende voorwaarde beroepen.

OVERDRACHT VAN RECHTEN

Artikel 9

- 1 Voor zover rechten van de verkoper ter zake van het registergoed jegens haar rechtsvoorgangers en/of andere derden niet gelijktijdig met de levering van het registergoed 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 10

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 registergoed niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

WOONPLAATSKEUZE

Artikel 11

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 betreffende verschenen persoon heeft 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 persoon heeft 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@