

«\$INCLUDE() kop.doc»

1. mevrouw LIEKE DE GRAAF, geboren te Leiden op negen en twintig maart negentienhonderd zes en zeventig, te dezer zake woonplaats kiezende Molendijk 67, 3361 EL Sliedrecht;  
te dezen handelende als gevolmachtigde van:  
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **MERWESTREEK ONTWIKKELING 1 B.V.**, statutair gevestigd te Hardinxveld-Giessendam, feitelijk gevestigd Rivierdijk 636, 3371 EE Hardinxveld-Giessendam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 54305799;  
deze vennootschap hierna genoemd: **verkoper**.
2. mevrouw ELENA NIKITA VAN SCHAIK, geboren te Dordrecht op twaalf september negentienhonderdvijfennegentig, te dezer zake woonplaats kiezende Molendijk 67, 3361 EL Sliedrecht;  
te dezen handelende als gevolmachtigde van:  
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **B.V. BOUWMAATSCHAPPIJ MERWESTREEK**, statutair gevestigd te Hardinxveld-Giessendam, feitelijk gevestigd Rivierdijk 636, 3371 EE Hardinxveld-Giessendam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 23043318;  
deze vennootschap hierna genoemd: **aannemer**;
3. «koper»;  
hierna«\$ALS \$AANTAL(koper)>1» tezamen«\$EINDALS» genoemd: **koper**.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden:

**LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK.**

De verkoper heeft blijkens een met koper aangegane koopovereenkomst gedateerd «\$VELDINVOER() datum koopovk», aan koper verkocht en levert op grond daarvan aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en bij dezen«\$ALS \$AANTAL(koper)=2» -ieder voor de onverdeelde helft-«\$EINDALS» aanvaardt:

«\$MENU() Bouwnummer»

«\$ITEM(1) 1»

«\$ITEM(2) 2»

«\$ITEM(3) 3»

«\$ITEM(4) 4»

«\$ITEM(5) 5»

«\$ITEM(6) 6»

«\$ITEM(7) 7»

«\$ITEM(8) 8»

«\$ITEM(9) 9»

«\$EINDMENU»

«\$ALS 1!»

1. een perceel grond met de zich thans nog daarop staande opstallen, staande en gelegen aan de Baanhoek \*\*\* te \*\*\* Sliedrecht, tijdens de bouwfase bekend als bouwnummer 1, kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie A, nummer \*\*\*, (ongeveer) groot drie are en veertien centiare (3 a 14 ca); aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;
2. het één/negende (1/9e) onverdeeld aandeel in het recht van eigendom met betrekking tot een perceel grond met de daarop gelegen toegangsweg met verder toebehoren, gelegen aan en nabij de Baanhoek te Sliedrecht, kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie A, nummer \*\*\*, (ongeveer) groot \*\*\*, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, met bestemming mandeligheid;

«SEINDALS»

«SALS 2!»

1. een perceel grond met de zich thans nog daarop staande opstallen, staande en gelegen aan de Baanhoek \*\*\* te \*\*\* Sliedrecht, tijdens de bouwfase bekend als bouwnummer 2, kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie A, nummer \*\*\*, (ongeveer) groot drie are en acht centiare (3 a 8 ca); aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;
2. het één/negende (1/9e) onverdeeld aandeel in het recht van eigendom met betrekking tot een perceel grond met de daarop gelegen toegangsweg met verder toebehoren, gelegen aan en nabij de Baanhoek te Sliedrecht, kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie A, nummer \*\*\*, (ongeveer) groot \*\*\*, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, met bestemming mandeligheid;

«SEINDALS»

«SALS 3!»

1. een perceel grond met de zich thans nog daarop staande opstallen, staande en gelegen aan de Baanhoek \*\*\* te \*\*\* Sliedrecht, tijdens de bouwfase bekend als bouwnummer 3, kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie A, nummer \*\*\*, (ongeveer) groot vier are en achtenzeventig centiare (4 a 78 ca); aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;
2. het één/negende (1/9e) onverdeeld aandeel in het recht van eigendom met betrekking tot een perceel grond met de daarop gelegen toegangsweg met verder toebehoren, gelegen aan en nabij de Baanhoek te Sliedrecht, kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie A, nummer \*\*\*, (ongeveer) groot \*\*\*, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, met bestemming mandeligheid;

«SEINDALS»

«\$ALS 4!»

1. een perceel grond met de zich thans nog daarop staande opstallen, staande en gelegen aan de Baanhoek \*\*\* te \*\*\* Sliedrecht, tijdens de bouwfase bekend als bouwnummer 4, kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie A, nummer \*\*\*, (ongeveer) groot drie are en zevenendertig centiare (3 a 37 ca); aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;
2. het één/negende (1/9e) onverdeeld aandeel in het recht van eigendom met betrekking tot een perceel grond met de daarop gelegen toegangsweg met verder toebehoren, gelegen aan en nabij de Baanhoek te Sliedrecht, kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie A, nummer \*\*\*, (ongeveer) groot \*\*\*, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, met bestemming mandeligheid;

«\$EINDALS»

«\$ALS 5!»

1. een perceel grond met de zich thans nog daarop staande opstallen, staande en gelegen aan de Baanhoek \*\*\* te \*\*\* Sliedrecht, tijdens de bouwfase bekend als bouwnummer 5, kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie A, nummer \*\*\*, (ongeveer) groot drie are en negenenveertig centiare (3 a 49 ca); aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;
2. het één/negende (1/9e) onverdeeld aandeel in het recht van eigendom met betrekking tot een perceel grond met de daarop gelegen toegangsweg met verder toebehoren, gelegen aan en nabij de Baanhoek te Sliedrecht, kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie A, nummer \*\*\*, (ongeveer) groot \*\*\*, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, met bestemming mandeligheid;

«\$EINDALS»

«\$ALS 6!»

1. een perceel grond met de zich thans nog daarop staande opstallen, staande en gelegen aan de Baanhoek \*\*\* te \*\*\* Sliedrecht, tijdens de bouwfase bekend als bouwnummer 6, kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie A, nummer \*\*\*, (ongeveer) groot vijf are en dertig centiare (5 a 30 ca); aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;
2. het één/negende (1/9e) onverdeeld aandeel in het recht van eigendom met betrekking tot een perceel grond met de daarop gelegen toegangsweg met verder toebehoren, gelegen aan en nabij de Baanhoek te Sliedrecht, kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie A, nummer \*\*\*, (ongeveer) groot \*\*\*, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, met bestemming mandeligheid;

«SEINDALS»

«SALS 7!»

1. een perceel grond met de zich thans nog daarop staande opstallen, staande en gelegen aan de Baanhoek \*\*\* te \*\*\* Sliedrecht, tijdens de bouwfase bekend als bouwnummer 7, kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie A, nummer \*\*\*, (ongeveer) groot drie are en zesenzeventig centiare (3 a 76 ca); aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;
2. het één/negende (1/9e) onverdeeld aandeel in het recht van eigendom met betrekking tot een perceel grond met de daarop gelegen toegangsweg met verder toebehoren, gelegen aan en nabij de Baanhoek te Sliedrecht, kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie A, nummer \*\*\*, (ongeveer) groot \*\*\*, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, met bestemming mandeligheid;

«SEINDALS»

«SALS 8!»

1. een perceel grond met de zich thans nog daarop staande opstallen, staande en gelegen aan de Baanhoek \*\*\* te \*\*\* Sliedrecht, tijdens de bouwfase bekend als bouwnummer 8, kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie A, nummer \*\*\*, (ongeveer) groot vier are en vijf centiare (4 a 5 ca); aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;
2. het één/negende (1/9e) onverdeeld aandeel in het recht van eigendom met betrekking tot een perceel grond met de daarop gelegen toegangsweg met verder toebehoren, gelegen aan en nabij de Baanhoek te Sliedrecht, kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie A, nummer \*\*\*, (ongeveer) groot \*\*\*, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, met bestemming mandeligheid;

«SEINDALS»

«SALS 9!»

1. een perceel grond met de zich thans nog daarop staande opstallen, staande en gelegen aan de Baanhoek \*\*\* te \*\*\* Sliedrecht, tijdens de bouwfase bekend als bouwnummer 9, kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie A, nummer \*\*\*, (ongeveer) groot zeven are en tweeëndertig centiare (7 a 32 ca); aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;  
\*\*\*welk perceel gedeeltelijk is belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Sliedrecht, gevestigd te Sliedrecht
2. het één/negende (1/9e) onverdeeld aandeel in het recht van eigendom met betrekking tot een perceel grond met de daarop gelegen toegangsweg met verder toebehoren, gelegen aan en nabij de Baanhoek te Sliedrecht,

**kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie A, nummer \*\*\*, (ongeveer) groot \*\*\*, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, met bestemming mandeligheid;**

«SEINDALS»

hierna ook te noemen het verkochte, door koper na voltooiing van de bouw te gebruiken als: **woning met berging**.

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

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

Het is aan partijen bekend dat de opgenomen oppervlakte slechts een indicatieve oppervlakte is en dat de definitieve oppervlakte zal worden bepaald na latere kadastrale uitmeting.

#### **VOORAFGAANDE VERKRIJGING.**

Het verkochte is door verkoper met meer in eigendom verkregen door de inschrijving bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zeven december tweeduizend achttien in register 4 deel 74554 nummer 107 van het afschrift van een akte van levering ingevolge koop, houdende kwijting voor de koopsom, op diezelfde dag verleden voor mr. K.A.J. Koppelaar, destijds notaris te Sliedrecht.

#### **KOOPPRIJS, AANNEEMSOM, BETALING.**

1. De koopprijs bedraagt:  
\*\*\*;  
\*\*\*inclusief acht procent (8%) overdrachtsbelasting \*\*\*inclusief eenentwintig procent (21%) overdrachtsbelasting;
2. Voorts is tussen de aannemer en de koper een aannemingsovereenkomst gesloten voor de (af)bouw van de op de bouwkavel te stichten woning met verder toebehoren conform de technische omschrijving en tekening behorende bij die aannemingsovereenkomst, zulks voor een aanneemsom van:

\*\*\*;

inclusief een en twintig procent (21%) omzetbelasting;

Gemelde koopprijs \*\*\* alsmede een gedeelte groot \*\*\* van de aanneemsom\*\*\* is door de koper voldaan middels storting op een rekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het Notarisambt, aangehouden door mij, notaris, onder de naam Derdengelden Koppelaar Notarissen, alsmede de eventueel tot heden verschuldigde rente, voor welke betaling de koper bij dezen kwijting wordt verleend.

De koper verklaarde zich te verbinden de (resterende) termijnen van de aanneemsom stipt op de vervaldagen te zullen voldoen, zoals overeengekomen in de tussen de aannemer en de koper gesloten aannemingsovereenkomst..

De koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn, voor zover te dezen nog van belang, gesloten onder de volgende:

## **BEDINGEN.**

### **KOSTEN EN BELASTINGEN:**

#### **Artikel 1.**

##### **\*\*\*indien overdrachtsbelasting:**

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht zijn voor rekening van verkoper.
2. Wegens de bouw van de woning op het verkochte is omzetbelasting verschuldigd, welke in de aanneemsom is begrepen.

##### **\*\*\*indien omzetbelasting:**

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen het kadastrale recht zijn voor rekening van verkoper.
2. Wegens de levering van het verkochte is omzetbelasting verschuldigd, welke in de koopsom is begrepen.

### **LEVERINGSVERPLICHTING, JURIDISCHE EN FEITELIJKE STAAT.**

#### **Artikel 2.**

1. 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 in deze akte te vestigen;
  - d. niet bezwaard is met beperkte rechten, anders dan in deze akte gemeld of te vestigen;
  - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan in deze akte vermeld.
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper, noch koper daaraan rechten.

### **TIJDSTIP FEITELIJKE LEVERING, BATEN EN LASTEN, RISICO.**

#### **Artikel 3.**

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats bij de oplevering voor bewoning, mits koper al zijn betalingsverplichtingen jegens verkoper alsmede aannemer is nagekomen. Vanaf dat moment komt het verkochte voor risico van koper. Alle baten en lasten ter zake van het verkochte komen, tenzij in deze akte anders is vermeld, met ingang van heden voor rekening van koper.

Gedurende de (af)bouw is het verkochte voor risico van de aannemer.

Deze is verplicht de opstallen tot de oplevering genoegzaam te verzekeren en verzekerd te houden.

### **TITELBEWIJZEN EN BESCHEIDEN, AANSPRAKEN.**

#### **Artikel 4.**

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in haar

bezit had en voorzoveel te dezen van belang, aan koper afgegeven.

Alle aanspraken die verkoper dan wel aannemer ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers gaan over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek is verkoper dan wel aannemer verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper dan wel aannemer is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

#### GARANTIES VAN VERKOPER.

##### **Artikel 5.**

Verkoper garandeert het navolgende:

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. het verkochte is thans geheel vrij van huur en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
- c. het verkochte is na het tot stand komen van de koop-/aannemingsovereenkomst niet geheel of gedeeltelijk verhuurd, in huurkoop gegeven of op andere wijze in gebruik afgestaan dan aan de aannemer ten behoeve van de bouw;
- d. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand noch van vordering van het registergoed krachtens de Huisvestingswet;
- e. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
- f. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, welke vanaf één januari na heden voor rekening van koper komen;
- g. aan verkoper zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte voorgeschreven of aangekondigd, welke toen nog niet waren uitgevoerd;
- h. aan verkoper is betreffende het verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend:
  1. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
  2. als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan;
  3. als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet;
  4. als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan;
- i. aan verkoper is niet bekend dat het verkochte is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 dan wel voorlopige aanwijzing als

bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.

#### TOESTAND VAN DE BODEM

##### **Artikel 6.**

Verkoper garandeert dat het verkochte geschikt is, dan wel door de aannemer voor de bouw geschikt gemaakt zal worden overeenkomstig de eisen van het bevoegd gezag, voor de beoogde bestemming woningbouw.

#### UITVOERING KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMST.

##### **Artikel 7.**

- a. Gedurende de afbouw is het verkochte voor risico van de aannemer. Deze is verplicht de opstallen tot de oplevering genoegzaam te verzekeren en verzekerd te houden en vrijwaart koper van eventuele (schade)claims of andere vorderingen.
- b. Voorzover daarvan bij het vorenstaande niet is afgeweken, blijven onverminderd van kracht de bepalingen van de tussen verkoper en koper gesloten koopovereenkomst en de tussen aannemer en koper gesloten aannemingsovereenkomst, voorzover daaraan nog geen uitvoering is gegeven.
- c. Het onderhavige project is bij Woningborg N.V. bekend onder planregistratienummer W-2022-\*\*\*-\*\*\*. De Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw 2021 is van toepassing mits aan de daarvoor geldende voorwaarden is voldaan. Aannemer heeft zich tegenover koper verplicht terzake van het verkochte de verplichtingen uit de garantie- en waarborgregeling van voornoemde waarborgmaatschappij te zullen nakomen. Aan koper is door voornoemde waarborgmaatschappij een waarborgcertificaat uitgereikt.

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

Ter zake bestaande erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingsbedingen wordt verwezen naar:

- A. voormelde titel van aankomst met deel 74554 nummer 107, waarin woordelijk staat vermeld:  
*"Voorts wordt verwezen naar het bepaalde in artikel 11 van voormelde koopovereenkomst, waarin woordelijk staat vermeld:*  
*" 3. Voor zover aan verkoper bekend:*
  - a. *is met betrekking tot het registergoed door de daartoe bevoegde instanties nooit een aanwijzing voor een verkennend onderzoek naar verontreiniging uitgebracht;*
  - b. *zijn krachtens de Wet bodembescherming tot op heden ten aanzien van het registergoed door de daartoe bevoegde instanties geen beschikkingen of bevelen uitgevaardigd.*
4. *Betreffende de verontreiniging in het registergoed is door Van der Helm Milieubeheer B.V., gevestigd te Berkel en Rodenrijs, in opdracht van verkoper een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd,*



*waarvan de resultaten zijn opgenomen in het rapport verkennend en nader milieukundig bodemonderzoek Baanhoek 471 Sliedrecht de dato 13 juni 2018. Partijen zijn op de hoogte van deze resultaten.*

*Alle risico van bodemvervuiling en kosten zijn voor rekening van koper. Partijen komen daarom het navolgende overeen.*

- a. De koper vrijwaart de verkoper tegen alle aanspraken van derden waarmee de koper als gevolg van de aanwezige verontreiniging in het verkochte zou kunnen worden geconfronteerd. Deze vrijwaring heeft ook betrekking op schade die het gevolg is van de eventuele handhaving van de saneringsplicht op grond van artikel 55b Wet bodembescherming jegens de koper. Ook geldt deze vrijwaring tegen alle aanspraken van derden waarmee de koper, als gevolg van het feit, dat hij niet onmiddellijk na deze feitelijke levering van het verkochte overgaat tot eventueel noodzakelijk blijvende sanering, zou kunnen worden geconfronteerd.*
- b. De koper zal de verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in het verkochte, dan wel tot vergoeding van de kosten ten gevolge van bodemverontreiniging. Deze verplichtingen van partijen gelden als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zullen overgaan op degenen die het verkochte zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.*
- 4. Betreffende de eventuele verontreiniging in het registergoed zal geen opdracht voor een bodem- en grondwateronderzoek worden gegeven.*
- 5. Voor zover aan verkoper bekend zijn in het registergoed geen ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.  
Het risico van aanwezigheid van ondergrondse tanks is voor rekening van koper.*
- 6. Het is verkoper bekend dat zich in het registergoed asbest-houdende materialen bevinden.  
Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het verkochte kan voortvloeien.  
De koper is bekend met los zittend/wijkend wandtegelwerk in de doucheruimte van de bungalow."*

**VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTING.**

*Verkoper en koper zijn overeengekomen dat de in artikel 11 lid 4 sub b. van de koopovereenkomst hiervoor in arcering omschreven verplichtingen om te dulden of niet-doen blijven rusten op het verkochte en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het verkochte onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen. De voornoemde verplichtingen zijn kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 252 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en gaan als zodanig over op degenen die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen, terwijl mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen krijgen.”*

- B. diverse akten van levering waarin door BPD Ontwikkeling B.V. percelen grond in eigendom zijn geleverd aan derden, bestemd voor de oprichting vierentwintig (24) nieuwbouwwoningen type "Winkler" in het plangebied Baanhoek-West te Sliedrecht, in welke akten woordelijk staat vermeld:

**"ERFDIENSTBAARHEID VAN OVERPAD**

*Ter uitvoering van hetgeen partijen zijn overeengekomen, verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, voor zover nog niet eerder rechtsgeldig is geschied, te vestigen en aan te nemen, zulks om niet: ten behoeve en ten laste van de bouw kavels met nummers 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61 en 62 en het nog te realiseren bouwplan "De Dijkgraaf" te Sliedrecht, over en weer, kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie A, nummers \*\*\* , \*\*\* , \*\*\* , \*\*\* , \*\*\* , \*\*\* , \*\*\* , \*\*\* , \*\*\* , \*\*\* , \*\*\* , \*\*\* en 4080:*

*de erfdiensstbaarheid van overpad, inhoudende de verplichting te dulden dat de rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf op de voor de rechthebbenden en gebruikers van het dienend erf minst bezwarende wijze vierentwintig (24) uur per dag, gebruik maken van de op het dienend erf liggende voetpad om te komen van en te gaan naar de openbare weg onder de volgende bepalingen:*

- a. *vanaf de uitgang(en) van het heersend erf en vanaf de openbare weg dient over en weer de kortste route over het voetpad genomen te worden;*
- b. *het is aan de rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf en/of dienend erf niet toegestaan zich langdurig op te houden op het voetpad;*
- c. *over het voetpad kan slechts worden gegaan te voet, eventueel met een aan de hand meegevoerd klein voertuig, zoals een kinderwagen, een kruiwagen, een rijwiel of motorrijtuig (mits met afgezette motor);*
- d. *het is verboden om vuilnis, obstakels van welke aard ook of andere zaken of materialen op het dienend erf te plaatsen of te parkeren, die het gebruik daarvan belemmeren;*
- e. *de rechthebbenden van het dienend erf zijn niet bevoegd het voetpad door middel van een toegangshek, -poort en/of -deur af te sluiten;*
- f. *de kosten voor het onderhoud, herstel en vernieuwing van het voetpad komen voor rekening van de heersende erven, ieder voor een gelijk deel;*

- g. *de rechthebbenden van het dienend erf kunnen opheffing vorderen van deze erfdienstbaarheid ten aanzien van die rechthebbenden en gebruikers die blijvend of voortdurend of regelmatig in strijd handelen met de hiervoor vermelde bepalingen en/of indien een of meer van hen de rechthebbenden en gebruikers van het dienend erf bij het gebruik maken van deze erfdienstbaarheid op andere wijze onredelijk benadelen."*

De bovengenoemde verplichtingen worden bij dezen aan de koper opgelegd en uitdrukkelijk door koper aanvaard.

De verplichtingen en rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden bij dezen tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

#### **KWALITATIEVE VERPLICHTING MET KETTINGBEDING.**

##### 1. Hagen:

Door en voor rekening van de aannemer zullen op een aantal bouwkavels in het onderhavige project hagen worden aangelegd.

Koper verplicht zich tegenover de Gemeente Sliedrecht om de hagen die door en voor rekening van de aannemer op het verkochte wordt aangelegd te dulden, in stand te houden en eventueel te vernieuwen. De gerechtigden en/of gebruikers zijn verplicht al hetgeen krachtens het hiervoor bepaalde is of zal worden aangebracht te laten bestaan.

##### 2. Parkeerplaatsen op eigen erf:

Op het verkochte dienen twee (2) parkeerplaatsen te worden ingericht, te worden geduld en in stand te worden gehouden.

De parkeerplaatsen mogen niet worden gebruikt voor:

- het stallen (voor een aaneengesloten periode langer dan twee (2) weken) van aanhangwagens, (boot-)trailers, caravans, campers of soortgelijke voertuigen; en
- het opslaan van goederen van welke aard dan ook.

##### 3. Waterberging:

Door en voor rekening van de aannemer zal op het verkochte een ondergrondse waterberging met toebehoren worden aangelegd.

Koper verplicht zich tegenover de Gemeente Sliedrecht om de ondergrondse waterberging die door en voor rekening van de aannemer op het verkochte wordt aangelegd te dulden, te onderhouden, in stand te houden en te zorgen dat deze blijft werken. De gerechtigden en/of gebruikers zijn verplicht al hetgeen krachtens het hiervoor bepaalde is of zal worden aangebracht te laten bestaan.

**\*\*\*ten aanzien van de woningen met bouwnummers 8 en 9:**

##### 4. Kabels en leidingen

Door en voor rekening van de aannemer zullen in het verkochte ondergrondse kabels en leidingen met toebehoren worden aangelegd.

Koper verplicht zich tegenover de Gemeente Sliedrecht om de ondergrondse kabels en leidingen met toebehoren die door en voor rekening van de aannemer in het verkochte worden aangelegd te dulden, te onderhouden en in stand te houden.

Het is de eigenaar van het verkochte niet toegestaan om op het tracé waarin bedoelde kabels en leidingen zich bevinden bouwwerken te realiseren, dan wel diepwortelende beplanting aan te leggen.

De gerechtigden en/of gebruikers zijn verplicht al hetgeen krachtens het hiervoor bepaalde is of zal worden aangebracht te laten bestaan.

**\*\*\*ten aanzien van de woningen met bouwnummers 1 en 9:**

#### 4./5. Keerwanden

Door en voor rekening van de aannemer zullen op het verkochte keerwanden worden aangelegd.

Koper verplicht zich tegenover de Gemeente Sliedrecht om de keerwanden die door en voor rekening van de aannemer op het verkochte worden aangelegd te dulden, te onderhouden, in stand te houden en eventueel te vernieuwen. De gerechtigden en/of gebruikers zijn verplicht al hetgeen krachtens het hiervoor bepaalde is of zal worden aangebracht te laten bestaan.

Bij niet nakoming van het hierboven gestelde verbeurt koper en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt genotgerechtigden van de grond en het daarop gebouwde, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van vijfhonderd euro (€ 500,00) per dag voor elke dag gedurende welke na verloop van de bij de ingebrekestelling bepaalde termijn niet aan de hierboven bedoelde verplichtingen is voldaan, op welk bedrag de door de Gemeente terzake van de wanprestatie te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.

Partijen zijn blijkens voormelde koopovereenkomst en voormelde aannemingsovereenkomst overeengekomen dat voormelde verplichtingen vermeld als **kwalitatieve verplichtingen** als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek zullen rusten op het verkochte en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het verkochte onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegene(n) mede gebonden zal/zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.

Ter uitvoering van voormelde verplichtingen wordt bij dezen door de comparanten, handelend als gemeld, het vorenstaande in de vorm van **kwalitatieve verplichtingen** als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van verkoper, de Gemeente Sliedrecht en ten laste van koper gevestigd, verleend en aangenomen.

#### **VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN I.**

De comparanten, handelend als gemeld, ter uitvoering van het tussen verkoper en de kopers van woningen in het plan "De Dijkgraaf" te Sliedrecht overeengekomene, verklaarden:

mits verkoper thans nog eigenaar is van een in kolom b. vermeld perceel dat grenst aan het in kolom a. vermelde perceel dat bij deze akte wordt overgedragen, bij dezen te verlenen en aan te nemen ten behoeve en ten laste, over en weer van het in kolom a. vermelde perceel met tussen ( ) daarachter het betreffende bouwnummer enerzijds en de direct daaraan grenzende kavel(s) anderzijds zoals vermeld in kolom b. met tussen

( ) daarachter het betreffende bouwnummer.

Kolom a.

\*\*\* (1)

\*\*\* (2)

\*\*\* (3)

\*\*\* (4)

\*\*\* (5)

\*\*\* (6)

\*\*\* (7)

\*\*\* (8)

\*\*\* (9)

Kolom b.

\*\*\* (2)

\*\*\* (1), \*\*\* (3)

\*\*\* (2), \*\*\* (4)

\*\*\* (3), \*\*\* (5)

\*\*\* (4), \*\*\* (6)

\*\*\* (5), \*\*\* (7)

\*\*\* (6), \*\*\* (8)

\*\*\* (7), \*\*\* (9)

\*\*\* (8)

**alle percelen deeluitmakend van de kadastrale gemeente Sliedrecht, sectie A,**  
aan welke percelen door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte  
is toegekend;

ter legalisering van eventueel met het burens- en/of eigendomsrecht strijdige situaties  
de navolgende erfdienstbaarheden:

**a. Erfdienstbaarheid van licht:**

de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat aan en in de  
op het heersend erf volgens het ten tijde van het passeren van de leveringsakte  
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 een der in de wet genoemde beperkingen  
geldt.

**b. Erfdienstbaarheid van uitzicht:**

het verbod voor de eigenaar van het dienend erf om de voortuin, voorzover deze  
onmiddellijk grenst aan de openbare straat en voorzover de eigenaar van het  
heersend erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat waaraan het heersend  
erf is gelegen en de achtertuin grenzende aan de achtertuin van het heersend erf,  
anders te gebruiken dan als siertuin en hierin zodanige beplantingen of opstallen  
te hebben, dat hierdoor het uitzicht uit de ramen in de voor- casu quo achtergevel  
van de volgens het ten tijde van het passeren van de leveringsakte bestaande  
bouwplan op het heersende erf te bouwen casu quo gebouwde woning wordt  
belemmerd.

Deze bepaling geldt niet bij de bouw van opstallen op grond van de voldoening  
aan een overheidsvoorschrift.

**c. Erfdienstbaarheid van afvoer van huishoudwater en faecaliën:**

de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat  
huishoudwater en faecaliën overeenkomstig het bestaande bouwplan aan te  
brengen leidingen en putten van het heersende erf via het dienend erf afgevoerd  
wordt 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 nodige onderhoudswerkzaamheden

toe te laten.

Vanaf het punt, waarop de leidingen ook de leidingen van het dienend erf zijn aangesloten, geschiedt het onderhoud voor gezamenlijke rekening.

**d. Erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater:**

de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om het overlopende water van het heersend erf van de volgens het ten tijde van het passeren van de leveringsakte bestaande bouwplan te bouwen opstellen overeenkomstig de aan te brengen daken, goten, leidingen en putten te ontvangen.

**e. Erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie:**

de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat ter uitvoering van de eerste goedgekeurde bouw eventueel met het burenen- en/of eigendomsrecht strijdige situaties ontstaan, deze in stand gehouden worden, worden onderhouden en zonodig hersteld of vernieuwd.

\*\*\*indien bouwnummers 1, 2, 4, 5, 7 of 8:

**VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN II.**

De comparanten, handelend als gemeld, ter uitvoering van het tussen verkoper en de kopers van woningen in het plan "De Dijkgraaf" te Sliedrecht overeengekomene, verklaarden:

mits verkoper thans nog eigenaar is van een in kolom b. vermeld perceel dat grenst aan het in kolom a. vermelde perceel dat bij deze akte wordt overgedragen, bij dezen te verlenen en aan te nemen ten behoeve en ten laste, over en weer van het in kolom a. vermelde perceel met tussen ( ) daarachter het betreffende bouwnummer enerzijds en de direct daaraan grenzende kavel(s) anderzijds zoals vermeld in kolom b. met tussen ( ) daarachter het betreffende bouwnummer.

Kolom a.

\*\*\* (1)

\*\*\* (2)

\*\*\* (4)

\*\*\* (5)

\*\*\* (7)

\*\*\* (8)

Kolom b.

\*\*\* (2)

\*\*\* (1)

\*\*\* (5)

\*\*\* (4)

\*\*\* (8)

\*\*\* (7)

**alle percelen deeluitmakend van de kadastrale gemeente Sliedrecht, sectie A,**

aan welke percelen door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;

ter legalisering van eventueel met het burenen- en/of eigendomsrecht strijdige situaties de navolgende erfdienstbaarheden:

**a. Erfdienstbaarheid van inbalking:**

de bevoegdheid voor de eigenaar van het heersend erf ten behoeve van de voorgenomen bouw van de volgens de ten tijde van het passeren van de leveringsakte bestaande bouwplan te bouwen of gebouwde opstellen, de benodigde balklaag in te brengen in de zijgevel van de aan de eigenaar van het dienend erf toebehorende woning.



De toegangsweg (stoep) met verder toebehoren tot de afzonderlijke percelen grond met toebehoren, kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie A nummer \*\*\*, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, wordt bestemd tot gemeenschappelijk nut (mandeligheid) van de kavels, kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie A nummers \*\*\* (1), \*\*\* (2), \*\*\* (3), \*\*\* (4), \*\*\* (5), \*\*\* (6), \*\*\* (7), \*\*\* (8) en \*\*\* (9) (ten aanzien van al welke percelen door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend).

De deelgenoten komen tot regeling van hun onderlinge rechtsverhouding met betrekking tot de mandelige zaak het volgende overeen:

Artikel 1.

1. Het aan een deelgenoot toebehorende aandeel is een van zijn voormelde erf afhankelijk recht. Levering en bezwaring van het erf geldt op gelijke wijze voor zijn aandeel.
2. Een aandeel kan ook niet afzonderlijk van het erf worden overgedragen aan een of meer van de overige deelgenoten.
3. De verkrijger van een aandeel is verplicht onverwijld van zijn verkrijging mededeling te doen aan degene die met het beheer van de mandelige zaak is belast of aan de overige deelgenoten.
4. De verkrijger en de vervreemder zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de vervreemder terzake van de mandelige zaak aan een of meer van de overige deelgenoten of aan degene die met het beheer van de mandelige zaak is belast, verschuldigd is.

Artikel 2.

Zolang de mandeligheid bestaat kan geen van de deelgenoten verdeling van de mandelige zaak vorderen.

Artikel 3.

1. De mandelige zaak wordt gebruikt als toegangsweg met parkeerplaatsen ten behoeve van de percelen van de deelgenoten.
2. Elke deelgenoot heeft de bevoegdheid de mandelige zaak te gebruiken overeenkomstig de bestemming, mits dit gebruik verenigbaar is met de gebruiksrechten van de overige deelgenoten en overigens met inachtneming van het bepaalde in de titel(s) van aankomst van de mandelige zaak.

Artikel 4.

1. De kosten van onderhoud en herstel of vernieuwing zijn voor rekening van de gezamenlijke deelgenoten.
2. Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor deze kosten.
3. Indien de mandelige zaak hersteld of vernieuwd dient te worden ten gevolge van enig handelen of nalaten, hetwelk niet gerekend kan worden tot het normale gebruik volgens de bestemming van de mandelige zaak, zullen de kosten van dit herstel of die vernieuwing zijn voor rekening van de deelgenoot aan wie dat



- handelen of nalaten kan worden toegerekend.
4. Een handelen of nalaten als hierboven in lid 3 bedoeld van een gezinslid of een bezoeker van een deelgenoot wordt die betreffende deelgenoot toegerekend.
  5. Aan een deelgenoot kan niet tijdelijk of blijvend zijn gebruiksrecht worden ontzegd.
  6. Regels voor gebruik en beheer dienen voor iedere deelgenoot te gelden.

#### Artikel 5.

1. Beheershandelingen met betrekking tot de mandeligheid moeten geschieden door de deelgenoten tezamen, met dien verstande dat zij, conform het hierna in artikel 6 bepaalde, één of meer hunner kunnen machtigen om dit beheer geheel of gedeeltelijk binnen de grenzen van de volmacht te voeren.
2. Daden van dagelijks beheer waaronder worden verstaan alle handelingen die dienen tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige zaak, kunnen door ieder der deelgenoten zelfstandig worden verricht voor gezamenlijke rekening.
3. Handelingen in het gemeenschappelijk belang die geen uitstel kunnen lijden, kunnen door ieder der deelgenoten zonodig zelfstandig worden verricht en zijn ook dan voor gezamenlijke rekening.
4. Alle overige handelingen, niet vallende onder het 2 en 3 bepaalde, kunnen slechts door de deelgenoten of hun gemachtigden tezamen worden verricht.

#### Artikel 6.

1. Jaarlijks zal in één van de eerste vijf maanden van het kalenderjaar een vergadering van de deelgenoten worden gehouden.
2. Door deze vergadering kunnen één of meer deelgenoten worden gemachtigd om namens de overige deelgenoten het beheer als bedoeld in artikel 5 lid 1 te voeren over de mandelige zaak.
3. De vergadering stelt voorts het bedrag vast dat de deelgenoten in een gemeenschappelijk onderhoudsfonds dienen te storten, alsmede de termijn, waarbinnen deze betaling plaats dient te vinden.
4. De gemachtigden als bedoeld in lid 2 zijn verplicht de volgende vergadering als bedoeld in lid 1 bijeen te roepen. De oproeping geschiedt schriftelijk op een termijn van tenminste tien dagen.
5. De vergaderingen zullen worden gehouden binnen de gemeente Sliedrecht.
6. Indien er geen gemachtigden zijn of deze niet tot het bijeenroepen van de vergadering als bedoeld in lid 4 overgaan gedurende de eerste vijf maanden van het kalenderjaar, is iedere deelgenoot bevoegd tot bijeenroeping over te gaan. Er kan te allen tijde een extra vergadering bijeengeroepen worden door een gemachtigde of door twee deelgenoten gezamenlijk.
7. Besluiten in de vergadering worden genomen met volstreekte meerderheid van stemmen. Iedere deelgenoot heeft één stem. Heeft een deelgenoot meer dan één woning dan heeft hij zoveel stemmen als hij woningen heeft. Indien bij verkiezing tussen personen niet iemand de volstreekte meerderheid heeft behaald, wordt herstemd tussen de twee personen, die de meeste stemmen behaald hebben.

- Bij staking van stemmen beslist het lot. De vergadering kiest zelf haar voorzitter.
8. Het in de vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter omtrent de uitslag van een stemming is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit, voor zover werd gestemd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel.
  9. Wordt onmiddellijk na het uitspreken van het oordeel van de voorzitter de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, indien een stemgerechtigde aanwezige dit verlangt. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.
  10. Geldige besluiten kunnen uitsluitend worden genomen in een vergadering waarin tenminste de helft van het aantal deelgenoten aanwezig of vertegenwoordigd is.
  11. De gemachtigde(n) als bedoeld in lid 2 maakt (maken) met betrekking tot het door hem(n) gevoerde beheer en de financiering daarvan tenminste één maal per jaar een verslag op. Voorts wordt er door hem(n) een begroting van de kosten voor het volgende jaar opgesteld. Deze stukken worden met de schriftelijke oproep tot de in lid 1 bedoelde vergadering toegezonden aan iedere deelgenoot. Goedkeuring van dit verslag strekt de gevolmachtigde(n) tot décharge.
  12. Een deelgenoot is bevoegd zich in de vergadering door een derde, mits dit een mede-deelgenoot is, te doen vertegenwoordigen. Een persoon kan slechts één deelgenoot vertegenwoordigen.
  13. Het beheer van de mandelige zaak kan uitgeoefend worden door een door de deelgenoten op te richten beheervereniging, mits deze overeenkomstig het in deze akte bepaalde handelt.

#### Artikel 7.

1. Iedere deelgenoot is verplicht, indien dit voor het beheer in de ruime zin van de mandelige zaak noodzakelijk is, toegang tot zijn privé-terrein te verlenen.
2. Auto's mogen alleen op eigen terrein en de daartoe bestemde parkeerplaatsen geparkeerd worden.
3. Op de mandelige zaak mogen geen materialen opgeslagen worden.
4. In geen geval mag de toegang van een privé-gedeelte van een deelgenoot belemmerd worden.

#### Artikel 8.

Iedere deelgenoot is verplicht en gerechtigd - namens de overige deelgenoten - een overeenkomst te sluiten met degene die hem onder bijzondere titel opvolgt in zijn rechten op de mandelige zaak, welke tot gevolg heeft dat die rechtsoptvolger en de overige deelgenoten over en weer gebonden zijn aan gemelde artikelen en de op basis daarvan genomen besluiten.

Bij niet nakoming van dit artikel verbeurt de vervreemder een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 25.000,00), te voldoen aan de overige deelgenoten, voor gelijke delen, welke boete niet voor rechterlijke matiging vatbaar zal zijn en onverminderd het recht de eventuele door de overige deelgenoten geleden of te lijden schade te vorderen.

Op straffe van eenzelfde boete zal dit artikel in genoemde overeenkomst moeten

worden opgenomen.

#### Artikel 9.

De mandeligheid eindigt:

- a. wanneer de gemeenschap van de mandelige zaak eindigt;
- b. wanneer de bij deze akte aan die zaak gegevens bestemming wordt opgeheven bij een tussen alle deelgenoten opgemaakte notariële akte gevolgd door inschrijving in de openbare registers;
- c. zodra het nut voor elk van de erven is geëindigd;
- d. indien de mandelige zaak geheel tenietgaat.

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

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koop- en aannemingsovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

#### **OVERDRACHTSBELASTING.**

**\*\*\*indien overdrachtsbelasting:**

Wegens de levering van het verkochte is acht procent (8%) overdrachtsbelasting verschuldigd.

De overdrachtsbelasting komt voor rekening van verkoper.

Verkoper verklaarde aanspraak te maken op vermindering van de heffingsmaatstaf voor de overdrachtsbelasting op grond van het bepaalde in artikel 13 van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer voor een bedrag ter grootte van \*\*\* over welk bedrag (de rechtsvoorganger van) verkoper overdrachtsbelasting heeft betaald ter zake van zijn verkrijging van (een gedeelte) de hiervoor vermelde onroerende zaak waarvan het verkochte deel uit maakt, bij akte van levering, op \*\*\* verleden voor mij, notaris, welk bedrag niet heeft gestrekt in mindering van erf- of schenkbelasting, zodat thans aan overdrachtsbelasting verschuldigd is \*\*\*.

**\*\*\*indien omzetbelasting:**

Op grond van het bepaalde in artikel 11, eerste lid, letter a, onder 1 van de Wet op de Omzetbelasting 1968 is verkoper terzake van deze levering omzetbelasting verschuldigd omdat sprake is van een levering van een bouwterrein casu quo een levering van een gedeelte van een gebouw voor het tijdstip van eerste ingebruikneming. Verkoper is gerechtigd deze aan de koper in rekening te brengen. Bij dezen wordt een beroep gedaan op de **vrijstelling** van overdrachtsbelasting op grond van het bepaalde in artikel 15, lid 1, sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, omdat het verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt en terzake van de levering omzetbelasting verschuldigd is.

#### **VOLMACHTEN.**

Van voormelde volmachten aan de comparanten sub 1 en 2 blijkt uit twee onderhandse akten, die \*\*\*aan deze akte zullen worden gehecht \*\*\*zijn gehecht aan een op \*\*\* voor genoemde notaris \*\*\* verleden akte van levering.

«\$VRAAGNJ() Verblijvingsbeding samenwoners?»

### **VERBLIJVINGSBEDING SAMENWONERS.**

Tenslotte verklaarden de comparanten sub 3.a en b:

- a. dat bij het overlijden van de eerststervende der kopers, indien zij op dit tijdstip nog ieder voor de onverdeelde helft gerechtigd zijn in het bij dezen gekochte, alsmede van de zich daarin bevindende inboedel, en zij tevens op dat moment samenwonen en alzo de samenwoning nog niet zullen hebben beëindigd dan wel beiden, gedurende de bouwfase, op dat moment de intentie hadden om -na gereedkomen van het gekochte- daar samen te gaan wonen en zij beiden ongehuwd zijn en geen notarieel verleden samenlevingsovereenkomst hebben met daarin opgenomen een verblijvingsbeding werkend bij overlijden, het aandeel (onder gehoudenheid om de daarop rustende hypotheek geheel voor zijn/haar rekening te nemen) van de eerststervende in het bij deze akte gekochte en bedoelde inboedel van rechtswege in eigendom zal verblijven aan de langstlevende van hen beiden, zonder dat laatstgenoemde daarvoor enige vergoeding zal verschuldigd zijn;
- b. dat onder beëindiging van de samenwoning als hiervoor bedoeld zal niet begrepen zijn het feit dat de samenwoning tengevolge van ziekte of ouderdom wordt opgeheven;
- c. dat voor het geval van verblijving na overlijden, de kopers elkaar over en weer volmacht verlenen ter uitvoering van de verplichting tot levering van het hiervoor onder a verblevene. Deze volmacht is onherroepelijk.

«SEINDVRAAG»

### **ONHERROEPELIJKE VOLMACHTEN.**

1. Partijen geven onherroepelijke volmacht aan de notarissen verbonden aan het kantoor van Koppelaar Notarissen, gevestigd te Sliedrecht en/of aan te hunnen kantore werkzame personen, dan wel hun waarnemers of ambtsopvolgers, dan wel aan te hunnen kantore werkzame personen, zo tezamen als ieder hunner afzonderlijk, met het recht van substitutie om:
  - a. desgewenst te verrichten alle handelingen voor het opmaken van en compareren bij een eventuele akte tot aanvulling van de onderhavige leveringsakte en de daarbij behorende hypotheekakte met betrekking tot voormeld registergoed, enkel en alleen op grond van een verzuim of foutief nummer in de oorspronkelijke akte, echter niet voor het aanbrengen van wijzigingen en/of toevoegingen voortvloeiende uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden;
  - b. om voor zo nodig 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. Nutsvoorzieningen  
Koper verleent aan aannemer tot het moment van oplevering een onherroepelijke volmacht tot het vestigen van opstalrechten en/of erfdienstbaarheden op het verkochte ten behoeve van nutsbedrijven tot het hebben, houden en onderhouden

van kabels en leidingen onder de bij die nutsbedrijven gebruikelijke bepalingen en bedingen.

3. 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 of de onder curatelestelling van de volmachtgevers noch van de gevolmachtigden, alsmede niet door de herroeping door de volmachtgevers.

**WOONPLAATSKEUZE.**

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

**BEKENDHEID COMPARANTEN.**

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken comparanten/partijen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

**VOORLEZING, ONDERTEKENING.**

Deze akte is verleden te Sliedrecht op de datum in het hoofd dezer akte gemeld.

De inhoud van de akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht.

Zij 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.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, ondertekend, om \*\*\* uur en \*\*\* minuten.