

Koppelaar notarissen	CONCEPT
Molendijk 67 Postbus 249 3360 AE Sliedrecht Tel. 0184 - 444188 Fax. 0184 - 490177	Indien er onjuistheden voorkomen in uw personalia of elders in de tekst, gelieve u tijdig voor het passeren van de akte contact op te nemen.

048872FI

Heden *** verscheen voor mij, mr. Kornelis Adrianus Johannes Koppelaar, notaris te Sliedrecht: _____

1. mevrouw ELIZABETH DE PAUS, geboren te Sliedrecht op elf maart _____ negentienhonderd vijf en vijftig, te dezer zake woonplaats kiezende Molendijk — 67, 3361 EL Sliedrecht; _____ te dezen handelende als gevolmachtigde van: _____ de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **BPD** — **ONTWIKKELING B.V.**, statutair gevestigd te Hoevelaken, Gemeente Nijkerk, feitelijk gevestigd IJsbaanpad 1 A, 1076 CV Amsterdam, ingeschreven in het — handelsregister onder nummer 08013158; _____ BPD Ontwikkeling B.V. hierna ook te noemen: '**verkoper**'. _____
2. 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 _____ **AANNEMERSBEDRIJF GEBROEDERS BLOKLAND B.V.**, statutair _____ gevestigd te Hardinxveld-Giessendam, feitelijk gevestigd Moerbei 5, 3371 NZ — Hardinxveld-Giessendam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer — 23048861; _____ deze vennootschap hierna genoemd: '**Blokland**'. _____
3. *** _____ hierna *** tezamen *** genoemd: '**koper**'. _____

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden: _____ **LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK.** _____

De verkoper heeft blijkens een met koper aangegane koopovereenkomst gedateerd — *** aan koper verkocht en levert op grond daarvan aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en bij dezen *** -ieder voor de onverdeelde helft- *** aanvaardt: _____ *** _____

1. **het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de — flatwoning op de begane grond, met een inpandige berging, tijdens de — bouwfase bekend als bouwnummer 1, staande en gelegen in het plangebied — Baanhoek-West te Sliedrecht, kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie A, complexaanduiding ***-A appartementsindex 1, uitmakende het — éénhonderd zestien/tweeduizend achthonderd een en zestigste (116/2861^e) — aandeel in de gemeenschap; _____**

2. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de ——— flatwoning op de begane grond, met een inpandige berging, tijdens de ——— bouwfase bekend als bouwnummer 2, staande en gelegen in het plangebied – Baanhoek-West te Sliedrecht, kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie A, complexaanduiding ***-A appartementsindex 2, uitmakende het ——— éénhonderd zestien/tweeduizend achthonderd een en zestigste (116/2861^e) ——— aandeel in de gemeenschap; ———
3. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de ——— flatwoning op de begane grond, met een inpandige berging, tijdens de ——— bouwfase bekend als bouwnummer 3, staande en gelegen in het plangebied – Baanhoek-West te Sliedrecht, kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie A, complexaanduiding ***-A appartementsindex 3, uitmakende het ——— éénhonderd twintig/tweeduizend achthonderd een en zestigste (120/2861^e) ——— aandeel in de gemeenschap; ———
4. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de ——— flatwoning op de eerste verdieping, met een berging op begane grond, tijdens de bouwfase bekend als bouwnummer 4, staande en gelegen in het ——— plangebied Baanhoek-West te Sliedrecht, kadastraal bekend gemeente ——— Sliedrecht, sectie A, complexaanduiding ***-A appartementsindex 4, ——— uitmakende het twee en negentig/tweeduizend achthonderd een en zestigste – (92/2861^e) aandeel in de gemeenschap; ———
5. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de ——— flatwoning op de eerste verdieping, met een berging op begane grond, tijdens de bouwfase bekend als bouwnummer 5, staande en gelegen in het ——— plangebied Baanhoek-West te Sliedrecht, kadastraal bekend gemeente ——— Sliedrecht, sectie A, complexaanduiding ***-A appartementsindex 5, ——— uitmakende het twee en negentig/tweeduizend achthonderd een en zestigste – (92/2861^e) aandeel in de gemeenschap; ———
6. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de ——— flatwoning op de eerste verdieping, met een berging op begane grond, tijdens de bouwfase bekend als bouwnummer 6, staande en gelegen in het ——— plangebied Baanhoek-West te Sliedrecht, kadastraal bekend gemeente ——— Sliedrecht, sectie A, complexaanduiding ***-A appartementsindex 6, ——— uitmakende het twee en negentig/tweeduizend achthonderd een en zestigste – (92/2861^e) aandeel in de gemeenschap; ———
7. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de ——— flatwoning op de eerste verdieping, met een berging op begane grond, tijdens de bouwfase bekend als bouwnummer 7, staande en gelegen in het ——— plangebied Baanhoek-West te Sliedrecht, kadastraal bekend gemeente ——— Sliedrecht, sectie A, complexaanduiding ***-A appartementsindex 7, ——— uitmakende het twee en negentig/tweeduizend achthonderd een en zestigste – (92/2861^e) aandeel in de gemeenschap; ———

8. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de ——— flatwoning op de eerste verdieping, met een berging op begane grond, tijdens de bouwfase bekend als bouwnummer 8, staande en gelegen in het ——— plangebied Baanhoek-West te Sliedrecht, kadastraal bekend gemeente ——— Sliedrecht, sectie A, complexaanduiding ***-A appartementsindex 8, ——— uitmakende het twee en negentig/tweeduizend achthonderd een en zestigste — (92/2861^e) aandeel in de gemeenschap; ———
9. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de ——— flatwoning op de eerste verdieping, met een berging op begane grond, tijdens de bouwfase bekend als bouwnummer 9, staande en gelegen in het ——— plangebied Baanhoek-West te Sliedrecht, kadastraal bekend gemeente ——— Sliedrecht, sectie A, complexaanduiding ***-A appartementsindex 9, ——— uitmakende het zes en negentig/tweeduizend achthonderd een en zestigste — (96/2861^e) aandeel in de gemeenschap; ———
10. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de ——— flatwoning op de tweede verdieping, met een berging op begane grond, ——— tijdens de bouwfase bekend als bouwnummer 10, staande en gelegen in het ——— plangebied Baanhoek-West te Sliedrecht, kadastraal bekend gemeente ——— Sliedrecht, sectie A, complexaanduiding ***-A appartementsindex 10, ——— uitmakende het vijf en negentig/tweeduizend achthonderd een en zestigste — (95/2861^e) aandeel in de gemeenschap; ———
11. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de ——— flatwoning op de tweede verdieping, met een berging op begane grond, ——— tijdens de bouwfase bekend als bouwnummer 11, staande en gelegen in het ——— plangebied Baanhoek-West te Sliedrecht, kadastraal bekend gemeente ——— Sliedrecht, sectie A, complexaanduiding ***-A appartementsindex 11, ——— uitmakende het twee en negentig/tweeduizend achthonderd een en zestigste — (92/2861^e) aandeel in de gemeenschap; ———
12. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de ——— flatwoning op de tweede verdieping, met een berging op begane grond, ——— tijdens de bouwfase bekend als bouwnummer 12, staande en gelegen in het ——— plangebied Baanhoek-West te Sliedrecht, kadastraal bekend gemeente ——— Sliedrecht, sectie A, complexaanduiding ***-A appartementsindex 12, ——— uitmakende het twee en negentig/tweeduizend achthonderd een en zestigste — (92/2861^e) aandeel in de gemeenschap; ———
13. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de ——— flatwoning op de tweede verdieping, met een berging op begane grond, ——— tijdens de bouwfase bekend als bouwnummer 13, staande en gelegen in het ——— plangebied Baanhoek-West te Sliedrecht, kadastraal bekend gemeente ——— Sliedrecht, sectie A, complexaanduiding ***-A appartementsindex 13, ——— uitmakende het twee en negentig/tweeduizend achthonderd een en zestigste — (92/2861^e) aandeel in de gemeenschap; ———

14. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de flatwoning op de tweede verdieping, met een berging op begane grond, tijdens de bouwfase bekend als bouwnummer 14, staande en gelegen in het plangebied Baanhoek-West te Sliedrecht, kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie A, complexaanduiding ***-A appartementsindex 14, uitmakende het twee en negentig/tweeduizend achthonderd een en zestigste (92/2861^e) aandeel in de gemeenschap;
15. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de flatwoning op de tweede verdieping, met een berging op begane grond, tijdens de bouwfase bekend als bouwnummer 15, staande en gelegen in het plangebied Baanhoek-West te Sliedrecht, kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie A, complexaanduiding ***-A appartementsindex 15, uitmakende het twee en negentig/tweeduizend achthonderd een en zestigste (92/2861^e) aandeel in de gemeenschap;
16. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de flatwoning op de tweede verdieping, met een berging op begane grond, tijdens de bouwfase bekend als bouwnummer 16, staande en gelegen in het plangebied Baanhoek-West te Sliedrecht, kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie A, complexaanduiding ***-A appartementsindex 16, uitmakende het zes en negentig/tweeduizend achthonderd een en zestigste (96/2861^e) aandeel in de gemeenschap;
17. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de flatwoning op de derde verdieping, met een berging op begane grond, tijdens de bouwfase bekend als bouwnummer 17, staande en gelegen in het plangebied Baanhoek-West te Sliedrecht, kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie A, complexaanduiding ***-A appartementsindex 17, uitmakende het vijf en negentig/tweeduizend achthonderd een en zestigste (95/2861^e) aandeel in de gemeenschap;
18. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de flatwoning op de derde verdieping, met een berging op begane grond, tijdens de bouwfase bekend als bouwnummer 18, staande en gelegen in het plangebied Baanhoek-West te Sliedrecht, kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie A, complexaanduiding ***-A appartementsindex 18, uitmakende het twee en negentig/tweeduizend achthonderd een en zestigste (92/2861^e) aandeel in de gemeenschap;
19. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de flatwoning op de derde verdieping, met een berging op begane grond, tijdens de bouwfase bekend als bouwnummer 19, staande en gelegen in het plangebied Baanhoek-West te Sliedrecht, kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie A, complexaanduiding ***-A appartementsindex 19, uitmakende het twee en negentig/tweeduizend achthonderd een en zestigste (92/2861^e) aandeel in de gemeenschap;

20. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de ——— flatwoning op de derde verdieping, met een berging op begane grond, tijdens de bouwfase bekend als bouwnummer 20, staande en gelegen in het ——— plangebied Baanhoek-West te Sliedrecht, kadastraal bekend gemeente ——— Sliedrecht, sectie A, complexaanduiding ***-A appartementsindex 20, ——— uitmakende het twee en negentig/tweeduizend achthonderd een en zestigste – (92/2861^e) aandeel in de gemeenschap; ———
21. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de ——— flatwoning op de derde verdieping, met een berging op begane grond, tijdens de bouwfase bekend als bouwnummer 21, staande en gelegen in het ——— plangebied Baanhoek-West te Sliedrecht, kadastraal bekend gemeente ——— Sliedrecht, sectie A, complexaanduiding ***-A appartementsindex 21, ——— uitmakende het twee en negentig/tweeduizend achthonderd een en zestigste – (92/2861^e) aandeel in de gemeenschap; ———
22. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de ——— flatwoning op de derde verdieping, met een berging op begane grond, tijdens de bouwfase bekend als bouwnummer 22, staande en gelegen in het ——— plangebied Baanhoek-West te Sliedrecht, kadastraal bekend gemeente ——— Sliedrecht, sectie A, complexaanduiding ***-A appartementsindex 22, ——— uitmakende het twee en negentig/tweeduizend achthonderd een en zestigste – (92/2861^e) aandeel in de gemeenschap; ———
23. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de ——— flatwoning op de derde verdieping, met een berging op begane grond, tijdens de bouwfase bekend als bouwnummer 23, staande en gelegen in het ——— plangebied Baanhoek-West te Sliedrecht, kadastraal bekend gemeente ——— Sliedrecht, sectie A, complexaanduiding ***-A appartementsindex 23, ——— uitmakende het zes en negentig/tweeduizend achthonderd een en zestigste — (96/2861^e) aandeel in de gemeenschap; ———
24. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de ——— flatwoning op de vierde verdieping, met een berging op begane grond, ——— tijdens de bouwfase bekend als bouwnummer 24, staande en gelegen in het ——— plangebied Baanhoek-West te Sliedrecht, kadastraal bekend gemeente ——— Sliedrecht, sectie A, complexaanduiding ***-A appartementsindex 24, ——— uitmakende het vijf en negentig/tweeduizend achthonderd een en zestigste — (95/2861^e) aandeel in de gemeenschap; ———
25. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de ——— flatwoning op de vierde verdieping, met een berging op begane grond, ——— tijdens de bouwfase bekend als bouwnummer 25, staande en gelegen in het ——— plangebied Baanhoek-West te Sliedrecht, kadastraal bekend gemeente ——— Sliedrecht, sectie A, complexaanduiding ***-A appartementsindex 25, ——— uitmakende het twee en negentig/tweeduizend achthonderd een en zestigste – (92/2861^e) aandeel in de gemeenschap; ———

26. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de flatwoning op de vierde verdieping, met een berging op begane grond, tijdens de bouwfase bekend als bouwnummer 26, staande en gelegen in het plangebied Baanhoek-West te Sliedrecht, kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie A, complexaanduiding ***-A appartementsindex 26, uitmakende het twee en negentig/tweeduizend achthonderd een en zestigste (92/2861^e) aandeel in de gemeenschap;
27. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de flatwoning op de vierde verdieping, met een berging op begane grond, tijdens de bouwfase bekend als bouwnummer 27, staande en gelegen in het plangebied Baanhoek-West te Sliedrecht, kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie A, complexaanduiding ***-A appartementsindex 27, uitmakende het twee en negentig/tweeduizend achthonderd een en zestigste (92/2861^e) aandeel in de gemeenschap;
28. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de flatwoning op de vierde verdieping, met een berging op begane grond, tijdens de bouwfase bekend als bouwnummer 28, staande en gelegen in het plangebied Baanhoek-West te Sliedrecht, kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie A, complexaanduiding ***-A appartementsindex 28, uitmakende het twee en negentig/tweeduizend achthonderd een en zestigste (92/2861^e) aandeel in de gemeenschap;
29. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de flatwoning op de vierde verdieping, met een berging op begane grond, tijdens de bouwfase bekend als bouwnummer 29, staande en gelegen in het plangebied Baanhoek-West te Sliedrecht, kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie A, complexaanduiding ***-A appartementsindex 29, uitmakende het twee en negentig/tweeduizend achthonderd een en zestigste (92/2861^e) aandeel in de gemeenschap;
30. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de flatwoning op de vierde verdieping, met een berging op begane grond, tijdens de bouwfase bekend als bouwnummer 30, staande en gelegen in het plangebied Baanhoek-West te Sliedrecht, kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie A, complexaanduiding ***-A appartementsindex 30, uitmakende het zes en negentig/tweeduizend achthonderd een en zestigste (96/2861^e) aandeel in de gemeenschap;

altijd opnemen:

welke gemeenschap omvat:

de percelen grond met het daarop te bouwen flatgebouw, bestaande uit dertig (30) flatwoningen met ieder een berging, trappenhuis, trappen, lift, galerijen, technische ruimten, fotovoltatische cellen op het dak en overige voorzieningen,

vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Bouwfonds Ontwikkeling B.V. —
Bij akte van statutenwijziging op een en dertig december tweeduizend veertien —
verleden voor mr. H.A. de Wit, notaris te Amersfoort, is de naam van Bouwfonds —
Ontwikkeling B.V. gewijzigd in BPD Ontwikkeling B.V.. —
Vervolgens is bij akte van splitsing in appartementsrechten op vijf en twintig januari —
tweeduizend zeventien verleden voor mij, notaris, het complex in appartementen —
gesplitst, van welke akte een afschrift werd ingeschreven bij de Dienst voor het —
kadaster en de openbare registers op zes en twintig januari daarna in register —
hypotheek 4 deel 69949 nummer 196. —

KOOPPRIJS, AANNEEMSOM, BETALING. —

1. De koopprijs bedraagt: —
*** —
inclusief een en twintig procent (21%) omzetbelasting; —
2. Voorts is tussen Blokland en de koper een aannemingsovereenkomst gesloten —
voor de (af)bouw van het op de bouwkavel te stichten appartement 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; —
3. De totale koop-/aanneemsom bedraagt derhalve: —
*** —
inclusief een en twintig procent (21%) omzetbelasting; —
waarvan is voldaan een gedeelte ten bedrage van: —
*** —
door 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. —
4. De koper verbindt zich hierbij de nog resterende termijnen van de aanneemsom —
stipt op de vervaldagen te voldoen. —

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

BEDINGEN. —

KOSTEN EN BELASTINGEN: —

Artikel 1. —

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 koop-/aanneemsom 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. _____
3. Verkoper verklaart voorts nog: _____
- a. de vereniging van eigenaars heeft geen andere schulden dan die uit hoofde van de normale lasten en belastingen terzake van het gebouw met de daarbij behorende grond en de exploitatie, verzekering en administratie daarvan. De vereniging heeft geen besluiten genomen waaruit voor de appartementseigenaars een aanmerkelijke verzwaring van bestaande financiële verplichtingen en/of nieuwe financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien; _____
 - b. aan het verkochte is niet mede verbonden het lidmaatschap van een andere vereniging, behoudens de hoofdvereniging, op de wijze als bedoeld in artikel 112 lid 3 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek; _____
 - c. het reglement van de vereniging van eigenaars luidt thans als is vastgesteld bij voormelde akte van splitsing in appartementsrechten, alsmede het bepaalde in het "Reglement van splitsing van eigendom" zoals dit is vastgesteld bij akte op negentien december tweeduizend zeventien verleden voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op negentien december tweeduizend zeventien in register hypotheken 4 deel 72212 nummer 160; _____
 - d. De bijdrage voor de vereniging van eigenaren en de hoogte van het bedrag in het reservefonds zijn volgens opgave van het bestuur van de vereniging van eigenaars beide nihil. _____

Koper verklaarde met de inhoud van voormelde akten van splitsing en het genoemde reglement bekend te zijn en akkoord te gaan, zich daaraan te onderwerpen en de inhoud daarvan te zullen naleven en zich voorts te verbinden tot al hetgeen voor hem voortvloeit uit zijn van rechtswege bindend lidmaatschap van de vereniging van eigenaars. _____

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 en —————
Blokland 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. —————

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 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 verplicht op eerste verzoek van koper aan een ———
overdracht mee te werken. Verkoper 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- en —————
aannemingsovereenkomst niet geheel of gedeeltelijk verhuurd, in huurkoop ———
gegeven of op andere wijze in gebruik afgestaan dan aan Blokland 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 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 beschermd monument in de zin van de Erfgoedwet; —————
 2. als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een ———

- 3. provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan; — 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. —

Met betrekking tot de toestand van de bodem wordt verwezen naar voormelde titel — van aankomst, waarin woordelijk staat vermeld: —

- "a. *De gemeente Sliedrecht heeft een verklaring afgegeven, inhoudende dat het — verkochte op een door de Minister aangegeven wijze is onderzocht op — verontreiniging en dat naar aanleiding van de uitslag van het onderzoek het — terrein geschikt is bevonden voor de bouw van woningen. —*
- b.
 1. *De koper heeft het recht de overeenkomst eenzijdig te ontbinden indien hij in het gekochte alsnog voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen — aantreft, die al aanwezig waren op het tijdstip dat hem het bezit werd — overgedragen en dat deze van zodanige aard zijn dat van hem niet kan — worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak — aanvaardt (met name ook als door deze verontreiniging de realisering van de door partijen op het gekochte beoogde bestemming in gevaar komt). —*
 2. *Een recht op ontbinding bestaat niet indien de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging verzetten tegen ontbinding — en/of indien de verkoper zich (ook ingeval van ernstiger verontreiniging) — verplicht om op zijn kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging casu quo de schadelijke gevolgen daarvan. —*
 3. *Het vorenstaande laat onverlet het recht van de wederpartij op — schadevergoeding indien en voorzover daarvoor wettelijke of contractuele — gronden zijn. —*
 4. *Niet als aan de gemeente toe te rekenen verontreiniging wordt aangemerkt — aanwezigheid van stoffen waarvan de gemeente op het tijdstip van — bezitoverdracht niet een verontreinigend karakter als bedoeld in deze — bepaling behoefde aan te nemen op grond van de toen in dit opzicht — bestaande gezaghebbende inzichten. —*
- c. *Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden niet — verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, — noch stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht — van de grond beïnvloedende omstandigheden. Op deze zaken heeft dit artikel —*

derhalve geen betrekking."

UITVOERING KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMST.

Artikel 7.

- a. Gedurende de afbouw is het verkochte voor risico van Blokland. Deze is verplicht de opstallen tot de oplevering genoegzaam te verzekeren en verzekerd te houden.
- b. Voorzover daarvan bij het vorenstaande niet is afgeweken, blijven onverminderd van kracht de bepalingen van de tussen verkoper en koper en tussen Blokland en de koper gesloten koop- en aannemingsovereenkomst, voorzover daaraan nog geen uitvoering is gegeven.
- c. Het onderhavige project is bij Woningborg N.V. bekend onder planregistratienummer W2018-00845-A001. De Woningborg Garantie- en waarborgregeling nieuwbouw 2016 is van toepassing mits aan de daarvoor geldende voorwaarden is voldaan. Blokland verplicht zich tegenover koper 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.

BIJZONDERE VERPLICHTINGEN.

Met betrekking tot bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:

- A. voormelde titel van aankomst, waarin woordelijk staat vermeld:

"GEMEENTEBEPALINGEN.

Artikel 8.

Met betrekking tot gemeentebepalingen wordt verwezen naar de

Raamovereenkomst Baanhoek-West, waarin woordelijk staat vermeld:

- "
16. *Ten behoeve van de aangrenzende grond van de Gemeente als heersend erf en ten laste van de Kavels als dienend erf zal bij de akte van eigendomsoverdracht (aan de individuele verkrijger(s)) een zakelijk recht worden gevestigd op grond waarvan iedere rechthebbende op de betreffende Kavel of een deel daarvan zal hebben te gedogen, dat daarin kabels en leidingen worden gelegd, onderhouden en gewijzigd, ten behoeve van de Gemeente en/of (openbare) nutsbedrijven. Terzake van dit recht zal geen enkele vergoeding verschuldigd zijn. De kosten van herstel van beschadigingen aan verhardingen en beplantingen worden gedragen door degene, die van het recht gebruik maakt.*
 17. *Ten behoeve van de aangrenzende gemeentegrond als heersend erf en ten laste van de Kavels als dienend erf zal bij de akte van eigendomsoverdracht (aan de individuele verkrijger(s)) een zakelijk recht worden gevestigd, krachtens hetwelk de Gemeente bevoegd is om in de onmiddellijke nabijheid van de Kavels in afwijking van artikel 5:42 van het Burgerlijk Wetboek beplantingen aan te brengen en in stand te houden. De eigenaar of zakelijk gerechtigde van of op (het*

*betreffende deel van) het dienende erf is niet bevoegd in deze —————
beplantingen wijzigingen aan te brengen. Het onderhoud van deze ———
beplantingen zal geheel door de Gemeente voor haar rekening worden —
verzorgd. —————*

18. *AVE is verplicht in de met derden inzake de sociale koopwoningen te —
sluiten koopovereenkomsten de hierna onder A, B, C en D genoemde —
bepalingen op te nemen, met dien verstande dat waar in de —————
onderstaande tekst onder B, C en D gesproken wordt van 'koper' in——
voorkomend geval 'huurder' dient te worden begrepen: —————*
- A. *1. De koper is verplicht de woning als eerste bewoner te —————
betrekken en gedurende tenminste één jaar aaneengesloten als
hoofdbewoner/eigenaar met zijn gezin daadwerkelijk te————
bewonen; —————*
- 2. Burgemeester en Wethouders kunnen onder nader vast te ———
stellen voorwaarden ontheffing verlenen van het bepaalde in —
dit artikel. Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in —
geval van:————*
- verandering van werkkring van koper of diens partner op
grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden; —*
 - overlijden van koper of diens partner; —————*
 - ontbinding van huwelijk van koper door echtscheiding; —*
 - ontbinding van de samenlevingsovereenkomst van koper —
en diens partner; —————*
 - verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de —————
gezondheid van koper of één van diens gezinsleden. ———*
- 3. Het vorenstaande is niet van toepassing in het geval dat een —
hypotheekhouder gebruik maakt van het recht bedoeld in ———
artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek, wanneer tot executie
van het betreffende onderpand wordt overgegaan of in het —
geval van verkoop op grond van machtiging van de rechter als
bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;————*
- B. *1. koper is verplicht om gebouwde erfafscheidingen te————
handhaven en te onderhouden in de staat waarin deze bij ———
verkoop worden geleverd. —————*
- 2. Koper is verplicht om, voorzover van toepassing, de —————
gemeenschappelijke afvoerleiding tussen woning en —————
gemeenteriool samen met de overige bewoners van het ———
betreffende blok in goede staat te handhaven; —————*
- C. *Het is koper niet toegestaan om buiten de bebouwing, op de————
openbare weg goederen en materialen- van welke aard van ook —
alsmede containers te plaatsen, te doen plaatsen of te gedogen; —*
- D. *Bij niet-nakoming of vertreding van het bepaalde sub A verbeurt de*

nalatige - na ingebrekestelling - een onmiddellijk opeisbare boete – van vijf en twintigduizend euro (€ 25.000,00) zonder dat enige — rechterlijke tussenkomst vereist zal zijn. Deze boete komt, indien — gevorderd gedurende de looptijd van de Integrale — locatieontwikkeling ten gunste van de Integrale — locatieontwikkeling, en indien gevorderd na afronding daarvan ten gunste van de Gemeente.

19. A. *Het bepaalde in lid 18 sub B en C zal eveneens van toepassing zijn bij de vrije-sector koopwoningen.*
- B. *Het bepaalde in lid 18 sub B en C en 19 sub B moet bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van de betreffende koopwoning en bij elke vestiging van een zakelijk genotsrecht daarop of een gedeelte – daarvan, aan de opvolgende eigenaar of zakelijk gerechtigde — worden opgelegd en aanvaard ten behoeve van de Gemeente.*
- C. *De opvolgende eigenaar van of zakelijk gerechtigde op de — betreffende koopwoning verbeurt bij een hem verwijtbare, niet — tijdige of niet volledige nakoming van één of meer van de uit de — leden 16, 17, 18 sub B en C en lid 19 sub B voortvloeiende — verplichtingen - na ingebrekestelling en na het verstrijken van de — daarin gestelde termijn - een direct opeisbare en niet voor — rechterlijke matiging vatbare boete ter hoogte van tien euro (€ — 10,00) per verkochte vierkante meter bij hem in eigendom of — zakelijk genot zijnde m² brutovloeroppervlak van de betreffende — koopwoning voor iedere maand (of gedeelte daarvan) van in — verzuim of overtreding zijn, zulks onverminderd het recht van de — Gemeente alsnog nakoming en volledige schadevergoeding te — eisen. Deze boete komt, indien gevorderd gedurende de looptijd — van de Integrale locatieontwikkeling ten gunste van de Integrale — locatieontwikkeling, en indien gevorderd na afronding daarvan ten gunste van de Gemeente.*
20. *AVE verbeurt bij een hem verwijtbare niet, niet tijdige of niet volledige — nakoming van uit de artikelen 18 A en/of 19 voortvloeiende — verplichtingen- na ingebrekestelling en na het verstrijken van de daarin — gestelde termijn - een direct opeisbare en niet voor rechterlijke — matiging vatbare boete ter hoogte van € 7,00 (zegge zeven euro) per — verkochte vierkante meter van de betreffende Kavels, onverminderd het — recht van de Gemeente nakoming, ontbinding en/of volledige — vergoeding van schaden en kosten te vorderen."*

- B. een akte houdende vestiging opstalrecht met bijbehorende erfdienstbaarheden, op dertien november tweeduizend twaalf voor mr. C.L. Papaïoannou, notaris te — Dordrecht, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Dienst — voor het kadaster en de openbare registers op dertien november tweeduizend —

twaalf in register 4 deel 62170 nummer 69, in welke akte gemeld opstalrecht tot –
het plaatsen, stellen, het in eigendom hebben en in gebruik houden van een ———
transformatorstation ten behoeve van Stedin Netten B.V. is gevestigd, waarin ———
woordelijk staat vermeld: ———

“VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN ———

*De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden voorts ter uitvoering van —
voormelde overeenkomst, dat bij deze om niet worden gevestigd, verleend en ———
aangenomen de navolgende erfdiensbaarcheden: ———*

a. *de erfdiensbaarchheid van weg om via het perceel van grondeigenaar met een —
(motor)voertuig te komen van de openbare weg en te gaan naar de ———
betreffende stations, en omgekeerd; ———*

b. *de erfdiensbaarchheid van het leggen, hebben, onderhouden en weer opnemen —
van kabels naar de betreffende stations, ———*

*beide ten behoeve van de onroerende zaak, als heersend erf, en ten laste van het —
resterende, aan Bouwfonds verblijvende gedeelte van de percelen, kadastraal ———
bekend gemeente Sliedrecht, sectie A nummers 3929, 4141 gedeeltelijk, 1338 en —
1362 gedeeltelijk, als dienend erf. ———*

Ten aanzien van deze rechten wordt nog het volgende bepaald: ———

1. *De uitoefening van voormelde rechten dient op de voor het dienend erf minst —
bezwarende wijze te geschieden. ———*

2. *Op de weg mag niets worden gesticht en daarop mag zich niets bevinden, —
waardoor de uitoefening van het recht zou kunnen worden belemmerd.” ———*

C. een akte houdende vestiging opstalrecht, op *** voor mij, notaris, verleden, van —
welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de ———
openbare registers op *** in register 4 deel *** nummer ***, in welke akte ———
gemeld opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Stedin Netten N.V. is ———
gevestigd, waarin woordelijk staat vermeld: ———

“***” ———

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. ———

**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. Noch verkoper, noch koper kan zich terzake van deze —
koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen. ———

OVERDRACHTS- EN 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 wordt 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. —————

ONHERROEPELIJKE VOLMACHTEN. —————

Doorhaling hypotheken. —————

Partijen geven onherroepelijk volmacht aan de notaris en aan ieder van zijn —————
medewerkers om zonedig namens hen afstand te doen van hypotheekrechten, voor —
zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op —
het verkochte. —————

Nutsvoorzieningen. —————

Koper verleent aan verkoper 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. —

VOLMACHTEN. —————

Van voormelde volmachten aan de comparanten sub 1 en 2 blijkt uit twee —
onderhandse akten van volmacht, welke aan ***de onderhavige akte ***een akte van
levering op *** verleden voor mij, notaris zijn gehecht. —————

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 ***.