

Koppelaar notarissen	CONCEPT 43 woningen type Largo en Tonica
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.

044532TH

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

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 _____
BPD ONTWIKKELING B.V., statutair gevestigd te Hoevelaken, gemeente _____
Nijkerk, feitelijk gevestigd Westerdorpsstraat 66, 3871 AZ Hoevelaken, _____
ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158; _____
BPD Ontwikkeling B.V. hierna genoemd: **verkoper of BPD**; _____
2. 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 **KROON & DE** _____
KONING B.V., statutair gevestigd te Rijssen, feitelijk gevestigd Ohmstraat 6, _____
3335 LT Zwijndrecht, ingeschreven in het handelsregister onder nummer _____
23032739; _____
deze vennootschap hierna genoemd: **Kroon & De Koning**; _____
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: _____

**een perceel bouwgrond bestemd voor de bouw van een woning met berging, -
staande en gelegen in Projectgebied Baanhoek-West, deelplan Largo en _____
Tonica te Sliedrecht, kadastraal bekend gemeente Sliedrecht sectie A _____
nummer *** (ongeveer) groot *** are en *** centiare (*** a *** ca) _____
ten aanzien van welk perceel door het kadaster voorlopige kadastrale _____
grenzen – en oppervlakte zijn toegekend bij het splitsingsverzoek met _____
ordernummer ***** _____

**1337, 1363, 4258, 4287, 4310, 4312 en 4465: belast met een zakelijk recht als -
bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht; -**

4287 en 4310: belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht alsmede met opstalrechten ten behoeve van N.V. Eneco Beheer;

bouwnrs. 1-2: nummer 1337;
bouwnr. 3: nummers 1337 en 1363
bouwnrs. 4-6: nummer 1363;
bouwnr. 7: nummer 1363 en 1364
bouwnrs. 8-10: nummer 1364;
bouwnr. 11: nummer 1364 en 4258
bouwnrs 12-15: nummer 4258
bouwnr. 16: nummer 4258 en 4465
bouwnr. 17: nummer 4465
bouwnrs. 18-35: nummer 4465 en 4287
bouwnrs. 35-40: nummer 4312 en 4287
bouwnrs. 41-43: nummer 4310 en 4287

zoals schetsmatig met bouwnummer *** is aangegeven op een aan deze akte gehecht kaartje, 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.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING.

Het verkochte is door de toenmalige besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Adr. van Erk Projecten B.V. in eigendom verkregen door de inschrijving bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vier maart tweeduizend acht in register 4 deel 54155 nummer 143, van het afschrift ener akte van levering ingevolge koop, houdende kwijting voor de koopsom en afstand van de rechten om ontbinding te vorderen, op negen en twintig februari tweeduizend acht verleden voor mij, notaris.

Bij akte van statutenwijziging op negentien augustus tweeduizend tien verleden voor een waarnemer van mr. J.J.C.A. Leemrijse, notaris te Amsterdam, is de naam van Adr. Van Erk Projecten B.V. gewijzigd in Bouwfonds Ontwikkeling II B.V., van welke naamswijziging op vier en twintig augustus tweeduizend tien een verklaring werd ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register hypotheek 4 deel 58742 nummer 85.

Vervolgens is bij akte houdende fusie op dertig december tweeduizend tien verleden voor een waarnemer van mr. J.J.C.A. Leemrijse, notaris te Amsterdam, Bouwfonds Ontwikkeling II B.V. als verdwijnende rechtspersoon opgegaan in de besloten 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. _____

KOOPPRIJS, AANNEEMSOM, BETALING. _____

1. De koopprijs bedraagt: _____
*** _____
inclusief een en twintig procent (21%) omzetbelasting; _____
2. Voorts is tussen Kroon & De Koning 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; _____
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.

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 Kroon & De Koning 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-/aannemingsovereenkomst niet geheel of gedeeltelijk verhuurd, in huurkoop gegeven of op andere wijze in gebruik afgestaan dan aan Kroon & De Koning 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 artikel 3, 4 of 6 van de _____
Monumentenwet; _____
 2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel
35 van de Monumentenwet; _____
 3. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht; _____
- 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 _____
bezitsoverdracht 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- AANNEMINGSOVEREENKOMST.

Artikel 7.

- a. *Gedurende de afbouw is het verkochte voor risico van Kroon & De Koning.
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 Kroon & De
Koning 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 ***. De Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2016
is van toepassing mits aan de daarvoor geldende voorwaarden is voldaan. Kroon
& De Koning 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.*

ERFDIENSTBAARHEDEN/GEMEENTEBEPALINGEN.

*Met betrekking tot erfdienstbaarheden wordt verwezen naar het bepaalde in een
algemene akte op tien november tweeduizend vijftien voor genoemde notaris
Koppelaar, verleden, van welke akte een afschrift werd ingeschreven bij de Dienst
voor het kadaster en de openbare registers op *** in register hypotheek 4 deel ***
nummer ***, waarin het navolgende woordelijk is vermeld:*

*“De comparant, handelend als gemeld, ter uitvoering van het tussen BPD en de
kopers van woningen in het plan “Largo en Tonica Baanhoek-West” te Sliedrecht
overeengekomene, verklaarde 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. Kolom b.

*alle percelen deelsluitmakend van de kadastrale gemeente Sliedrecht sectie A,
(ten aanzien van al welke percelen door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen
en oppervlakten zijn toegekend bij het splitsingsverzoek met ordernummer ***), onder
opschortende voorwaarde van vervreemding van een in kolom a. genoemd perceel of*

een direct daaraan grenzend in kolom b. genoemd perceel, ter legalisering van eventueel met het burens- en/of eigendomsrecht strijdige situaties de navolgende erfdiensbbaarheden:

- a. **Erfdiensbbaarheid 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 opstallen, de benodigde balklaag in te brengen in de zijgevel van de aan de eigenaar van het dienend erf toebehorende woning.
- b. **Erfdiensbbaarheid van overbouw:**
de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan eventueel een op het heersende erf te bouwen of gebouwde opstal(len) gedeeltelijk op het dienende erf is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen in het dienende erf zijn gelegen of de bij de op het heersende erf gebouwde opstal(len) met toebehorende leidingen gedeeltelijk in het dienende erf zijn aangebracht, waaronder begrepen het dulden van twee (halve) zonnepanelen op het dak en de verplichting tot het dulden en instandhouden van een prefab beton ingemetseld huisnummer in de berging.
- c. **Erfdiensbbaarheid 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.
- d. **Erfdiensbbaarheid 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.
- e. **Erfdiensbbaarheid 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 opstallen overeenkomstig de aan te

- brenge* daken, goten, leidingen en putten te ontvangen.
- f. **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.
- g. **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 burens- en/of eigendomsrecht strijdige situaties ontstaan, deze in stand gehouden worden, worden onderhouden en zonodig hersteld of vernieuwd.

BIJZONDERE VERPLICHTINGEN.

Met betrekking tot bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar 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 werkring 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."

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 VERPLICHTINGEN.

1. Aanleg van tuinmuren, hagen casu quo hekwerken met beplanting:

Door en voor rekening van Kroon & De Koning zullen op de bouwkavels in het onderhavige project tuinmuren of hekwerken met beplanting worden aangelegd. Koper verplicht zich tegenover de Gemeente Sliedrecht om te dulden en in stand te houden een tuinmuur of hekwerk met beplanting, welke zal worden aangelegd op het verkochte. De gerechtigden en/of gebruikers zijn verplicht al hetgeen krachtens het hiervoor bepaalde is of zal worden aangebracht te laten bestaan.

Koper en/of diens rechtverkrijgende(n) is verplicht de door of in opdracht van Kroon & De Koning aan te brengen bovengrondse hemelwaterafvoer, de zogenaamde "molgoten", zoals deze zich op de bouw kavels bevinden, in stand te houden, te onderhouden en zonodig te vernieuwen.

*****2. Parkeerplaats:**

Koper en/of diens rechtverkrijgende(n) is verplicht de door Kroon & De Koning aan te leggen parkeerplaats op eigen terrein te dulden en in stand te houden.

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 koop-/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 Kroon & De Koning en de Gemeente Sliedrecht en ten laste van koper gevestigd, verleend en aangenomen.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN.

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koop-/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 akten van levering op vier en twintig _____
januari tweeduizend dertien respectievelijk twintig maart tweeduizend veertien _____
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 ***. _____