

**LEVERING**

(Veilingkwartier fase 2, bouwnummer @)

Heden, @, verschijnen voor mij, @, notaris te @:

1. @, hierbij handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, met adres 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158 en als zodanig deze rechtspersoon vertegenwoordigend, hierna te noemen: **Verkoper**;
2. @, hierna @samen@ te noemen: **Koper**.

Partijen verklaren:

**A. CONSIDERANS**

1. Verkoper heeft op het perceel, kadastraal bekend gemeente Tiel sectie D nummer@s@ @ een bouwplan ontwikkeld onder meer bestaande uit zesentwintig (26) grondgebonden woningen, hierna te noemen: **het Bouwplan**. Het Bouwplan is weergegeven op de situatietekening, bestaande uit een (1) blad, hierna te noemen: **de Situatietekening**, welke is gehecht aan de eerste akte van levering van het Bouwplan, op @ verleden voor @, notaris te @, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op @ in deel @ nummer @, hierna te noemen: **de Eerste Akte**.
2. Verkoper en Koper hebben met elkaar een koopovereenkomst, hierna te noemen: **de Koopovereenkomst**, gesloten met betrekking tot de (ver)koop van het perceel bouwgrond, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Tiel sectie @ nummer @, ter grootte van ongeveer @, @aan welk perceel grond voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, zoals met bouwnummer @ is aangegeven op de Situatietekening, hierna te noemen: **het Verkochte**.
3. Koper heeft in samenhang met de Koopovereenkomst een aannemingsovereenkomst, hierna te noemen: **de Aannemingsovereenkomst**, gesloten met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Giesbers-Wijchen Bouw B.V., statutair gevestigd te Wijchen, met adres 6603 BT Wijchen, Nieuweweg 184, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 10008562, hierna te noemen: **de Aannemer**.  
In de Aannemingsovereenkomst is vastgelegd dat de Koper de Aannemer opdracht heeft gegeven om namens Koper een woning met bijbehoren te realiseren, welke opdracht de Aannemer heeft aanvaard.
4. Van de Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst blijkt uit twee (2) onderhandse akten die berusten ten kantore van Westvaer B.V., op vestiging Utrecht, Jutfaseweg 1, hierna te noemen: **Westvaer**.

5. Partijen wensen door middel van deze akte uitvoering te geven aan de Koopovereenkomst.
6. Verkoper verklaart dat de benodigde vergunningen (Omgevingsplanactiviteit) voor het Bouwplan zijn verleend en formele rechtskracht heeft verkregen.

## **B. INFORMATIE VERKOCHE**

### **Artikel 1. Voorafgaande verkrijging**

Verkoper heeft het Verkochte verkregen door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen @ op @ in deel @ nummer @ van een afschrift van de akte van levering op @ verleden voor @, notaris te @, hierna te noemen: **de Verrijgingsakte**.

### **Artikel 2. Publiekrechtelijke beperkingen**

Blijkens het kadaster rusten op het Verkochte geen de volgende publiekrechtelijke beperkingen.

## **C. LEVERING**

### **Artikel 1. Levering**

Op grond en ter uitvoering van het vorenstaande levert Verkoper aan Koper, die hierbij aanvaardt @ieder voor de onverdeelde helft@: het Verkochte.

### **Artikel 2. Koopsom en kwijting**

1. De Koopovereenkomst is aangegaan voor een koopprijs van @, inclusief omzetbelasting, hierna te noemen: **de Koopprijs**.  
De door Koper ingevolge de Aannemingsovereenkomst verschuldigde aanneemsom blijkt uit de Aannemingsovereenkomst.
2. Koper heeft vóór het ondertekenen van de onderhavige akte gestort op één van de kwaliteitsrekeningen van Westvaer:
  - a. de Koopprijs, en
  - b. de overige blijkens de door Westvaer opgestelde nota van afrekening door Koper verschuldigde bedragen.
3. De betaling van de nog te vervallen termijnen van de Aannemingsovereenkomst en de betaling of verrekening van het eventuele meer- en minderwerk zal geschieden naar mate de bouw vordert, conform het termijnschema zoals opgenomen in de Aannemingsovereenkomst.
4. Verkoper is akkoord met de door Westvaer ten behoeve van Verkoper opgestelde nota van afrekening. Koper is akkoord met de door Westvaer ten behoeve van Koper opgestelde nota van afrekening.
5. Verkoper verleent hierbij kwijting aan Koper voor de betaling van de Koopprijs en de overige blijkens de door Westvaer opgestelde nota van afrekening door Koper aan Verkoper verschuldigde bedragen.

### **Artikel 3. Kosten**

De notariële kosten en het kadastraal recht wegens de levering van het Verkochte inclusief daarover verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van Verkoper. De notariële kosten en het kadastraal recht wegens hypothecaire financiering van het Verkochte, inclusief daarover verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van Koper.

## **Artikel 4. Overige bepalingen**

### **4.1 Juridische leveringsverplichting**

Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering van het Verkochte. Verkoper is verplicht Koper een recht te leveren dat:

- a. onvoorwaardelijk is en niet ingekort of vernietigd kan worden;
- b. niet bezwaard is met beslagen, hypotheken en/of met inschrijvingen daarvan, noch met andere beperkte rechten, tenzij in deze akte anders is vermeld;
- c. niet bezwaard is met verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek (kwalitatieve verplichtingen), tenzij in deze akte anders is vermeld.

### **4.2 Feitelijke leveringsverplichting**

1. Verkoper levert het Verkochte heden af aan Koper in de staat zoals omschreven in de Koopovereenkomst. Koper draagt vanaf heden het risico van het Verkochte.
2. Ten aanzien van het in eigen gebruik en genot aanvaarden van het Verkochte door Koper en de verdeling van het risico van het Verkochte en de daarop te realiseren opstallen tijdens de bouw tussen Koper en Aannemer geldt hetgeen daaromtrent is bepaald in de Aannemingsovereenkomst.

### **4.3 Cessie**

Alle rechten van vrijwaring en andere rechten die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover zijn rechtsvoorgangers en/of derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder-)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan, onder opschortende voorwaarde van oplevering van het Verkochte, over op Koper.

Voor zover bepaalde rechten niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, levert Verkoper hierbij, onder opschortende voorwaarde van oplevering van het Verkochte, aan Koper, die hierbij aanvaardt, het desbetreffende recht. Koper is vanaf de oplevering van het Verkochte bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

### **4.4 Continuering overeenkomst**

Voor zover daaraan in deze akte geen uitvoering is gegeven, blijft tussen partijen van kracht hetgeen ter zake deze koop overigens is overeengekomen, met dien verstande dat geen beroep meer kan worden gedaan op eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden en dat eventuele opschortende voorwaarden geacht worden te zijn vervuld dan wel zijn komen te vervallen, in verband waarmee partijen de Koopovereenkomst hierbij bekrachtigen, zulks voor zover nodig voor de geldigheid daarvan.

Partijen verwijzen uitdrukkelijk naar het bepaalde in artikel 28 van de Koopovereenkomst, waarin voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

**"Artikel 28 aanvulling op artikel 11 lid 3 inzake Bodem- en/of milieukwaliteit**

*Op dit moment rust er nog geen publiekrechtelijke beperking op het Verkochte inzake artikel 55 van de Wet Bodembescherming (oud).*

Voorafgaand aan de levering van het Verkochte heeft een bodemsanering plaatsgevonden.

Hierbij wordt in beginsel een zogenaamde 'leeflaag' van minimaal 1,0 meter grond aangebracht die geschikt is voor het gebruik als in artikel 6 is omschreven.

Op plekken waar de leeflaagdikte van 1,0 meter niet mocht worden gehaald, wordt in de bodem aangegeven op welke wijze contactmogelijkheden met de onderliggende grond kan worden voorkomen (bijvoorbeeld door het aanbrengen van verharding of signaleringsdoek).

De (dikte van de) leeflaag dient door de Koper/eigenaar in stand te worden gehouden.

Graven in de leeflaag, alsook het planten van (diep wortelende) bomen, maken van een vijver e.d., is vrij toegestaan en kan zonder beperkingen plaatsvinden.

Indien dieper wordt gegraven dan de leeflaag dik is, kan een melding dan wel schriftelijke instemming van het bevoegd gezag op grond van de Wet bodembescherming vereist zijn.

Vanwege de (sanering van de) verontreiniging zal het Verkochte mogelijk door het bevoegd gezag worden belast met een publiekrechtelijke beperking. Koper is hiermee bekend en deze publiekrechtelijke beperking wordt door Koper aanvaard."

#### **D. BIJZONDERE BEPALINGEN**

##### **1. Erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen**

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen, waaronder onder meer begrepen beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en kettingbedingen, wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in:

1. de Verkrijgingsakte, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

"@".

2. de Eerste Akte, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

"2. Algemene erfdienstbaarheden binnen het Bouwplan

Op grond en ter uitvoering van de realisatie van het Bouwplan en de Koopovereenkomst komen partijen hierbij overeen en vestigen en aanvaarden partijen hierbij ten behoeve en ten laste, over en weer, van alle tot het Bouwplan behorende bouwkavels, te weten: de woningen met bouwnummers 81 tot en met 106 (kadastraal bekend gemeente Tiel sectie D nummers @), zoals aangegeven op de Situatietekening:

de erfdienstbaarheid van licht, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden, dat aan en in de op het heersend erf volgens het Bouwplan (met inbegrip van aangeboden uitbreidings-/ meerwerkopties zoals blijkt uit de Aannemingsovereenkomst, ook indien deze na oplevering van de op het Verkochte realiseren woning worden gerealiseerd) 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 van de in de wet genoemde beperkingen geldt;

de erfdienstbaarheid van uitzicht, inhoudende het verbod voor de rechthebbende van het dienend erf om de voortuin en eventueel de zijtuin, voor zover deze onmiddellijk grenst aan de openbare straat en voor zover de rechthebbende van het heersend erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat waaraan het heersend erf is gelegen, anders te gebruiken dan voor het parkeren van een (personen)auto en/of als siertuin en het verbod hierin opstellen (niet-zijnde beplantingen) te hebben, die het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens het Bouwplan (met inbegrip van aangeboden uitbreidings-/ meerwerkopties zoals blijkt uit de Aannemingsovereenkomst, ook indien deze na oplevering van de op het Verkochte te realiseren woning worden gerealiseerd) op het heersend erf te bouwen dan wel gebouwde woning belemmeren;

de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het Bouwplan (met inbegrip van aangeboden uitbreidings-/ meerwerkopties zoals blijkt uit de Aannemingsovereenkomst, ook indien deze na oplevering van de op het Verkochte realiseren woning worden gerealiseerd) eventueel een op het heersend erf te bouwen of gebouwde opstal gedeeltelijk op het dienend erf is/wordt gebouwd, dan wel hierboven uitsteekt, dan wel de versnijdingen van de funderingen in het dienend erf zijn gelegen of de bij de op het heersend erf gebouwde opstal behorende leidingen gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht;

de erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden dat de toestand waarin die percelen na (af)bouw van de daarop voor de eerste maal gebouwde opstellen (met inbegrip van aangeboden uitbreidings-/ meerwerkopties zoals blijkt uit de Aannemingsovereenkomst, ook indien deze na oplevering van de op het Verkochte realiseren woning worden gerealiseerd) zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burencrecht, speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van telecommunicatieaansluitingen, een fotovoltaiisch systeem (zonnepanelen met bijbehoren), de afvoer van hemelwater, gootwater, rook en faecaliën (door goten, schoorstenen, rioleringswerken, drainagesystemen of anderszins), eventuele inbalking, inankering en in-, onder- en overbouw, licht en uitzicht, waaronder begrepen voor de uitspringende muren het recht tot inankering bij eventuele uitbouw, een en ander onder de volgende bepalingen:

- a. deze erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;

- b. deze erfdienstbaarheden worden niet geacht te zijn verzwagd door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven;
- c. alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich op het heersend en dienend erf bevindende werken worden gedragen door de rechthebbenden die daarvan profiteren;
- d. de rechthebbenden van het heersend erf zijn bevoegd het dienend erf te betreden indien dit voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nodig is, zoals voor het plegen van onderhoud en vernieuwing;
- e. deze erfdienstbaarheid geldt niet voor bouwwerken die niet zijn voorzien in het Bouwplan (inclusief meerwerkopties); voor deze bouwwerken blijft het burendrecht van Titel 4 van Boek 5 Burgerlijk Wetboek gelden;

de erfdienstbaarheid tot legalisering van later uitgevoerde meerwerkopties, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden dat de rechthebbende van het heersend erf bouwwerken realiseert voortvloeiend uit de meerwerkopties van het Bouwplan, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwwerken worden gerealiseerd binnen vijf (5) jaar na de eerste oplevering van de woning op het heersend erf;
- b. de bouwwerken worden gerealiseerd conform de meerwerkopties die door de Aannemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden, en waarvoor door de Aannemer gedurende de bouwperiode eventueel al de voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht;
- c. de bouwwerken op het dienend erf worden zo nodig in de oude staat hersteld op kosten van de rechthebbende van het heersend erf;
- d. de bouwwerken worden na schriftelijke aankondiging gerealiseerd in één bouwstroom, binnen een termijn van zes (6) maanden na aanvang van de bouwwerkzaamheden (inclusief eventuele herstelwerkzaamheden);

de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om het overlopende water van de volgens de ten tijde van het passeren van de akte van levering dan wel tijdens de oplevering gerealiseerde opstallen bestaande toestand (met inbegrip van aangeboden uitbreidings-/meerwerkopties, zoals blijkt uit de Aannemingsovereenkomst, ook indien deze na oplevering van de op het Verkochte realiseren woning worden gerealiseerd) overeenkomstig de aanwezige daken, goten, leidingen en putten te ontvangen;

de erfdienstbaarheid van kabels en leidingen, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden dat op de voor de rechthebbenden en gebruikers van het dienend erf minst bezwarende wijze ten behoeve van respectievelijk gas-, water- en elektriciteitsvoorziening, telecommunicatie en centrale antenne-inrichting de daarvoor nodige kabels, mantelbuizen en dienstleidingen in of boven de grond worden gelegd, gehouden, gerepareerd, vernieuwd en verwijderd en het daarmee belaste

*personeel toegang wordt verleend voor het verrichten van de noodzakelijke werkzaamheden."*

## **2. Nadere inwerkingtreding erfdienstbaarheden**

Voor zover nodig en nog niet gevestigd zijn/worden bij de akten van levering betreffende de overige bouwkavels in het Bouwplan gelijke erfdienstbaarheden als hiervoor vermeld gevestigd.

Partijen vestigen en aanvaarden derhalve deze erfdienstbaarheden hierbij alsnog. Deze erfdienstbaarheden treden voor ieder van de tot het Bouwplan behorende @ (@) kavels in werking zodra de betreffende kavel door Verkoper is overgedragen.

## **3. Aanvaarding door Koper**

Voor zover in voormelde bepalingen verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan Verkoper verplicht is deze aan Koper op te leggen, worden deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen hierbij aan Koper opgelegd. Koper aanvaardt deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen hierbij uitdrukkelijk. Voor zover voormelde bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten hierbij uitdrukkelijk door Verkoper bedongen en door Verkoper ten behoeve van die derde(n) aanvaard.

## **E. OVERIG**

### **Artikel 1. Woningborg-garantie**

Het Verkochte maakt deel uit van een door Woningborg N.V. geregistreerd project. Door voormelde rechtspersoon is aan Koper een waarborgcertificaat uitgereikt. De rechtsopvolger van Koper kan met inachtneming van de toepasselijke Garantie- en Waarborgregeling binnen de garantietermijn de rechten uit voormeld certificaat uitoefenen.

### **Artikel 2. Omzetbelasting (en vrijstelling) overdrachtsbelasting**

1. Verkoper handelt ten aanzien van het Verkochte als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.  
Het Verkochte kwalificeert als een bouwterrein, zoals bedoeld in artikel 11 lid 1 letter a onder 1° juncto artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat ter zake van de levering van het Verkochte omzetbelasting is verschuldigd.
2. Verkoper garandeert dat het Verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt. Partijen doen hierbij een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, zoals bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, zodat ter zake de verkrijging van het Verkochte geen overdrachtsbelasting is verschuldigd. De toepasselijkheid van die vrijstelling wordt niet door lid 4 van dat artikel 15 uitgesloten.

### **Artikel 3. Volmacht**

De volmacht van Verkoper blijkt uit een onderhandse akte die is gehecht aan @de Verkrijgingsakte @de Eerste Akte.

### **Artikel 4. Woonplaatskeuze**



Voor zover voormeld adres van Koper is gelegen buiten Nederland kiest Koper voor de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van Westvaer te Utrecht.

**Artikel 5. Rectificatievolmacht**

Partijen verlenen bij deze een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van mij, notaris, met de bevoegdheid de volmacht aan een ander te verlenen (substitutie), om, voor zover nodig, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het Verkochte bij afzonderlijke akte(n) aan te vullen, te wijzigen en/of te rectificeren in verband met een verzuim of een foutieve kadastrale aanduiding, indien dit door partijen dan wel dit voor de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende Burgerlijk Wetboek, of anderszins is/wordt verlangd dan wel geëist. Deze volmacht heeft geen betrekking op wijzigingen en/of aanvullingen voortvloeiende uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden. Deze volmacht vormt een onverbreekelijk bestanddeel van de tussen partijen gesloten overeenkomsten en strekt uitsluitend in het belang van partijen.

**Artikel 6. Openbare registers**

De inschrijving in de openbare registers voor registergoederen van een afschrift van de onderhavige akte doet de overdracht van het Verkochte plaatsvinden, waarna het Verkochte bij het kadaster op naam wordt gesteld van Koper.

**SLOT**

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Verder heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de akte meegedeeld aan de comparanten en daarop een toelichting gegeven, inclusief de uit de inhoud van de akte voortvloeiende gevolgen.

De comparanten verklaren van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen. Tevens verklaren de comparanten uitdrukkelijk in te stemmen met de beperkte voorlezing van de akte. Dadelijk na beperkte voorlezing is de akte door ieder van de comparanten en door mij, notaris, ondertekend. De akte is verleden te @, op de datum aan het begin van deze akte vermeld, om