

1084372

**LEVERING KAVEL TEN BEHOEVE VAN DE WONING EN
APPARTEMENTSRECHT TEN BEHOEVE VAN DE PARKEERPLAATS IN HET
PROJECT LEVEN IN DE BRANDERIJ TE SCHIEDAM
*eerste akte bouwnummer ***

Heden *,

om *

verschenen voor mij, mr. Jeroen Johann Cornelius Krabbendam, notaris te Schiedam

1. *

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, genaamd: **Van Wijnen Projectontwikkeling West B.V.**, statutair gevestigd te Dordrecht, kantoorhoudende te 3316 EA Dordrecht, Calandstraat 4, ingeschreven op tien maart negentienhonderd tachtig in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 23044199, en als zodanig deze vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigende, zulks overeenkomstig haar statuten en de wet;

laatstgemelde vennootschap hierna te noemen: verkoper; en

2. *

hierna te*zamen te noemen: koper.

De comparanten verklaarden het navolgende:

LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK

Verkoper heeft blijkens een met koper aangegane overeenkomst van verkoop en koop, door de verkoper getekend op * en door de koper getekend op *, aan koper verkocht en levert op grond daarvan aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en bij deze aanvaardt, *ieder voor de onverdeelde helft:

- A. een kavel grond, bestemd voor de realisatie daarop van een woning met aanhorigheden, kadastraal bekend als gemeente Schiedam, sectie A nummer *, groot *;
- B. het appartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Schiedam, sectie A., complexaanduiding *A, appartementsindex *, welk appartementsrecht omvat:
 - a. het */* onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een perceel grond gelegen te Schiedam, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Schiedam, sectie A., nummer *, groot *; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, plaatselijk bekend te Schiedam als *;

Voor het moment van ondertekenen van deze akte is er aan de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers verzocht om tot vorming van gehele percelen over te gaan met een voorlopige kadastrale grens en een oppervlakte.

***op dit moment wel/geen verificatietarief verschuldigd?**

Hierna te noemen het verkochte, door de koper te gebruiken ten behoeve van de realisatie daarop van een woning en een parkeerplaats.

Ten aanzien van het voorgenomen gebruik door koper heeft verkoper het volgende medegedeeld:

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

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKING

Met betrekking tot het onderhavige registergoed is geen inschrijving bekend.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

- Het verkochte is door verkoper verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op * in Hypotheken 4 deel * nummer * van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom en afstand van het recht ontbinding van de levering en onderliggende overeenkomst te vorderen op * , verleden voor mij, notaris.

- Splitsing in appartementsrechten vond plaats door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op * in Hypotheken 4 deel * nummer * van een afschrift van een akte houdende splitsing in appartementsrechten, en onder van toepassing verklaring van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, opgenomen in een akte op negentien december tweeduizend zeventien verleden voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam.

Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers op negentien december tweeduizend zeventien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 72212 nummer 160.

KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

De koopprijs voor wat betreft het bij de onderwerpelijke akte geleverde registergoed bedraagt * , welk bedrag, alsmede de daarover verschuldigde omzetbelasting, door koper is voldaan door storting op een rekening van de notaris.

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs en de omzetbelasting.

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

BEDINGEN

KOSTEN EN BELASTINGEN

artikel 1

Alle kosten van de levering, waaronder begrepen het kadastrale recht, zijn voor rekening van de verkoper.

LEVERINGSVERPLICHTING, JURIDISCHE EN FEITELIJKE STAAT

artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper een recht van eigendom te leveren dat:

- 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 hierna vermeld;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden van welke de aan verkoper bekende hierna zullen worden vermeld;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan hierna 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. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd, vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht.
Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

TIJDSTIP FEITELIJKE LEVERING, BATEN EN LASTEN, RISICO

artikel 3

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.

Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening.

Vanaf het moment van oplevering draagt de koper het risico van het verkochte.

TITELBEWIJZEN EN BESCHIEDEN, 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 zijn bezit had, 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;
- b1. voor zover aan verkoper bekend, zijn er geen feiten die er op wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het hiervoor bij de levering omschreven gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het registergoed, danwel tot het nemen van andere maatregelen

2. hem is niet bekend dat in het verkochte asbest is verwerkt;
3. hem is niet bekend dat in het verkochte ondergrondse tanks voor het opslaan van (vloei)stoffen aanwezig zijn, of aanwezig zijn geweest;
- c. het verkochte wordt thans overgedragen 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; Het verkochte is na tot stand komen van de koopovereenkomst niet geheel of gedeeltelijk verhuurd, verpacht, in huurkoop gegeven of op andere wijze in gebruik afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van koper.
- d. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand in de zin van de Leegstandwet 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, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomsten onder meer nog gegarandeerd dat:

- g. aan hem per dat tijdstip van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte waren voorgeschreven of aangekondigd, welke toen nog niet waren uitgevoerd;
- h. aan hem op dat tijdstip betreffende het verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel register inschrijving bekend was:
 1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Erfgoedwet;
 2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Erfgoedwet;
 3. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
- i. aan hem niet bekend was dat het verkochte was 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 van de Wet voorkeursrecht gemeenten, noch in een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van die wet.

Verkoper verklaart dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het onder g, h en i gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.

BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN EN/OF KWALITATIEVE BEDINGENVERPLICHTINGEN

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

- a. de titel van aankomst van de verkoper, waarin woordelijk staat vermeld:

*

b. hetgeen voorkomt in de voormelde akte houdende splitsing in appartementsrechten, waarin woordelijk staat vermeld:

*

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

VESTIGING/AANNAME ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN, KETTINGBEDING(EN), LASTEN EN/OF BEPERKINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Koper werkt thans mee aan de vestiging/aanname van de navolgende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen, kettingbeding(en), lasten en/of beperkingen en/of bijzondere verplichtingen.

Over en weer dit met betrekking tot het verkochte, kadastraal bekend als gemeente Schiedam, sectie A nummer *, en met betrekking tot de percelen kadastraal bekend als gemeente Schiedam, sectie A nummers:

*, groot *,
*, groot *,
*, groot *,
*, groot *,
*, groot *,
*, groot *,
*, groot *,
*, groot *,
*, groot *,
*, groot *,
*, groot *,
*, groot *,
*, groot *,
*, groot *,
*, groot *,
*, groot *,
*, groot *,
*, groot *,
*, groot *,
*, groot *,
*, groot *,
*, groot *

wordt overeenkomstig de thans bekende/bestaande (mogelijk) te realiseren situatie bij deze gevestigd en aangenomen de erfdienstbaarheden van:

a. De erfdienstbaarheid van licht, inhoudende:

de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat aan en in de op het heersende erf volgens het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen (met inbegrip van bij verkoop aangeboden en kenbaar uit de verkoopdocumentatie van de gekochte woning uitbreidingsmogelijkheden van de woning, ook indien deze uitbreiding na de eerste bouwrealisatie worden uitgevoerd) op kortere afstand van de grens van het dienende 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. De erfdienstbaarheid van uitzicht, inhoudende:
het verbod voor de eigenaar van het dienende erf om de voortuin, voorzover deze onmiddellijk grenst aan de openbare straat en voorzover de eigenaar van het heersende erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat waaraan het heersende erf is gelegen, anders te gebruiken dan als siertuin en hierin zodanige beplanting of opstallen te hebben, dat hierdoor het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan op het heersende erf te bouwen casu quo gebouwde woning wordt belemmerd.
Deze bepaling geldt ook indien de woning aan de voorzijde geen siertuin heeft, doch een tot zijn perceel behorende verharde stoep.
Indien de inrichting van de bebouwing voorziet in een inrit dan is deze inrichtingsvereiste als siertuin, voor wat betreft de daarmee gepaard gaande strook grond, geen vereiste.
- c. De erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende:
de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat de toestand waarin die percelen na (af)bouw van de daarop voor de eerste maal gebouwde opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burenrrecht, speciaal, maar niet beperkt tot, de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van telecommunicatieaansluitingen, verdeelkasten, verdeelruimten, draden, palen, isolatoren, rozetten, straatnaamborden en/of aanduidingsborden, de afvoer van rook en fecaliën (door 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:
1. deze erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;
 2. deze erfdienstbaarheden worden niet geacht te zijn verzwagd door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven;
 3. alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich op het heersend en dienend erf bevindende werken worden gedragen door de eigenaren die daarvan profiteren;
 4. de eigenaren 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;
 5. deze erfdienstbaarheid geldt niet voor bouwwerken die niet zijn voorzien in het bouwplan (inclusief meerwerkopties); voor deze bouwwerken blijft het burenrrecht van Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk wetboek gelden;
 6. Omtrent de plaats en wijze zal overleg worden gepleegd met de eigenaar van de grond. Deze is verplicht om boven de gelegde leidingen en kabels

tot op tenminste een (1) meter uit het hart daarvan geen beplanting, uitgezonderd gras of eenjarige beplanting, aan te brengen.

- d. De erfdienstbaarheid tot legalisering van later uitgevoerde uitbreidingsopties inhoudende:
de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de eigenaar van het heersend erf bouwwerken realiseert voortvloeiend uit de uitbreidingsopties van het bouwplan, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
- de bouwwerken worden gerealiseerd conform de uitbreidingsopties die door de ondernemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden en waarvoor door de ondernemer gedurende de bouwperiode eventueel al de voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht;
 - de bouwwerken op het dienend erf worden zo nodig in de oude staat hersteld op kosten van de eigenaar van het heersend erf,
 - 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).
- e. De erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater, inhoudende:
de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om het overlopende water van de volgens de ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande toestand overeenkomstig de aanwezige daken, goten, leidingen en putten te ontvangen.
Indien een erfdienstbaarheid mede de verplichting tot het dulden van onderhoud casu quo vervanging inhoudt, dient dit onderhoud, casu quo deze vervanging, te geschieden op een voor de eigenaar van het dienende erf minst storende wijze en moet eventuele schade door- en voor rekening van de onderhoudsplichtige worden hersteld.
- f. De erfdienstbaarheid met betrekking tot gemeenschappelijke binnenmuren, inhoudende:
dat de aan elkaar grenzende woningen en/of bergingen, alsmede de steeds in het verlengde daarvan aan te brengen gemeenschappelijke erfafscheidingen, zowel aan de voor- als aan de achterzijde van de opstallen, zullen tussen deze percelen gezamenlijk in eigendom en onderhoud zijn.
Gedoogd moet worden dat voor zover buurpercelen aan de achterzijde worden uitgebouwd, de muur op de erfscheiding als gemeenschappelijk muur wordt uitgebouwd.
Een zelfde gedoogplicht geldt in het algemeen voor alle bouwpercelen ten aanzien van alle wijzigingen aan buurpercelen die tot stand worden gebracht doordat kopers van buurpercelen gebruik maken van opties tot wijziging die door de projectontwikkelaar worden aangeboden.
Dit alles om eventuele conflicten over erfgrensoverschrijdende muren te voorkomen.
- g. De erfdienstbaarheid voor Nutsvoorzieningen:
voor het aanleggen, hebben, houden en onderhouden van kabels en leidingen welke benodigd zijn om de "Nutsvoorzieningen" binnen te brengen

en te laten functioneren, ook voor die faciliteiten welke vanuit het openbaar gebied het registergoed/verkochte "binnenkomen".

h. De erfdienstbaarheid tot het hebben/houden/onderhouden/vervangen van zonnepanelen en het kunnen bereiken daarvan:

Indien een woning wordt voorzien van zonnepanelen en het daarbij (mogelijk) is dat een geheel, of een gedeelte, van een zonnepaneel gelegen is op het dak van een naastliggende woning wordt deze erfdienstbaarheid met de/het aangrenzend gelegen percelen/perceel, zoals hiervoor kadastraal omschreven, gevestigd en aangenomen voor het hebben en houden van genoemd (overstekend) zonnepaneel behorend tot de energie-installatie op de woning van het verkochte perceel dan wel van de woning van het/de buurperceel/buurpercelen.

Deze erfdienstbaarheid wordt gevestigd/aangenomen voor (onder meer) het recht van onderhoud op de minst bezwarende wijze, het onthouden van verrichtingen waardoor de werking van het zonnepaneel van de buurwoning(en) hinder ondervindt en een wederzijdse informatieplicht.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de onderwerpelijke koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

ONDERLIGGENDE OVEREENKOMST

Voorzover daarvan bij de onderwerpelijke akte niet van is afgeweken blijft onverminderd van kracht hetgeen tussen de verkoper en de koper is overeengekomen in de aan de onderwerpelijke akte ten grondslag liggende (koop)overeenkomst en de (eventuele) aanvulling(en) daarop.

VOLMACHT

Van voormelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte, welke (in kopie) aan deze akte zal worden gehecht.

VERKLARING ARTIKEL 15 LID 1 SUB A VAN DE WET OP BELASTINGEN VAN RECHTSVERKEER.

Partijen verklaren bij deze een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer aangezien de onderwerpelijke levering betreft de levering van een nieuw vervaardigde zaak, nog niet in gebruik genomen, krachtens welke bepaling deze levering is vrijgesteld van overdrachtsbelasting.

WOONPLAATSKEUZE

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

AFSTANDDOENING ONTBINDINGSRECHT

Verkoper en koper hebben uitdrukkelijk te kennen gegeven iedere mogelijkheid van ontbinding van deze koop te willen uitsluiten en doen zulks bij deze, voorzover de wet hen dat toestaat.

Voor die gevallen waarin uitsluiting van ontbinding rechtens niet mogelijk is, geven zij als hun uitdrukkelijke wens te kennen dat de gevolgen daarvan zo beperkt mogelijk zullen blijven.

AFSTANDDOENING HYPOTHEEKRECHTEN

Verkoper en koper verlenen bij deze volmacht aan ondergetekende notaris, alsmede aan elk der notarissen die verbonden zijn aan het kantoor van: Van der Valk Netwerk Notarissen, dan wel hun plaatsvervangers en/of opvolgers en aan de personen die ten tijde dat van deze volmacht gebruik zal worden gemaakt ten voormelde kantore werkzaam zijn, zo tezamen als ieder van hen afzonderlijk, met de macht van substitutie, om voor en zo nodig namens hen afstand, en aanvaarding van deze afstand, te doen van hypotheekrechten dan wel beslagen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan de koper mochten zijn ingeschreven op het bij de onderhavige akte geleverde registergoed.

----- WAARVAN AKTE,
is verleden te Schiedam op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld. De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen 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 ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris.