

Van Ark & Van der Waaij

notarissen

Zandstraat 17

6658 CL Beneden-Leeuwen

Tel. 0487-591202

O N T W E R P**MODEL LEVERING**

Pagina 1

Heden, #, verscheen voor mij, mr. Cornelis van Ark, notaris gevestigd in de gemeente West Maas en Waal:

1. #, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de heer Johannes Petrus Cornelis Maria LEIJTEN, wonende te 5611 BJ Eindhoven, Lichttoren 188, geboren te Breda op twee oktober negentienhonderd vijftenzestig, houder van een paspoort met kenmerk NM4RRKJL7, uitgegeven te Eindhoven op zesentwintig augustus tweeduizend vijftien, die deze volmacht verstrekte in zijn hoedanigheid van directeur van de statutair te Amsterdam (feitelijk adres: 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1 A) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **BPD ONTWIKKELING B.V.**, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 08013158; laatstgenoemde vennootschap hierna te noemen "verkoper"; en
2. #, ;
hierna #tezamen te noemen "koper".

De verschenen personen, die sub 1 handelend als gemeld, verklaarden het navolgende:

KOOPOVEREENKOMST

De verkoper heeft blijkens een koopovereenkomst gedateerd # , aan koper verkocht die heeft gekocht, #ieder voor de onverdeelde helft:
een perceel grond gelegen aan de Kleine Wiel # te Beneden-Leeuwen (bouwnummer #), kadastraal bekend gemeente Leeuwen sectie B, nummer #, groot #;

hierna te noemen: het verkochte.

#keuzeblok bouwnummers 1 t/m 7 en 18#

Het verkochte is belast met een opstalrecht ten behoeve van het Waterschap Rivierenland gevestigd te Tiel.

#einde keuzeblok bouwnummers 1 t/m 7 en 18#**LEVERING**

Ter voldoening aan vorenstaande overeenkomst van verkoop en koop verklaarde de verschenen persoon sub 1 voornoemd om voor en namens genoemde volmachtgever, bij deze in eigendom over te dragen en te leveren aan de koper die verklaarde in eigendom aan te nemen:

het hiervoor breder omschreven registergoed,

door koper te gebruiken voor de bouw van een woning.

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;
- hem is niet bekend dat het verkochte gebouwd of verbouwd is/wordt zonder de daartoe vereiste vergunning(en) of met vergunning(en) in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

#De verkoper heeft het verkochte in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op veertien april tweeduizend acht in register Hypotheken 4 in deel 54463 nummer 101 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op veertien april tweeduizend acht verleden voor mr. C. van Ark, notaris gevestigd in de gemeente West Maas en Waal.

#De verkoper heeft het verkochte in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op elf augustus tweeduizend negen in register Hypotheken 4 in deel 57049 nummer 79 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op tien augustus tweeduizend negen verleden voor mr. J.J.G.V. Reijs, notaris gevestigd te Mill.

KOOPSOM EN KWIJTING

De koopsom voor de grond bedraagt # inclusief omzetbelasting en de aanneemsom bedraagt # inclusief omzetbelasting. De tot vandaag vervallen termijnen zijn voldaan door storting op een rekening van mij, notaris.

De verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de vervallen termijnen van de koopprijs inclusief omzetbelasting.

Voormelde koopovereenkomst is, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende:

BEPALINGEN

Artikel 1 - kosten en belastingen

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen het kadastrale recht, zijn voor rekening van verkoper.
2. De wegens de levering van het verkochte verschuldigde omzetbelasting is voor rekening van verkoper. Deze is in voormelde koopprijs begrepen.

Artikel 2 - leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

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 hierna vermeld;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst.
2. Indien de door verkoper opgegeven maat of grootte of de verdere

omschrijving van het verkochte niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontleen. Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de vermelde grootte en/of omschrijving door de wederpartij is gegarandeerd, danwel niet te goeder trouw is geschied.

3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich thans bevindt, geheel ontruimd, vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht.

Artikel 3 - tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats na de zogenaamde oplevering, dat wil zeggen nadat de woning geheel gereed is.

Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

Artikel 4 - titelbewijzen en bescheiden

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek blijven in het bezit van verkoper.

Artikel 5 - garanties van verkoper

Verkoper garandeert het volgende:

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. het verkochte wordt geheel overgedragen vrij van huur/pacht en/of van andere aanspraken tot gebruik, ontruimd en ongevorderd. Het verkochte is niet zonder recht of titel in gebruik bij derden;
- c. het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
- d. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of lease;
- e. hem is niet bekend dat het verkochte is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 3 van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
- f. er zijn van overheidswege of door nutsbedrijven ten aanzien van het verkochte geen voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet betaald.

Artikel 6 - bodemonderzoek

1. De bodem zal bij de feitelijke levering geschikt zijn voor het gebruik als bouwrijpe kavel.
2. Het is verkoper niet bekend dat in het verkochte ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn, dan wel aanwezig zijn geweest.
3. Verkoper zijn door daartoe bevoegde instanties, geen nog niet

uitgevoerde verbeteringen, herstellingen of andere voorzieningen (waaronder begrepen onderzoek- en saneringsbevelen als bedoeld in artikel 55 van de Wet Bodembescherming) aan het verkochte voorgeschreven noch is een daartoe strekkend voorschrift hem schriftelijk aangekondigd.

AANNEMINGSOVEREENKOMST EN WONINGBORG

De verkoper en de koper verklaarden dat deze levering onverbrekelijk verband houdt met de tussen koper en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Aannemersbedrijf Giesbers Bouwen en Ontwikkelen B.V. te Wijchen gesloten aannemingsovereenkomst. Verkoper verklaarde dat voornoemde aannemingsovereenkomst deel uitmaakt van een door Woningborg geregistreerd bouwproject en door Woningborg is ingeschreven onder planregistratienummer #. Koper verklaart dat hij het Woningborgcertificaat inmiddels rechtstreeks van Woningborg heeft ontvangen.

#keuzeblok bouwnummers 19 t/m 21#

OMSCHRIJVING BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar de akten van levering van de appartementsrechten van het naastgelegen appartementencomplex (kadastraal bekend gemeente Leeuwen sectie B complexaanduiding 5281-A), in welke akten woordelijk staat vermeld:

" **ERFDIENSTBAARHEID VAN OVERPAD** "

" *Koper en verkoper zijn overeengekomen dat ten behoeve van het* "

" *perceel kadastraal bekend gemeente Leeuwen sectie B nummer* "

" *5259 (bouwnummers 23, 24 en 25), hierna te noemen het heersend* "

" *erf, en ten laste van het verkochte casu quo het gehele* "

" *naastgelegen perceel kadastraal bekend gemeente Leeuwen sectie* "

" *B complexaanduiding 5281-A, hierna te noemen het dienend erf,* "

" *wordt gevestigd en aangenomen een erfdienstbaarheid van overpad* "

" *om vanaf de achtertuin van het heersend erf de openbare weg (de* "

" *Kleine Wiel) en vanaf deze openbare weg de achtertuin van het* "

" *heersend erf te kunnen bereiken, over de weg, deel uitmakende van* "

" *en gelegen op het dienend erf. De weg, die niet zonder schriftelijke* "

" *toestemming van zowel de eigenaar van het heersend erf als de* "

" *eigenaars van het dienend erf zal mogen worden verlegd, zal door* "

" *de eigenaar, diens gezinsleden, bezoekers, leveranciers en* "

" *dergelijken van het heersend erf uitsluitend mogen worden gebruikt* "

" *om daarover te voet te gaan, met een kinderwagen, met een rijwiel,* "

" *een snorfiets of een bromfiets of een tweewielige motorfiets aan de* "

" *hand, en met een hond aan de lijn.* "

" *De eigenaar van het dienend erf zal van de weg gebruik kunnen* "

" *blijven maken zoals hij dit wenst, mits het gebruik daarvan door de* "

" *eigenaar van het heersend erf, diens gezinsleden, bezoekers,* "

" *leveranciers en dergelijken onverminderd en ongehinderd kan* "

" *blijven geschieden. De kosten van onderhoud en reparatie van de* "

" *weg zijn voor rekening van de eigenaars van het dienend erf.* "

Aangetekend moet worden dat het heersend erf destijds bestond uit de bouwnummers 23, 24 en 25. Door een wijziging van het plan zijn deze woningen nu bekend als bouwnummer 19, 20 en 21 (kadastraal bekend gemeente Leeuwen sectie B nummers #).

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.

#einde keuzeblok bouwnummers 19 t/m 21#

keuzeblok bouwnummers 1 t/m 15 en 19 t/m 21

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Titel

Partijen zijn overeengekomen de feitelijke situatie waarin het verkochte zich na de voltooiing van de voorgenomen woningbouw tegenover de naburige (nog te bouwen) woning(en) zal bevinden, te legaliseren door middel van erfdiensbaarheden. Deze erfdiensbaarheden worden om niet gevestigd; evenmin is er een retributie verschuldigd door de eigenaar van het heersende erf.

Vestiging

Ter uitvoering van het vorenstaande worden bij dezen als erfdiensbaarheden gevestigd en aangenomen:

a. licht en uitzicht:

de last rustend op het dienend erf om te dulden, dat aan en in de op het heersend erf volgens het ten tijde van het ondertekenen van deze akte bestaande bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen op kortere afstand van de grens van het dienend erf dan in de wet is toegestaan, vensters of andere muuropeningen danwel balkons of soortgelijke werken aanwezig zijn, zonder dat hiervoor één der in de wet genoemde beperkingen geldt;

b. overbouw:

de last rustend op het dienend erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het ten tijde van het ondertekenen van deze akte bestaande bouwplan eventueel een op het heersend erf te bouwen of gebouwde woning of de daarbij behorende schuur, en/of garage, gedeeltelijk op

het dienend erf is gebouwd, danwel hierboven uitsteekt, danwel de versnijdingen van de funderingen in het dienend erf zijn gelegen of de bij de op het heersend erf gebouwde woning met toebehorende leidingen gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht;

c. afvoer van regenwater en drop:

de last rustend op het dienend erf om het overlopende water van de volgens het ten tijde van het ondertekenen van deze akte bestaande bouwplan te bouwen opstallen overeenkomstig de aan te brengen daken, goten, leidingen en putten te ontvangen;

d. inbalking en inankering:

de last rustend op het dienend erf om te dulden dat de eigenaar van het heersend erf in de, bij de uitvoering van het ten tijde van het ondertekenen van deze akte bestaande bouwplan, op het heersend erf te bouwen of gebouwde buitenmuur mag inbalken en/of inankeren;

#extra keuzeblok bouwnummers 9 t/m 18#

e. toekomstige uitbouw:

de last rustend op het dienend erf om te dulden dat de bij de uitvoering van de ten tijde van het ondertekenen van deze akte bestaande uitbouwopties, de zich alsdan op het heersend erf bevindende opstal, gedeeltelijk op dan wel over de erfgrens van het dienend erf wordt gebouwd, casu quo uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen van de toekomstige uitbouw op dan wel over de erfgrens in het dienende erf zijn gelegen of de bij de op het heersende erf toekomstige uitbouw met toebehorende leidingen gedeeltelijk op de erfgrens in het dienende erf wordt aangebracht. De onderhavige erfdiensbaarheid bewerkstelligt dat de eigenaar van het heersend erf de als meerwerk te realiseren uitbouw kan realiseren zodanig dat de binnenwanden van de hoofdbouw en de uitbouw geen verspringing te zien geven, hetgeen de eigenaar van het dienend erf aldus zal moeten dulden;

#einde extra keuzeblok bouwnummers 9 t/m 18#

over en weer,

- ten behoeve van en ten laste van het bij deze akte verkochte perceel, thans bekend als Kleine Wiel # te Beneden-Leeuwen, bouwnummer #, kadastraal bekend gemeente Leeuwen sectie B nummer #;
- ten laste van en ten behoeve van het perceel, thans bekend als bouwnummer #, gelegen aan de Kleine Wiel # te Beneden-Leeuwen, kadastraal bekend gemeente Leeuwen sectie B nummer #.

Deze erfdiensbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen voor zover dat van overheidswege is toegestaan.

#einde keuzeblok bouwnummers 1 t/m 15 en 19 t/m 21#

PARKEREN OP EIGEN TERREIN

#keuzeblok bouwnummers 1, 2, 8 t/m 19#

Koper is verplicht om de twee op het verkochte gerealiseerde parkeerplaatsen in stand te houden en te benutten en zijn auto (en in het geval van meerdere auto's minimaal twee auto's) te parkeren op het verkochte.

Deze verplichting wordt bij deze vastgelegd in de vorm van een kwalitatieve verplichting, zoals bedoeld in artikel 252 van Boek 6 Burgerlijk Wetboek.

#keuzeblok bouwnummers 3 t/m 7 en 21#

Koper is verplicht om de op het verkochte gerealiseerde parkeerplaats in stand te houden en te benutten en zijn auto (en in het geval van meerdere auto's minimaal één auto) te parkeren op het verkochte.

Deze verplichting wordt bij deze vastgelegd in de vorm van een kwalitatieve verplichting, zoals bedoeld in artikel 252 van Boek 6 Burgerlijk Wetboek.

\ (NATUURLIJKE) ERFASSCHEIDING #(geldt niet voor bouwnummer 7)#

Koper is verplicht de door verkoper aangebrachte (natuurlijke) erfafscheidingen (beukenhaag en/of hekwerk met hederen en/of poort) met huidig of toekomstig openbaar gebied in stand te laten en periodiek te onderhouden. Voor de verschillende erfafscheidingen en van toepassing zijnde hoogtes wordt verwezen naar aangehechte juridische situatietekening.

Deze verplichting wordt bij deze vastgelegd in de vorm van een kwalitatieve verplichting, zoals bedoeld in artikel 252 van Boek 6 Burgerlijk Wetboek.

Deze kwalitatieve verplichting eindigt vijf jaar na oplevering van de woning.

HEMELWATERAFVOER/MOLGOOT

Voor zover aanwezig op het verkochte is koper verplicht de door verkoper en/of de gemeente Maas en Waal aangebrachte hemelwaterafvoeren en/of molgoten in stand te laten en periodiek te onderhouden. Deze verplichting wordt bij deze vastgelegd in de vorm van een kwalitatieve verplichting, zoals bedoeld in artikel 252 van Boek 6 Burgerlijk Wetboek.

VERBOD TOT DIEPGRAVEN

In verband met de mogelijkheid dat er een laag klei wordt doorgraven, waardoor er kwelwater kan ontstaan, is het koper niet toegestaan om in het verkochte dieper te graven dan één meter (of zoveel ondieper tot aan de waterkerende laag) zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete

van tien duizend euro (€ 10.000,00) ten behoeve van de gemeente West Maas en Waal. Deze verplichting wordt bij deze vastgelegd in de vorm van een kwalitatieve verplichting, zoals bedoeld in artikel 252 van Boek 6 Burgerlijk Wetboek, met kettingbeding. De koper verbindt zich jegens de gemeente West Maas en Waal, waarvoor de verkoper aanvaardt, het hiervoor bepaalde bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte aan de nieuwe eigenaar ten behoeve van koper op te leggen, die ten behoeve van deze aan te nemen en in verband daarmee om het hierboven bepaalde woordelijk in de akte van levering op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van tien duizend euro (€ 10.000,00) ten behoeve van de gemeente West Maas en Waal.

#keuzeblok bouwnummers 7 t/m 15#

WATERSCHAPSKEUR

Het verkochte is belast met een plicht tot onderhoud of verbodsbepaling krachtens waterschapskeur B.

#einde keuzeblok bouwnummers 7 t/m 15#

#keuzeblok bouwnummers 4 t/m 7#

VRIJWARINGSZONE DIJK

Koper is ermee bekend dat het verkochte ligt in de zogenaamde 'vrijwaringszone dijk', wat inhoudt dat artikel 12 van het vigerende bestemmingsplan van toepassing is, zodat er niet gebouwd mag worden zonder toestemming van het bevoegd gezag.

#einde keuzeblok bouwnummers 4 t/m 7#

#keuzeblok bouwnummer 19#

GEDOOGPLICHT

Koper verbindt zich jegens de gemeente West Maas en Waal te gedogen dat voor openbare doeleinden palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes en pijpleidingen op, in, aan of boven het gebouw en/of het verkochte worden aangebracht en onderhouden, op de plaatsen en op de wijze waarop de gemeente dit nodig zal achten. De koper is verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht te laten bestaan. Dit geldt expliciet ook voor de nutskast, welke is gelegen op het verkochte.

Deze verplichting wordt bij deze vastgelegd in de vorm van een kwalitatieve verplichting, zoals bedoeld in artikel 252 van Boek 6 Burgerlijk Wetboek.

#einde keuzeblok bouwnummer 19#

#keuzeblok overige bouwnummers#

GEDOOGPLICHT

Koper verbindt zich jegens de gemeente West Maas en Waal te gedogen dat voor openbare doeleinden palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten,

aanduidingsbordjes en pijpleidingen op, in, aan of boven het gebouw en/of het verkochte worden aangebracht en onderhouden, op de plaatsen en op de wijze waarop de gemeente dit nodig zal achten. De koper is verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht te laten bestaan. Deze verplichting wordt bij deze vastgelegd in de vorm van een kwalitatieve verplichting, zoals bedoeld in artikel 252 van Boek 6 Burgerlijk Wetboek.

#einde keuzeblok overige bouwnummers#

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

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

KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in de koopovereenkomst en ook overigens tussen hen is overeengekomen.

VOLMACHT

Van de volmacht van verkoper blijkt uit #

VOLMACHT HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING(EN)

Verkoper en koper geven volmacht aan de ten kantore van Van Ark & Van der Waaij notarissen, gevestigd in de gemeente West Maas en Waal, werkzame personen om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

RECTIFICATIEVOLMACHT

Partijen geven volmacht aan de ten kantore van Van Ark & Van der Waaij notarissen, gevestigd in de gemeente West Maas en Waal, werkzame personen om:

indien ter bijhouding van de kadastrale registratie mocht blijken dat de kadastrale omschrijving van het verkochte niet juist of onvolledig mocht zijn doordat in deze akte een kadastraal gegeven ten onrechte is vermeld, ten onrechte niet is vermeld, danwel foutief is vermeld, partijen te vertegenwoordigen bij het opmaken van een akte waarbij, overeenkomstig het verzoek van de Dienst van het kadaster en de openbare registers, de kadastrale omschrijving van het verkochte wordt verbeterd.

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale

gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

OVERDRACHTSBELASTING

Voor de heffing van de overdrachtsbelasting verklaarden partijen een beroep te doen op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien het een levering van een nieuw vervaardigde onroerende zaak betreft, welke levering plaatsvindt vóór, op of uiterlijk twee jaar na het tijdstip van eerste ingebruikneming, zodat er terzake van onderhavige levering geen overdrachtsbelasting is verschuldigd.

SLOT AKTE

Deze akte is verleden te Beneden-Leeuwen op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De 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 een ontwerpakte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de verschenen personen ondertekend. Daarna is deze akte door mij, notaris, ondertekend om