

Ondergetekende, Mr Marcel Hendrik Daams, notaris te Papendrecht, verklaart:

- dat dit afschrift inhoudelijk een volledig en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is;
- dat het stuk waarvan dit stuk een afschrift is om elf uur drieënveertig minuten (11:43 uur) is ondertekend;
- dat op de onroerende za(a)k(en) waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

## AKTE VAN LEVERING

Kenmerk: 2016D72945ME/NA

Heden, zes januari tweeduizend zeventien, verschenen voor mij, Mr Marcel Hendrik Daams, notaris te Papendrecht:

1. a. de heer **Aarnout van der Werf**, geboren te Terneuzen op dertien september negentienhonderdzesenveertig, zich identificerende met zijn Nationaal Paspoort, met kenmerk NX05392H8, uitgegeven te Hendrik-Ido-Ambacht, op tien november tweeduizend zestien;
- b. mevrouw **Maria Clara Bliet**, geboren te Biervliet op vijf september negentienhonderdnegenenveertig, zich identificerende met haar Nationaal Paspoort, met kenmerk NTK39B285, uitgegeven te Hendrik-Ido-Ambacht, op tien november tweeduizend zestien;

zonder het maken van huwelijkse voorwaarden gehuwde echtgenoten, tezamen wonende te 3344 BP Hendrik-Ido-Ambacht, De Heerlijkheid 127;  
hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "verkoper";

en

2. a. de heer **Jan Frederik Bazuin**, geboren te Ridderkerk op dertig september negentienhonderdvijfenvijftig, zich identificerende met zijn Nederlandse Identiteitskaart, met kenmerk IVPKJFF69, uitgegeven te Hendrik-Ido-Ambacht, op twaalf juni tweeduizend dertien;
- b. mevrouw **Tjietske Gemser**, geboren te Harlingen op drieëntwintig februari negentienhonderdnegenenvijftig, zich identificerende met haar Nationaal Paspoort, met kenmerk NP66243F0, uitgegeven te Hendrik-Ido-Ambacht, op drie april tweeduizend vijftien;

zonder het maken van huwelijkse voorwaarden gehuwde echtgenoten, tezamen wonende te 3341 RB Hendrik-Ido-Ambacht, Van Renesseborch 5;  
hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "koper".

De verschenen personen verklaarden:

### **KOOP**

Verkoper en koper hebben op veertien oktober tweeduizend zestien een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot de hierna te vermelden registergoederen. Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die hierna wordt aangeduid met "de Koopovereenkomst".

### **LEVERING**

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert verkoper hierbij aan koper, die hierbij aanvaardt, gezamenlijk, ieder voor de onverdeelde helft:

### OMSCHRIJVING REGISTERGOEDEREN

- a. **het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de vierde verdieping, berging in de kelder en verder toebehoren, gelegen te 3344 BP HENDRIK-IDO-AMBACHT, De Heerlijkheid 127, kadastraal bekend gemeente HENDRIK-IDO-AMBACHT, sectie E, complexaanduiding 11645, appartementsindex 34,**
- b. **het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, gelegen te HENDRIK-IDO-AMBACHT, De Heerlijkheid, kadastraal bekend gemeente HENDRIK-IDO-AMBACHT, sectie E, complexaanduiding 11645, appartementsindex 187,**

hierna te noemen: "het Verkochte".

### INSCHRIJVING KOOP

De koop, zoals bedoeld in de Koopovereenkomst is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op elf november tweeduizend zestien in register Hypotheken 4 Onroerende Zaken in deel 69407 en nummer 160 welke inschrijving door de inschrijving van een afschrift van deze akte waardeloos zal worden.

### KOOPPRIJS

De koopprijs van het Verkochte is: **tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00).**

### WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

### EINDE KADASTERDEEL

### NADERE OMSCHRIJVING VERKOCHTE

Het verkochte sub a. maakt voor het een duizend/een en negentig duizend achttiende (1.000/91.018<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel uit in de gemeenschap, bestaande uit het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van zesenzeventig woningen (met tuin) gelegen op de begane grond, eerste tot en met de vierde verdieping en entresols op de vijfde verdieping, trappenhuisen en liften, alsmede bergingen in de kelder van het in de splitsing betrokken gebouw, een en ander met toebehoren, gelegen aan de Krommeweg te Hendrik-Ildo-Ambacht, kadastraal bekend gemeente Hendrik-Ildo-Ambacht, sectie E, complexaanduiding 11645-A, appartementsindex 1, uitmakende het een honderd een duizend zes honderd zeven en negentig/twee honderd tachtig duizend een en twintigste (101.697/280.021<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de percelen grond met het daarop gestichte gebouw, gelegen aan de Krommeweg te Hendrik-Ildo-Ambacht, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Hendrik-Ildo-Ambacht, sectie E, nummer 11514 groot negenentwintig are en tachtig centiare en nummer 11515 groot drieënzestig are en dertig centiare en nummer 11516 groot twintig are en tachtig centiare.

Het verkochte sub b. maakt voor het een/een honderd vijf en vijftigste (1/155<sup>e</sup>) deel uit in de gemeenschap, bestaande uit het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van eenhonderd vijfenvijftig (155) parkeerplaatsen met hellingbanen en regelkasten gelegen in de kelder van het in de splitsing betrokken gebouw, een en ander met toebehoren plaatselijk bekend bij de Krommeweg te Hendrik-Ildo-Ambacht, kadastraal bekend gemeente Hendrik-Ildo-Ambacht, sectie E, complexaanduiding 11645-A, appartementsindex 4, uitmakende het een honderd vijf en vijftig/twee honderd vijftigste (155/250<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in het appartementsrecht bestaande uit de percelen grond

met het daarop gestichte gebouw aan de Krommeweg te Hendrik-Ido-Ambacht, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, sectie E, nummers 11514, groot negenentwintig are en tachtig centiare, nummer 11515, groot drieënzestig are en dertig centiare en nummer 11516, groot twintig are en tachtig centiare.

#### **RESERVEFONDS/OPGAVE VERENIGING VAN EIGENAARS**

In de koopprijs is begrepen het aandeel van verkoper groot een duizend negen honderd een en twintig euro en een en vijftig eurocent (€ 1.921,51) in het reservefonds van de vereniging van eigenaars, waarvan blijkt uit een aan deze akte te hechten opgave van/namens het bestuur van die vereniging. Uit de opgave blijkt voorts het bedrag dat verkoper op heden aan de vereniging van eigenaars schuldig is.

#### **OVERDRACHTSBELASTING/FISCALE VERKLARING**

Wegens de levering van het verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt voor rekening van koper. In de koopsom is begrepen het aandeel van verkoper in het reservefonds ad een duizend negen honderd een en twintig euro en een en vijftig eurocent (€ 1.921,51). De overdrachtsbelasting is verschuldigd, over de koopprijs, aangezien deze ten minste gelijk is aan de waarde van het verkochte, verminderd met het aandeel van verkoper in het reservefonds. Derhalve bedraagt de op deze akte te heffen overdrachtsbelasting totaal vijf duizend vier honderd een en zestig euro (€ 5.461,00).

Van de waardeverklaring van verkoper blijkt uit een aan deze akte gehechte email de dato vijftien november tweeduizend zestien.

#### **KWIJTING**

Koper heeft de koopprijs en het verder door hem blijkens de koopovereenkomst en deze akte verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het Notarisambt, aangehouden door mij, notaris, onder de naam Derdengelden Venekamp en Daams, notarissen te Papendrecht.

De verkoper verleent koper daarvoor kwijting bij deze.

#### **VOORAFGAANDE VERKRIJGING**

Het verkochte is door verkoper in eigendom verkregen, ieder voor de onverdeelde helft, door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te op drie november tweeduizend zes, in register hypotheek 4, in deel 50986, nummer 157, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op drie november tweeduizend zes, verleden voor Mr R.B. van der Horst, notaris te Hendrik-Ido-Ambacht.

#### **SPLITSINGSAKTE**

Te dezen wordt verwezen naar de bepalingen die zijn opgenomen in de akte van (hoofd)splitsing in appartementsrechten op een september tweeduizend zes voor Mr C.P. Boodt, notaris te Amsterdam, verleden, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, in register hypotheek 4 op vier september tweeduizend zes, in deel 50588, nummer 128, de akte van (onder)splitsing in appartementsrechten voor het verkochte sub a., op een september tweeduizend zes voor genoemde notaris Boodt, verleden, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, in register hypotheek 4 op vier september tweeduizend zes, in deel 50588, nummer 130, en de akte van (onder)splitsing in appartementsrechten voor het verkochte sub b., op een september tweeduizend zes voor genoemde notaris Boodt, verleden, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, in register hypotheek 4 op vier september

tweeduizend zes, in deel 50588, nummer 129 en wederom onder gesplitst bij akte van (onder)splitsing in appartementsrechten op een september tweeduizend zes voor genoemde notaris Boodt, verleden, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, in register hypotheek 4 op vier september tweeduizend zes, in deel 50588, nummer 124, welke bepalingen, evenals de verdere inhoud van de akten van splitsing, het daarin van toepassing verklaarde model-reglement en een eventueel huishoudelijk reglement, mede verbindend zijn voor koper.

### **GEBRUIK**

Koper is voornemens het verkochte te gebruiken als woonhuis en parkeerplaats.

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper het volgende meegedeeld: dat het hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

### **NIEUWE ADRES VERKOPER**

Verkoper is voornemens zich te vestigen op het volgende adres: Nolleweg 3 te 4414 RR Waarde.

### **BEDINGEN**

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

#### Kosten

##### Artikel 1

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper.

#### Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

##### Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper een appartementsrecht te leveren die:
  - a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;
  - b. niet bezwaard is met beslagen en/of rechten van hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
  - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, erfdienstbaarheden en andere lasten en beperkingen anders dan hierna vermeld;
  - d. 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. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte dient heden plaats te vinden, vrij van huur en elk ander gebruiksrecht, geheel ontruimd, in de feitelijke staat, waarin het zich op heden bevindt, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van koper en behoudens normale slijtage, niet minder mag zijn dan de staat van het verkochte zich bevond bij het tot stand komen van de koop.

#### Baten en lasten, risico

##### Artikel 3

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

#### Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

##### Artikel 4

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel

7:9 van het Burgerlijk Wetboek zijn, indien en voorzover 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 architecten, constructeurs, bouwers, (onder)aannemers, installateurs en/of 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:

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. het verkochte is zonder recht of titel niet in gebruik bij derden;
3. het verkochte is na het tot stand komen van de koopovereenkomst niet geheel of gedeeltelijk verhuurd in huurkoop gegeven of op andere wijze in gebruik afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van koper;
4. 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 Leegstandswet noch van vordering van het registergoed krachtens de Woonruimtetwet;
5. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
6. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan casu quo na het opleggen van de aanslagen zullen worden voldaan.

Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst ondermeer nog gegarandeerd dat:

7. 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;
8. aan hem op dat tijdstip betreffende het verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend was:
  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;
9. aan hem per dat tijdstip niet bekend was dat het verkochte was opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 danwel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
10. aan hem op dat tijdstip niet bekend was dat ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming genomen zijn door het bevoegd gezag;
11. aan hem op dat tijdstip niet bekend was dat in het verkochte asbest verwerkt is.

Verkoper verklaart dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het sub 1 tot en met 11 gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.

#### Bodemgesteldheid

Artikel 6

1. Voorzover aan verkoper bekend zijn er geen feiten die er op wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het registergoed.
2. Voorzover aan verkoper bekend zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks, thans of vroeger voor het opslaan van vloeistoffen bestemd of gebruikt, aanwezig.

BrandverzekeringArtikel 7

Koper verplicht zich deel te nemen in de lopende brandverzekering.

Financiën vereniging van eigenaarsArtikel 8

1. In de koop en de koopprijs is mede begrepen het aandeel van verkoper in aanwezige reserve- en/of onderhoudsfondsen terwijl indien de vereniging van de hoogte daarvan specifieke opgave heeft gedaan het aandeel daarin van het bij deze akte in eigendom overgedragen verkochte in mindering is gebracht op de grondslag voor de berekening van de overdrachtsbelasting.
2. Verkoper staat ervoor in dat de vereniging van eigenaars tot op heden geen andere schulden heeft dan die welke zijn te beschouwen als normale lasten en belastingen ter zake van het gebouw met de daarbij behorende grond en/of ter zake van de exploitatie, verzekering en administratie daarvan.
3. Verkoper staat er voor in dat de vereniging van eigenaars tot op heden geen besluiten heeft genomen, waaruit voor de appartementseigenaren een aanmerkelijke verzwaring van bestaande financiële verplichtingen voortvloeit.

**ENERGIELABEL**

Verkoper beschikt over een energielabel danwel een gelijkwaardig document als bedoeld in de Regeling energieprestatie gebouwen en heeft deze heden aan koper overhandigd.

**OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE VERBINTENISSEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

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

- A. de Algemene Akte, op veertien juli tweeduizend zes voor genoemde notaris Van der Horst verleden, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam in register hypotheek 4 op zeventien juli tweeduizend zes in deel 50258 nummer 14, waarin woordelijk staat vermeld:
 

*"De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden bij deze "om niet" te vestigen:*

  1. *Ten behoeve van de bij deze verkochte percelen kadastraal bekend gemeente Hendrik-Ido-Ambacht sectie E nummers 11514 en 11515 als heersend erf, en ten laste van het aangrenzende bij de gemeente in eigendom zijnde perceel kadastraal bekend gemeente Hendrik-Ido-Ambacht sectie E nummer 11520, als dienend erf, de erfdienstbaarheid van overbouwing, strekkende tot het hebben, houden, onderhouden, vernieuwen en dergelijke van de boven het dienend erf gelegen ruimten en balkons, één en ander zoals op een aan deze akte te hechten door de comparanten, handelend als gemeld, gewaarmerkte situatietekening is aangegeven **tussen coördinaten 2 tot en met 5, 7 tot en met 10, 20 tot en met 23 en 25 tot en met 28.***
  2. *Ten gunste van het bij deze verkochte percelen kadastraal bekend gemeente Hendrik-Ido-Ambacht sectie E nummers 11514 en 11515 als heersend erf, en ten*

*laste van het aangrenzende bij de gemeente in eigendom zijnde perceel kadastraal bekend gemeente Hendrik-Ido-Ambacht sectie E nummer 11517, als dienend erf, de erfdiensbaarheid van onderbouwning, strekkende tot het hebben, houden, onderhouden, vernieuwen en dergelijke van de onder het dienend erf gelegen ruimten ((parkeer)garage)).*

3. *Ten behoeve van het bij deze verkochte percelen kadastraal bekend gemeente Hendrik-Ido-Ambacht sectie E nummers 11514 en 11515 als heersend erf, en ten laste van het aangrenzende bij de gemeente in eigendom zijnde perceel kadastraal bekend gemeente Hendrik-Ido-Ambacht sectie E nummer 11518, als dienend erf, de erfdiensbaarheid van onder- en overbouwning, strekkende tot het hebben, houden, onderhouden, vernieuwen en dergelijke van de onder en boven het dienend erf gelegen ruimten (respectievelijk (parkeer) garage en ovengelegen woningen).*

*Voorts wordt verwezen naar de overeenkomst, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:*

**Artikel 9 Aanvullende bepaling aansprakelijkheid bodem**

*Ter aanvulling op het bepaalde in de artikelen 7 en 8 van de algemene voorwaarden is de verkoper aansprakelijk voor de bodemkwaliteit van het verkochte gedurende de periode die ligt vóór de datum waarop de notariële leveringsakte (juridische eigendomsoverdracht) of, in voorkomend geval, de constateringsakte (economische eigendomsoverdracht) wordt verleden, dan wel indien deze datum eerder ligt, de datum van feitelijke ingebruikneming van de grond, met dien verstande dat, in het geval er na die datum bodemverontreiniging wordt geconstateerd, die, blijkende uit nader onderzoek, dateert uit de hiervoor aangegeven periode, de verkoper zich ook hiervoor aansprakelijk acht. Het verkochte is wat betreft de bodemkwaliteit geschikt voor de bouw van woningen.*

*In het geval in de hiervoor aangegeven periode alsnog de aanwezigheid van een zodanige (rest) verontreiniging in het perceel geconstateerd wordt dat dit niet meer geschikt is om voor het beoogde woningbouwdoel te gebruiken, heeft de koper het recht om het betrokken perceel grond met behoud van de bouwclaim terug te geven aan de gemeente.*

**Artikel 10 Varia**

1. *Voorzover van toepassing gelden de volgende bepalingen:*
  - a) *De koper en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt gerechtigden verbinden zich tegenover de gemeente om op hun kosten het verlichtingsarmatuur aan de berging casu quo de woning dat aangesloten is op het elektranet van de woning en dat dient voor het verlichten van het achterpad, intact, brandende en vrij van belemmeringen door begroeiing, schuttingen en dergelijke in stand te houden casu quo te onderhouden, zodanig dat de situatie blijft voldoen aan de eisen aan Politiekeurmerk veilig Wonen en de Kwaliteitseisen Nieuwbouwwoningen Drechtsteden. Daar waar volgens het Politiekeurmerk Veilig Wonen vereist, dienen in de achterpaden nog mastarmaturen te worden geplaatst. Deze mastarmaturen zullen na prijsovereenstemming, voor rekening van de realisator, indien uitgeefbaar terrein behelst, door de gemeente worden geplaatst. Het onderhoud van deze mastarmaturen komt voor rekening van de gemeente. Aansluiting zal plaatsvinden op het openbare net. De eigenaar van de grond is verplicht deze mastarmatuur met bijbehorende kabels, inclusief het daarbij behorende*

onderhoud, te gedogen.

Daar waar volgens het Politiekeurmerk Veilig Wonen vereist is, dienen hoekafschuiningen van achterpaden intact en onbebouwd te blijven.

Daar waar volgens het Politiekeurmerk Veilig Wonen vereist is, dienen achter en zijpaden onbebouwd te blijven zodat de vereiste breedte gehandhaafd wordt (geen erfafscheidingen op de paden plaatsten).

- b) Met betrekking tot de in lid 1 onder a genoemde verplichtingen is het bepaalde in artikel 13 lid 1 en lid 9 van de in artikel 1 van deze overeenkomst genoemde Algemene verkoopvoorwaarden onverkort van toepassing.
  - c) Voor zover van toepassing dienen erfafscheidingen conform de algemene verkoopvoorwaarden en de verkooptekening in stand gehouden te worden.
  - d) Voorzover nodig zal een erfdienstbaarheid gevestigd worden ten behoeve van lopende kabels- en leidingen.
  - e) Voorzover van toepassing dient parkeren op eigen terrein conform de algemene verkoopvoorwaarden en de verkooptekening in stand gehouden te worden.
  - d) Op het uit te geven grondgebied zullen nog leidingen ten behoeve van hemelwaterafvoer moeten worden aangebracht. Het aantal aan te leggen leidingen en de exacte locatie moeten in overleg met ontwikkelaar/bouwer nog overeengekomen worden.
2. In aanvulling op artikel 13 lid 4 van de algemene verkoopvoorwaarde geldt het volgende: Op eerste aanzegging van Eneco dient er medewerking te worden verleend aan het vestigen van een recht van opstal om niet ten behoeve van de in de percelen aanwezige nutsvoorzieningen.
  3. Voor de volledigheid wordt er gewezen op de projectrealisatie-overeenkomst d.d. 13 februari 2006. In het bijzonder wordt de aandacht gevestigd op de artikelen 5 en 9A van de projectrealisatie-overeenkomst.

en

5. De koper is bekend met de onderzoeksrapporten van TNO d.d. 16 juli 2004 en 28 februari 2005 naar de mogelijke invloed van trillingen en laagfrequent geluid van de Betuweroute en het rapport van 3 oktober 2005 van het interdepartementaal expertteam.
6. Het is de koper bekend dat in opdracht van de gemeente in augustus 2004 een onderzoek naar de luchtkwaliteit in De Volgerlanden heeft plaats gevonden, waaruit onder meer naar voren is gekomen dat niet wordt voldaan aan het Besluit luchtkwaliteit 2001 inzake het maximaal aantal malen (35 keer) dat het 24 uursgemiddelde voor fijn stof mag worden overschreden. De gemeente heeft de inspanningsverplichting op zich genomen om een actueel onderzoek uit te voeren voor fijn stof in De Volgerlanden ter toetsing aan het recentelijk in werking getreden Besluit luchtkwaliteit 2005 en de Meetregeling luchtkwaliteit 2005.

In de algemene voorwaarden waarnaar wordt verwezen in de overeenkomst (artikel 1) staat ondermeer vermeld:

Artikel 9 Hoofdelijke aansprakelijkheid

Indien de bouwgrond door meerdere natuurlijke of rechtspersonen gezamenlijk wordt aangekocht zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen jegens de gemeente.

Artikel 10 Verplichtingen realisator

1. De realisator is verplicht de bouwgrond te bebouwen met de in het uitgiftebesluit,

op basis van de ingediende bouwaanvraag/beschikkingaanvraag, aangegeven bebouwing.

2. De realisator is verplicht binnen 3 maanden na de datum van de constateringsakte een aanvang te maken met de bouw, volgens het plan, waarvoor burgemeester en wethouders een bouwvergunning hebben verleend. Indien realisator niet tijdig voldoet aan de in lid 2 van dit artikel gestelde verplichting, verkrijgt de gemeente door de enkele schriftelijke mededeling aan realisator, dat deze in gebreke is, met ingang van de in die ingebrekestelling te vermelden datum een optie tot koop van de bouwgrond. Deze optie houdt in, dat de realisator op eerste aanzegging van de gemeente verplicht is de bouwgrond te verkopen en te leveren aan de gemeente, zulks onder de enige verplichting van de gemeente tot betaling van de koopsom, die de eigenaar aan de gemeente heeft betaald inclusief omzetbelasting. Alle daaraan verbonden overdrachtskosten en rechten zijn voor rekening van de realisator i.c. de vervreemder onverminderd het bepaalde in lid 6 van dit artikel. De bouwwerkzaamheden dienen regelmatig te worden voortgezet en uiterlijk binnen anderhalf jaar na aanvang te zijn voltooid. Indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn in bijzondere gevallen - zulks uitsluitend ter beoordeling van de gemeente - door burgemeester en wethouders worden verlengd. Het door de realisator te bouwen woningbouwproject mag alleen worden verkocht met toestemming van het college van burgemeester en wethouders. Aan zodanige toestemming kan het college van burgemeester en wethouders aanvullende voorwaarden stellen.

De gemeente zal voor de toewijzing van sociale koopwoningen een procedure opstellen. Realisator zal zich conformeren aan de door de gemeente op te stellen procedure voor de toewijzing van deze woningen.

Bij niet-nakoming van één van de in lid 2, 4 en 5 van dit artikel genoemde verplichting(en) verbeurt de realisator, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 453,78 voor elke dag gedurende welke na verloop van de bij de ingebrekestelling bepaalde termijn niet aan de hierboven bedoelde verplichtingen is voldaan.

Enzovoorts.

#### **Artikel 12 Bij niet nakoming van de verplichtingen**

Partijen behouden het recht om bij niet nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit deze voorwaarden, naast de ter zake gestelde boetes, één en ander zoals in de afzonderlijke voorwaarden weergegeven, in rechte nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

#### **Artikel 13 Kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen**

1. De realisator is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in lid 2, 3, 4, 5, 6, 7 en 8 van dit artikel en de onderhavige bepaling bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de grond, alsmede bij verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde bij wijze van derdenbeding op te leggen en in verband daarmee, om het in de genoemde voorwaarden bepaalde in de akte van overdracht of verlening van beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 22.689,- ten behoeve van de gemeente.
2. De realisator en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt gerechtigden van de bouwgrond en het daarop gebouwde zullen de opstallen en het bijbehorende

*terrein uitsluitend mogen gebruiken overeenkomstig de bestemming genoemd in artikel 10 lid 1 van deze voorwaarden. Afwijking van dit beding - in welke vorm ook - is slechts mogelijk met voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders.*

3. *Waar terreinafscheidingen met gemeente-eigendom, ter beoordeling van burgemeester en wethouders nodig zijn, zullen deze door en op kosten van realisator en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt gerechtigden conform het goedgekeurde bouwplan moeten worden aangebracht. Deze terreinafscheidingen zullen op het terrein van realisator en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt gerechtigden worden geplaatst door hen worden onderhouden en diens eigendom zijn. De vorm, samenstelling en afmetingen van elke afscheiding, alsmede de eventuele vernieuwing daarvan zijn onderworpen aan de goedkeuring van burgemeester en wethouders. Het onderhoud van de terreinafscheidingen komt ten laste van de eigenaar.*
4. *Realisator en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt gerechtigden van de bouwgrond zijn verplicht te gedogen dat door of vanwege en ten behoeve van de openbare nutsbedrijven, alsmede de stichting: Stichting Centrale Antenne Inrichting Hendrik-Ido-Ambacht, gevestigd te Hendrik-Ido-Ambacht, zonodig leidingen en kabels en dergelijke in de grond, voor zover deze onbebouwd blijft, worden gelegd, gehouden en onderhouden.*
5. *Realisator en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt gerechtigden verbinden zich tegenover de gemeente om de parkeergelegenheid (parkeerplaats en/of garage) op eigen erf in stand te houden c.q. te onderhouden zodanig dat de parkeergelegenheid van de openbare weg af voor motorvoertuigen toegankelijk is.*
6. *Door en voor rekening van de gemeente zal langs de watergangen een beschoeiing worden aangelegd, welke eigendom zal worden van de realisator casu quo de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt gerechtigden. Het toekomstig onderhoud, de instandhouding en de vernieuwing van deze beschoeiing komen voor rekening van realisator casu quo de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt gerechtigden.*
7.
  - a. *Door de gemeente zal in het verkochte per woning één ontstoppingsputje inzake de vuilwaterafvoer en per twee woningen één ontstoppingsputje inzake de hemelwaterafvoer en dergelijke nabij de erfafscheiding worden geplaatst, welke eigendom zullen worden van degene in wiens bouwgrond deze zich bevinden. Het geheel wordt onzichtbaar en onder het maaiveldniveau aangebracht. De ontstoppingsputjes dienen ervoor om verstoppingen en dergelijke op te sporen en te verhelpen.*
  - b. *Realisator, alsmede iedere opvolgende volgende eigenaar of beperkt gerechtigde, is verplicht het (de) ten behoeve van de door hem gekochte bouwgrond aan te brengen putje(s) overeenkomstig de oorspronkelijke realisering voor zijn rekening te handhaven, te onderhouden en zonodig te vervangen ten genoegen van burgemeester en wethouders.*
  - c. *Ingeval de realisator of diens rechtsopvolger nalatig is in de nakoming van de sub b. omschreven verplichtingen met betrekking tot het (de) putje(s), ook na daartoe door de gemeente schriftelijk gesommeerd te zijn, is de gemeente bevoegd en gerechtigd hiertoe over te gaan en wel op kosten van de nalatige de noodzakelijke werkzaamheden uit (te laten) voeren. De door de gemeente hiertoe aangewezen personen zijn gerechtigd om daartoe de desbetreffende*

*bouwgrond te betreden, met de benodigde middelen, ten behoeve van het verrichten van bedoelde werkzaamheden aan danwel nabij het (de) hiervoor bedoelde ontstoppingsputje(s).*

8. *Realisator en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt gerechtigden zijn verplicht vóór de aanvang van de bouw van de opstallen op het verkochte, daarin voor haar rekening een drainering aan te leggen en te onderhouden en deze aan te sluiten op de openbare riolering c.q. op open water. De betreffende werkzaamheden dienen in overleg met en onder goedkeuring van het hoofd van de sector ruimtelijke zaken te worden uitgevoerd.*
9. *Bij niet-nakoming van de in lid 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 en 9 van dit artikel genoemde verplichting(en), verbeurt de realisator en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt gerechtigden van de bouwgrond en het daarop gebouwde, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 453,78 voor elke dag gedurende welke na verloop van de bij de ingebrekestelling bepaalde termijn het ongeoorloofde gebruik heeft geduurd c.q. voortduurt."*

*Enzovoorts.*

*Bij de respectievelijke akten van levering van de appartementen aan de uiteindelijke verkrijgers zullen, ter legalisering van eventueel (als gevolg van de thans voorgenomen bebouwing) met het burens en/of eigendomsrecht strijdige situaties, ten behoeve en ten laste van (eventueel aan elkaar grenzende) percelen "om niet" worden gevestigd al zodanige erfdienstbaarheden dan wel andere rechtsverhouding, waardoor de toestand waarin de percelen zich thans ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden wordt gehandhaafd, meer speciaal ten aanzien van afvoer van hemel, goot en afvalwater door middel van regenpijpen, rioleringen of anderszins, inbalking en inankering, toevoer van licht en lucht, uitzicht, overbouw en overpad/weg, alsmede alle eventuele overige in strijd met het burens en/of eigendomsrecht bestaande toestanden."*

- B. de voormelde splitsingsakte (deel 50588, nummer 128), waarin woordelijk staat vermeld:

**"ondersplitsing hiervoor sub 5:**

**J. VERVREEMDING VAN EEN APPARTEMENTSRECHT**

**Artikel 28.**

1. *Een eigenaar kan zijn appartementsrecht vrijelijk vervreemden voor zover deze wordt vervreemd tezamen met een appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning in het gebouw danwel separaat aan een van de overige eigenaren van de appartementsrechten met indices 6 tot en met 81. Onder vervreemding valt ook toedeling, inbreng, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht en opstal. In overige gevallen kan een appartementsrecht niet worden vervreemd anders dan op de volgende wijze.*

- a. *Iedere eigenaar en gebruiker van een appartementsrecht die voornemens is dit recht te vervreemden of te verhuren, is verplicht, onverminderd het voorgaande, dit appartementsrecht eerst te koop respectievelijk te huur aan te bieden aan de gezamenlijke eigenaren van de appartementsrechten met indices 6 tot en met 81.*

*De betreffende appartementseigenaar moet van de voorgenomen verkoop/verhuur schriftelijk kennis geven aan het bestuur van de vereniging van eigenaars: Vereniging van Eigenaars Woningen I Complex 't Hoofland*

door middel een aanbiedingsbrief met vermelding van de verkoopprijs en de verkoopvoorwaarden van het appartementsrecht. Laatstgenoemde vereniging van eigenaars zal zorgdragen voor de bekendmaking van de betreffende aanbieding onder haar leden.

- b. Indien binnen een periode van één (1) maand na de in sub a. genoemde schriftelijke kennisgeving geen koopovereenkomst respectievelijk huurovereenkomst met een eigenaar als bedoeld in sub a. tot stand is gekomen, is de betreffende appartementseigenaar verplicht dit appartementsrecht te koop respectievelijk te huur aan te bieden aan de gezamenlijke eigenaren van de appartementsrechten met indices 82 tot en met 169.

De betreffende appartementseigenaar moet van de voorgenomen verkoop/verhuur schriftelijk kennis geven aan het bestuur van de vereniging van eigenaars: Vereniging van Eigenaars Woningen II Complex 't Hoofland door middel een aanbiedingsbrief met vermelding van dezelfde verkoopprijs en verkoopvoorwaarden als in de hiervoor onder sub a. genoemde aanbiedingsbrief. Laatstgenoemde vereniging van eigenaars zal zorgdragen voor de bekendmaking van de betreffende aanbieding onder haar leden.

- c. Indien binnen een periode van één (1) maand na de in sub b. genoemde schriftelijke kennisgeving geen koopovereenkomst respectievelijk huurovereenkomst met een eigenaar als bedoeld in sub b. tot stand is gekomen, is de betreffende appartementseigenaar vrij om de parkeerplaats te verkopen en te leveren danwel te verhuren aan een derde mits zulks niet geschiedt tegen een prijs die lager is of voorwaarden die gunstiger zijn dan de prijs en voorwaarden welke zijn aangeboden aan de onder sub a. en b. genoemde appartementseigenaars en het bestuur van de vereniging heeft verklaard dat de betreffende appartementseigenaar zich van zijn onder sub a. en b. genoemde aanbiedingsplicht voldoende heeft gekweten en mitsdien vrij is om te verkopen en leveren respectievelijk te verhuren aan een derde. Het bestuur is verplicht binnen veertien dagen na het verzoek daartoe de genoemde verklaring af te geven. Indien deze verklaring ontbreekt dan wordt zij geacht te zijn afgegeven.
- d. Indien binnen zes (6) maanden de desbetreffende eigenaar niet tot vervreemding is overgegaan, zal het onder sub a., b. en c. herleven.
- e. De betreffende appartementseigenaar is verplicht van de ondertekende koopovereenkomst en de leveringsakte respectievelijk huurovereenkomst een kopie aan het bestuur van de vereniging te doen toekomen.
- f. Alle kennisgevingen en mededelingen in dit artikel bedoeld geschieden schriftelijk. De datum van ontvangst geldt als datum van ontvangst van de kennisgeving of mededeling.
- g. Bij niet-nakoming van het hiervoor overeengekomene zal de betreffende eigenaar (nalatige aanbieder) of zijn eventuele rechtsopvolgers onder algemene titel zonder rechterlijke tussenkomst, een direct opeisbare boete verbeuren van vijfentwintigduizend euro (EUR 25.000,00) ten behoeve van de vereniging, zulks onverminderd het recht van de vereniging om nakoming en vergoeding van schade te vorderen.
2. De bepalingen van lid 1 van dit artikel alsmede het onderhavige lid dienen bij elke overdracht van de appartementsrechten met indices 170 tot en met 324 ten laste

van de betreffende eigenaar van het appartementsrecht en ten behoeve van de vereniging van eigenaars te worden bedongen en als een zogenaamd kettingbeding te worden opgelegd, zulks op verbeurte ener boete van vijftienduizend euro (EUR 25.000,00) ten behoeve van de vereniging van eigenaars.

3. Het bestuur is verplicht aan de met de overdracht belaste notaris een aan de akte te hechten verklaring af te geven, welke verklaring een opgave inhoudt van hetgeen de betrokken eigenaar op de dag van de overdracht aan de vereniging schuldig is. De verkrijger is jegens de vereniging niet verder aansprakelijk dan tot het bedrag dat uit de opgave blijkt. De verklaring houdt tevens in een opgave van de omvang van het reservefonds en het aandeel daarin van de eigenaar.
4. Ingeval van vestiging van erfpacht, warden de krachtens de wet, de akte en een eventueel huishoudelijk reglement aan de eigenaar toekomende bevoegdheden uitgeoefend door de erfpachter, en zullen de voor rekening van de eigenaar komende verplichtingen voor diens rekening komen, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald.
5. Na overdracht als bedoeld in het eerste lid van dit artikel moet de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk mededeling doen aan het bestuur. Ingeval van vestiging van een beperkt recht als in het eerste lid bedoeld, houdt de mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt.
6. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde zijn voor de terzake het overgedragen appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die voorafgaande aan de overdracht in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of zullen worden, de oude en de nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk.
7. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde is uitsluitend de oude eigenaar aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zevende lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 38 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake andere rechtsfeiten die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.
8. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden.
9. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het tweede, vijfde en zesde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid in de vorm van een depot onder de notaris te verlangen.
10. Indien de vereniging terzake de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de beheerder, komt deze ten laste van de oude eigenaar.
11. De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe eigenaar.
12. Uitsluitend de verkrijger is aansprakelijk voor verzekeringspremies en de verschuldigde vergoeding aan het bestuur of administratief beheerder, voorzover deze premie of deze vergoeding opeisbaar is geworden na de vervreemding.
13. Voor wat betreft de vervreemding van een of meer van de ter plaatse nader aangegeven bezoekersparkeerplaatsen wordt verwezen naar het bepaalde in artikel 28 lid 12 van de akte houdende hoofdsplitsing in appartementsrechten, woordelijk luidende:

*"12. Voormelde ter plaatse nader aangegeven bezoekersparkeerplaatsen kunnen niet door de vereniging worden vervreemd zonder een daartoe geldig genomen besluit van de vergadering."*

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 koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

#### **DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN**

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers van de notarissen Mr G. Venekamp en Mr M.H. Daams te Papendrecht, om voor zonodig namens hen afstand te doen van hypotheekrechten, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

#### **Rectificatie volmacht**

Partijen verlenen bij deze een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van mij, notaris, zowel aan hen tezamen als aan ieder van hen afzonderlijk, 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 registergoed bij afzonderlijke akte aan te vullen, te wijzigen en/of te rectificeren in verband met een verzuim of een foutieve kadastrale aanduiding, indien dit door partijen casu quo dit voor de inschrijving in de openbare registers als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende, van het Burgerlijk Wetboek, of anderszins is/wordt verlangd casu quo 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.

WAARVAN AKTE is verleden te Papendrecht op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De comparanten zijn mij, notaris bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De comparanten 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 te zijn gewezen op de gevolgen, die voor partijen uit de akte voortvloeien.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de comparanten en vervolgens door mij, notaris, om elf uur en drie en veertig minuten.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 09-01-2017 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 69854 nummer 133.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt te behoren bij het certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer 3856EDB417BE802FBF0AE203D303FB22 toebehoort aan Marcel Hendrik Daams.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.