

MODEL LEVERING KAVEL NIEUWBOUWPROJECT VILLA NUOVA TE WADDINXVEEN

Heden, +, verschenen voor mij, mr. +, notaris met plaats van vestiging Waddinxveen:

1. +;
ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van
 - a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Blouberg B.V.**, statutair gevestigd te Bruinisse, gemeente Schouwen-Duiveland, kantoorhoudende te 4311 AB Bruinisse aan Casembrootstraat 7, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 24253157; en
 - b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Bot & van der Ham Bouw & Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Meerkerk, gemeente Zederik, kantoorhoudende te 4231 DJ Meerkerk aan Energieweg 17, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 11053072,
gemelde vennootschappen: **Blouberg B.V.** en **Bot & van der Ham Bouw & Ontwikkeling B.V.** hierna tezamen te noemen: "**verkoper**".
2. +,
hierna +tezamen+ te noemen: "**koper**".

VOLMACHT

Van de volmacht op de comparant(e) sub 1 blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke +aan deze akte is gehecht+is gehecht aan een akte van levering op + voor mr +, notaris te Waddinxveen, verleden, van het bestaan van welke volmacht mij, notaris, genoegzaam is gebleken.

INLEIDING

Verkoper heeft op de percelen kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen sectie B nummers + (aan welke percelen door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en voorlopige kadastrale oppervlakten zijn toegekend), welke percelen plaatselijk zijn gelegen aan en nabij de Kerkweg-Oost 222 te Waddinxveen, het nieuwbouwproject genaamd: "Villa Nuova" (hierna te noemen: "het project") ontwikkeld, welk project bestaat uit in totaal vier (4) kavels, met daarop te stichten woningen met bijbehoren, welke kavels zijn genummerd met de bouwnummers 1 tot en met 4.

Verkoper heeft middels daartoe gesloten koopovereenkomsten de kavels grond, waarop de woningen worden gebouwd, verkocht aan de uiteindelijke kopers (in opdracht van wie bedoelde opstallen worden gebouwd krachtens afzonderlijk daartoe met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: HMU & Olsthoorn Bouw & Ontwikkeling B.V., statutair gevestigd te Meerkerk, Gemeente Zederik, kantoorhoudende te 2678 KD De Lier aan Leewerf 60, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 54051835 (hierna te noemen: "de aannemer") gesloten aannemingsovereenkomsten) casu quo zal middels daartoe te sluiten koopovereenkomsten de kavels grond, waarop de woningen worden gebouwd, verkopen aan de uiteindelijke kopers (in opdracht van wie bedoelde opstallen worden gebouwd krachtens afzonderlijk met de aannemer daartoe te sluiten aannemingsovereenkomsten).

Bij deze akte wordt de levering aan koper bewerkstelligd van één van die kavels grond met verder bijbehoren.

LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK

Verkoper heeft blijkens een met koper op + aangegane koopovereenkomst 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:

een perceel grond met verder bijbehoren (bouwnummer +), bestemd voor de bouw van een woning met verder bijbehoren, plaatselijk gelegen aan en nabij de Kerkweg-Oost 222 te Waddinxveen, groot (ongeveer) + are + centiare of ter zodanige grootte als na definitieve kadastrale inmeting zal blijken te zijn, kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie B nummer +, aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige (kadastrale) grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend bij het splitsingsverzoek met ordernummer +;

hierna tezamen ook te noemen: "**het verkochte**", door koper -na voltooiing van de daarop geplande nieuwbouw- te gebruiken als woning met verder bijbehoren.

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.

VERVAL VOORWAARDEN

De koopovereenkomst tussen verkoper en koper was aangegaan onder ontbindende en opschortende voorwaarden, welke aan partijen genoegzaam bekend zijn.

Verkoper en koper zijn overeengekomen dat voormelde ontbindende en opschortende voorwaarden zijn vervallen en dat voormelde koopovereenkomst onvoorwaardelijk tot stand is gekomen, casu quo komen bij deze vorenbedoelde koopovereenkomst alsnog overeen (zonder voorwaarden).

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

De tot het project behorende percelen zijn door verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland op + in register Hypotheken 4 in deel + nummer +, van het afschrift van een akte van levering -houdende kwijting voor de koopprijs- op + voor mr R.H. Boertje, notaris te Waddinxveen, verleden.

KOOPPRIJS, BETALING, KWIJTING

De koopprijs voor de grond bedraagt + (**inclusief omzetbelasting**), welk bedrag door koper is voldaan door storting op een rekening van de notaris. Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van voormeld bedrag. Voormelde koopovereenkomst is, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende:

BEPALINGEN

KOSTEN EN BELASTINGEN

Artikel 1

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen het kadastrale recht, zijn voor rekening van verkoper.
2. Wegens de levering van het verkochte is omzetbelasting verschuldigd omdat verkoper ten aanzien van het verkochte ondernemer is in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968 en het verkochte een bouwterrein is.

LEVERINGSVERPLICHTING, JURIDISCHE EN FEITELIJKE STAAT

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan hierna vermeld;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden, zijnde aan verkoper geen erfdienstbaarheden bekend;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan hierna vermeld.
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 ten tijde van het sluiten van voormelde koopovereenkomst bevond (behoudens de voortgang in de bouw), geheel ontruimd, vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht.

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, onverminderd hetgeen ten aanzien van de oplevering in de aannemingsovereenkomst is overeengekomen. Vanaf de datum van het proces-verbaal van oplevering komen de baten koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte, onverminderd hetgeen ten aanzien van de oplevering in de aannemingsovereenkomst is overeengekomen.

AANSPRAKEN

Artikel 4

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 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 wordt geheel overgedragen 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;
3. het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
4. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;

5. met betrekking tot het verkochte dan wel het gebied waarin het verkochte is gelegen is geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend:
 - a. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
 - b. als provinciaal- of gemeentelijk monument krachtens een provinciale-casu quo gemeentelijke verordening danwel krachtens het bestemmingsplan;
 - c. als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale- of gemeentelijke verordening danwel krachtens het bestemmingsplan;
6. het verkochte is niet opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.

BODEMGESTELDHEID

Artikel 6

Met betrekking tot de bodemgesteldheid van het verkochte wordt ten deze verwezen naar hetgeen in de koopovereenkomst is opgenomen, woordelijk luidend:

Milieubepalingen

Artikel 6

1. *Verkoper garandeert dat de grond geschikt is voor woningbouw.*
2. *Voor zover aan verkoper bekend zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van voor het milieu schadelijke (vloei)stoffen danwel septictanks aanwezig.*

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Artikel 7

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

ALGEMENE VOORWAARDEN/KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

Artikel 7

1. *Met betrekking tot de Algemene Verkoopvoorwaarden Gemeente Waddinxveen 2012 (hierna te noemen: de Algemene Verkoopvoorwaarden), die zijn opgenomen in een akte op acht november tweeduizend twaalf voor mr R.W. Ubachs, notaris te Waddinxveen, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland op negen november tweeduizend twaalf in register Hypotheken 4 in deel 62153 nummer 179, wordt verwezen naar artikel 1 van de koopovereenkomst, waarin woordelijk is bepaald:*

Artikel 1 Algemene Voorwaarden

1. *Op deze overeenkomst zijn van toepassing de als **bijlage 4** aan deze overeenkomst gehechte Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Waddinxveen, zoals vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders op 30 oktober 2012, hierna te noemen: **de Algemene Verkoopvoorwaarden**.*
2. *In geval van strijdigheid tussen het bepaalde in de Algemene Verkoopvoorwaarden en deze overeenkomst, prevaleert het bepaalde in deze overeenkomst.*
3. *Verkoper wijst koper uitdrukkelijk op het bepaalde in en artikel 31 (manoeuvreerruimte/parkeergelegenheid) van de Algemene Verkoopvoorwaarden.*
4. *In artikel 18 van de Algemene Verkoopvoorwaarden komt een kettingbeding voor, welke in de notariële akte van levering zal worden opgenomen,*

- waarmee Koper bekend is.
5. *Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 19 van de Algemene Verkoopvoorwaarden zal in de notariële akte van levering een kwalitatieve verplichting worden opgenomen.*
 6. *Artikel 26 van hoofdstuk 2, en geheel hoofdstuk 3 van de Algemene Verkoopvoorwaarden zijn niet van toepassing.*
2. *In de Algemene Verkoopvoorwaarden komt een kettingbeding en kwalitatieve verplichting voor, woordelijk luidend als volgt:*

Artikel 18 Kettingbeding

1. *Koper is verplicht en verbindt zich jegens gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de in de koopovereenkomst van toepassing verklaarde Algemene Verkoopvoorwaarden, evenals eventuele bijzondere bepalingen gesteld ter aanvulling of wijziging daarvan, voor zover deze een blijvend karakter hebben, bij elke vervreemding van de gehele of een gedeelte van de onroerende zaak, dan wel het vestigen van een zakelijk recht op de onroerende zaak, aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk gerechtigde op te leggen en om de betreffende Algemene Verkoopvoorwaarden en eventuele bijzondere voorwaarden woordelijk in de notariële akte van levering op te nemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete ten behoeve van gemeente ten bedrage van een gedeelte van de koopprijs van de onroerende zaak met een minimum van vijftigduizend euro (€ 50.000,00), onverminderd de bevoegdheid van de gemeente om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.*
2. *Op dezelfde wijze als onder lid 1 is bepaald, verbindt koper zich jegens de gemeente, tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, van de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk gerechtigde dat ook deze het bepaalde in lid 1 van dit artikel, de verplichting voortvloeiend uit lid 1 van dit artikel en de verplichting in dit lid opgenomen oplegt aan diens rechtsopvolger respectievelijk zakelijk gerechtigde. Elke opvolger neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.*

Artikel 19 Kwalitatieve verplichting

1. *De verplichtingen zoals opgenomen in de artikelen 12 lid 6 (bestemming industriële doeleinden), 15 (nutsvoorzieningen), 17 (verbod opslagplaats) en 29 lid 4 (bebouwingsverplichting) voor zover van toepassing op de onroerende zaak, zullen als een kwalitatieve verplichting rusten op de onroerende zaak en van rechtswege overgaan op degene(n) die de onroerende zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat degene(n) mede geboden zal/zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zal/zullen verkrijgen. Deze verplichtingen zal/zullen overeenkomstig artikel 6:252 lid 1 Burgerlijk Wetboek als kwalitatieve verplichting(en) worden vastgelegd in de notariële akte van levering en worden ingeschreven in de openbare registers.*
2. *Gemeente heeft de bevoegdheid om, andere dan in het voorgaande lid genoemd, kwalitatieve verplichtingen te bedingen.*
3. *Ter uitvoering van het bepaalde in lid 1 van dit artikel zal koper eraan meewerken, dat het bepaalde in lid 1, alsmede de betreffende Algemene Verkoopvoorwaarden en de eventuele bijzondere bepalingen gesteld ter aanvulling of wijziging daarvan in de akte van levering worden opgenomen en worden ingeschreven in de openbare registers. Indien koper en/of zijn rechtsopvolger na aanmaning daartoe aangemaande te zijn weigerachtig blijven aan het in dit lid bepaalde te voldoen, verbeurt hij ten behoeve van*

gemeente een onmiddellijk opeisbare boete ten bedrage van de koopprijs van de onroerende zaak, met een minimum van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) voor iedere keer dat wordt verzuimd aan de verplichting te voldoen.

Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 19 van de Algemene Verkoopvoorwaarden, komen verkoper en koper hierbij overeen:

- *de hiervoor in artikel 19 van de Algemene Verkoopvoorwaarden bedoelde verplichtingen zullen overgaan op al degenen die het verkochte geheel danwel gedeeltelijk zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel hetzij onder bijzondere titel;*
- *degenen, die van de rechthebbende op het verkochte een recht van gebruik zullen verkrijgen, zijn eveneens aan de hiervoor aangehaalde verplichtingen gebonden.*

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

Voor zover in bovengenoemde bepalingen lasten en beperkingen zijn vermeld, worden die door koper aanvaard.

TE VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEDEN

Artikel 8

Ten deze bestaan casu quo worden voorbehouden, verleend, gevestigd en aanvaard, over en weer, ten behoeve en ten laste van het verkochte en ten behoeve en ten laste van de naast en nabijgelegen percelen (waarop de woningen met de bouwnummers 1 tot en met 4 gebouwd worden) in het nieuwbouwproject "Villa Nuova" te Waddinxveen, alle deeluitmakend de percelen kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie B nummers +:

- A. de erfdiensbaarheden van uitweg om met alle particuliere verkeer vanaf het verkochte, als heersend erf, over de op de aan deze akte gehechte tekening met lijnarcering aangegeven gedeelte van de kavels met de bouwnummers 1 tot en met 4 aan te leggen toegangsweg, te komen van en te gaan naar de openbare weg en omgekeerd, onder bepaling dat de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van gemelde toegangsweg voor gezamenlijke rekening komen van de eigenaren van de kavels met de bouwnummers 1 tot en met 4 in onderhavig project die van deze toegangsweg gebruik kunnen maken, ieder voor een gelijk deel, en voorts onder de volgende bepalingen:
 - dat deze erfdiensbaarheid zal inhouden het recht om over gemelde toegangsweg te gaan, te voet, met een kruiwagen, kinderwagen, scootmobiel, fiets, bromfiets, personenauto of andere dergelijke voertuigen;
 - dat de toegangsweg nimmer mag worden gebruikt als parkeerterrein of opslagplaats voor goederen, anders dan voor het kort laden en lossen van goederen;
 - dat op de toegangsweg geen werkzaamheden worden verricht, waardoor benzine, olie, smeermiddelen en/of dergelijke producten in de grond of in een eventuele riolering terecht kunnen komen;
 - er geen wijzigingen aan de toegangsweg mogen worden aangebracht of werkzaamheden aan de toegangsweg mogen worden verricht die de bestemming van de toegangsweg voor wat betreft het gebruik

- en/of inrichting wezenlijk aantasten, zonder daartoe verkregen toestemming van alle eigenaren van de bouwnummers 1 tot en met 4 in onderhavig project;
- terzake van de toegangsweg zijn de wegenverkeerwetgeving en de daarbij behorende uitvoeringsbeschikkingen en/of regelingen van toepassing;
- B. de erfdiensbaarheden van inbalking en inankering in de opgerichte casu quo op te richten muren, van het hebben en houden van overstekende daken en dakgoten, van het hebben en houden van ramen en deuren binnen de bij de wet verboden afstand, van afvoer van faecaliën, huishoudwater en regenwater door de thans bestaande of aan te leggen goten, putten, riolen en drainageleidingen, en van het hebben en houden van leidingen, buizen, kabels, draden, installaties ten behoeve van de (openbare) nutsvoorzieningen, alles uit te oefenen op de wijze zoals na de bouw feitelijk aanwezig is en gebruikt kan worden, terwijl de kosten van de werken die tot gezamenlijk gebruik zijn bestemd door de eigenaren van de betreffende erven gemeenschappelijk gedragen moeten worden en te allen tijde toegang tot de erven moet worden verleend voor het reinigen, herstellen of vernieuwen van deze werken.

Alle voormelde erfdiensbaarheden zullen moeten worden uitgeoefend op de voor de dienende erven minst bezwarende wijze en zullen blijven bestaan, ook indien de heersende erven door opbouw, aanbouw of vernieuwing enige verandering mochten ondergaan en ongeacht de bestemming welke te eniger tijd aan de heersende of dienende erven mocht worden gegeven.

**INSTANDHOUDING GEMETSELDE MUUR/KLEUR(EN)
BERGING/REALISATIE BOUWWERKEN/INSTANDHOUDING TWEE (2)
PARKEERPLAATSEN/KETTINGBEDING/KWALITATIEVE VERPLICHTING
Artikel 9**

1. In gemelde koopovereenkomst komt ten aanzien van de instandhouding van de gemetselde muur, kleur(en) berging en realisatie van bouwwerken **en de instandhouding van twee (2) parkeerplaatsen** nog het volgende voor, woordelijk luidende:

Instandhouding gemetselde muur/kettingbeding/kwalitatieve verplichting

Artikel 16

Koper is verplicht de langs zuidzijde van het verkochte staande gemetselde muur (welke gemetselde muur de begrenzing vormt tussen het verkochte en het naast het verkochte gelegen openbaar gebied) in stand te houden (waaronder ook te verstaan bij beschadiging hoe ook te herstellen in de oorspronkelijke staat) en te onderhouden, welke voormelde verplichting op straffe van een boete van twintigduizend euro (€ 20.000,00) in de akte van levering van het verkochte zal worden opgenomen ten behoeve van de overige eigenaren in het project en nader door de notaris onder de gebruikelijke bepalingen en bedingen zal worden uitgewerkt in de vorm van een kettingbeding en/of kwalitatieve verplichting. Op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening staat vermeld waar deze gemetselde muur zich exact bevindt.

Instandhouding kleur(en) berging/realisatie bouwwerken/kettingbeding/kwalitatieve verplichting

Artikel 17

Teneinde een uniform aangezicht te houden is koper verplicht de bij de oplevering aanwezige kleuren van de buitenzijde van de op het verkochte te realiseren berging ten allen tijde in stand te houden en te onderhouden, met dien verstande dat bij onderhoud, reparatie of vervanging van de bergingen

uitsluitend deze kleuren mogen worden aangebracht en is koper verplicht om bij realisatie van een garage/carport, veranda of andere dergelijke bouwwerken uitsluitend de bestaande stijl, materiaal en kleuren aan te houden, zulks ter uitsluitende beoordeling van verkoper, welke voormelde verplichting op straffe van een onmiddellijk opeisbare boete ten behoeve van verkoper ter grootte van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) per niet, niet tijdige en/of niet volledige c.q. juiste nakoming, zulks zonder dat een voorafgaande ingebrekestelling en zonder dat rechterlijke tussenkomst vereist is en onverminderd het recht van verkoper om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen, in de akte van levering van het verkochte zal worden opgenomen ten behoeve van verkoper en nader door de notaris onder de gebruikelijke bepalingen en bedingen zal worden uitgewerkt in de vorm van een kettingbeding en/of kwalitatieve verplichting.

Instandhouding twee (2) parkeerplaatsen op eigen grond/kettingbeding/kwalitatieve verplichting

Artikel 18

Koper heeft een parkeerverplichting en instandhoudingsverplichting van twee (2) parkeerplaatsen op eigen grond, met dien verstande dat op deze parkeerplaatsen geen boten, caravans, campers en aanhangwagens mogen worden gestald, zulks op straffe van een onmiddellijk opeisbare boete ten behoeve van de Gemeente Waddinxveen ter grootte van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) per niet, niet tijdige en/of niet volledige c.q. juiste nakoming, zulks zonder dat een voorafgaande ingebrekestelling en zonder dat rechterlijke tussenkomst vereist is en onverminderd het recht van de Gemeente Waddinxveen om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen, welke verplichting in de akte van levering nader door de notaris onder de gebruikelijke bepalingen en bedingen zal worden uitgewerkt in de vorm van een kettingbeding en/of kwalitatieve verplichting.

2. Bij elke vervreemding van het geheel of van een gedeelte van het verkochte, danwel bij het vestigen of vervreemden van een zakelijk genotsrecht, dienen de hiervoor in lid 1 opgenomen/aangehaalde bepalingen/verplichtingen, alsmede de bepalingen in dit lid 2, aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht worden opgelegd, ten behoeve van de betreffende rechthebbende(n) worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van vervreemding woordelijk worden overgenomen, zulks op verbeurte voor de betreffende partij en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht, die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen van de betreffende hiervoor omschreven, onmiddellijk opeisbare, boete, zulks onverminderd de aan de betreffende rechthebbende(n) toekomende rechtsmiddelen en de bevoegdheid van de betreffende rechthebbende(n) om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.
3. Voorts komen verkoper en koper hierbij overeen dat de hiervoor in lid 1 en lid 2 van dit artikel opgenomen verplichtingen -voor zover deze bestaan uit een dulden of niet doen- ook gelden als kwalitatieve verplichtingen, onder bepaling dat:
 - deze verplichtingen zullen overgaan op al degenen die het verkochte geheel danwel gedeeltelijk zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel hetzij onder bijzondere titel;
 - degenen, die van de rechthebbende op het verkochte een recht van gebruik zullen verkrijgen, zijn eveneens aan de hiervoor opgenomen verplichtingen gebonden.

De comparant(e) sub 1, thans handelend als vrijwillig waarnemende de

belangen van de betreffende rechthebbenden, neemt het hiervoor bedongene voor en namens vorenbedoelde rechthebbenden aan.

OVERDRACHT RECHTEN EN VERPLICHTINGEN AAN DERDEN

In voormelde koopovereenkomst is ten aanzien van de overdracht van rechten en verplichtingen voortvloeiend uit de koopovereenkomst door koper aan derden het volgende bepaald, woordelijk luidend:

Overdracht rechten en verplichtingen aan derden

Artikel 13

Het is koper uitdrukkelijk niet toegestaan om rechten en verplichtingen voortvloeiende uit onderhavige overeenkomst zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van verkoper over te dragen aan derden vóór de oplevering van de op het verkochte conform de door koper gesloten aannemingsovereenkomst te bouwen woning.

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, casu quo daarvan wordt bij deze afstand gedaan. Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

KOOPOVEREENKOMST

Partijen wensen bij de onderhavige akte van levering de koopovereenkomst uit te voeren. De onderhavige akte van levering beoogt geen wijziging te brengen in de voor partijen uit de koopovereenkomst jegens elkaar voortvloeiende verplichtingen. Bij eventuele strijdigheid van bepalingen in deze akte met de bepalingen van de koopovereenkomst, prevaleren de bepalingen van de koopovereenkomst.

VOLMACHT TEN BEHOEVE VAN BIJHOUDING OPENBARE REGISTERS

Partijen geven volmacht aan ieder van de ten kantore van Van der Meulen, Kock en Ubachs Notarissen te Waddinxveen, werkzame personen, met de macht van substitutie en verlening van ondervolmacht, om namens partijen mee te werken aan een akte van rectificatie (verbetering) als bedoeld in artikel 42 Kadasterwet, voorzover door de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in het kader van het hiervoor in deze akte bepaalde om verbetering mocht worden verzocht.

WOONPLAATSKEUZE

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

OVERDRACHTSBELASTING

Wegens de verkrijging van het verkochte wordt door koper een beroep gedaan op de vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van het bepaalde in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

SLOT AKTE

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

Waarvan akte in minuut is verleden te Waddinxveen op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van deze akte is door mij, notaris aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht, waarna de verschenen personen hebben verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen, met de inhoud daarvan in te stemmen en op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen.

Onmiddellijk daarna is deze akte beperkt voorgelezen en door de verschenen

personen en mij, notaris, ondertekend, om