

Dit betreft een conceptakte, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend en waarvan de inhoud nog kan wijzigen.



## CONCEPT

Van der Stap *Notarissen*

### LEVERING

*project Euryza Nouv'Eau, bouwnummer \*\* te Zwijndrecht*

Op \*\* verschenen voor mij, mr. \*\*, notaris te \*\*:

1. «medewerker», te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: **AM B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd en kantoorhoudende te 3528 BP Utrecht op het adres Ptolemaeuslaan 80 (correspondentieadres: Postbus 4052, 3502 HB Utrecht), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30160235; en
2. «koper».

De comparanten, handelend als gemeld, verklaren:

#### Definities.

##### Artikel 1.

Tenzij anders blijkt, wordt in deze akte verstaan onder:

- *Aanneemsom*:  
de door de Koper aan de Verkoper verschuldigde tegenprestatie voor de realisatie van de Woning, de Stallingsplaats en de Berging;
- *Berging*:  
de in het Complex Garage gelegen berging, een en ander met toebehoren;
- *Complex Garage*:  
het te realiseren complex voor de ondergrondse stallingsgarage dat is begrepen in de in de definitie van het Verkochte sub 2. en 3. bedoelde gemeenschap;
- *Complex Nouv'Eau*:  
het te realiseren complex woningen dat is begrepen in de in de definitie van het Verkochte sub 1. bedoelde gemeenschap;
- *Derdenrechten*:  
alle rechten van vrijwaring en andere rechten, die de Verkoper tegen zijn rechtsvoorgangers en/of derden - daaronder begrepen (onder-)aannemers, installateurs en leveranciers - ten aanzien van het Verkochte heeft alsmede - indien van toepassing - tevens voor het Verkochte geldende publiekrechtelijke vergunningen;
- *Koop-/aanneemsom*:  
het totaal van de Koopprijs en de Aanneemsom;

Dit betreft een conceptakte, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend en waarvan de inhoud nog kan wijzigen.



## CONCEPT

Van der Stap *Notarissen*

- *Koop-/aannemingsovereenkomst:*  
de tussen de Verkoper en de Koper gesloten koop-/aannemingsovereenkomst met betrekking tot de koop van het Verkochte en de bouw van de Woning, de Stallingsplaats en de Berging;
- *Koopprijs:*  
de koopprijs voor het, in de definitie van het Verkochte omschreven, aandeel in de grond;
- *Koper:* «naam koper»;
- *Kwaliteitsrekening:*  
de bijzondere rekening van Van der Stap Notarissen als bedoeld in artikel 25 Wet op het notarisambt;
- *Onroerende Zaak:*  
het perceel grond waarop de in de definitie van het Verkochte sub 2. omschreven opstalrecht is gevestigd;
- *Openbare Registers:*  
Openbare Registers , die worden gehouden ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers;
- *Opleveringsdatum:*  
de dag waarop de Verkoper de Woning, de Stallingsplaats en de Berging conform de Koop-/aannemingsovereenkomst oplevert;
- *Partij:* de Verkoper of de Koper;
- *Partijen:*  
de Verkoper en de Koper;
- *Reservefonds:*  
het reservefonds van een V.v.E., bedoeld in artikel 5:126 lid 1 Burgerlijk Wetboek;
- *Stallingsplaats:*  
de in het Complex Garage gelegen stallingsplaats, een en ander met toebehoren;
- *Van der Stap Notarissen:*  
Van der Stap Notarissen B.V., statutair gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende aan het Weena 690 te Rotterdam en de Jansbuitensingel 29 te Arnhem;
- *Verkochte:*
  1. **\*\*zie voor omschrijving appartementsrecht woning splitsingsakte Nouv'Eau\*\***, bestaande uit       percelen

**Dit betreft een conceptakte, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend en waarvan de inhoud nog kan wijzigen.**



## CONCEPT

**Van der Stap Notarissen**

grond, belast met het recht van opstal tot het in eigendom hebben van een ondergrondse stallingsgarage, bestemd voor de realisatie van het appartementengebouw "Nouv'Eau", bestaande uit achtendertig (38) woningen, een commerciële ruimte en/of bedrijfsruimte, een multifunctionele ruimte, diverse algemene ruimten en verder toebehoren, plaatselijk bekend Euryzakade \*\* tot en met \*\* te Zwijndrecht, kadastraal bekend gemeente **Zwijndrecht**, sectie **B**, nummers:

- **6830**, ongeveer groot twee are zesenvijftig centiare;
- **6838**, ongeveer groot zestig centiare;
- **6891**, ongeveer groot zes are achtenzestig centiare;

aan welke percelen een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;

alle belast met een opstalrecht en een onderopstalrecht voor de lift en liftinstallatie; en

alle belast met een opstalrecht voor een parkeergarage en een onderopstalrecht en onder-onderopstalrecht voor laadinfrastructuur;

2. **\*\*zie voor omschrijving appartementsrecht parkeerplaats splitsingsakte Garage\*\***, bestaande uit het eeuwigdurend recht van opstal tot het hebben van een (ondergrondse) stallingsgarage voor de stalling van personenauto's en motorrijwielen, alsmede bergingen en (technische) ruimten ten behoeve van nutsvoorzieningen, alle met verder toebehoren, van percelen grond, gelegen nabij de Euryzakade te Zwijndrecht, kadastraal bekend gemeente Zwijndrecht, sectie B, nummers:
  - 6894, ongeveer groot tien are vierentwintig centiare;
  - 6891, ongeveer groot zes are achtenzestig centiare;
  - 6892, ongeveer groot vijftig centiare;
  - 6893, ongeveer groot zesentwintig centiare;
  - 6830, ongeveer groot twee are zesenvijftig centiare;
  - 6831, ongeveer groot eenentachtig centiare;
  - 6847, ongeveer groot vier centiare;
  - 6855, ongeveer groot vier centiare;
  - 6853, ongeveer groot drieëntwintig centiare;

**Dit betreft een conceptakte, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend en waarvan de inhoud nog kan wijzigen.**



## CONCEPT

**Van der Stap Notarissen**

- 6825, ongeveer groot drie are vijfenvijftig centiare;
  - 6832, ongeveer groot een are zesenvertig centiare;
  - 6839, ongeveer groot zevenenzestig centiare;
  - 6827, ongeveer groot drie are eenentachtig centiare;
  - 6834, ongeveer groot een are vijfentwintig centiare;
  - 6840, ongeveer groot eenenzestig centiare;
  - 6838, ongeveer groot zestig centiare; en
- alle belast met een onderopstalrecht en een onderopstalrecht voor laadinfrastructuur; en de eigendom van de percelen grond bestemd tot inrit van de stallingsgarage, gelegen nabij de Euryzakade te Zwijndrecht, kadastraal bekend gemeente Zwijndrecht, sectie B, nummers:
- 6854, ongeveer groot zesenzestig centiare;
  - 6852, ongeveer groot vierentwintig centiare;
  - 6851, ongeveer groot negen centiare;
- aan alle genoemde percelen is een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte toegekend en ter zake waarvan besluiten op grond van de Wet bodembescherming zijn genomen;
3. **\*\*zie voor omschrijving appartementsrecht berging splitsingsakte Garage\*\*** onverdeeld aandeel in de hiervoor sub 2 genoemde gemeenschap;
  4. het **\*\*** onverdeeld aandeel in de mandeligheid bestaande uit:
    - a. het recht van opstal tot het hebben van vier bronputten met leidingwerk en toebehoren op percelen grond, eigendom van de gemeente Zwijndrecht, gelegen nabij de Euryzakade te Zwijndrecht, kadastraal bekend gemeente **Zwijndrecht**, sectie **B**, nummers:
      - **6879**, ongeveer groot vier centiare;
      - **6880**, ongeveer groot vier centiare;
      - **6881**, ongeveer groot vier centiare;
      - **6882**, ongeveer groot vier centiare;aan welke percelen een voorlopige kadastrale grens en oppervlak is toegekend;
    - b. het recht van opstal tot het aanbrengen, gebruiken, vervangen, in stand houden, inspecteren van een leiding voor het transport van warm en/of koud water met verder toebehoren over een lengte van ongeveer vierenzestig

Dit betreft een conceptakte, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend en waarvan de inhoud nog kan wijzigen.



## CONCEPT

Van der Stap *Notarissen*

meter in een perceel dijklichaam (Ringdijk), eigendom van het waterschap Hollandse Delta, gelegen nabij de Rijstpellerij te Zwijndrecht, kadastraal bekend gemeente **Zwijndrecht**, sectie **B**, nummer **5994**,

- c. het recht van opstal van een ondergrondse technische ruimte, gelegen nabij de Euryzakade te Zwijndrecht, kadastraal bekend gemeente **Zwijndrecht**, sectie **B**, nummers **6888**, ongeveer groot vierenzestig centiare, en **6889**, ongeveer groot vier centiare, aan welke percelen een voorlopige kadastrale grens en oppervlak is toegekend; en
  - d. het netwerk behorende bij de warmte-/koudeopslag installatie met alle toebehoren, ten behoeve van Euryza Deelplan II te Zwijndrecht, kadastraal bekend **Netwerken**, sectie **S**, nummer **236**;
5. het \*\* onverdeeld aandeel in de mandeligheid bestaande uit een binnenterrein met slagboom, ontsluitingswegen en groenvoorzieningen voor drie appartementencomplexen, elf kavels met woningen, achttien kavels met woningen en parkeerplaatsen en achtenvijftig individuele parkeerplaatsen, gelegen te Zwijndrecht nabij het Pakhuis, kadastraal bekend gemeente **Zwijndrecht**, sectie **B**, nummers:
- **6843**, ongeveer groot zevenenzeventig centiare;
  - **6884**, ongeveer groot dertien are vijfennegentig centiare;
  - **6888**, ongeveer groot vierenzestig centiare;
  - **6894**, ongeveer groot tien are vierentwintig centiare,
- aan welke percelen de kadastrale grens en oppervlak voorlopig zijn toegekend;
- het perceel 6894 is belast met een opstalrecht tot het hebben van een ondergrondse stallingsgarage ten behoeve van de leden van de Vereniging van Eigenaars Stallingsgarage Euryza III te Zwijndrecht en met een onderopstalrecht en een onder-onderopstalrecht voor laadinfrastructuur en het perceel 6888 is belast met een opstalrecht tot het hebben van een ondergrondse technische ruimte voor een WKO-installatie ten behoeve van de deelgenoten in die WKO-installatie;

- *Verkoper:*

Dit betreft een conceptakte, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend en waarvan de inhoud nog kan wijzigen.



## CONCEPT

Van der Stap *Notarissen*

- AM B.V.;
- *V.v.E.*: een Vereniging van Eigenaars waar de Verkoper in zijn hoedanigheid van gerechtigde tot het Verkochte lid van is;
  - *Woning*: de op de \*\* verdieping van het Complex Nouv'Eau gelegen woning, met toebehoren. \*\*verdiepingsvloer overnemen uit splitsingsakte Nouv'Eau\*\*

Definities kunnen, met uitzondering van de definities "Partij" en "Partijen", zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

### Koop-/aannemingsovereenkomst.

#### Artikel 2.

1. De Koop-/aannemingsovereenkomst is vastgelegd in een onderhandse akte, die berust onder Van der Stap Notarissen.
2. De Verkoper en de Koper stellen vast dat eventuele opschortende voorwaarden in de Koop-/aannemingsovereenkomst in vervulling zijn gegaan en dat eventuele ontbindende voorwaarden in de Koop-/aannemingsovereenkomst niet in vervulling zijn gegaan en niet meer in vervulling kunnen gaan.
3. De Koper garandeert dat:
  - «\$ALS ontvangstbevestigingko=WAAR!»
    - de Koper op \*\* een afschrift van de ondertekende Koop-/aannemingsovereenkomst heeft ontvangen;
  - «\$ANDERS»
    - de Koper tenminste één kalenderweek voor heden een afschrift van de ondertekende Koop-/aannemingsovereenkomst heeft ontvangen;
  - «\$EINDALS»
    - dat mitsdien de bedenktijd als bedoeld in artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek is verstreken; en
    - hij geen gebruik te hebben gemaakt van het recht op ontbinding als bedoeld in artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek.

### Levering.

#### Artikel 3.

1. Ter uitvoering van de Koop-/aannemingsovereenkomst levert de Verkoper bij dezen het Verkochte aan de Koper, die het Verkochte bij dezen van de Verkoper aanvaardt.
  - «\$ALS \$AANTAL(koper)=2»

Dit betreft een conceptakte, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend en waarvan de inhoud nog kan wijzigen.



## CONCEPT

Van der Stap *Notarissen*

«\$VRAAGJN(koperhelft)Verkrijgen de kopers 50-50?»

«\$ANDERS»

«\$BEWAAR(nietkoperhelft)WAAR!»

«\$EINDVRAAG»

«\$EINDALS»

«\$ALS \$AANTAL(koper)=2 \$EN koperhelft!»

2. De Koper bestaat uit twee natuurlijke personen, die voor de onderlinge verhouding hebben vastgesteld dat zij ieder voor de onverdeelde helft hebben gekocht. De hiervoor bedoelde personen aanvaarden het Verkochte in dezelfde verhouding.

«\$EINDALS»

«\$ALS \$AANTAL(koper)>1 \$EN nietkoperhelft!»

**\*\*variant twee of meer Kopers andere verhouding\*\***

2. //Koper bestaat uit \*\* personen, die voor de onderlinge verhouding hebben vastgesteld dat zij ieder voor een \*\* onverdeeld aandeel hebben gekocht.//  
//Koper bestaat uit \*\* personen, die voor de onderlinge verhouding hebben vastgesteld dat zij voor het navolgende onverdeelde aandeel hebben gekocht:

\*\* : \*\*/\*\*;

\*\* : \*\*/\*\*.//

De hiervoor bedoelde personen aanvaarden het Verkochte in dezelfde verhouding.

**\*\*einde variant twee of meer Kopers andere verhouding\*\***

«\$EINDALS»

### Roerende zaken.

#### Artikel 4.

Met de in de Koop-/aannemingsovereenkomst bedoelde koop zijn geen roerende zaken mee verkocht.

#### Koopprijs en betaling.

#### Artikel 5.

1. De Koop-/aaneemsom bedraagt «\$BEDRAG(kasom)», inclusief omzetbelasting.

De Koop-/aaneemsom is het totaal van:

- de Koopprijs, groot «\$BEDRAG(kpsom)», (inclusief omzetbelasting);  
en
- de Aaneemsom, groot «\$BEDRAG(asom)», (inclusief omzetbelasting);

**Dit betreft een conceptakte, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend en waarvan de inhoud nog kan wijzigen.**



## CONCEPT

**Van der Stap Notarissen**

- de vergoeding over de Koopprijs en de Aanneemsom, groot «\$BEDRAG(vergoedingka)», (inclusief omzetbelasting).
2. De Koper heeft:
- de Koopprijs;
  - de over de Koopprijs tot op heden verschuldigde rente;
  - het tot op heden verschuldigde gedeelte van de Aanneemsom (de reeds vervallen termijnen);
  - de over dit gedeelte van de Aanneemsom tot op heden verschuldigde rente;
  - de over deze bedragen verschuldigde omzetbelasting; en
  - alle overige door de Koper uit hoofde van de Koop-/aannemingsovereenkomst per heden verschuldigde bedragen, derhalve in totaal een bedrag groot «\$BEDRAG(bouwnota)», voldaan door storting op de Kwaliteitsrekening.
- De Verkoper verleent de Koper kwijting voor de betaling van dit bedrag.
3. De Koper zal het op heden nog niet verschuldigde gedeelte van de Aanneemsom (de nog te vervallen termijnen) en de daarover verschuldigde omzetbelasting, aan de Verkoper voldoen conform het bepaalde in de Koop-/aannemingsovereenkomst.

### **Verkrijging van het Verkochte. Splitsing in appartementsrechten.**

#### **Opstalrecht.**

#### **Artikel 6.**

1. De Verkoper heeft het Complex Nouw'Eau verkregen:
- deels door de inschrijving in de Openbare Registers op acht december tweeduizend zeventien in register Hypotheken 4, deel 72122, nummer 130, van het afschrift van een akte van levering, op diezelfde dag verleden voor mr. M.R.H. Krans, notaris te Rotterdam;
  - deels door de inschrijving in Openbare Registers op negentien november tweeduizend eenentwintig in register Hypotheken 4, deel 82619, nummer 149, van het afschrift van een akte van levering, op diezelfde dag verleden voor mr. O.A.J.H. Smit, notaris te Rotterdam, mede in verband met een akte van aanvulling op drie december tweeduizend eenentwintig verleden voor genoemde notaris Smit, van welke akte een afschrift is ingeschreven in Openbare Registers op diezelfde dag in register Hypotheken 4 deel 83107 nummer 8;
  - deels door \*\*



**Dit betreft een conceptakte, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend en waarvan de inhoud nog kan wijzigen.**



## CONCEPT

**Van der Stap Notarissen**

2. Het Complex Nouv'Eau is gesplitst in appartementsrechten bij akte op \*\* verleden voor \*\*, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op \*\* daarna in register Hypotheken 4, deel \*\*, nummer \*\*.
3. De Verkoper heeft het Verkochte sub 2. en sub 3. verkregen door de inschrijving in de Openbare Registers op vijftwintig april tweeduizend tweeëntwintig in register Hypotheken 4, deel 84089, nummer 112, van het afschrift van een akte van levering, op tweeëntwintig april daarvoor verleden voor een waarnemer van genoemde notaris Smit.
4. Het opstalrecht voor het Complex Garage is gevestigd bij akte op negen oktober tweeduizend zeven verleden voor genoemde notaris Krans, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op tien oktober daarna in register Hypotheken 4, deel 53249, nummer 167, mede in verband met een akte houdende verticale splitsing en wijziging opstalvoorwaarden vastgelegd in een akte op acht december tweeduizend zeventien verleden voor genoemde notaris Krans, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op diezelfde dag in register Hypotheken 4, deel 72122, nummer 131, welke akte is verbeterd blijkens proces-verbaal van verbetering op dertig november tweeduizend achttien door genoemde notaris Krans opgemaakt bij afschrift ingeschreven in Openbare Registers op drie december daarna in register Hypotheken 4, deel 74518 nummer 79, en mede in verband met een akte van levering opstalrecht, vestiging opstalrecht, verticale splitsing opstalrecht, wijziging voorwaarden opstalrecht, gedeeltelijke afstand opstalrecht, vestiging erfdienstbaarheid en kwalitatieve verplichting op twintig april tweeduizend tweeëntwintig verleden voor genoemde notaris Smit, bij afschrift ingeschreven in Openbare Registers op eenentwintig april daarna in register Hypotheken 4 deel 84071 nummer 183.
5. Het Complex Garage is gesplitst in appartementsrechten bij akte op tweeëntwintig april tweeduizend tweeëntwintig verleden voor een waarnemer van genoemde notaris Smit, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op vijftwintig april daarna in register Hypotheken 4, deel 84089, nummer 110.
6. De Verkoper heeft het Verkochte sub 4. verkregen als volgt:
  - a. voor wat betreft het tot mandelig bestemd recht van opstal tot het hebben van vier bronputten met leidingwerk en toebehoren op percelen grond verkregen door de inschrijving in de Openbare Registers op

**Dit betreft een conceptakte, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend en waarvan de inhoud nog kan wijzigen.**



CONCEPT

**Van der Stap Notarissen**

- negenentwintig april tweeduizend tweeëntwintig in register Hypotheken 4, deel 84118, nummer 183, van het afschrift van een akte van vestiging opstalrecht, op diezelfde dag verleden voor een waarnemer van genoemde notaris Smit;
- b. voor wat betreft het tot mandelig bestemd recht van opstal tot het aanbrengen, gebruiken, vervangen, in stand houden, inspecteren van een leiding voor het transport van warm en/of koud water met verder toebehoren over een lengte van ongeveer vierenzestig meter in een perceel dijklichaam (Ringdijk) door de inschrijving in de Openbare Registers op negenentwintig april tweeduizend tweeëntwintig in register Hypotheken 4, deel 84118, nummer 184, van het afschrift van een akte van vestiging opstalrecht, op diezelfde dag verleden voor een waarnemer van genoemde notaris Smit;
  - c. voor wat betreft het tot mandelig bestemd recht van opstal van een ondergrondse technische ruimte door de inschrijving in de Openbare Registers op vijftwintig april tweeduizend tweeëntwintig in register Hypotheken 4, deel 84089, nummer 112, van het afschrift van een akte van levering, op tweeëntwintig april daarvoor verleden voor een waarnemer van genoemde notaris Smit;
  - d. voor wat betreft het tot mandelig bestemd netwerk behorende bij de warmte-/koudeopslag installatie met alle toebehoren door origineire verkrijging krachtens de wet waarvan blijkt uit de inschrijving in de Openbare Registers op negenentwintig april tweeduizend tweeëntwintig in register Hypotheken 4, deel 84135, nummer 10, van het afschrift van een verklaring houdende registratie van een netwerk, op diezelfde dag door een waarnemer van genoemde notaris Smit opgesteld; en
  - e. voor wat betreft de bestemming tot gemeenschappelijk nut (mandeligheid) en oprichting beheervereniging WKO-installatie door de inschrijving in de Openbare Registers op twee mei tweeduizend tweeëntwintig in register Hypotheken 4, deel 84135, nummer 32, van het afschrift van een akte van bestemming mandeligheid en oprichting beheervereniging WKO-installatie, op negenentwintig april tweeduizend tweeëntwintig verleden voor een waarnemer van genoemde notaris Smit.
7. De Verkoper heeft het Verkochte sub 5. verkregen als volgt:

**Dit betreft een conceptakte, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend en waarvan de inhoud nog kan wijzigen.**



## CONCEPT

**Van der Stap Notarissen**

- a. voor wat betreft het tot mandelig bestemd binnenterrein met slagboom, ontsluitingswegen en groenvoorzieningen voor drie appartementencomplexen, elf kavels met woningen, achttien kavels met woningen en parkeerplaatsen en achtenvijftig individuele parkeerplaatsen:
  - deels door de inschrijving in de Openbare Registers op acht december tweeduizend zeventien in register Hypotheken 4, deel 72122, nummer 130, van het afschrift van een akte van levering, op diezelfde dag verleden voor genoemde notaris Krans; en
  - deels door de inschrijving in de Openbare Registers op negentien november tweeduizend eenentwintig in register Hypotheken 4, deel 82619, nummer 149, van het afschrift van een akte van levering, op diezelfde dag verleden voor genoemde notaris Smit, mede in verband met een akte van aanvulling op drie december tweeduizend eenentwintig verleden voor genoemde notaris Smit, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op diezelfde dag in register Hypotheken 4 deel 83107 nummer 8; en
- b. voor wat betreft de bestemming tot gemeenschappelijk nut (mandeligheid) en oprichting beheervereniging door de inschrijving in de Openbare Registers op twee mei tweeduizend tweeëntwintig in register Hypotheken 4, deel 84135, nummer 31, van het afschrift van een akte van bestemming mandeligheid binnenterrein en oprichting beheervereniging, op negentwintig april tweeduizend tweeëntwintig verleden voor een waarnemer van genoemde notaris Smit.

### **Bijzondere lasten en beperkingen.**

#### **Artikel 7.**

1. Conform de Koop-/aannemingsovereenkomst draagt de Verkoper het Verkochte over vrij van:
  - a. hypotheken en beslagen en van inschrijvingen daarvan; en
  - b. kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten (met uitzondering van de Verkoper onbekende en niet door inschrijving in de Openbare Registers tot stand gekomen erfdienstbaarheden), bijzondere lasten en/of kettingbedingen, een en ander voor zover uit deze akte daarvan niet anders blijkt.
2. De Koper is bekend met en ter zake wordt verwezen naar het bepaalde voorkomende in de op \*\* voor \*\*, verleden algemene akte, van welke akte

een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op \*\* in register Hypotheken 4, deel \*\*, nummer \*\*, van welke akte de inhoud geacht wordt integraal deel uit te maken van deze akte.

3. Voor zover in de in lid 2 van dit artikel bedoelde bepalingen, verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan de Verkoper verplicht is deze aan de Koper op te leggen, worden die verplichtingen, lasten en/of beperkingen bij dezen aan de Koper opgelegd. De Koper heeft de in de in lid 2 van dit artikel bedoelde bepalingen voorkomende verplichtingen, lasten en/of beperkingen uitdrukkelijk aanvaard. Voor zover die bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten bij dezen uitdrukkelijk door de Verkoper bedongen en door de Verkoper ten behoeve van die derde(n) aanvaard.

**Aflevering. Risico.**

**Artikel 8.**

1. Vanaf het in deze akte vermelde tijdstip van verlijden is het Verkochte voor risico van de Koper. De Woning, de Stallingsplaats en de Berging blijven voor risico van de Verkoper tot de Opleveringsdatum.
2. Vanaf het in deze akte vermeld tijdstip van verlijden is het Verkochte voor rekening van de Koper.
3. Op grond van de Koop-/aannemingsovereenkomst zullen de Woning, de Stallingsplaats en de Berging op de Opleveringsdatum feitelijk door de Verkoper aan de Koper ter beschikking worden gesteld.

**Overgang / overdracht van rechten.**

**Artikel 9.**

1. Gelijktijdig met de overdracht van het Verkochte gaan alle Derdenrechten op de Koper over. Voor het geval ten aanzien van een of meer Derdenrechten - om welke reden ook - de hiervoor bedoelde overgang niet plaatsvindt op grond van artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek:
  - a. worden de betreffende Derdenrechten geacht te zijn begrepen in de in de Koop-/aannemingsovereenkomst bedoelde koop; en
  - b. levert de Verkoper bij dezen de betreffende Derdenrechten aan de Koper, die deze rechten bij dezen van de Verkoper aanvaardt.Voor zover:

Dit betreft een conceptakte, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend en waarvan de inhoud nog kan wijzigen.



## CONCEPT

Van der Stap Notarissen

- ter zake van de levering van het Verkochte een wijziging van de tenaamstelling van een vergunning wenselijk of vereist is; of
  - een of meer Derdenrechten thans niet voor levering vatbaar is, verleent de Verkoper bij dezen volmacht aan de Koper om de wijziging van tenaamstelling uit te (doen) voeren respectievelijk de levering van de thans niet voor levering vatbare Derdenrechten aan de Koper te bewerkstelligen zodra de betreffende Derdenrechten wel voor levering vatbaar zijn.
2. De Koper is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van Derdenrechten mee te delen aan de betreffende schuldenaar respectievelijk overheidsinstantie.

### Kettingbeding liftinstallatie.

#### Artikel 10.

1. In de Koop-/aannemingsovereenkomst is het navolgende opgenomen:

#### **[CHECK TEKST]**

##### "Liftinstallaties

##### Artikel 55

1. *Verkrijger is ermee bekend dat in het gebouw waar de woning deel van uitmaakt door en voor rekening van Mitsubishi Elevator Europe B.V., gevestigd te Veenendaal (KvK nr. 30022258) (hierna "Exploitant") liftinstallaties worden/zijn gerealiseerd (hierna: "Liftinstallaties").*
2. *Verkrijger is er voorts mee bekend en stemt er mee in dat:*
  - a. *Ondernemer met Exploitant ter zake van de realisatie van de Liftinstallaties door en voor rekening van de Exploitant een overeenkomst is aangegaan / zal aangaan;*
  - b. *Ondernemer met Exploitant ter zake van de exploitatie van de Liftinstallaties een separate overeenkomst is aangegaan / zal aangaan (hierna "M-Use overeenkomst"), waarbij overeengekomen is/wordt dat de initiële exploitatieperiode van de Liftinstallaties 20 (twintig) jaar is behoudens verlenging of eerdere beëindiging daarvan. Het concept van de M-Use overeenkomst is bijlage bij de Koopovereenkomst;*
  - c. *Ondernemer al haar rechten en verplichtingen uit de M-Use overeenkomst zal overdragen aan de vereniging van eigenaars die bij de betreffende splitsing is opgericht (hierna "VvE") als bedoeld in artikel 6:159 BW (contractoverneming), voor oplevering van de Liftinstallaties;*

**Dit betreft een conceptakte, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend en waarvan de inhoud nog kan wijzigen.**



## CONCEPT

**Van der Stap Notarissen**

- d. *indien Exploitant haar verplichtingen uit hoofde van de M-Use overeenkomst niet of niet naar behoren nakomt, de betreffende VvE derhalve Exploitant (en niet de Ondernemer) dient aan te spreken en de benodigde maatregelen en vorderingen jegens Exploitant dient te treffen respectievelijk in te stellen.*
3. *Verkrijger is ermee bekend dat Exploitant eigenaar is c.q. zal worden van de Liftinstallaties op grond van de ten behoeve van haar gevestigde c.q. te vestigen rechten van onder-opstal en dat de VvE gerechtigd is tot het haar betreffende opstalrecht ter zake van de Liftinstallaties. Verkrijger is bekend met het bepaalde in de concepten van de:*
- *akte van vestiging van het onder-opstalrecht; en*
  - *akte van vestiging van het opstalrecht,*
- welke akten als bijlage behoren tot de Koopovereenkomst*
4. *Verkrijger verklaart voldoende te zijn geïnformeerd over en derhalve bekend te zijn met de inhoud van en de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de M-Use overeenkomst (mede bezien vanuit de totale exploitatieperiode van in beginsel 20 jaar) en verklaart tevens zijn eventuele hypotheekverstrekker hiervan in kennis te hebben gesteld dan wel te zullen stellen.*
5. *Voor zover nodig verleent Verkrijger, door ondertekening van deze Koopovereenkomst, goedkeuring aan de VvE voor de contractoverneming van de M-Use overeenkomst als bedoeld in lid 2.*
6. *Verkrijger is ermee bekend dat indien de M-Use Overeenkomst eindigt anders dan op de wijze(n) als in de M-Use Overeenkomst is voorzien, de Verkrijger verplicht is, hetgeen Ondernemer hierbij voor en namens Exploitant aanvaardt, de belangen van Exploitant hierbij vrijwillig waarnemend, om tezamen met de overige gerechtigden tot een appartementsrecht in de VvE eenzelfde M-Use Overeenkomst aan te gaan met Exploitant. Voor dat geval geeft Verkrijger hierbij bij voorbaat onherroepelijk volmacht aan de VvE om deze M-Use Overeenkomst namens Verkrijger aan te gaan en alle rechten en verplichtingen namens Verkrijger uit te oefenen respectievelijk na te komen, alsmede om ervoor te zorgen dat betalingen aan Exploitant op grond van de M-Use Overeenkomst worden voldaan door de VvE en de VvE zorg draagt voor doorbelasting van deze kosten aan de individuele appartementseigenaars (waaronder Verkrijger).*

7. *Verkrijger is jegens Ondernemer verplicht om eraan mee te werken dat het hiervoor in dit artikel bepaalde alsmede het bepaalde in dit lid 7 in de akte van levering wordt opgenomen bij wijze van kettingbeding, luidend als volgt:*

*"Verkrijger en zijn rechtsopvolgers in de eigendom van het Verkochte of een gedeelte daarvan, de gerechtigden tot een beperkt gebruiksrecht daaronder mee begrepen, zijn jegens Exploitant verplicht, hetgeen Ondernemer hierbij voor en namens Exploitant aanvaardt, de belangen van Exploitant hierbij vrijwillig waarnemend, het bepaalde in dit artikel, met inbegrip van deze en de volgende zin, letterlijk in de betreffende akte van levering dan wel vestiging van het beperkte recht aan te halen en bij wijze van kettingbeding op te leggen aan zijn rechtsopvolgers in de eigendom van het Verkochte dan wel van een gedeelte daarvan, de vestiging van een beperkt gebruiksrecht daaronder begrepen, en de daaruit voor Exploitant voortvloeiende rechten voor en namens Exploitant te aanvaarden, de belangen van Exploitant daarbij vrijwillig waarnemend, op straffe van een - bij niet nakoming – jegens Exploitant te verbeuren en direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,=) (prijsspeil één januari tweeduizend negentien). Vermelde bedrag zal jaarlijks worden geïndexeerd overeenkomstig het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te publiceren "CPI alle huishoudens", op basis van tweeduizend vijftien is honderd (2015=100).*

*Komt de "CPI alle huishoudens" te vervallen, dan zullen deze bedragen worden geïndexeerd aan de hand van andere vergelijkbare prijsindices."*

2. De hiervoor in lid 1 van dit artikel omschreven verplichtingen worden bij dezen als kettingbeding door de Verkoper aan de Koper opgelegd, zodat de Koper verplicht is, ingeval van gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte, alsmede bij verlening daarop van enig beperkt of zakelijk genotsrecht alsook bij een niet-goederenrechtelijk genotsrecht deze verplichtingen aan zijn rechtsopvolger(s) op te leggen, onder de verplichting voor deze rechtsopvolger(s) dit beding eveneens aan hun rechtsopvolger(s) op te leggen en te bedingen ten behoeve van Mitsubishi Elevator Europe B.V., zulks op straffe van een – bij niet nakoming – jegens Mitsubishi Elevator Europe B.V. te verbeuren en direct opeisbare boete van

Dit betreft een conceptakte, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend en waarvan de inhoud nog kan wijzigen.



## CONCEPT

Van der Stap Notarissen

vijftigduizend euro (€ 50.000,=) (prijspeil één januari tweeduizend negentien). Vermeld bedrag zal jaarlijks worden geïndexeerd overeenkomstig het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te publiceren "CPI alle huishoudens", op basis van tweeduizend vijftien is honderd (2015=100). Komt de "CPI alle huishoudens" te vervallen, dan zullen deze bedragen worden geïndexeerd aan de hand van andere vergelijkbare prijs-indices.

### Deelmobiliteit.

#### Artikel 11.

1. In de Koop-/aannemingsovereenkomst is het navolgende opgenomen:

#### **[CHECK TEKST]**

##### "Deelmobiliteit

##### Artikel 56

1. *De Ondernemer heeft/zal met Collectric B.V., gevestigd te Den Haag (KvK nr. 68023561), (hierna "Collectric") een raamovereenkomst gesloten/sluiten (hierna: "Raamovereenkomst Collectric"). Een kopie van de Raamovereenkomst Collectric maakt onderdeel uit van het Document van Waarmerking. De Verkrijger is ermee bekend dat Collectric op grond van de Raamovereenkomst Collectric gedurende een termijn van (in beginsel) 20 jaar (de exploitatietermijn) een onderopstalrecht verkrijgt voor de duur van de exploitatietermijn ten behoeve van het realiseren, installeren, beheren, exploiteren, onderhouden, upgraden, wijzigen, verwijderen en/of vervangen van laadstations voor elektrische voertuigen, waaronder mede wordt begrepen de voor de laadstations benodigde infrastructuur (o.a. voedingskabels, distributiesysteem, aansluitapparatuur, communicatieapparatuur). Dit recht van Collectric is gedurende de exploitatietermijn exclusief en omvat tevens het recht om zonder vergoeding en op eerste verzoek toegang te krijgen tot de stallingsgarage.*
2. *In verband met het bepaalde in lid 1 is de Verkrijger ermee bekend dat Collectric eigenaar is van de in lid 1 genoemde laadstations c.a. op grond van het ten behoeve van haar te vestigen recht van onder-opstal en dat de hierna te definiëren VvE-Stallingsgarage gerechtigd is tot het opstalrecht ter zake van de laadstations. De Verkrijger is bekend met het bepaalde in:*



Dit betreft een conceptakte, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend en waarvan de inhoud nog kan wijzigen.



## CONCEPT

Van der Stap Notarissen

- *de akte van vestiging van het onder-onderopstalrecht; en*
  - *de akte van vestiging van het onder-opstalrecht, welke beide akten op het Document van Waarmerking zijn vermeld. Ter zake van de gevestigde zakelijke rechten is Collectric geen periodieke retributie aan VvE-Stallingsgarage noch aan de Verkrijger of haar rechtsopvolgers verschuldigd.*
3. *De Verkrijger is er voorts mee bekend dat:*
- *de onderhavige overeenkomst geen betrekking heeft op de realisatie van de laadstations en dat de Ondernemer daarvoor derhalve geen enkele verantwoordelijkheid draagt;*
  - *de Ondernemer al haar rechten en verplichtingen uit de Raamovereenkomst Collectric zal overdragen aan de vereniging van eigenaren die zal ontstaan bij de splitsing van het opstalrecht stallingsgarage (hierna: "VvE-Stallingsgarage") op de wijze als bedoeld in artikel 6:159 BW (contractoverneming);*
  - *indien Collectric haar verplichtingen uit hoofde van de Raamovereenkomst Collectric niet of niet naar behoren nakomt, de VvE-Stallingsgarage Collectric (en niet de Ondernemer) dient aan te spreken en de benodigde maatregelen en vorderingen jegens Collectric dient te treffen respectievelijk in te stellen;*
4. *Voor zover nodig verleent de Verkrijger, door ondertekening van de onderhavige overeenkomst, goedkeuring aan de VvE-Stallingsgarage voor de contractoverneming van de Raamovereenkomst Collectric."*
2. De hiervoor in lid 1 van dit artikel omschreven verplichtingen worden bij dezen als kettingbeding door de Verkoper aan de Koper opgelegd, zodat de Koper verplicht is, ingeval van gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte, alsmede bij verlening daarop van enig beperkt of zakelijk genotsrecht alsook bij een niet-goederenrechtelijk genotsrecht deze verplichtingen aan zijn rechtsopvolger(s) op te leggen, onder de verplichting voor deze rechtsopvolger(s) dit beding eveneens aan hun rechtsopvolger(s) op te leggen en te bedingen ten behoeve van Collectric B.V.
- Dit kettingbeding zal geen werking meer hebben zodra de Raamovereenkomst Collectric is geëindigd.

### **Voorgaande overeenkomsten.**

#### **Artikel 12.**

**Dit betreft een conceptakte, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend en waarvan de inhoud nog kan wijzigen.**



## CONCEPT

**Van der Stap Notarissen**

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijven tussen Partijen gelden de Koop-/aannemingsovereenkomst en hetgeen voor het passeren van deze akte overigens tussen Partijen is overeengekomen.

### **Ontbinding.**

#### **Artikel 13.**

Partijen sluiten het bepaalde in artikel 7:10 lid 3 Burgerlijk Wetboek uit.

### **Omzetbelasting. Overdrachtsbelasting.**

#### **Artikel 14.**

1. Waar in dit artikel wordt gesproken van "levering" wordt uitsluitend bedoeld de levering in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.
2. Ter zake de levering van het Verkochte is omzetbelasting verschuldigd aangezien de Verkoper een ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en de levering plaatsvindt voor het tijdstip van eerste ingebruikneming van het Verkochte.
3. De Koper doet ter zake de overdrachtsbelasting een beroep op de vrijstelling, bedoeld in artikel 15 lid 1 aanhef en letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien het Verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

### **Verklaring bestuur V.v.E's.**

#### **Artikel 15.**

De verklaringen als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek zijn niet aan deze akte gehecht omdat aan mij, notaris, bekend is dat:

- de V.v.E.'s niet actief zijn; en
- nog geen bijdragen zijn gestort in een Reservefonds.

### **Volmacht tot eventuele rectificatie.**

#### **Artikel 16.**

Partijen geven bij dezen ieder afzonderlijk volmacht met de macht van substitutie aan iedere medewerker werkzaam ten kantore van Van der Stap Notarissen en iedere notaris verbonden aan Van der Stap Notarissen, om voor zover nodig namens hem/haar/hen, te compareren bij iedere door Van der Stap Notarissen op te stellen akte van rectificatie van de onderhavige akte benodigd ter effectuering van de bij de Koop-/aannemingsovereenkomst beoogde rechtshandeling.

De volmachtgever geeft de gevolmachtigde uitdrukkelijk de bevoegdheid om bij de gebruikmaking van de volmacht ook als gevolmachtigde van de wederpartij van de volmachtgever op te treden.

### **Volmacht tot wijziging (onder-)splitsing in appartementsrechten.**

**Dit betreft een conceptakte, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend en waarvan de inhoud nog kan wijzigen.**



## CONCEPT

**Van der Stap Notarissen**

### **Artikel 17.**

Partijen geven bij dezen ieder afzonderlijk volmacht met de macht van substitutie aan iedere medewerker werkzaam ten kantore van Van der Stap Notarissen te Rotterdam, om voor zover nodig namens hem/haar/hen, gedurende drie jaar na de Opleveringsdatum te compareren bij iedere door Van der Stap Notarissen op te stellen akte van waarbij de (onder)splitsing in appartementsrechten met betrekking tot het Complex Nouv'Eau en/of het Complex Garage wordt gewijzigd, met dien verstande dat de wijziging van de (onder)splitsing in appartementsrechten, zonder voorafgaande toestemming van de volmachtgever, geen wezenlijke verandering mag inhouden van de rechten en verplichtingen die voor de volmachtgever voortvloeien uit de te wijzigen (onder)splitsing in appartementsrechten.

De volmachtgever geeft de gevolmachtigde uitdrukkelijk de bevoegdheid om bij de gebruikmaking van de volmacht ook als gevolmachtigde van de wederpartij van de volmachtgever op te treden.

### **Slotbepaling.**

De titels van de artikelen zijn alleen bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid. Geen van de Partijen kan daaraan enig recht ontnemen.

### **Volmacht«SALS koop!»en«SEINDALS».**

Van de volmacht aan de comparant(e) sub 1 blijkt uit een onderhandse akte die is gehecht aan een op \*\* voor genoemde notaris \*\* verleden akte.

«SALS koop!»

Van de volmacht aan de comparante sub 2. blijkt uit een onderhandse akte welke aan deze akte zal worden gehecht (Bijlage).

«SEINDALS»

### **Slot.**

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden te Rotterdam op de datum aan het begin van deze akte vermeld. De zakelijke inhoud van deze akte is aan de comparanten opgegeven en toegelicht. De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud daarvan te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte eerst door de comparanten en daarna door mij, notaris, ondertekend om