

2025.001895.01/CK

LEVERING NIEUW KRALINGEN - @/@
Deelplan M, bouwnummers 181 tot en met 190
Ontwerp d.d. 16 juli 2025

Heden, @, verschenen voor mij, @:_____

1. @, hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:_____ de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Ontwikkelcombinatie Nieuw Kralingen Beheer B.V.**, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te Graafsebaan 65, postcode 5248 JT, Rosmalen, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 76406776, welke vennootschap hierbij handelt als enig beherend vennoot van de te Rosmalen gevestigde commanditaire vennootschap_____

ONTWIKKELCOMBINATIE NIEUW KRALINGEN C.V., kantoorhoudende te Graafsebaan 65, postcode 5248 JT, Rosmalen, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 76484483;—
Volmacht_____

Blijkende van deze volmacht uit een onderhandse akte van volmacht welke is gehecht aan een akte van @ op @ voor @mr. F.W.W.M. Govers, notaris te Capelle aan den IJssel, verleden._____ gemelde commanditaire vennootschap en haar beherend vennoot worden hierna samen genoemd: "**verkoper**"._____

2. @,_____ hierna @tezamen te noemen: "**koper**"._____

De verschenen personen, handelend als voormeld, verklaarden het volgende.—

A.1 EIGENDOM(SVERKRIJGING) VERKOPER_____

Verkoper is eigenaar van percelen grond te Rotterdam, aan de Ira Bartlaan en Petronella Herfstlaan, waarop zal worden gerealiseerd een gedeelte van het project Nieuw Kralingen, omvattende tien (10) eengezinswoningen met toebehoren, thans ook bekend als bouwnummers 181 tot en met 190, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie C, nummers @ tot en met @._____

De verkoper heeft de eigendom verkregen door de inschrijving van een akte van levering op @ in het register 4 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in deel @, nummer @, op @ voor @mr. F.W.W.M. Govers, notaris te Capelle aan den IJssel verleden._____

Publiekrechtelijke beperkingen_____

@controleren met recherche

Blijkens een kadastraal uittreksel per @:_____

@- zijn ten aanzien van het verkochte geen publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie;@**_____

@- is het verkochte belast met een aantekening Wet Bodembescherming: Uitoefening vier grote steden of andere aan te wijzen gemeente of plusregio, met als betrokken bestuursorgaan de Gemeente Rotterdam ingeschreven in het register 4 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op

dertig juli tweeduizend twintig in deel 78627 nummer 182;@**
@- is het verkochte belast met een aantekening Wet Bodembescherming: Uitoefening vier grote steden of andere aan te wijzen gemeente of plusregio, met als betrokken bestuursorgaan de Gemeente Rotterdam ingeschreven in het register 4 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op drieëntwintig november tweeduizend tweeëntwintig in deel 85420 nummer 154;@**

A.2. KOOPOVEREENKOMST EN AANNEMINGSOVEREENKOMST

Koper heeft met verkoper een koopovereenkomst gesloten; deze koopovereenkomst heeft betrekking op een perceel grond.

Koper heeft separaat een aannemingsovereenkomst afgesloten met de vennootschap onder firma Bouwcombinatie Nieuw Kralingen V.O.F., hierna ook te noemen Bouwcombinatie Nieuw Kralingen, welke aannemer een woning met toepassing van de SWK Garantie- en Waarborgregeling van Stichting Waarborgfonds Koopwoningen realiseert.

B. LEVERING

Ter uitvoering van voormelde koopovereenkomst levert verkoper hierbij in eigendom aan koper, die van de verkoper in eigendom aanvaardt @ieder voor de onverdeelde helft@:

- a. een perceel bouwterrein, volgens de getekende koopovereenkomst ter grootte van ongeveer @, plaatselijk bekend @ te **Rotterdam**, tijdens de bouw bekend als **bouwnummer @**, kadastraal bekend gemeente **Kralingen**, sectie **C**, nummer @, **aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend**, ter grootte van @. Op dit perceel zal voor rekening van koper **een woning** worden gerealiseerd;
- b. het één/tiende ($1/10^e$) onverdeeld aandeel in een perceel grond bestemd tot gemeenschappelijk binnengebied, gelegen nabij het sub a. omschreven perceel, kadastraal bekend gemeente **Kralingen**, sectie **C**, nummer @, ter grootte van @; aan dit perceel is door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en een voorlopige oppervlakte toegekend; dit gemeenschappelijke binnengebied is tot gemeenschappelijk nut bestemd voor de nabijgelegen tien (10) - nog te realiseren - woningen, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 181 tot en met 190, plaatselijk bekend Petronella Herfstlaan @ tot en met @ (on@even nummers) en Ira Bartlaan @ tot en met @ (on@even nummers) te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie C, nummers @ tot en met @, en is derhalve als mandelig in de zin van artikel 5:60 van het Burgerlijk Wetboek aan te merken.

Voormeld registergoed wordt hierna ook genoemd: "**het verkochte**" of "**het registergoed**", bestemd voor de bouw alsmede gebruik van een woonhuis met toebehoren.

C. KOOPPRIJS EN BETALING

De koopprijs bedraagt @.

De aanneemsom bedraagt @.

In het genoemde bedrag van de koopprijs en van de aanneemsom is begrepen de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

De verkoper heeft van de koper ontvangen door storting op één van de

bankrekeningen ten name van de Derdengeldenrekening van Govers Spil notarissen:_____

- gemelde koopprijs van de grond (inclusief omzetbelasting) ad @;_____

@- een gedeelte van gemelde aanneemsom (inclusief omzetbelasting) ad @;—

voor de betaling van voormeld(e) bedrag(en) verleent de verkoper de koper hierbij zonder voorbehoud kwijting; @het restant van @de aanneemsom zal door de koper rechtstreeks aan Bouwcombinatie Nieuw Kralingen moeten worden voldaan in termijnen al naar gelang de bouw vordert, een en ander zoals omschreven in voormelde aannemingsovereenkomst._____

De overeenkomst is voorts aangegaan onder de navolgende bepalingen:_____

D. LEVERINGSVERPLICHTING, JURIDISCHE EN FEITELIJKE STAAT_____

1. Verkoper is verplicht koper een registergoed te leveren dat:_____
 - a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan welke vernietiging dan ook;_____
 - b. niet bezwaard is met beslagen of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;_____
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen anders dan hierna vermeld;_____
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden, van welke de aan verkoper bekende hierna zullen worden vermeld;—
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen al dan niet uit overeenkomst, anders dan hierna vermeld._____

Over-/ondermaat_____

2. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van het verkochte geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake._____

Kosten levering_____

3. De kosten van overdracht, waaronder begrepen het kadastraal recht en de notariskosten zijn voor rekening van **verkoper**._____

Baten en lasten_____

4. Alle baten en lasten ter zake van het registergoed komen ten gunste, respectievelijk ten laste van koper met ingang van heden._____

Risico_____

5. De feitelijke levering (aflevering) aan koper van de op het verkochte te realiseren woning zal geschieden bij de oplevering van de woning zoals overeengekomen in de met Bouwcombinatie Nieuw Kralingen gesloten aannemingsovereenkomst. De Bouwcombinatie Nieuw Kralingen verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering._____

Rechten/aanspraken_____

6. 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._____

Voorzover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken._____

De 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 verkoper_____

7. De verkoper garandeert het navolgende:_____
- verkoper staat in voor haar bevoegdheid tot verkoop en levering;_____
 - voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;_____
 - op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan._____

Garantieregeling_____

8. Het verkochte wordt gebouwd met toepassing van de SWK Garantie- en Waarborgregeling van Stichting Waarborgfonds Koopwoningen. Dit bouwproject is ingeschreven onder planregistratie-nummer @._____
- Door Stichting Waarborgfonds Koopwoningen is aan koper een waarborgcertificaat uitgereikt. De rechtsopvolger van koper kan met inachtneming van de toepasselijke SWK Garantie- en Waarborgregeling, binnen de garantietermijn de rechten uit voormeld certificaat uitoefenen._____

Mondeling/schriftelijk overeengekomen_____

9. Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken blijft tussen partijen gelden hetgeen te dezer zake verder nog tussen hen, schriftelijk dan wel mondeling, is overeengekomen._____

Hierbij wordt nog verwezen naar het bepaalde in artikel @16 en in artikel @32 van de tussen verkoper en koper gesloten koopovereenkomst waarin het navolgende is bepaald:_____

@“Overdracht aan derden_____

Artikel 16_____

Het is de Verkrijger zonder schriftelijke toestemming van de Verkoper niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen vóór de oplevering van het woonhuis, hieronder wordt tevens verstaan geheel of gedeeltelijke economische overdracht in de zin van artikel 2 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, alsmede de vestiging van een beperkt zakelijk genotsrecht, zulks onder verbeurte van een direct opeisbare boete ter hoogte van vijftientig procent (25%) van de koopprijs van het verkochte inclusief omzetbelasting ten behoeve van de Verkoper. Een ingebrekestelling is niet vereist. Aan de eventuele schriftelijke toestemming van de Verkoper kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemming kan niet worden verleend als niet tevens de verplichtingen voortvloeiende uit de Aannemingsovereenkomst worden overgenomen. Elke handeling in strijd met het bovenstaande is nietig ten aanzien van de Verkoper en wordt als niet gedaan beschouwd.” en_____

@“Volmacht en Rechtspersoon Bouwcombinatie_____

Artikel 32_____

1. *Elke verkrijger en opvolgende verkrijger van een woning dient in de akte van levering van de betreffende woning onherroepelijk volmacht te verlenen aan de Verkoper tot het vestigen of doen vestigen van al*

*zodanige opstalrechten, erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van de woningen die tot project Nieuw Kralingen behoren, als vereist door de Gemeente Rotterdam, casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven, dan wel voortvloeiende uit het gebruik en de feitelijke situatie.*_____

2. *De onherroepelijke volmacht tot hetgeen vermeld staat in lid 1 van dit artikel wordt gedurende de bouw en tot en met vier en twintig maanden na oplevering van de woning gegeven aan de Verkoper.*_____ *Van het voornemen tot gebruikmaking van de afgegeven volmacht zal door Verkoper schriftelijk aan de Verkrijger moeten worden kennis gegeven onder mededeling van hetgeen zal geschieden.*_____ *Indien door de Verkoper niet (binnen de hiervoor gestelde termijn) aan de Verkrijger kennis is gegeven, dat van de door hem afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, zal geen gebruik (meer) mogen worden gemaakt van de afgegeven volmacht.*_____
3. *Het bovenstaande is van toepassing indien en voor zover dit niet in strijd is met de artikelen 1 en/of 4 en/of 6 van de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen.*_____
4. *In de overweging van deze overeenkomst staat inzake de Aannemer genoemd: 'de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid'. Deze zinssnede komt te vervallen en wordt vervangen door: 'de vennootschap onder firma'.*_____

Volmacht

Koper geeft in verband met het vorenstaande bij deze onherroepelijke volmacht met een inhoud zoals hiervoor omschreven aan verkoper, een en ander met de macht van substitutie. Verkoper neemt voormelde volmacht hierbij aan.

E. ENERGIELABEL

Bouwcombinatie Nieuw Kralingen zal op grond van artikel 2.1 lid 2 Besluit energieprestatie gebouwen uiterlijk bij de oplevering van de woning overhandigen aan koper een geldig energielabel als bedoeld in de Regeling energieprestatie gebouwen.

F. OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

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

- @ verwezen naar een voormelde akte van levering op @ verleden voor @ mr. F.W.W.M. Govers, notaris te Capelle aan den IJssel ingeschreven in voormeld register 4 op @ in deel @, nummer @, in voormelde akte is onder meer het navolgende bepaald:

"2.1. Algemene Voorwaarden voor verkoop en levering van onroerende zaken van Rotterdam (2007)"

*De Algemene Voorwaarden voor verkoop en levering van onroerende zaken van Rotterdam (2007) vastgesteld bij het besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam de dato vijf december tweeduizend zes, en neergelegd in een akte op negentien januari tweeduizend zeven verleden voor mr. H.M.I.Th. Breedveld, notaris te Rotterdam, waarvan een*_____

afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor—
registergoederen te Rotterdam op tweeëntwintig januari tweeduizend zeven in—
register Hypotheken 4, deel 51527, nummer 49, en gedeponeerd bij de griffie—
van de Rechtbank te Rotterdam op vierentwintig januari tweeduizend zeven—
onder akte nummer 12/2007.—

De Koper heeft bij het sluiten van de Koopovereenkomst een exemplaar van de
Algemene Voorwaarden ontvangen en van de inhoud daarvan kennisgenomen.
Uit de Algemene Voorwaarden worden hier speciaal vermeld:—

“Artikel 10

Lasten en belastingen

- 10.1 Lasten en belastingen die zijn of worden geheven in verband met de—
Onroerende Zaak komen vanaf de Datum Van Verlijden voor rekening—
van de Eigenaar.—
- 10.2 Onder lasten en belastingen zijn mede begrepen lasten en belastingen—
die moeten worden voldaan door een eigenaar van de Onroerende—
Zaak, ongeacht of die lasten en belastingen door de Gemeente zijn—
verschuldigd (geweest) of niet.—

Artikel 13

Verplichtingen van de Eigenaar

- 13.1. De Eigenaar is verplicht:—
- a. de Onroerende Zaak te bebouwen, te renoveren en/of in te richten—
en wel op de wijze als in de Akte wordt aangegeven; meer of—
anders bouwen dan in de Akte is aangegeven is niet toegestaan;—
 - b. in geval van een renovatie- of bouwplicht met de renovatie of de—
bouw te beginnen terstond na de Datum Van Verlijden en deze—
werkzaamheden met bekwame spoed ononderbroken voort te—
zetten en te voltooien;—
 - c. de Onroerende Zaak in goede staat te houden en de daarbij—
behorende bebouwing waar nodig tijdig te vernieuwen;—
 - d. de Onroerende Zaak aan te wenden overeenkomstig de—
bestemming en het gebruik, zoals is vermeld in de Akte;—
 - e. toe te laten, dat op, aan, in of boven de Onroerende Zaak voor—
openbare doeleinden palen, kabels, leidingen, schakelkasten, —
armaturen, aanduidingsborden, sleuven, goten of andere —
voorwerpen en/of voorzieningen worden aangebracht, —
onderhouden en vernieuwd, mits na overleg met de Eigenaar —
omtrent de plaats en de wijze waarop de hiervoor bedoelde —
voorwerpen en voorzieningen worden aangebracht; —
alle schade die daarvan het onmiddellijke gevolg is en die —
redelijkerwijs niet voor rekening van de Eigenaar kan zijn, zal door —
de Gemeente naar haar keuze en op haar kosten worden hersteld —
of aan de Eigenaar worden vergoed;—
 - f. al datgene te doen en na te laten waardoor schade, gevaar of —
hinder – in welke vorm dan ook – kan worden voorkomen of kan —
ontstaan en in dezen de aanwijzingen van de Gemeente op te —
volgen;—
 - g. de Onroerende Zaak ten genoegen van de Gemeente af te —

- scheiden en afgescheiden te houden; _____
indien de Eigenaar binnen één maand na daartoe door de _____
Gemeente te zijn gemaand deze verplichting niet nakomt, zal de _____
Gemeente zonder tussenkomst van de rechter bevoegd zijn de _____
voor een afscheiding noodzakelijke voorziening zelf te treffen; _____
de kosten van dit laatste zijn voor rekening van de Eigenaar en _____
dienen te worden betaald binnen dertig dagen, nadat de _____
Gemeente deze kosten aan hem in rekening heeft gebracht; _____
- h. bij vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte _____
daarvan het eigendomsbewijs inclusief de Milieuraapportage of een _____
afschrift of uittreksel daarvan aan zijn rechtsopvolger te _____
overhandigen; is sprake van een vervreemding van een gedeelte _____
van de Onroerende Zaak, dan kan met overlegging van een kopie _____
van deze documenten worden volstaan. _____

- 13.2. De Gemeente kan ontheffing verlenen van hetgeen in artikel 13.1 _____
onder a, c en d is bepaald. _____
De Eigenaar dient daartoe schriftelijk een verzoek in bij de Gemeente. –
Worden bij de ontheffing voorwaarden gesteld, dan zullen deze _____
uitsluitend een financieel karakter hebben. _____

Artikel 14

Toestemmingen

- 14.1. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente is de _____
Eigenaar niet bevoegd de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan: –
a. te splitsen in appartementsrechten, of _____
b. te vervreemden, indien de Onroerende Zaak een andere _____
bestemming heeft dan wonen; _____
dan wel overeenkomsten aan te gaan die kunnen leiden tot het _____
verrichten van de hiervoor vermelde rechtshandelingen. _____
- 14.2. In geval van splitsing in appartementsrechten dient de Eigenaar bij zijn _____
verzoek om toestemming de Gemeente de conceptakte van splitsing –
en het daarbij behorende reglement toe te zenden. _____
In aanvulling op het bepaalde in artikel 5:111 Burgerlijk Wetboek dient –
in ieder geval het navolgende in de akte van splitsing te worden _____
bepaald: _____
- a. De vereniging van eigenaars zal erop toezien, dat ieder van de _____
appartementseigenaars zijn verplichtingen jegens de Gemeente _____
nakomt; _____
- b. Iedere wijziging van de akte van splitsing of van het daarbij _____
behorende reglement behoeft de voorafgaande schriftelijke _____
goedkeuring van de Gemeente, tenzij de rechter deze wijziging _____
heeft bevolen. _____
- 14.3. Bij overtreding van het bepaalde in de artikelen 14.2 zal de Gemeente –
onverminderd het bepaalde in artikel 17 – van zowel de vereniging –
van eigenaars als van ieder van de appartementseigenaars kunnen _____
verlangen, dat de akte van splitsing en/of het reglement in de oude _____
toestand worden/wordt hersteld. _____
- 14.4. Indien de Onroerende Zaak in appartementen is gesplitst, is het in dit –

artikel 14 bepaalde voor de appartementseigenaar overeenkomstig—
van toepassing._____

Artikel 19

Mededelingen

19.1. De Gemeente kan alle mededelingen en kennisgevingen rechtsgeldig—
op de laatste aan haar gemelde (gekozen) woonplaats doen._____

19.2. Indien de Onroerende Zaak een andere bestemming heeft dan wonen,—
is bij een vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte—
daarvan, de verkrijger verplicht onverwijld aan de Gemeente van zijn—
verkrijging mededeling te doen._____

De verkrijger legt bij deze mededeling over een authentiek exemplaar—
van de op de verkrijging betrekking hebbende juridische stukken, _____
zoals:_____

a. bij verkrijging onder algemene titel (een afschrift van) een _____
verklaring van erfrecht of een afschrift van de fusieakte;_____

b. bij verkrijging onder bijzondere titel een afschrift van de akte van—
levering._____

19.3. Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald, zullen mededelingen en _____
kennisgevingen schriftelijk worden gedaan.”_____

2.2. Bijzondere Voorwaarden

Artikel 1

Staat van aflevering_____

1. De Gemeente levert bij deze de Onroerende Zaak in afwijking van artikel 2—
van de Algemene Voorwaarden af in Fiscaal bouwrijpe staat _____
overeenkomstig artikel 16 lid 4 en artikel 7b lid 1 van de _____
Samenwerkingsovereenkomst. De gemeente zal geen milieukundige _____
maatregelen (doen) uitvoeren voorafgaand aan de levering van de _____
Onroerende zaak. De artikelen 4.1, 4.2 en 4.3 van de Algemene _____
Voorwaarden zijn niet van toepassing._____

De verkrijger aanvaardt de in het vorige lid bedoelde aflevering.”_____
(enzovoorts)_____

Artikel 5

Bouwplicht

1. De Eigenaar is verplicht op de Onroerende Zaak:_____

- @;_____

te bouwen casu quo aan te leggen, voor zover van toepassing,
overeenkomstig het bij de Gemeente ingeschreven bouwplan onder
dossiernummer OMV.@ waarvoor op @ door de Gemeente de
Omgevingsvergunning is verleend._____

2. Onder bruto vloeroppervlakte wordt begrepen de bruto vloeroppervlakte
gemeten naar de Nederlandse Norm NEN 25802._____

Artikel 6

Bestemming en Gebruik

1. De Onroerende Zaak is bestemd voor_____

zulks overeenkomstig de uit Akte blijken opzet van Partijen._____

De Onroerende Zaak dient ook als zodanig gebruikt te worden_____

Artikel 7

Derdenwerking

1. Partijen beogen uitdrukkelijk een derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de Akte. De in de volgende leden van dit artikel vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van die derdenwerking.
2. Alle verplichtingen van een Partij uit hoofde van de Akte om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Onroerende Zaak, zullen overgaan op degenen die de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn. Sprake is van kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, indien sprake is van een verplichting om iets te dulden of niet te doen, dan wel wordt die verplichting geacht een kettingbeding te zijn, indien sprake is van een verplichting om te doen.
3. De Eigenaar zal:
 - a. bij vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan; of
 - b. bij bezwaring van de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan met een beperkt recht anders dan hypotheek;zijn verplichtingen uit hoofde van de Akte ten behoeve van de Gemeente opleggen aan zijn rechtsopvolger en deze namens de Gemeente aannemen.
4. De boetebepaling vermeld in artikel 17 van de Algemene Voorwaarden is wat betreft de Onroerende Zaak met betrekking tot het bepaalde in dit artikel overeenkomstig van toepassing, welke boete op grond van artikel 4-lid 2 van de Koopovereenkomst nooit hoger zal zijn dan 10% van de koopprijs.

Artikel 8

Overdracht van rechten

1. Gelijktijdig met deze overdracht van de Onroerende Zaak gaan op Eigenaar over alle rechten van vrijwaring en andere rechten, die de Gemeente tegen haar rechtsvoorgangers en/of derden – daaronder begrepen (onder-)aannemers, installateurs en leveranciers – ten aanzien van de Onroerende Zaak heeft.
Voor het geval ten aanzien van een of meer van die rechten – om welke reden ook – de hiervoor bedoelde overgang niet plaatsvindt op grond van het in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek bepaalde:
 - a. wordt het betreffende recht geacht te zijn begrepen in de in de Koopovereenkomst vervatte koop; en
 - b. levert de Gemeente het betreffende recht aan Eigenaar, die dat recht van de Gemeente aanvaardt.De Gemeente verleent hierbij volmacht aan Eigenaar die deze volmacht aanvaardt, om de hiervoor bedoelde overdracht van rechten of wijziging van tenaamstelling uit te (doen) voeren.
2. Eigenaar is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de betreffende schuldenaar

*respectievelijk overheidsinstantie.”*_____

@bij opvolgende akten dit citaat

MANDELIG BINNENGEBIED

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar een akte van levering op @ voor mr. @, notaris te @, verleden, welke akte is ingeschreven in het register 4 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op @ in deel @ nummer @; in die akte is onder meer woordelijk bepaald als volgt:_____

“Regeling gemeenschappelijk gebied

*Partijen zijn gezamenlijk eigenaar - te weten: verkoper voor negen / tiende (9/10^e) onverdeeld aandeel en koper voor één/tiende (1/10^e) onverdeeld aandeel - van het hiervoor sub b. omschreven registergoed.*_____

*Partijen zijn overeengekomen om bedoeld, hen in gemeenschap toebehorend registergoed, als mandelig - in de zin van artikel 5:60 en volgende van het Burgerlijk Wetboek - aan te merken.*_____

Vaststelling mandeligheid

*Partijen bestemmen hierbij voormeld, hen in gemeenschap toebehorend registergoed, te weten het perceel grond, gelegen te Rotterdam nabij de Petronella Herfstlaan en Ira Bartlaan, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie C, nummer @, groot @, tot gemeenschappelijk nut voor de nabijgelegen te realiseren woningen, tijdens de bouw bekend als bouwnummers 181 tot en met 190, project Nieuw Kralingen, plaatselijk bekend Petronella Herfstlaan @ tot en met @ (on@even nummers) en Ira Bartlaan @ tot en met @ (on@even nummers) te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie C, nummers @ tot en met @, en merken mitsdien voormeld, hen in gemeenschap toebehorend registergoed aan als mandelig in de zin van artikel 5:60 van het Burgerlijk Wetboek.*_____

*Het mandelig gebied kan niet anders worden gebruikt dan overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming, te weten als gemeenschappelijk binnengebied omvattende voetpaden en een groengebied met toebehoren.*_____

Gebruik

*Aan de mandelige eigenaren komt in gelijke mate het gebruik toe van het mandelige perceel.*_____

Bepalingen

Partijen wensen omtrent voormeld, hen in gemeenschap toebehorend registergoed een regeling te treffen als bedoeld in artikel 3:168 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek en komen daartoe overeen als volgt:_____

- a. Iedere mede-gerechtigde, hierna ook te noemen: deelgenoot, heeft een zodanig recht van gebruik van de gemeenschappelijke registergoederen als in overeenstemming is met de bestemming daarvan.*_____
- b. Het gemeenschappelijke registergoed is bestemd om tot gemeenschappelijk nut te dienen voor de rechthebbenden van de hiervoor omschreven woningen; onder rechthebbenden in de zin van dit sub b. worden hierbij verstaan al diegenen met hun huisgenoten die op grond van een zakelijk of persoonlijk recht bevoegd zijn een hiervoor bedoelde woning in gebruik te hebben.*_____
- c. Iedere deelgenoot is, onverminderd het hierna bepaalde, verplicht mede te*

dragen in de kosten van beheer, onderhoud, herstel en vernieuwing van het gemeenschappelijke registergoed. Deze kosten zullen worden gedragen door de deelgenoten, ieder voor een gelijk één/tiende (1/10^e) gedeelte. Indien een gemeenschappelijk registergoed hersteld of vernieuwd dient te worden ten gevolge van enig handelen of nalaten, hetwelk niet gerekend kan worden tot het normale gebruik volgens de bestemming van dat gemeenschappelijke registergoed zullen de kosten van dit herstel of die vernieuwing voor rekening zijn van die persoon aan wie dat handelen of nalaten kan worden toegerekend.

Een handelen of nalaten als in vorige alinea bedoeld, van huisgenoten van een rechthebbende als bedoeld onder b., wordt die betreffende rechthebbende toegerekend;

- d. *Het is ieder van de deelgenoten of rechthebbenden verboden aan de gemeenschappelijke registergoederen wijzigingen aan te brengen of te doen aanbrengen of daaraan werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten, zonder daartoe verkregen toestemming van alle overige deelgenoten of rechthebbenden. Iedere deelgenoot of rechthebbende is verplicht indien dit voor het beheer in ruime zin van de gemeenschappelijke registergoederen noodzakelijk is, toegang tot zijn perceel te verlenen.*
Onder rechthebbenden worden in dit artikel dezelfde personen verstaan als bedoeld onder b.
- e. *Het beheer van de gemeenschap berust bij de gezamenlijk gerechtigden; indien tussen de eigenaren geen overeenstemming bestaat over de wijze van beheer, is de meerderheid van de eigenaren – waarbij per woning één eigenaar wordt gerekend – bevoegd een voor alle eigenaren bindende beslissing te nemen;*
- f. *Handelingen die geen uitstel kunnen lijden, kunnen door iedere deelgenoot of rechthebbende zonodig zelfstandig worden verricht en zijn dan ook voor gezamenlijke rekening.*
- g. *Het is de deelgenoten verboden hun aandeel in de gemeenschap te vervreemden anders dan tezamen met een hiervoor bedoelde woning; aan elk van bedoelde woningen wordt een gelijk aandeel in de gemeenschap verbonden.* @**

Aanvaarding

Voor zover in bovengemelde bepalingen en/of voormelde titels van aankomst verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet verkoper dat hierbij en wordt een en ander hierbij door koper aanvaard.—
Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij tevens door verkoper voor die derden aangenomen.—

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Algemene erfdienstbaarheid

@ bn 181 tot en met 186

Erfdienstbaarheden handhaving bestaande toestand tussen de percelen plaatselijk bekend Petronella Herfstlaan @ tot en met @ (on@even) @en Ira Bartlaan @@ te Rotterdam, tijdens de bouw bekend als bouwnummers 181 tot en met 186, project Nieuw Kralingen, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie C, nummers @ tot en met @.@**

@ bn 187 tot en met 190

Erfdienstbaarheden handhaving bestaande toestand tussen de percelen plaatselijk bekend Ira Bartlaan @ tot en met @ (on@even) te Rotterdam, tijdens de bouw bekend als bouwnummers 187 tot en met 190, project Nieuw Kralingen, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie C, nummers @ tot en met @.@**

Ten behoeve en/of ten laste van het bij deze akte geleverde perceel, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie C, nummer @, enerzijds en ten behoeve en/of ten laste van de overige genoemde percelen, voor zover deze percelen nog op naam van verkoper staan, kadastraal bekend als voormeld, anderzijds, worden hierbij over en weer gevestigd en aanvaard - en voor zover de levering van bedoelde naastgelegen percelen reeds heeft plaatsgehad, zijn bij die betreffende akten van levering reeds gevestigd en aanvaard - al die erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin die percelen zich na afbouw van de daarop te bouwen casu quo thans in aanbouw zijnde opstallen ten opzichte van elkander bevinden blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de uitvoering van standaard meerwerkopties tijdens de bouw en handhaving van het gevelbeeld zoals de woning aan koper is opgeleverd, de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels onder meer ten behoeve van telefoonaansluiting, energie en het centrale antennesysteem, de afvoer van hemelwater, grondwater, gootwater en faecaliën (door rioleringswerken of anderszins), eventuele inbalkingen en inankeringen, tuinmuren, beschoeingen, over- en onderbouw, toevoer van licht en lucht, alsmede uitzicht, zijnde hieronder niet begrepen een verbod om te bouwen of verbouwen; deze erfdienstbaarheden zullen blijven bestaan, ook al mochten de heersende erven zowel door bebouwing, verbouwing als anderszins van aard en/of bestemming worden veranderd, waardoor verzwaring van die erfdienstbaarheden mocht plaats hebben, waarbij met name geldt:

- 1. de erfdienstbaarheid van licht**, inhoudende te dulden dat aan en in de op het heersende erf te bouwen woning, balkons, ramen en lichten zijn op kortere afstand van het dienend erf dan bij de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor de in de wet genoemde beperkingen gelden;
- 2. de erfdienstbaarheid van uitzicht**, inhoudende het verbod van het dienend erf om de tuin, voor zover deze grenst aan de openbare straat en voor zover de eigenaar van het heersende erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat waaraan het heersende erf is gelegen, anders te gebruiken dan als siertuin en hierin zodanige beplantingen of opstallen te hebben dat hierdoor het uitzicht uit de ramen in de gevels van de volgens het thans bestaande bouwplan op het heersend erf te bouwen casu quo gebouwde woning wordt belemmerd;
- 3. de erfdienstbaarheid van overbouw en van het hebben van bouwwerken volgens de optielijst**, inhoudende de verplichting voor het dienende erf te dulden, dat bij de uitvoering van het huidige bouwplan eventueel een op een naast gelegen perceel te bouwen woning of de daarbij behorende berging, gedeeltelijk op zijn perceel wordt gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo versnijdingen van de funderingen of de bij deze woning behorende leidingen gedeeltelijk in zijn perceel zijn

aangebracht. Deze erfdienstbaarheid geldt in het bijzonder voor bouwwerken op een naast gelegen perceel die worden gerealiseerd conform de meerwerkopties die door de aannemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden;_____

4. **de erfdienstbaarheid van inbalking en inankering**, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf te dulden dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan, balken, ankers enzovoort van op een naastgelegen perceel staande woning in zijn perceel zijn aangebracht;_____
5. **de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop overeenkomstig de aan te brengen goten, leidingen en putten** en mede inhoudende de verplichting voor het dienende erf het overlopende water van de daken van de op de heersende erven gebouwde opstallen te ontvangen;
6. **de erfdienstbaarheid van afvoer van faecaliën en huishoudwater, overeenkomstig de aan te brengen putten en leidingen naar het gemeenteriool**, inhoudende dat het onderhoud van deze putten en leidingen voor gemeenschappelijke rekening is van de aangesloten percelen;_____
7. **een erfdienstbaarheid van nutsvoorzieningen**, inhoudende de verplichting tot het dulden van het aanleggen, hebben, onderhouden en vervangen van nutsvoorzieningen in de ruimste zin van het woord daaronder begrepen leidingen en voorzieningen voor elektriciteit, gas, water, riolering, centrale antenne-inrichting, openbare verlichting en dergelijke op of in het dienend erf dan wel aan de op het dienend erf op te richten opstallen, conform het geprojecteerde plan;_____
8. **de erfdienstbaarheid van drainage**, inhoudende de verplichting te dulden, dat in het dienend erf een onder de opstallen te leggen drainageleiding met bijbehorende doorspoelputten in de (zij-)tuin wordt aangelegd, gehouden, onderhouden, en vervangen. De erfdienstbaarheid wordt gevestigd onder de verplichting voor de eigenaren van de dienende erven tot onderhoud en schoonspuiten van deze leiding, welk onderhoud en schoonspuiten voor gezamenlijke rekening zal worden verricht. Handelingen tot gewoon onderhoud of tot behoud van de leiding kunnen plaatsvinden indien daartoe besloten is door een meerderheid van de eigenaren, zulks onverminderd de draagplicht van iedere afzonderlijke eigenaar;_____
9. **de erfdienstbaarheid tot instandhouding van de tuin**, inhoudende de verplichting om de bij de woning behorende tuin in te richten en te voorzien van groeninvulling, zodanig dat maximaal vijftig procent (50%) van de tuin wordt verhard, de tuin te onderhouden en in stand te houden._____
10. **de erfdienstbaarheid tot handhaving van een infiltratiekoffer ten behoeve van de waterberging**, inhoudende de verplichting om de aanwezigheid van de in de achtertuin aangebrachte infiltratiekoffer voor eigen rekening te handhaven, te gedogen, te onderhouden dan wel, indien nodig, te vervangen voor een soortgelijke infiltratiekoffer._____
11. **de erfdienstbaarheid tot handhaving van een nestkast(en)**, inhoudende de verplichting, nadat zo'n nestkast door verkoper aan/in de woning is aangebracht, deze nestkast(en) voor eigen rekening te handhaven, te

gedogen, te onderhouden dan wel, indien nodig, te vervangen voor een soortgelijke nestkast.

12. de erfdienstbaarheid tot instandhouding van de geveltuin, inhoudende de verplichting om de geveltuin aan de voorzijde van de woning als tuin te handhaven, te gedogen en voor eigen rekening te voorzien van laagblijvende groeninvulling en opsluitband, en deze te onderhouden en in stand te houden.

13. de erfdienstbaarheid tot handhaving van erfafscheidingen in de vorm van hagen en/of (tuin)muren en/of hekwerken grenzend aan openbaar gebied en/of het gemeenschappelijk binnengebied en/of het (gemeenschappelijk) voetpad, inhoudende de verplichting om, nadat zo'n afscheiding door de verkoper is aangebracht, deze verder voor eigen rekening te handhaven, te gedogen, te onderhouden dan wel, indien nodig, te vervangen door een soortgelijke afscheiding.

Koper aanvaardt de vestiging van de voorschreven erfdienstbaarheden ten behoeve en ten laste van zijn gemeld perceel.

**Bij eerste akte vestigen middels deze tekst bij opvolgende akten citeren—
@MANDELIG BINNENGEBIED**

Regeling gemeenschappelijk gebied

Partijen zijn gezamenlijk eigenaar - te weten: verkoper voor negen / tiende (9/10^e) onverdeeld aandeel en koper voor één/tiende (1/10^e) onverdeeld aandeel - van het hiervoor sub b. omschreven registergoed.

Partijen zijn overeengekomen om bedoeld, hen in gemeenschap toebehorend registergoed, als mandelig - in de zin van artikel 5:60 en volgende van het Burgerlijk Wetboek - aan te merken.

Vaststelling mandeligheid

Partijen bestemmen hierbij voormeld, hen in gemeenschap toebehorend registergoed, te weten het perceel grond, gelegen te Rotterdam nabij de Petronella Herfstlaan en Ira Bartlaan, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie C, nummer @, groot @, tot gemeenschappelijk nut voor de nabijgelegen te realiseren woningen, tijdens de bouw bekend als bouwnummers 181 tot en met 190, project Nieuw Kralingen, plaatselijk bekend Petronella Herfstlaan @ tot en met @ (on@even nummers) en Ira Bartlaan @ tot en met @ (on@even nummers) te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie C, nummers @ tot en met @, en merken mitsdien voormeld, hen in gemeenschap toebehorend registergoed aan als mandelig in de zin van artikel 5:60 van het Burgerlijk Wetboek.

Het mandelig gebied kan niet anders worden gebruikt dan overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming, te weten als gemeenschappelijk binnengebied omvattende voetpaden en een groengebied met toebehoren.

Gebruik

Aan de mandelige eigenaren komt in gelijke mate het gebruik toe van het mandelige perceel.

Bepalingen

Partijen wensen omtrent voormeld, hen in gemeenschap toebehorend registergoed een regeling te treffen als bedoeld in artikel 3:168 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek en komen daartoe overeen als volgt:

- a. Iedere mede-gerechtigde, hierna ook te noemen: deelgenoot, heeft een zodanig recht van gebruik van de gemeenschappelijke registergoederen als in overeenstemming is met de bestemming daarvan.
- b. Het gemeenschappelijke registergoed is bestemd om tot gemeenschappelijk nut te dienen voor de rechthebbenden van de hiervoor omschreven woningen; onder rechthebbenden in de zin van dit sub b. worden hierbij verstaan al diegenen met hun huisgenoten die op grond van een zakelijk of persoonlijk recht bevoegd zijn een hiervoor bedoelde woning in gebruik te hebben.
- c. Iedere deelgenoot is, onverminderd het hierna bepaalde, verplicht mede te dragen in de kosten van beheer, onderhoud, herstel en vernieuwing van het gemeenschappelijke registergoed. Deze kosten zullen worden gedragen door de deelgenoten, ieder voor een gelijk één/tiende ($1/10^e$) gedeelte. Indien een gemeenschappelijk registergoed hersteld of vernieuwd dient te worden ten gevolge van enig handelen of nalaten, hetwelk niet gerekend kan worden tot het normale gebruik volgens de bestemming van dat gemeenschappelijke registergoed zullen de kosten van dit herstel of die vernieuwing voor rekening zijn van die persoon aan wie dat handelen of nalaten kan worden toegerekend.
Een handelen of nalaten als in vorige alinea bedoeld, van huisgenoten van een rechthebbende als bedoeld onder b., wordt die betreffende rechthebbende toegerekend;
- d. Het is ieder van de deelgenoten of rechthebbenden verboden aan de gemeenschappelijke registergoederen wijzigingen aan te brengen of te doen aanbrengen of daaraan werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten, zonder daartoe verkregen toestemming van alle overige deelgenoten of rechthebbenden. Iedere deelgenoot of rechthebbende is verplicht indien dit voor het beheer in ruime zin van de gemeenschappelijke registergoederen noodzakelijk is, toegang tot zijn perceel te verlenen.
Onder rechthebbenden worden in dit artikel dezelfde personen verstaan als bedoeld onder b.
- e. Het beheer van de gemeenschap berust bij de gezamenlijk gerechtigden; indien tussen de eigenaren geen overeenstemming bestaat over de wijze van beheer, is de meerderheid van de eigenaren – waarbij per woning één eigenaar wordt gerekend – bevoegd een voor alle eigenaren bindende beslissing te nemen;
- f. Handelingen die geen uitstel kunnen lijden, kunnen door iedere deelgenoot of rechthebbende zonodig zelfstandig worden verricht en zijn dan ook voor gezamenlijke rekening.
- g. Het is de deelgenoten verboden hun aandeel in de gemeenschap te vervreemden anders dan tezamen met een hiervoor bedoelde woning; aan elk van bedoelde woningen wordt een gelijk aandeel in de gemeenschap verbonden. @**

G. ONTBINDEDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle eventuele ontbindende voorwaarden, die zijn overeengekomen in de koop- en aannemingsovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop

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

H. OVERDRACHTSBELASTING/OMZETBELASTING

Koper doet een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer, omdat het verkochte een bouwterrein is in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968 met de daarop eventueel reeds in aanbouw zijnde opstallen en ter zake van de onderhavige levering omzetbelasting verschuldigd is en het verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt. _____

I. VOLMACHT HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING(EN)

De eigenaar en koper geven volmacht aan de ten kantore van Govers Spil Notarissen te Capelle aan den IJssel en Rotterdam, danwel hun plaatsvervanger of ambtsopvolger, werkzame personen om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte. _____

WOONPLAATSKEUZE

Partijen kiezen voor de tenuitvoerlegging van deze akte en al haar gevolgen algemeen woonplaats ten kantore van de tegenwoordige of latere bewaarder van deze akte. _____

De identiteit van de bij deze akte betrokken verschenen personen/partijen is door mij, notaris, aan de hand van de daartoe bestemde documenten vastgesteld. _____
Deze akte is verleden te Capelle aan den IJssel@Rotterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. _____

De inhoud van de akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben eenparig verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen. _____

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend, om