

LEVERING
71115FM/*

conceptdatum: 27 juli 2018

Heden, de *
verschenen voor mij, *
notaris met plaats van vestiging Dordrecht:
1.

te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid AM B.V.,
statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende te 3528 BP Utrecht,
Ptolemaeuslaan 80, ingeschreven in het handelsregister onder nummer
30160235,

hierna genoemd: verkoper;

2. *

hierna *tezamen genoemd: koper.

KOOPOVEREENKOMST

De comparanten hebben verklaard dat tussen verkoper en koper een
overeenkomst van verkoop en koop is gesloten, gedateerd *, voor het hierna te
omschrijven en in eigendom te leveren appartementsrecht, welke overeenkomst
mede een aannemingsovereenkomst omvat voor de bouw en het stichten van
een appartementsrecht, zulks onder de in die overeenkomsten van koop en
aanneming vermelde voorwaarden en bepalingen, die onverminderd van kracht
blijven, voorzover daar bij deze akte niet is afgeweken.

LEVERING AAN KOPER

Ter uitvoering van genoemde overeenkomst verklaarden de comparanten,
handelend als gemeld, dat verkoper levert op grond daarvan aan koper,
bij deze aanvaardt, *ieder voor de onverdeelde helft:

Omschrijving Appartementsrecht

*

De eigendom van het perceel is belast met een zakelijk recht van opstal zoals
hierna onder artikel 2 lid d genoemd;

hierna ook te noemen: het verkochte, waar koper voornemens is zich te
vestigen.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte is door verkoper verkregen door de inschrijving ten kantore van
de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers op twintig juli
tweeduizend achttien, in register hyp 4 deel 73637 nummer 1, van een afschrift
van een akte van levering, waarin kwijting voor de koopsom op negentien juli
tweeduizend achttien tevoren verleden voor de te Dordrecht gevestigd notaris
mr A. de Ruiter, en mede in verband met akte van splitsing in
appartementsrechten, op * tweeduizend achttien verleden voor genoemde

notaris *, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster op * tweeduizend achttien

in register hyp 4 deel * nummer *.

GEBRUIK

Koper wenst het verkochte na de (ver)bouw van de geprojecteerde appartementen te gebruiken voor woondoeleinden, met in achtneming van hetgeen in de akte van splitsing is bepaald en conform het vigerende bestemmingsplan.

KOOPSOM

De koopsom bedraagt inclusief een en twintig procent (21 %) omzetbelasting *. welk bedrag door koper is voldaan door voldoening aan mij, notaris, op een kwaliteitsrekening van de Ruiters Mos Netwerk notarissen.

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopsom.

AANNEMINGSOVEREENKOMST

Naast voormelde door koper aan verkoper te betalen koopsom van de grond, dient koper - op grond van voormelde tussen verkoper en koper gesloten overeenkomst - een aanneemsom ad *

inclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting in termijnen te voldoen op de wijze als vermeld in de betreffende aannemingsovereenkomst

*waarvan is/zijn vervallen * [] termijnen, in totaal

bedragende * inclusief omzetbelasting, welke termijnen zijn voldaan (inclusief eventueel verschuldigde rente) door voldoening aan mij, notaris, waarvoor kwijting /

*waarvan nog geen termijnen zijn vervallen.

Voormelde overeenkomst van koop en van levering zijn, voor zover te dezen nog van belang, gesloten onder de voorwaarden en bepalingen zoals voor het verlijden van deze akte tussen partijen is overeengekomen en voorzover daarvan bij deze akte niet is afgeweken en met name onder de navolgende bedingen:

BEDINGEN

kosten en belastingen

Artikel 1

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen het kadastrale recht, zijn voor rekening van verkoper. Wegens de overdracht van het verkochte is geen overdrachtsbelasting verschuldigd.
2. De wegens de levering van het verkochte verschuldigde omzetbelasting is voor rekening van koper en is in de koopsom begrepen op de wijze als voormeld.
3. Verkoper verklaarde dat nog geen periodieke bijdragen verschuldigd zijn geworden aan de Vereniging van eigenaars. Als eerste bijdrage in de servicekosten is echter wel door koper aan de Vereniging van eigenaars voldaan een voorschotbijdrage ad een honderd vijftig euro (€ 150,00) door voldoening aan mij, notaris.

leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper een appartementsrecht te leveren dat:
 - a. onvoorwaardelijk is;

- b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens:
 - erfdienstbaarheden, van welke aan verkoper niet bekend zijn, behoudens (een verplichting tot vestiging van) een erfdienstbaarheid inzake de uit- en toegang uit en tot de parkeergarage;
 - een zakelijk recht van opstal ten behoeve van Zon Energie Dordrecht Overkampark 2 B.V. , statutair gevestigd te Spanbroek, kantoorhoudende te 1715 KH Spanbroek, Spanbroekerweg 162, hierna ook te noemen: exploitant, voor het in eigendom hebben, aanleggen, instandhouden, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van de technische installaties met kabels en leidingen voor de functionering van een duurzame collectieve energie opwekkingsinstallatie, hierna te noemen: het WKO-systeem, zoals is gevestigd bij akte op * tweeduizend achttien verleden voor genoemde notaris *, notaris te Dordrecht, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers op * in register hyp 4 deel * nummer * ;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst dan hierna vermeld;
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van de in de splitsing betrokken grond en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten.
 3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich thans bevindt met inachtneming van het daaromtrent bepaalde in de koopovereenkomst.
 4. De in de splitsing betrokken grond zal worden bebouwd overeenkomstig het bepaalde in de overeenkomst.

tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3

1. De koper zal terstond na de overdracht het door hem verkochte in vrij genot en gebruik van verkoper aanvaarden zulks echter met inachtneming van hetgeen daaromtrent door koper in voormelde aannemingsovereenkomst is overeengekomen.
2. De onroerende-zaakbelasting en alle verdere zakelijke lasten, welke van de onroerende zaak zullen worden geheven komen vanaf heden voor rekening van de koper.
3. Het verkochte komt thans voor risico van koper.

aanspraken

Artikel 4

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden gaan over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel

251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

bijzondere verklaringen en garanties van verkeer

Artikel 5

Verkoper garandeert het navolgende:

- a. De vereniging van eigenaars heeft per heden geen schulden. De vereniging heeft per heden nog geen besluiten genomen.
- b. Aan het verkochte is niet mede verbonden het lidmaatschap van een andere vereniging op de wijze als bedoeld in artikel 112 lid 3 boek 5 Burgerlijk Wetboek.
- c. Het reglement van de vereniging van eigenaars luidt thans als is vastgesteld bij voormelde akte van splitsing in appartementen.
- d. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte.
- e. Het verkochte is thans geheel vrij van huur en/of van andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden.
- f. Voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.

(tijdelijk)Vervreemdingverbod

Artikel 6

Koper is niet toegestaan het verkochte voor de oplevering te verkopen en te vervreemden (waaronder begrepen economische eigendomsoverdracht en vestiging van een zakelijk recht), zonder toestemming van verkoper.

Bijzondere verplichtingen:

I. WKO-systeem

1. De koper verklaart ermee bekend te zijn dat het Project Overkamppark (bestaande uit drie met elkaar verbonden torens) zal worden aangesloten op een duurzame collectieve energie opwekkingsinstallatie (hierna genoemd: "het WKO-systeem") ten behoeve van de levering van warmte, warm tapwater en koude aan de gebruikers van de woningen, commerciële ruimten en eventuele algemene ruimtes. Verkoper heeft het WKO-systeem verkocht en geleverd aan de exploitant, voornoemd.
Ter zake van de eigendom van het WKO-systeem is een opstalrecht gevestigd ten behoeve van de exploitant. De koper en/of de Vereniging van eigenaars gebouw Overkamppark Toren II te Dordrecht hebben ter zake van de verkoop van het WKO-systeem dan wel de vestiging van het opstalrecht als hiervoor bedoeld nu of in de toekomst géén recht op enige vergoeding.
2. Ter zake van de levering van warmte, warm tapwater en koude is de koper gehouden om bij oplevering van de woningen met de exploitant van het WKO-systeem een leveringsovereenkomst te sluiten.
3. Het is de koper en/of de Vereniging van eigenaars gebouw Overkamppark Toren II te Dordrecht niet toegestaan om een additioneel WKO-systeem op het in de overwegingen genoemd gebouw/complex met bijbehorende grond te realiseren dan wel warmte, warm tapwater en/of koude bij een andere partij dan de exploitant (of haar rechtsopvolgers) in te kopen zolang het

opstalrecht van het WKO-systeem berust bij de exploitant (dan wel haar rechtsopvolgers).

4. Bij verkoop door koper van het appartementsrecht dienen voorgaande in lid 2 en lid 3 genoemde verplichtingen door de koper aan haar rechtsopvolgers te worden opgelegd, op straffe van een zonder gerechtelijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare boete van TWINTIG DUIZEND EURO (€20.000,00) voor iedere keer dat voormelde verplichting niet wordt nagekomen. Zolang het opstalrecht ter zake van het WKO-systeem van exploitant (of haar rechtsopvolgers) nog bestaat, blijven de in lid 2, lid 3 en dit lid 4 genoemde verplichtingen rusten op de rechtsopvolger(s) van de koper.
5. De koper verklaart uitdrukkelijk met het bepaalde in lid 1 tot en met lid 4 in te stemmen.

II. PARKEERGARAGE

Koper is gehouden zijn medewerking te verlenen aan een door de Vereniging van Eigenaars te sluiten overeenkomst met de twee Verenigingen van Eigenaars ten behoeve van de nog geplande toren III en de gerealiseerde toren I, onderdeel van het project Overkampark voor een gezamenlijke exploitatie en onderhoud van de parkeervoorzieningen (inclusief het onderhoud van de dakbedekking) als ware deze afzonderlijke parkeervoorzieningen één gezamenlijke parkeervoorziening. Koper is in dat verband eveneens gehouden om medewerking te verlenen aan de vestiging van erfdienstbaarheden van weg en verleent hierbij voor zoveel nodig een onherroepelijke volmacht aan de Vereniging van Eigenaars om zulks bij notariële akte te effectueren.

III. KETTINGBEDING

Koper is bovendien op grond van het vorenstaande verplicht en verbindt zich om de verplichtingen voortvloeiende uit het bepaalde onder I en II alsmede de onderhavige bepaling bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt genotsgerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in onder I, II en III bepaalde in de notariële akte van overdracht of verlening van beperkt recht woordelijk op te nemen, ten behoeve van de rechthebbende, te weten verkoper (of de WKO-exploitant), respectievelijk de gemeente Dordrecht.

Koper verklaarde vorenstaande verplichtingen jegens belanghebbenden te zullen nakomen.

ERFDIENSTBAARHEDEN

Naar het slot van voormelde akte van splitsing, waarin tot het voornemen tot het vestigen van een erfdienstbaarheid en gevestigde erfdienstbaarheden, het navolgende woordelijk staat vermeld, luidende:

"A. enzovoorts

B. Gevestigde erfdienstbaarheid:

1. *Ten behoeve van het in de splitsing betrokken kadastrale percelen Gemeente Dordrecht sectie N nummers 4933, 5249 (voorheen 5191), 5247 (voorheen 5246) en het kadastrale perceel gemeente Dubbeldam sectie A nummer 8436 is gevestigd een erfdienstbaarheid inhoudende een recht van overbouwing, blijkens een akte van levering op negentien juli tweeduizend achttien, voor mij, notaris, verleden, woordelijk luidende als volgt:*

“VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID VAN OVERBOUWING

Tussen de Gemeente en AM heeft overleg plaatsgevonden met betrekking tot de vestiging van een erfdienstbaarheid van een recht van overbouwning ten behoeve van terrassen met betrekking tot de realisatie door AM van het te realiseren complex (woontoren II) aan de Overkampweg te Dordrecht.

Ter uitvoering hiervan wordt bij deze ten laste van het aan de verkoper in eigendom toebehorende kadastrale percelen gemeente Dordrecht sectie N nummer 5186 en gemeente Dubbeldam sectie A 8435 (als lijdende erven) en ten behoeve van het aan AM geleverde kadastrale percelen gemeente Dordrecht sectie N nummers 4933, 5246, 5191, en gemeente Dubbeldam sectie A nummer 8436 (als heersende erven) om niet gevestigd een erfdienstbaarheid van een recht van overbouwning, welk recht behelst het hebben, houden en onderhouden van een overbouwning, deel uitmakende van het te realiseren complex (woontoren II) aan de Overkampweg te Dordrecht, om boven de grond van het lijdend erf terrassen te hebben op de eerste tot en met de vijftiende verdieping van het te realiseren complex (woontoren II), zoals op voormelde tekening met enkele arcering is aangeduid.

VERGOEDING RECHT VAN OVERBOUWING

Ter zake van het recht van overbouwning is geen afzonderlijke vergoeding verschuldigd.

DUUR VAN HET RECHT VAN OVERBOUWING

Het recht van overbouwning is gevestigd voor onbepaalde tijd en wordt gerekend te zijn ingegaan op heden. Het recht van overbouwning komt van rechtswege te vervallen indien het complex (woontoren II) waartoe de terrassen behoren teniet gaat en door partijen wordt besloten dat er geen nieuw complex met terrassen wordt gerealiseerd.”

2. naar een akte van splitsing in appartementsrechten, op acht november tweeduizend tien verleden voor de destijds te Dordrecht gevestigde notaris mr D.J.M.Haase, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster op acht november tweeduizend tien in register hyp 4 deel 59078 nummer 4

waarin in het navolgende woordelijk staat omschreven, luidende:

“C. Te vestigen Erfdienstbaarheid.

Ten laste van de gemeenschap als lijdend erf en ten gunste van de naastgelegen percelen waarop parkeervoorzieningen worden gerealiseerd op dezelfde wijze als op het lijdend erf, zal worden gevestigd een recht van weg om te komen en te gaan van en naar deze parkeervoorzieningen van en naar de openbare weg via de uit- en toegang van de parkeervoorziening in het bij deze akte te splitsen gebouw.

VERPLICHTING TOT HET VERLENEN VAN MEDEWERKING

- Nu de onder C. genoemde erfdienstbaarheid nog niet is gevestigd zijn de appartementseigenaren verplicht hieraan mee te werken en geeft gerechtigde voor zich en - indien en voorzover mogelijk - mede namens opvolgend appartementseigenaren hierbij volmacht aan de Vereniging van Eigenaren om deze erfdienstbaarheid te vestigen casu quo te aanvaarden.

- Het is de bedoeling dat de parkeergarage tezamen met de op de belendende percelen te realiseren parkeergarage's als onderdeel van het Overkamppark één parkeervoorziening gaan vormen. Appartementseigenaren dienen te bevorderen en hun medewerking eraan te verlenen dat de betrokken Verenigingen van Eigenaars één overeenkomst met elkaar aangaan voor het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke delen van de parkeervoorziening (inclusief de dakbedekking daarvan)."

C. Te vestigen Erfdienstbaarheid.

Ten laste van de gemeenschap als lijdend erf en ten gunste van de naastgelegen percelen waarop parkeervoorzieningen worden gerealiseerd op dezelfde wijze als op het lijdend erf, zal worden gevestigd een recht van weg om te komen en te gaan van en naar deze parkeervoorzieningen van en naar de openbare weg via de uit- en toegang van de parkeervoorziening in het bij deze akte te splitsen gebouw.

VERPLICHTING TOT HET VERLENEN VAN MEDEWERKING

- *Nu de onder C. genoemde erfdienstbaarheid nog niet is gevestigd zijn de appartementseigenaren verplicht hieraan mee te werken en geeft gerechtigde voor zich en - indien en voorzover mogelijk - mede namens opvolgend appartementseigenaren hierbij volmacht aan de Vereniging van Eigenaren om deze erfdienstbaarheid te vestigen casu quo te aanvaarden.*
- *Het is de bedoeling dat de parkeergarage tezamen met de op de belendende percelen te realiseren parkeergarage's als onderdeel van het Overkamppark één parkeervoorziening gaan vormen. Appartementseigenaren dienen te bevorderen en hun medewerking eraan te verlenen dat de betrokken Verenigingen van Eigenaars één overeenkomst met elkaar aangaan voor het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke delen van de parkeervoorziening (inclusief de dakbedekking daarvan).*

Vereniging van Eigenaars

De vereniging van eigenaars van het gebouw waarvan het verkochte appartement deel uitmaakt, is genaamd: "Vereniging van eigenaars gebouw Overkamppark Toren II te Dordrecht", gevestigd te Dordrecht. Het adres van de huidige administrateur/Beheerder is: JWA Beheer, gevestigd te Roelofsarendsveen, Cilinderweg 1.

SPLITSINGSAKTE

Koper verklaarde bekend te zijn met de inhoud van de voormelde akte van splitsing in appartementsrechten en de daarin van toepassing verklaarde Reglement van splitsing van eigendom, zoals hiervoor onder artikel 5 sub c genoemd, en daarvan een exemplaar te hebben ontvangen, zich daaraan te onderwerpen en de inhoud daarvan te zullen naleven.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

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

VOLMACHTEN AANPASSING / WIJZIGING SPLITSING EN VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Koper verleent bij deze onherroepelijk volmacht aan het bestuur van de vereniging van eigenaars, alsmede aan ieder van de medewerkers werkzaam ten kantore van de Ruiters Mos Netwerk notarissen, handelend in overleg met voormeld bestuur, zo tezamen als ieder afzonderlijk, zulks met het recht van substitutie, om, zonedig gedurende de realisatie van de appartementen tot uiterlijk één jaar na algehele oplevering van het verkochte:

1. de akte van splitsing (inclusief het daarin van toepassing verklaarde reglement), bijbehorende splitsingstekening, aan te vullen en/of te wijzigen teneinde deze aan te passen aan de feitelijke situatie, alsmede tot:
2. het zonedig vestigen van erfdiensbaarheden, waardoor de toestand waarin (de) (een) privé gedeelte(n) zich na realisatie bevindt (bevinden), kan worden gehandhaafd en/of waardoor (de) (een) eigenaar(s) op de noodzakelijke, normale of gebruikelijke wijze gebruik kan (kunnen) maken van zijn (hun) appartementsrecht(en), een en ander voor zover dit niet in strijd is met de voormelde koopovereenkomst en de daarvan deel uitmakende Algemene bepalingen.

Van het voornemen tot aanpassing aan - dan wel wijziging in verband met de feitelijke situatie - dan wel vestiging van erfdiensbaarheden zal gedurende de realisatie en tot maximaal één jaar na algehele oplevering van het complex door het bestuur schriftelijk aan de eigenaars van de appartementsrechten moeten worden kennisgegeven, dat van de onderhavige volmacht gebruik zal worden gemaakt, onder mededeling van hetgeen aan de feitelijke situatie zal worden aangepast.

Indien het privé gedeelte van het verkochte moet worden gewijzigd, zal door koper een afzonderlijke schriftelijke volmacht moeten worden verleend, aan welke volmacht verlening koper zijn medewerking niet op onredelijke gronden zal weigeren.

VOLMAGTVERLENING PARTIJEN

Verkoperen Koper verlenen hierbij onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van de Ruiters Mos Netwerk notarissen, zowel aan hen tezamen als aan ieder afzonderlijk, om voor en namens Verkoper en Koper mede te werken aan:

1. een eventuele akte van rectificatie van de onderhavige akte van levering;
2. (voor zover van toepassing) een akte van rectificatie van de mede op heden te verlijden akte van hypotheekverlening met betrekking tot het Verkochte, doch uitsluitend indien de gewenste rectificatie betrekking heeft op een niet- complete dan wel foutieve kadastrale aanduiding van het Verkochte dan wel wanneer in de personalia van partijen zich een kennelijke verschrijving heeft voorgedaan.

Partijen zullen van een eventuele akte van rectificatie een afschrift ontvangen

VOLMAGT

Van voormelde volmacht, blijkt uit één onderhandse akte die is gehecht aan een akte van levering op negentien juli tweeduizend achttien verleden voor de te Dordrecht gevestigde notaris mr A. de Ruiters.

STICHTING WAARBORGFONDS KOOPWONINGEN

Koper verklaart dat blijkens voormelde aannemingsovereenkomst een garantie is verstrekt volgens de regeling van SWK (registratienummer SA.50.20.87.337).

Koper verklaart ten blijke daarvan een certificaat te hebben ontvangen.

OVERDRACHTSBELASTING

Het verkochte is bouwterrein danwel nieuw vervaardigde onroerende zaak in de zin van de Wet Omzetbelasting, zodat de levering van rechtswege belast is met omzetbelasting, welk de koper niet in vooraftrek kan brengen.

Mitsdien wordt een beroep gedaan op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub a op de Wet op belastingen van rechtsverkeer

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte, 3311 JG Dordrecht, Burgemeester de Raadtsingel 31.

IDENTITEIT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken comparanten is door mij, notaris, vastgesteld.

Waarvan akte, in minuut is verleden te Dordrecht op de datum zoals in het hoofd dezer akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en toelichting daarop aan de comparanten, hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

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