

**LEVERING**

*Project PoortMeesters bouwnummer \*\* te Delft*

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

1. a. **BPD Ontwikkeling B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1076 CV Amsterdam op het adres IJsbaanpad 1A, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158;
  - b. **Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 3439 LM Nieuwegein op het adres Ringwade 71, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24237504;
- welke vennootschappen handelen als enige vennoten voor en namens **VOF Ontwikkelingscombinatie Veld 9**, een vennootschap onder firma waarvan de onderneming kantoorhoudt te 2612 PA Delft op het adres Poortweg 2, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 70852995
2. \*\*

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 Aannemer verschuldigde aanneemsom voor realisatie van de Woning \*\*[en de Stallingsplaats];
- *Aannemer:*  
Ballast Nedam Bouw & Ontwikkeling B.V.;
- *Aannemingsovereenkomst:*  
de door Koper met Aannemer gesloten aannemingsovereenkomst voor de realisatie van de Woning \*\*[en de Stallingsplaats];
- *Blok:*  
negenenvijftig (59) bouwkavels met de daarop te realiseren woningen met toebehoren, plaatselijk bekend \*\* te Delft, kadastraal bekend gemeente Delft, sectie O, nummers \*\*;
- *Complex:*  
het te realiseren complex dat is begrepen in de in de definitie van het Verkochte 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;
- *Koopovereenkomst:*  
de tussen de Verkoper en de Koper gesloten koopovereenkomst met betrekking tot de koop van het Verkochte;
- *Koopprijs:*  
de door de Koper aan de Verkoper verschuldigde koopprijs voor het, in de definitie van het Verkochte omschreven, aandeel in de grond;
- *Koper:* \*\*;
- *Kwaliteitsrekening:*  
de bijzondere rekening van Van der Stap Notarissen als bedoeld in artikel 25 Wet op het notarisambt;
- *Openbare Registers:*  
de openbare registers voor registergoederen, die worden gehouden ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers;
- *Opleveringsdatum:*  
de dag waarop de Aannemer de Woning \*\*[en de Stallingsplaats] conform de 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 op de begane grond van het Complex 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;



**\*\*variant Blok 1 (bouwnummers 53 t/m 73)\*\***

- *Verkochte:*

1. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op \*\* met berging op de begane grond en verder toe- en aanbehoren, plaatselijk bekend \*\* te Delft, kadastraal bekend gemeente Delft, sectie O, complexaanduiding \*\*-A, appartementsindex \*\*, uitmakende het \*\*/eenduizend vijfhonderd veertigste (\*\*/1.540e) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het appartementsrecht, zijnde Blok I, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van eenentwintig (21) woningen, gelegen op de begane grond en de eerste tot en met de vijfde verdieping van het in de splitsing betrokken gebouw, eenentwintig (21) bergingen, gelegen op de begane grond, een en ander met gevels, daken, PV-panelen, PVT-panelen, entrees, hallen, trappenhuisen met trappen, liften, galerijen, diverse algemene ruimten en verder toebehoren, plaatselijk bekend \*\* te Delft, kadastraal bekend gemeente Delft, sectie O, complexaanduiding \*\*-A, appartementsindex 1, uitmakende het eenduizend vijfhonderd veertig/achtduizend drieëndertigste (1.540/8.033e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een perceel grond, bestemd voor de realisatie van een complex bestaande uit vijfenvijftig (55) woningen, gelegen op de begane grond en eerste tot en met vijfde verdieping, vijfenvijftig (55) bergingen, gelegen op de begane grond, negenenvijftig (59) privé tuinen voor de aangrenzende herenhuizen, eenhonderd zeventwintig (127) stallingsplaatsen, diverse algemene ruimten, ondergrondse bassins en verder toebehoren, plaatselijk bekend \*\* te Delft, kadastraal bekend gemeente Delft, sectie O, nummer \*\*, groot ongeveer \*\*, aan welk perceel een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, \*\*ter zake van welk perceel blijkt de kadastrale registratie meldingen/bevelen/beschikkingen/vorderingen Wet bodembescherming en kwalitatieve verplichtingen zijn ingeschreven en welk perceel (gedeeltelijk) belast is met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de



Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de gemeente Delft en Stedin Netten B.V. en een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van de provincie Zuid-Holland\*\*en Stedin Netten B.V.;

- \*\*2. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats op de begane grond met toebehoren, plaatselijk bekend \*\* (ongenummerd) te Delft, kadastraal bekend gemeente Delft, sectie O, complexaanduiding \*\*-A, appartementsindex \*\*, uitmakende het dertien/eenduizend zeshonderd eenenvijftigste (13/1.651e) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van eenhonderd zevenentwintig (127) stallingsplaatsen, gelegen op de begane grond van het in de splitsing betrokken gebouw, een en ander met rijbanen, in- en uitritten, toegangssysteem, trappen, schachten, dak (inclusief waterkerende laag), diverse algemene ruimten en verder toebehoren, plaatselijk bekend \*\* te Delft, kadastraal bekend gemeente Delft, sectie O, complexaanduiding \*\*-A, appartementsindex 3, uitmakende het eenduizend zeshonderd eenenvijftig/achtduizend drieëndertigste (1.651/8.033e) onverdeeld aandeel in de hiervoor sub 1. genoemde gemeenschap;

\*\*einde variant Blok 1 (bouwnummers 53 t/m 73)\*\*

\*\*variant Blok 3 (bouwnummers 74 t/m 103 en bouwnummers 111 t/m 114)\*\*

- *Verkochte:*

1. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op \*\* met berging op de begane grond en verder toe- en aanbehooren, plaatselijk bekend \*\* te Delft, kadastraal bekend gemeente Delft, sectie O, complexaanduiding \*\*-A, appartementsindex \*\*, uitmakende het \*\*/drieduizend vierentwintigste (\*\*/3.024e) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het appartementsrecht, zijnde Blok III, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van vierendertig (34) woningen, gelegen op de begane grond en de eerste tot en met de vijfde verdieping van het in de splitsing betrokken gebouw, vierendertig (34) bergingen, gelegen op de begane grond, een en ander met



## Van der Stap *Notarissen*

gevels, daken, PV-panelen, PVT-panelen, entrees, hallen, trappenhuizen met trappen, liften, galerijen, diverse algemene ruimten en verder toebehoren, plaatselijk bekend \*\* te Delft, kadastraal bekend gemeente Delft, sectie O, complexaanduiding \*\*-A, appartementsindex 2, uitmakende het drieduizend vierentwintig/achtduizend drieëndertigste (3.024/8.033e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een perceel grond, bestemd voor de realisatie van een complex bestaande uit vijfenvijftig (55) woningen, gelegen op de begane grond en eerste tot en met vijfde verdieping, vijfenvijftig (55) bergingen, gelegen op de begane grond, negenenvijftig (59) privé tuinen voor de aangrenzende herenhuizen, eenhonderd zevenentwintig (127) stallingsplaatsen, diverse algemene ruimten, ondergrondse bassins en verder toebehoren, plaatselijk bekend \*\* te Delft, kadastraal bekend gemeente Delft, sectie O, nummer \*\*, groot ongeveer \*\*, aan welk perceel een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, \*\*ter zake van welk perceel blijkt de kadastrale registratie meldingen/bevelen/beschikkingen/vorderingen Wet bodembescherming en kwalitatieve verplichtingen zijn ingeschreven en welk perceel (gedeeltelijk) belast is met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de gemeente Delft en Stedin Netten B.V. en een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van de provincie Zuid-Holland\*\*en Stedin Netten B.V.;

- \*\*2. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats op de begane grond met toebehoren, plaatselijk bekend \*\* (ongenummerd) te Delft, kadastraal bekend gemeente Delft, sectie O, complexaanduiding \*\*-A, appartementsindex \*\*, uitmakende het dertien/eenduizend zeshonderd eenenvijftigste (13/1.651e) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van eenhonderd zevenentwintig (127) stallingsplaatsen, gelegen op de begane grond van het in de splitsing betrokken gebouw, een en ander



met rijbanen, in- en uitritten, toegangssysteem, trappen, schachten, dak (inclusief waterkerende laag), diverse algemene ruimten en verder toebehoren, plaatselijk bekend \*\* te Delft, kadastraal bekend gemeente Delft, sectie O, complexaanduiding \*\*-A, appartementsindex 3, uitmakende het eenduizend zeshonderd eenenvijftig/achtduizend drieëndertigste (1.651/8.033e) onverdeeld aandeel in de hiervoor sub 1. genoemde gemeenschap;

\*\*einde variant Blok 3 (bouwnummers 74 t/m 103 en bouwnummers 111 t/m 114)\*\*

- *Verkoper:*

BPD Ontwikkeling B.V. en Ballast Nedam

Ontwikkelingsmaatschappij B.V. gezamenlijk handelend als enige vennoten voor en namens VOF Ontwikkelingscombinatie Veld 9;

- *V.v.E.:* een Vereniging van Eigenaars waar de Verkoper in zijn hoedanigheid van gerechtigde tot het Verkochte lid van is;

- *Woning:*

de op \*\* van het Complex gelegen woning, met een berging op de begane grond en verder toe- en aanbehoren.

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

### **Koopovereenkomst.**

#### **Artikel 2.**

1. De Koopovereenkomst is vastgelegd in een onderhandse akte, die in kopie berust onder Van der Stap Notarissen. In de Koopovereenkomst is bepaald dat de Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst met elkaar een onlosmakelijk geheel vormen in die zin dat de één niet zonder de ander kan bestaan.
2. De Verkoper en de Koper stellen vast dat eventuele opschortende voorwaarden in de Koopovereenkomst in vervulling zijn gegaan en dat eventuele ontbindende voorwaarden in de Koopovereenkomst niet in vervulling zijn gegaan en niet meer in vervulling kunnen gaan.
3. De Koper garandeert dat:
  - de Koper tenminste één kalenderweek voor heden een afschrift van de ondertekende Koopovereenkomst heeft ontvangen;



- dat mitsdien de bedenktijd als bedoeld in artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek is verstreken; en
- hij geen gebruik heeft gemaakt van het recht op ontbinding als bedoeld in artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek.

**Aannemingsovereenkomst.**

**Artikel 3.**

1. De Aannemingsovereenkomst is vastgelegd in een onderhandse akte, die berust onder Van der Stap Notarissen. In de Aannemingsovereenkomst is bepaald dat de Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst met elkaar een onlosmakelijk geheel vormen in die zin dat de één niet zonder de ander kan bestaan.
2. De Verkoper en de Koper stellen vast dat eventuele opschortende voorwaarden in de Aannemingsovereenkomst in vervulling zijn gegaan en dat eventuele ontbindende voorwaarden in de Aannemingsovereenkomst niet in vervulling zijn gegaan en niet meer in vervulling kunnen gaan.
3. De Koper garandeert dat:
  - de Koper tenminste één kalenderweek voor heden een afschrift van de ondertekende Koopovereenkomst heeft ontvangen;
  - mitsdien de bedenktijd als bedoeld in artikel 7:766 Burgerlijk Wetboek is verstreken; en
  - de Koper geen gebruik heeft gemaakt van het recht op ontbinding als bedoeld in artikel 7:766 Burgerlijk Wetboek.

**Levering.**

**Artikel 4.**

1. Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert de Verkoper bij dezen het Verkochte aan de Koper, die het Verkochte bij dezen van de Verkoper aanvaardt.

**\*\*variant twee Kopers\*\***

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.

**\*\*einde variant twee Kopers\*\***

**Roerende zaken.**

**Artikel 5.**

Met de in de Koopovereenkomst bedoelde koop zijn geen roerende zaken mee verkocht.



**Koopprijs. Vervallen termijnen. Betaling.**

**Artikel 6.**

1. De totale Koopprijs bedraagt \*\*, inclusief omzetbelasting.  
Deze is het totaal van:
  - de Koopprijs, groot \*\* (inclusief omzetbelasting); en
  - de vergoeding over de Koopprijs, groot \*\* (inclusief omzetbelasting).
2. De totale Aanneemsom bedraagt \*\*, inclusief omzetbelasting.  
Deze is het totaal van:
  - de verschuldigde bouwtermijnen, groot \*\* (inclusief omzetbelasting);
  - de nog niet verschuldigd geworden bouwtermijnen, groot \*\* (inclusief omzetbelasting);
  - de vergoeding over de verschuldigde bouwtermijnen, groot \*\* (inclusief omzetbelasting).
3. 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 Koopovereenkomst te betalen bedragen;derhalve in totaal een bedrag groot \*\*, voldaan door storting op de Kwaliteitsrekening.  
De Verkoper verleent de Koper kwijting voor de betaling van de Koopprijs \*\* en de over de Koopprijs tot op heden verschuldigde rente.

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

**Artikel 7.**

1. De Verkoper heeft het Complex - voor wat de grond betreft - verkregen door inschrijving in de Openbare Registers op \*\* in register Hypotheken 4, deel \*\*, nummer \*\*, van een afschrift van de op \*\* voor \*\* verleden akte van levering.
2. Het Complex is gesplitst in appartementsrechten bij akte op \*\* voor \*\*, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op \*\* in register Hypotheken 4, deel \*\*, nummer \*\*.

\*\*variant blok 1\*\*





Het bij de splitsing in appartementsrechten van het Complex ontstane appartementsrecht met index 1 is ondergesplitst in appartementsrechten bij akte op \*\* voor \*\* verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op \*\* in register Hypotheken 4, deel \*\*, nummer \*\*. \*\*einde variant blok 1\*\*

\*\*variant blok 3\*\*

Het bij de splitsing in appartementsrechten van het Complex ontstane appartementsrecht met index 2 is ondergesplitst in appartementsrechten bij akte op \*\* voor \*\* verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op \*\* in register Hypotheken 4, deel \*\*, nummer \*\*. \*\*einde variant blok 3\*\*

\*\*variant stallingsplaats\*\*

Het bij de splitsing in appartementsrechten van het Complex ontstane appartementsrecht met index 3 is ondergesplitst in appartementsrechten bij akte op \*\* voor \*\* verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op \*\* in register Hypotheken 4, deel \*\*, nummer \*\*. \*\*einde variant stallingsplaats\*\*

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

#### **Artikel 8.**

1. Conform de Koopovereenkomst 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 erfdiensbaarheden), bijzondere lasten en/of kettingbedingen, een en ander voor zover uit deze akte daarvan niet anders blijkt.
2. Bij het sluiten van de Koopovereenkomst was de Koper bekend met en in de Koopovereenkomst is verwezen naar het bepaalde voorkomende in:
  - a. de hiervoor in artikel 7 lid 1 vermelde titel van aankomst waarin onder meer is bepaald woordelijk luidende als volgt:  
**"Kwalitatieve verplichtingen. Kettingbedingen.**

#### **Artikel 12.**

1. In de Koopovereenkomst is het navolgende bepaald:

***"Artikel 13. Aanvraag omgevingsvergunning, start bouw"***  
enzovoorts...



3. *Voorafgaand aan de indiening van de omgevingsaanvraag zijn de stukken (waaronder het DO) op 20 december 2018 door de Ontwikkelingscombinatie aan de gemeente Delft ter toetsing en acceptatie voorgelegd. Daarbij heeft de Ontwikkelingscombinatie aangetoond dat de aanvraag volledig voldoet aan de in lid 2 genoemde voorwaarden, tenzij de gemeente Delft uitdrukkelijk toestemming heeft gegeven op afwijkingen hiervan, met dien verstande dat de Ontwikkelingscombinatie bij de verdere uitwerking, uitvoering en realisatie van het Bouwplan rekening houdt met de volgende punten:"*

enzovoorts...

- "- het in stand houden van 314 m3 waterbergingscapaciteit in het Bouwplan ten gunste van het Hoogheemraadschap van Delfland, waarvan 143,85m3 in 48 uur geloosd kan worden en 170,15m3 in 3 uur geloosd kan worden op de Nieuwe Gracht bij piekbuien."*

enzovoorts...

**"Artikel 16. Kwalitatieve verplichtingen**

1. *De verplichtingen uit hoofde van artikel 13, 14 en 15 van deze Overeenkomst zullen bij de akte van levering van het verkochte worden gevestigd als bedingen met kwalitatieve werking en zullen als zodanig overgaan op al degenen die het verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen zijn dan eveneens aan deze verplichtingen gebonden. Voor zover genoemde verplichtingen niet kwalificeren als kwalitatieve verplichting zullen zij worden opgelegd als kettingbeding als bedoeld in artikel 18 van de AV 2016."*

enzovoorts...

**"Artikel 11**

**Gedoogplichten/Kwalitatieve verplichting**

1. *De Koper is verplicht om toe te staan en te gedogen dat door de Gemeente, dan wel een door de Gemeente aan te wijzen lichaam, in, op, aan of boven de Onroerende Zaak en/of de daarop staande en/of te bouwen opstal(len), werken als (hoogspannings)kabels, leidingen, draden, palen, straatnaamborden, verkeersborden, aanduidingsborden, isolatoren, rozetten en dergelijke en al*



- hetgeen voor de goede functionering van deze werken noodzakelijk mocht zijn, worden aangebracht, gehouden en/of verwijderd, en dat daaraan onderhouds-, uitbreidings- en/of vernieuwingswerkzaamheden worden verricht.*
- 2. Alle in lid 1 van dit artikel bedoelde werkzaamheden zullen voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is op een voor de Koper minst bezwarende wijze plaatsvinden. In verband hiermee zal voorafgaand aan het aanbrengen van de werken overleg worden gevoerd met de Koper over de plaats van de aan te brengen werken en de wijze van aanbrengen van de werken.*
  - 3. Het is de Koper niet toegestaan om hetgeen ingevolge lid 1 van dit artikel is aangebracht, zonder voorafgaande toestemming van de Gemeente te veranderen, te verplaatsen of te verwijderen. Verder is het de Koper niet toegestaan de ingevolge lid 1 van dit artikel geplaatste straatnaamborden, verkeersborden, aanduidingsborden en dergelijke op enige wijze aan het zicht van de openbare weg te onttrekken.*
  - 4. De in voorgaande leden van dit artikel bepaalde verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichting worden gevestigd, blijven rusten op de Onroerende Zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen. Daarbij wordt bepaald dat degenen die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van de Onroerende Zaak zullen verkrijgen, mede gebonden zullen zijn.*
  - 5. Voor het aanbrengen, inspecteren, houden en verwijderen van werken als bedoeld in lid 1 van dit artikel zal ten gunste van de Gemeente dan wel het door de Gemeente aan te wijzen lichaam, als de Gemeente zulks verlangt, een opstalrecht ten laste van de Onroerende Zaak worden gevestigd. Voor het hebben van dit recht is door de Gemeente noch door de begunstigde enige vergoeding aan de Koper verschuldigd. In de Overeenkomst wordt bepaald ten laste van wie de kosten van vestiging van het opstalrecht komen.*
  - 6. In de akte van vestiging kan, ten aanzien van werken als bedoeld in lid 1 van dit artikel die in de grond worden aangebracht, worden bepaald dat tot op een bepaalde afstand van het werk, behoudens toestemming van de Gemeente, geen bomen of struiken mogen worden aangebracht, bouwwerken of constructies mogen worden*



*opgericht, voorwerpen de grond in mogen worden gedreven, ontgrondingen mogen worden verricht, gesloten verhandingen mogen worden aangebracht, riolen, kabels of leidingen mogen worden aangelegd, noch aan derden de toestemming tot bedoeld handelen worden verleend, dan wel de bereikbaarheid van het werk anderszins mag worden belemmerd."*

**"Artikel 16**

**Kwalitatieve verplichting**

*De in de Overeenkomst daartoe aangewezen artikelen 11, 21, 36, 37 en 41 worden als kwalitatieve verplichting gevestigd, blijven rusten op de Onroerende Zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de Onroerende Zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen. Daarbij wordt bepaald dat degenen die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van de Onroerende Zaak zullen verkrijgen, mede gebonden zullen zijn."*

en

**"Artikel 18**

**Kettingbeding met boetebepaling**

- 1. De Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, bij de overdracht van het geheel of een gedeelte van de Onroerende Zaak, alsmede bij de vestiging van enig zakelijk recht, in dit geval een beperkt recht niet zijnde een hypotheekrecht, op de Onroerende Zaak aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen de tussen partijen geldende bepalingen van deze Algemene Verkoopvoorwaarden en in verband daarmee om het in die bepalingen bepaalde in de notariële akte van levering of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een zonder rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare boete van € 50.000,-- ten behoeve van de Gemeente en onverminderd het recht van de Gemeente om daarnaast nakoming en/of vergoeding van meer schade te vorderen.*
- 2. De Koper is verplicht om op gelijke wijze als onder lid 1 van dit artikel bepaald bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde te bedingen dat ook deze zowel de in lid 1 van dit artikel bedoelde bepalingen, als de in lid 1 en in het onderhavige lid 2 opgenomen verplichting om dit door te geven,*



*zal opleggen aan diens rechtsopvolgers of zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende rechtsopvolger en zakelijk gerechtigde neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan."*

- \*\*opnemen bepalingen uit grondlevering met gemeente\*\***
- b. een akte houdende vestiging opstalrecht op **\*\* voor \*\*** verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op **\*\* in register Hypotheken 4, deel \*\*, nummer \*\*, waarin onder meer is bepaald woordelijk luidende als volgt:**  
**\*\*opnemen bepalingen uit opstalrecht Stedin ivm trafo\*\***
  - c. de hiervoor in artikel 7 lid 2 genoemde akten van hoofd- en ondersplitsing in appartementsrechten.
3. Voor zover in de in lid 2 van dit artikel bedoelde akten en/of 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 lid 2 van dit artikel bedoelde akten en/of 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 9.**

1. Vanaf het in deze akte vermelde tijdstip van verlijden van deze akte is het Verkochte voor risico de Koper. De Woning **\*\*en de Stallingsplaats \*\*blijft \*\*blijven voor risico van de Aannemer tot de Opleveringsdatum.**
2. Vanaf het in deze akte vermelde tijdstip van verlijden van deze akte is het Verkochte voor rekening van de Koper.
3. Op grond van de Aannemingsovereenkomst **\*\*zal\*\*zullen de Woning **\*\*en de Stallingsplaats op de Opleveringsdatum feitelijk door de Aannemer aan de Koper ter beschikking worden gesteld.****

#### **Derdenrechten.**

##### **Artikel 10.**

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 Koopovereenkomst 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:

- 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.

#### **Voorgaande overeenkomsten.**

##### **Artikel 11.**

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen Partijen gelden de Koopovereenkomst en hetgeen voor het passeren van deze akte overigens tussen Partijen is overeengekomen.

##### **Ontbinding.**

##### **Artikel 12.**

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

##### **Omzetbelasting. Overdrachtsbelasting.**

##### **Artikel 13.**

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 van de levering van het Verkochte is omzetbelasting verschuldigd aangezien de Verkoper een ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, het Verkochte kwalificeert als bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 4 Wet op de omzetbelasting 1968 danwel de levering van de Woning \*\*en de Stallingsplaats plaatsvindt voor het tijdstip van eerste ingebruikneming van de Woning \*\*en de Stallingsplaats.



3. De Koper doet ter zake van de overdrachtsbelasting een beroep op de vrijstelling, bedoeld in artikel 15 lid 1 aanhef en letter a Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien het Verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

**Verklaring bestuur V.v.E.**

**Artikel 14.**

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

- de Verkoper, als eerste gerechtigde tot alle appartementen na de splitsing in appartementsrechten waarbij het Verkochte is ontstaan, tot op heden geen bijdrage aan een V.v.E. verschuldigd is; en
- nog geen bijdragen zijn gestort in een Reservefonds.

**Vestiging erfdienstbaarheden.**

**Artikel 15.**

Ter handhaving van de situatie - na de totstandkoming van de opstallen – zijn Partijen overeengekomen zonder (aanvullende) tegenprestatie de hiertoe gebruikelijke erfdienstbaarheden te vestigen.

Ter uitvoering van het vorenstaande vestigen en aanvaarden Partijen voor zover relevant:

- a. ten behoeve en ten laste van het Verkochte en ten behoeve en ten laste van de percelen uit het Blok, over en weer, de erfdienstbaarheden, inhoudende het dulden over en weer dat vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken, binnen de door het Burgerlijk Wetboek toegestane grenzen worden aangebracht, gehouden, gebruikt en zo nodig vervangen, alsmede het dulden over en weer van de benodigde inbalking, inankering, overbouw, aanbouw en hemelwaterafvoer enerzijds, alles zoals terstond na afbouw van de woningen zal bestaan, anderzijds zoals binnen vijf jaar na eerste oplevering van de te stichten woningen zal zijn gerealiseerd conform de meerwerkopties die door de Aannemer werden aangeboden of waarvoor door de Aannemer gedurende de bouwperiode eventueel al de voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht;
- b. ten behoeve en ten laste van het Verkochte en ten behoeve en ten laste van de percelen uit het Blok, over en weer, al zodanige erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin de percelen zich na realisatie van de bebouwing ten opzichte van elkaar bevinden (voor zover deze strijdig is met de wettelijke bepalingen van titel 5:4 Burgerlijk Wetboek) wordt gelegaliseerd.



Soortgelijke erfdiensbaaerheid/erfdienstbaarheden is/zijn/wordt/worden gevestigd bij gelegenheid van de levering van de overige individuele kavels in het Blok en appartementsrechten van het Complex.

**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 Koopovereenkomst 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.**

**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 en iedere notaris verbonden aan Van der Stap Notarissen, 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 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.

**Herkomst gelden.**

**Artikel \*\*.**

[*naam een van de gehuwde kopers*] en [*naam andere van de gehuwde kopers*] verklaren dat

**\*\*variant gehuwd op huwelijkse voorwaarden en geen gemeenschap waarin het Verkochte valt\*\***





zij gehuwd zijn onder het maken van huwelijkse voorwaarden en dat op grond van deze huwelijkse voorwaarden het Verkochte niet in een tussen hen bestaande gemeenschap valt.

**\*\*einde variant gehuwd op huwelijkse voorwaarden en geen gemeenschap waarin het Verkochte valt\*\***

**\*\*variant gehuwd op huwelijkse voorwaarden en wel een gemeenschap waarin het Verkochte valt\*\***

zij gehuwd zijn onder het maken van huwelijkse voorwaarden en dat op grond van deze huwelijkse voorwaarde het Verkochte in een tussen hen bestaande gemeenschap valt.

**\*\*einde variant gehuwd op huwelijkse voorwaarden en wel een gemeenschap waarin het Verkochte valt\*\***

**\*\*variant niet gehuwd op huwelijkse voorwaarden\*\***

zij niet gehuwd zijn onder het maken van huwelijkse voorwaarden.

**\*\*variant koopprijs komt niet voor meer dan de helft uit vermogen van een van de echtelieden\*\***

[*naam een van de gehuwde kopers*] en [*naam andere van de gehuwde kopers*] verklaren dat de koopprijs niet voor meer dan de helft ten laste van het vermogen van een van hen komt, zodat het Verkochte in de tussen hen bestaande gemeenschap valt.

**\*\*einde variant koopprijs komt niet voor meer dan de helft uit vermogen van een van de echtelieden\*\***

**\*\*variant koopprijs komt voor meer dan de helft uit vermogen van een van de echtelieden\*\***

[*naam een van de gehuwde kopers*] verklaart dat de koopprijs voor meer dan de helft ten laste van [zijn][haar] vermogen komt en [*naam andere van de gehuwde kopers*] bevestigt deze verklaring van [*naam een van de gehuwde kopers*], zodat het Verkochte buiten de tussen hen bestaande gemeenschap blijft en toebehoort aan [*naam een van de gehuwde kopers*].

**\*\*einde variant koopprijs komt voor meer dan de helft uit vermogen van een van de echtelieden\*\***

**\*\*einde variant niet gehuwd op huwelijkse voorwaarden\*\***

**\*\*einde variant indien kopers gehuwd\*\***

**\*\*variant indien Koper geen woonplaats in Nederland heeft\*\***

**Woonplaatskeuze.**

**Artikel \*\*.**



De Koper kiest ter zake de inschrijving van deze akte in de Openbare Registers woonplaats te: \*\*

\*\*einde variant indien Koper geen woonplaats in Nederland heeft\*\*

**Toestemming.**

**Artikel \*\*.**

\*\*variant toestemming minderjarige\*\*

Van de toestemming van de ouders van de minderjarige blijkt uit een door hen ondertekende verklaring, welke verklaring aan deze akte wordt gehecht.

Van de toestemming van de Kantonrechter te \*\* blijkt uit een op \*\* verleende machtiging, die als BIJLAGE \*\* aan deze akte wordt gehecht.

\*\*einde variant toestemming minderjarige\*\*

**Slotbepaling.**

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

**Volmacht.**

Van de volmacht van de Verkoper aan de comparante sub 1. blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke is gehecht aan een op eenendertig augustus tweeduizend achttien voor genoemde notaris Krans verleden akte van vestiging opstalrecht.

\*\*variant indien ook koper volmacht verleent\*\*

Van de volmacht van de Koper aan de comparante sub 2. blijkt uit \*\*.

\*\*einde variant indien ook koper volmacht verleent\*\*

**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