

SWI\##
dossier ## (2021.2302)
versie 9 december 2021

LEVERING

- NB 1: wijzigingen van deze conceptakte (na ondertekening van de koop- en/of aannemingsovereenkomst) ten gevolge van verplichtingen die van overheidswege en/of door de rechtsvoorganger(s) en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het bouwplan worden uitdrukkelijk voorbehouden;
- NB 2: ingeval van tegenstrijdigheid, interpretatieverschillen en/of andersoortige afwijkingen prevaleert de tekst opgenomen in de uiteindelijk te passeren akte(n).

Vandaag, ##, verschijnen voor mij, ##:

1. ## te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de statutair te Amsterdam en feitelijk te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1A, gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **BPD Ontwikkeling B.V.**, inschrijfnummer Kamer van Koophandel 08013158, hierna ook te noemen: "**verkoper**"; en
2. ##
hierna, zowel samen als ieder afzonderlijk, ook te noemen: "**koper**".

Verkoper en koper verklaren het navolgende:

A. BESTEMMINGSPLANGEBIED "LIERMOLEN".

Verkoper heeft een appartementengebouw, omvattende zevenenveertig woningen met toebehoren, ontwikkeld op een perceel bouwgrond, gelegen in het bestemmingsplangebied "Liermolen", aan de ## te De Lier, gemeente Westland, kadastraal bekend gemeente De Lier, sectie A, nummer ##, ongeveer groot ## are en ## centiare, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, hierna ook te noemen: "**het terrein**".

B. VOORAFGAANDE VERKRIJGING.

Het terrein is door verkoper verkregen:

- deels door opneming in het daartoe bestemde register van het kadaster op twee juli tweeduizend achttien in deel 73502 nummer 49 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwitantie voor de betaling van de koopprijs en de constatering dat geen beroep meer kan worden gedaan op een ontbindende voorwaarde, op negen en twintig juni tweeduizend achttien verleden voor mr. A. Verrijp, notaris te Westland; en

- deels door opneming in het daartoe bestemde register van het kadaster op twintig november tweeduizend zeven in deel 53505 nummer 185 van een afschrift van een akte van levering onder ontbindende voorwaarde, houdende kwitantie voor de betaling van de koopprijs en de constatering dat geen beroep meer kan worden gedaan op een ontbindende voorwaarde behoudens de in de akte opgenomen ontbindende voorwaarde, op negentien november tweeduizend zeven verleden voor mr. Th. J. H. Dröge, destijds notaris te Delft, welke ontbindende voorwaarde niet meer in vervulling kan gaan en mitsdien is vervallen, waarvan blijkt uit een op vier juni tweeduizend een en twintig door mr. P.H. Bols, notaris te Westland, opgemaakte registerverklaring van welke verklaring een afschrift is opgenomen in het daartoe bestemde register van het kadaster op diezelfde dag in deel 81444 nummer 22.

C. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN.

Verkoper heeft het terrein met het daarop te realiseren appartementengebouw gesplitst in appartementsrechten bij akte op ## verleden voor ##, van welke akte een afschrift is opgenomen in het daartoe bestemde register van het kadaster op ## in deel ##, nummer ##.

D. KOOPOVEREENKOMST.

Verkoper heeft blijkens een door partijen ondertekende overeenkomst van verkoop en koop, deze overeenkomst hierna ook te noemen: "**de koopovereenkomst**", aan koper verkocht, die blijkens die overeenkomst van verkoper heeft gekocht:

het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **De Lier**, sectie **A**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **##**, omvattende:

1. het onverdeeld ##/## aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het perceel grond met het daarop te stichten appartementengebouw met toebehoren, gelegen aan de ## te De Lier, gemeente Westland, kadastraal bekend gemeente De Lier, sectie A, nummer ##, ongeveer groot ## are en ## centiare, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend; en

##APPINDEX 1 T/M 13

2. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin en verder toebehoren op de begane grond, plaatselijk bekend ## te De Lier, gemeente Westland;

##EINDE APPINDEX 1 T/M 13

##APPINDEX 14 T/M 45

2. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en verder toebehoren op de ##eerste verdieping, ##tweede verdieping, plaatselijk bekend ## te De Lier, gemeente Westland;

##EINDE APPINDEX 14 T/M 45

##APPINDEX 46 EN 47

2. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met dakterras en verder toebehoren op de derde verdieping, plaatselijk bekend ## te De Lier, gemeente Westland;

##EINDEAPPINDEX 46 EN 47

hierna ook te noemen: "**het verkochte**".

E. LEVERING.

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper aan koper, die bij deze ieder voor de onverdeelde helft aanvaardt:

het verkochte.

F. GEBRUIK.

##APPINDEX 1 T/M 13

Koper verklaart het verkochte na voltooiing te gaan gebruiken als woning met tuin.

##EINDE APPINDEX 1 T/M 13

##APPINDEX 14 T/M 45

Koper verklaart het verkochte na voltooiing te gaan gebruiken als woning met balkon.

##EINDE APPINDEX 14 T/M 45

##APPINDEX 46 EN 47

Koper verklaart het verkochte na voltooiing te gaan gebruiken als woning met dakterras.

##EINDE APPINDEX 46 EN 47

G. KOOPSOM.

1. De koopsom voor het verkochte ## (waarin is begrepen het tot heden krachtens na te melden aannemingsovereenkomst verschuldigde deel van de aanneemsom) bedraagt ##, inclusief omzetbelasting.
2. Koper heeft de koopsom met de daarover verschuldigde ##rente en omzetbelasting voldaan door storting op een kwaliteitsrekening van Westport Notarissen N.V.

##3. Voor het geval de koopsom en/of de kosten (deels) uit privé vermogen, maar voor ongelijke delen, door kopers worden gefinancierd, zal er voor degene die meer heeft gefinancierd slechts een nominale vordering ontstaan.

H. KWITANTIE.

Verkoper verleent koper kwitantie voor de hiervoor onder artikel G lid 2 vermelde betaling.

I. UITBETALING GELDEN.

Verkoper stemt er mee in dat het totaal betaalde bedrag onder berusting blijft van mij, notaris, tot gebleken is dat het verkochte is geleverd vrij van hypotheken en beslagen.

J. AANNEMINGSOVEREENKOMST.

Koper heeft (als deelgerechtigde) met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Van Mierlo Bouwprojecten B.V., statutair gevestigd te Westland, kantoorhoudende te 2676 LE Maasdijk, gemeente Westland, Aartsdijkweg 1 (Postbus 218, 3140 AE Maassluis), inschrijfnummer Kamer van Koophandel 57084114, een aannemingsovereenkomst gesloten voor de bouw van het appartementengebouw, waarvan het verkochte deel uitmaakt.

K. BEPALINGEN EN BEDINGEN.

De koopovereenkomst is gesloten onder toepassing van onder meer de volgende bepalingen en bedingen:

1. Kosten en belastingen.

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen het kadastraal tarief, zijn in de koopsom begrepen.
2. Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.
 - a. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die, tenzij in deze akte of in de koopovereenkomst anders is vermeld:
 1. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook;
 2. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheek dan wel met inschrijvingen daarvan;
 3. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
 4. niet bezwaard is met beperkte rechten, behoudens erfdienstbaarheden; en
 5. niet belast is met andere lasten en beperkingen.
 - b. Indien de hiervoor vermelde grootte van het in de splitsing betrokken perceel of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten.

Verskil tussen de werkelijke en de blijkens de splitsingstekening aangegeven maat of grootte, verleent eveneens aan geen der partijen enig recht.
3. Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico.
 - a. De feitelijke levering van het verkochte aan koper vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.
 - b. Alle baten en lasten, welke ter zake het verkochte geheven worden, zijn vanaf heden voor rekening van koper, met dien verstande dat de zakelijke lasten en belastingen over de lopende termijnen niet worden verrekend.
 - c. Koper draagt vanaf heden het risico van (zijn aandeel in) het terrein.

Gedurende de (af)bouw is het risico van het appartementengebouw voor rekening van Van Mierlo Bouwprojecten B.V., voornoemd.

4. Titelbewijzen en bescheiden.

Verkoper heeft nog belang bij de op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek, zodat deze niet aan koper zijn afgegeven.

Op eerste verzoek van koper zal een kopie van bedoelde titelbewijzen en bescheiden aan koper worden afgegeven.

5. Garanties/verklaringen.

De bepalingen van de koopovereenkomst en met name de in de koopovereenkomst door partijen afgelegde verklaringen en verstrekte garanties met betrekking tot het gebruik en de (milieu)technische staat van het verkochte blijven onverkort van kracht, voor zover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voor zover deze nog van kracht kunnen zijn.

L. PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN.

Uit het daartoe bestemde register van het kadaster blijkt dat met betrekking tot het verkochte geen beperkingen voortvloeiende uit de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (WKPB) bekend zijn, behoudens eventuele beperkingen voortvloeiende uit de Huisvestingsverordening, het splitsingsvergunningstelsel, de Huisvestingswet 2014 en de Wet Geluidhinder.

M. ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF OVERIGE BEPERKINGEN.

Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of overige beperkingen wordt verwezen naar de hiervoor onder "voorafgaande verkrijging" vermelde akten van levering.

De in deze akten vermelde erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere beperkingen zijn veelal door vermenging teniet gegaan, door afstanddoening geëindigd, of de uitoefening daarvan is niet meer mogelijk in verband met de ontwikkeling van het gebied waarin het verkochte is gelegen tot woongebied.

Verkoper verklaart de nodige infrastructuur ten behoeve van de ontsluiting van het verkochte te (doen) realiseren, zodat koper geen redelijk belang heeft bij de uitoefening van eventuele erfdiensbaarheden die anders dan via de door verkoper aan te leggen infrastructuur werden uitgeoefend en koper verklaart daar ook geen beroep op te zullen doen.

N. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN.

1. Zolang de gemeente Westland en/of verkoper rechthebbende(en) is/zijn van perceelsgedeelten, welke grenzen aan het in de splitsing betrokken perceel, zal koper nimmer een beroep doen op het recht als bedoeld in de artikelen 46 en 49 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, zodat de gemeente Westland en/of verkoper niet verplicht is/zijn of kan/kunnen worden om mee te werken aan het

plaatsen van - of bij te dragen in de kosten van - afpalingstekens en/of grensafscheidingen.

2. Koper is verplicht om te dulden dat leidingen en kabels met toebehoren ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen, zoals riolering, gas-, warmtenet-, water- en elektriciteitsvoorziening, drainage en voorzieningen voor radio- en televisiesignalen, telefonie en datacommunicatie, alsmede palen, lantaarnpalen, overige (openbare) verlichting, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsborden, verkeersborden, trafo's en regelstations - om niet - op, in, door, aan of boven het verkochte en de daarop te realiseren opstellen worden aangebracht, gehouden, gerepareerd, vernieuwd of verwijderd op plaatsen waar en de wijze waarop Burgemeester en Wethouders van Westland en/of de betreffende (nuts)instelling(en) dit nodig zullen achten. Koper is verplicht en verbindt zich al hetgeen krachtens deze bepaling is aangebracht niet te wijzigen of te verwijderen.

Voorts is koper verplicht om personeel van de gemeente Westland of de desbetreffende (nuts)instelling(en) toegang te verlenen voor het verrichten van de noodzakelijke werkzaamheden.

3. De sub 1 en 2 vermelde verplichtingen worden bij deze aan koper opgelegd en door koper aanvaard als kwalitatief (derden)beding als bedoeld in artikel 6:252 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, ten behoeve van verkoper respectievelijk de gemeente Westland respectievelijk de desbetreffende (nuts)instelling(en), voor wie verkoper verklaart dit beding te aanvaarden, zodat deze verplichtingen zullen overgaan op al degenen die het verkochte met de daarop te realiseren opstellen zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel.

Degene(n) die van de rechthebbende een recht tot gebruik met betrekking tot het verkochte zal/zullen verkrijgen is/zijn eveneens aan vermelde verplichtingen gebonden.

O. VERPLICHTINGEN TOT HANDHAVING.

Koper verplicht zich (al dan niet samen met de overige appartementeigenaars) ten opzichte van de gemeente Westland om het/de tijdens de bouw eventueel op/in het verkochte aan te brengen groenvoorziening/haag, gras, tegels/bestrating en/of drainageleiding(en) (eventueel voorzien van inspectie- en/of doorspoelputten), in goede staat te handhaven, een en ander conform de van gemeentewege eventueel gegeven of nog te geven voorschriften, zulks op straffe van een boete bij niet-nakoming van vijf duizend euro (€ 5.000,00) ten behoeve van de gemeente Westland.

P. KETTINGBEDING.

Bij elke vervreemding in eigendom of zakelijk gebruiks- of genotsrecht van het

verkochte of een gedeelte daarvan, moet het hiervoor onder O bepaalde, alsmede het onderhavige kettingbeding aan de nieuwe verkrijger in eigendom of enig zakelijk gebruiks- of genotsrecht worden opgelegd, ten behoeve van de gemeente Westland worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van vervreemding in eigendom of zakelijk gebruiks- en genotsrecht worden overgenomen, zulks op verbeurte door koper of iedere opvolgende eigenaar of zakelijk gebruiks- of genotsgerechtigde, die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete groot vijf en twintig duizend euro (€ 25.000,00), ten behoeve van de gemeente Westland, onverminderd de bevoegdheid voor de gemeente Westland om de eventueel meer geleden schade te vorderen. De nalatige zal in gebreke zijn door het enkele feit van niet-nakoming of overtreding van deze bepaling, terwijl de verplichting om alsnog aan het gemaakte beding te voldoen onverminderd blijft bestaan.

Q. BEDINGEN TEN BEHOEVE VAN DERDEN.

De hiervoor onder O en P opgenomen bepalingen worden bij deze door verkoper uitdrukkelijk aan koper opgelegd en door koper aanvaard, terwijl de hieruit voor derden voortvloeiende rechten bij deze door verkoper voor en namens die derden worden aangenomen.

R. WARMTENET / KETTINGBEDING.

1. Koper is ermee bekend dat de warmtelevering ten behoeve van het verkochte appartement wordt verzorgd door HVC Energie B.V., gevestigd te Alkmaar, hierna ook te noemen: "**HVC**". De gemeente Westland heeft hiertoe afspraken gemaakt met de HVC. Het verkochte appartement wordt niet voorzien van een gasleiding netwerk.
2. Verkoper (hierna ook te noemen Aanvrager) en HVC zijn het navolgende overeengekomen:
 - " *De Aanvrager verbindt zich jegens HVC om bij de verkoop van de woningen in het plan Lierkwartier te De Lier aan haar eerste particuliere kopers (in de koopakte) op te leggen, als kettingbeding, een bepaling met de volgende strekking, een en ander nader door de Aanvrager af te stemmen met de door Aanvrager betrokken notaris:*
De warmtelevering ten behoeve van het verkochte geschiedt overeenkomstig de "Aansluitvoorwaarden Warmte" (de algemene aansluitvoorwaarden warmte HVC). Koper van de Woning verklaart een exemplaar van gemelde voorwaarden te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan bekend te zijn. Koper aanvaardt de verplichting van het aansluiten c.q. aangesloten houden van het verkochte op het warmtenet van HVC, de verplichting om te dulden dat HVC hieraan (onderhouds)werkzaamheden uitvoert, alsmede, wat betreft de afname en

levering van warmte uit het warmtenet, een warmteleveringsovereenkomst met HVC af te sluiten."

Koper verklaart een exemplaar van vermelde aansluitvoorwaarden te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan bekend te zijn.

3. Bij elke vervreemding in eigendom of zakelijk gebruiks- of genotsrecht van het verkochte of een gedeelte daarvan, dient het hiervoor onder R.2 bepaalde, waaronder begrepen de verplichting van het aansluiten casu quo aangesloten houden van het verkochte op het warmtenet van HVC, alsmede, indien sprake zal zijn van afname en levering van warmte uit het warmtenet, de verplichting een warmteleveringsovereenkomst met HVC af te sluiten, alsmede het onderhavige kettingsbeding aan de nieuwe verkrijger in eigendom of enig zakelijk gebruiks- of genotsrecht te worden opgelegd, ten behoeve van HVC worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van vervreemding in eigendom of zakelijk gebruiks- en genotsrecht worden overgenomen. De nalatige zal in gebreke zijn door het enkele feit van niet-nakoming of overtreding van deze bepaling, terwijl de verplichting om alsnog aan het beding te voldoen onverminderd blijft bestaan.
4. De hiervoor onder R opgenomen bepalingen worden bij deze door verkoper uitdrukkelijk aan koper opgelegd en door koper aanvaard, terwijl de hieruit voor derden voortvloeiende rechten bij deze door verkoper voor en namens die derden worden aangenomen.

##APPINDEX 1 T/M 3, 5 T/M 16, 18 t/M 32 en 34 T/M 45

S. WOONPLICHT.

1. Koper verplicht zich jegens verkoper om het verkochte zelf (met zijn gezin casu quo de zijnen) te betrekken nadat het verkochte voor bewoning/gebruik is gereed gekomen en die bewoning/het gebruik gedurende een aansluitende termijn van tien jaar voort te zetten.
Zolang hieraan niet is voldaan, is het niet toegestaan om het verkochte zonder schriftelijke toestemming van verkoper geheel of gedeeltelijk te verhuren of anderszins op enigerlei wijze, onder welke titel dan ook, in gebruik of genot af te staan. Bij eigendomsovergang van het verkochte vóór of binnen genoemde termijn van tien jaar (waaronder begrepen het geheel of gedeeltelijk verkopen, vervreemden, of met beperkte genotsrechten bezwaren van het verkochte), geldt het hierna onder T bepaalde.
2. Het hiervoor onder 1 bepaalde vervalt, nadat koper het verkochte (met zijn gezin casu quo de zijnen) gedurende de hiervoor onder 1 genoemde periode van tien jaar heeft bewoond/gebruikt. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke koper als bewoner van de verkochte woning in de Gemeentelijke Basisadministratie is ingeschreven.

3. Bij niet-nakoming of overtreding van het hiervoor onder 1 bepaalde, verbeurt koper ten behoeve van verkoper, door het enkele feit der niet-nakoming of overtreding zelf, zonder dat ingebrekestelling zal zijn vereist, een terstond opeisbare boete van vijf en twintig duizend euro (€ 25.000,00) voor elke overtreding of niet-nakoming en van vijftig euro (€ 50,00) per dag voor elke dag dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt, zulks ongeacht het gebruik van andere rechtsmiddelen, waaronder het recht van verkoper om nakoming en/of vergoeding van eventueel meer geleden schade te vorderen.
4. Verkoper verklaart alle uit vermelde bepalingen voortvloeiende rechten bij deze te aanvaarden.

T. ANTI-SPECULATIEBEDING.

1. Koper verplicht zich jegens verkoper om bij eigendomsovergang van het verkochte binnen tien jaren na heden, aan verkoper te betalen, ingeval de eigendom van het verkochte overgaat gedurende het eerste onderscheidenlijk het tweede, derde, vierde, vijfde, zesde, zevende, achtste, negende of het tiende jaar na heden, een honderd procent, respectievelijk negentig procent, respectievelijk tachtig procent, respectievelijk zeventig procent, respectievelijk zestig procent, respectievelijk vijftig procent, respectievelijk veertig procent, respectievelijk dertig procent, respectievelijk twintig procent of tien procent, van het bedrag, waarmede het bedrag van de waarde van het verkochte het bedrag van de koop- en aanneemsom van het verkrijgen in eigendom van het verkochte te boven gaat.
2. Voor de toepassing van deze bepaling wordt als overgang van de eigendom niet aangemerkt die krachtens:
 - a. boedelmenging of erfrecht;
 - b. verdeling van een huwelijksgemeenschap, partnergemeenschap of nalatenschap, waarin degene, op wie de eigendom overgaat, was gerechtigd als rechtverkrijgende onder algemene titel;
 - c. een overeenkomst tot verdeling wegens beëindiging van een verhouding van duurzaam samenwonen;
 - d. een executoriale verkoop of onderhandse verkoop met toestemming van de President van de Rechtbank als bedoeld in artikel 268 lid 2 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.
3. Voor de toepassing van het hiervoor onder 1 bepaalde wordt onder eigendomsovergang mede begrepen het vestigen van enig beperkt genotsrecht, alsmede elke andere overeenkomst of andere rechtshandeling in welke vorm en onder welke benaming ook aangegaan of verricht, strekkende tot het anderszins overgaan van het verkochte, waarvan moet worden

aangenomen dat zij niet zou zijn aangegaan of zou zijn verricht indien de in deze bepalingen bedoelde vergoeding niet zou zijn verschuldigd.

4. Voor de toepassing van het hiervoor onder 1 bepaalde is de waarde ten minste gelijk aan die van de tegenprestatie.
5. Voor de toepassing van het hiervoor onder 1 bepaalde wordt het bedrag van de kosten van het verkrijgen in eigendom van het verkochte vermeerderd met de door koper betaalde en ten genoegen van verkoper door middel van facturen aangetoonde meerwerktermijnen en verbeteringskosten (inclusief omzetbelasting).
6. Koper is verplicht verkoper zo spoedig mogelijk schriftelijk op de hoogte te stellen van een eigendomsovergang van het verkochte als hiervoor onder 1 bedoeld, doch uiterlijk binnen vier weken na het sluiten van een daartoe strekkende overeenkomst en in ieder geval vóór de juridische levering. Indien sprake is van overdracht onder algemene titel zal de betreffende rechtsopvolger gehouden zijn zo spoedig mogelijk nadat overgang heeft plaatsgevonden verkoper daarvan schriftelijk in kennis te stellen. Koper zal op eerste verzoek van verkoper inzage geven in de relevante akte(n).
7. Bij niet-nakoming of overtreding van één of meer van de dit artikel genoemde verplichtingen verbeurt koper ten behoeve van verkoper, door het enkele feit der niet-nakoming of overtreding zelf, zonder dat ingebrekestelling zal zijn vereist, een terstond opeisbare boete van vijftig procent (50%) van de waarde van het verkochte ten tijde van de eigendomsovergang.
8. Het in dit artikel bepaalde kan nimmer toe leiden dat verkoper een vergoeding aan koper verschuldigd is, bijvoorbeeld wegens een negatieve meerwaarde.
9. Verkoper verklaart alle uit vermelde bepalingen voortvloeiende rechten bij deze te aanvaarden.

##EINDE APPINDEX 1 T/M 3, 5 T/M 16, 18 t/M 32 en 34 T/M 45

##. APPARTEMENTSBEPALINGEN.

1. Splitsingsakte en algemeen reglement.

Koper is gehouden tot naleving van alle bepalingen en bedingen voorkomende in vermelde akte van splitsing in appartementsrechten en het bij die akte van toepassing verklaarde reglement van splitsing, zijnde het modelreglement zoals vastgesteld bij akte verleden op negentien december tweeduizend zeventien voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is opgenomen in het daartoe bestemde register van het kadaster op negentien december tweeduizend zeventien in deel 72212 nummer 160, zoals verder bij vermelde splitsingsakte aangevuld en/of gewijzigd, terwijl voorts bij vermelde splitsingsakte een vereniging van eigenaars is opgericht.

Koper verklaart:

- a. dat hij de bepalingen van de akte van splitsing en het reglement, welke hem bekend zijn en waarvan hij een kopie heeft ontvangen, zal nakomen en naleven;
 - b. dat het hem bekend is dat hij van rechtswege als appartementseigenaar lid is van bedoelde vereniging van eigenaars.
2. Verklaring van administrateur vereniging van eigenaars.
Aan deze akte wordt geen verklaring van de administrateur van de vereniging van eigenaars gehecht betreffende de bijdrage die verkoper per heden over het lopende en voorafgaande boekjaar nog verschuldigd is, alsmede de omvang van de reservefonds van de vereniging van eigenaars, aangezien de vereniging van eigenaars eerst per ## is opgericht.

##. VOLMACHT TOT ROYEMENT / VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN EN OVERIGE BEPERKTE RECHTEN / RECTIFICATIE.

1. Partijen geven bij deze onherroepelijk volmacht - met de macht van substitutie - aan ieder van de medewerkers van Westport Notarissen N.V., om medewerking te verlenen aan het doorhalen van eventuele hypothecaire inschrijving(en) op het verkochte ten laste van verkoper of eventueel haar rechtsvoorganger(s), en om daarvoor de afstanddoening door de hypotheekhouder(s) te aanvaarden en de bewaarder van de openbare registers volmacht te verlenen de doorhaling te bewerkstelligen.
2. Partijen geven bij deze onherroepelijk volmacht - met de macht van substitutie - aan het bestuur van genoemde vereniging van eigenaars, alsmede aan ieder van de medewerkers van Westport Notarissen N.V., om:
 - a. medewerking te verlenen aan het zo nodig, tot uiterlijk één jaar na de oplevering van het gemeenschappelijke deel en de gemeenschappelijke zaken van het gebouw, vestigen van kwalitatieve verplichtingen/rechten en/of beperkte rechten, zoals rechten van opstal en/of erfdienstbaarheden, ten behoeve van de (nuts)instellingen die daar om verzoeken voor onder andere de aanleg en instandhouding van werken in de meest algemene zin van het woord, waaronder begrepen leidingen, kabels en buizen met toebehoren, voor voorzieningen, zoals water, warmtenet en elektriciteit, in, op of boven - een gedeelte van - het verkochte en/of het appartementengebouw, één en ander onder de voorwaarden en bepalingen als met de betreffende (nuts)instellingen zijn of worden overeengekomen; en
 - b. de akte van splitsing en het daarin opgenomen reglement zo nodig, tot uiterlijk één jaar na de oplevering van het gemeenschappelijke deel en de gemeenschappelijke zaken van het appartementengebouw, aan te

passen aan de feitelijke situatie.

3. De gevolmachtigde is gerechtigd de ter zake nodige akten en stukken te tekenen en verder te verrichten al hetgeen de gevolmachtigde dienstig zal oordelen.
De gevolmachtigde is bevoegd van deze volmacht gebruik te maken, ook indien het een rechtshandeling betreft waarbij de gevolmachtigde optreedt als gevolmachtigde van één of meer andere bij die rechtshandeling betrokkenen.
4. Koper is verplicht en verbindt zich jegens verkoper medewerking te verlenen aan de aanvraag voor het verkrijgen van de (eventueel) benodigde toestemming van de eventueel toekomstige hypotheekhouder(s) van het verkochte voor de hiervoor in lid 2 vermelde rechtshandelingen.
5. Ingeval van vervreemding van het verkochte voor of tot uiterlijk één jaar na de oplevering van het gemeenschappelijke deel en de gemeenschappelijke zaken van het appartementengebouw, zal koper:
 - a. aan zijn rechtsopvolger(s) in de eigendom van het verkochte de verplichting opleggen een gelijke volmacht als hiervoor in lid 2 vermeld te verlenen aan ieder van de medewerkers van Westport Notarissen N.V., alsmede de verplichting opleggen medewerking te verlenen aan de aanvraag voor het verkrijgen van de gelijke toestemming als hiervoor in lid 4 bedoeld; en
 - b. het hiervoor in lid 2 tot en met 4 bepaalde bij wijze van kettingbeding opleggen aan zijn rechtsopvolger(s) in de eigendom van het verkochte en ten behoeve van verkoper bedingen, aannemen en woordelijk in de betreffende akte opnemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijf duizend euro (€ 5.000,00) ten behoeve van verkoper.
6. Indien na ondertekening van deze akte mocht blijken, dat de kadastrale omschrijving van de in deze akte vermelde percelen/appartementen niet juist of niet volledig is, dienen deze akte en eventuele akte(n) waarbij hypotheek op het verkochte is verleend bij notariële akte(n) gerectificeerd te worden.
Partijen geven bij deze voor zoveel nodig onherroepelijk volmacht - met de macht van substitutie - aan ieder van de medewerkers van Westport Notarissen N.V., om voor en namens hen te verschijnen bij de akte(n) van rectificatie als hiervoor bedoeld en deze namens partijen te ondertekenen.

##. GELDIGHEID KOOPOVEREENKOMST.

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen voor het verlijden van de akte overigens tussen hen is overeengekomen.

##. ONTBINDENDE VOORWAARDEN.

1. Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de

koopovereenkomst of in eventuele nadere overeenkomsten die daarop en op de onderhavige levering betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

Geen van partijen kan zich ter zake van de koopovereenkomst en de onderhavige levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen, waaronder uitdrukkelijk begrepen het recht van koper om de koopovereenkomst binnen zeven dagen na terhandstelling van een afschrift daarvan te ontbinden.

2. Voor zover er (een) ontbindende voorwaarde(n) is/zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die daarop betrekking hebben, welke thans nog niet is/zijn uitgewerkt, doen partijen uitdrukkelijk afstand van het recht die ontbindende voorwaarde(n) in te roepen.

##. FISCALE VERKLARING.

Verkoper kwalificeert als ondernemer in de zin van artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968;

De levering van het verkochte wordt aangemerkt als een levering als bedoeld in artikel 11 lid 1 onderdeel a onder 1 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat de levering van rechtswege belast is met omzetbelasting. Het verkochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt.

Koper verklaart dat aan de voorwaarden voor de toekenning van de vrijstelling van artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer is voldaan en bij deze op die vrijstelling een beroep te doen.

De verschuldigde overdrachtsbelasting bedraagt derhalve nihil.

##. VOLMACHT.

Van voormelde schriftelijke volmacht aan de verschenen persoon sub 1 blijkt uit een onderhandse akte, die aan vermelde akte van splitsing is gehecht.

##. WOONPLAATSKEUZE.

Voor de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van mij, notaris.

##. SLOTVERKLARINGEN.

Waarvan akte is verleden te Westland, op de datum in het hoofd van deze akte gemeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om