

DAA\##
dossier ## (2017.2850)

LEVERING

Heden, ##, verschijnen voor mij, ##:

1. ##, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de statutair te Hoevelaken, gemeente Nijkerk, gevestigde en feitelijk te 1076 CV Amsterdam, IJsaanpad 1, 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 DUINGEEST.

Verkoper heeft een appartementengebouw, omvattende zestien woningen met toebehoren ontwikkeld op percelen bouwgrond, gelegen in het bestemmingsplangebied Duingeest, aan de Tweetandschelp te Monster, gemeente Westland, kadastraal bekend gemeente Monster, sectie F, nummers ##3143 (ged), ##3136(ged) en ##3137 (ged), samen ongeveer groot ## are en ## centiare, aan welke percelen door het kadaster ##administratieve en voorlopige kadastrale grenzen en –oppervlakten zijn toegekend, hierna ook te noemen: “**het terrein**” of “**het bouwplan**”.

B. VOORAFGAANDE VERKRIJGING.

Het terrein is qasu quo zal door verkoper (worden) verkregen:

- deels door opneming in het daartoe bestemde register van het kadaster op twintig mei tweeduizend negen in deel 56676 nummer 89 van een afschrift van een akte van levering op negentien mei tweeduizend negen verleden voor mr. Th.J.H. Dröge, destijds notaris te Delft;
- deels door opneming in het daartoe bestemde register van het kadaster op drie februari tweeduizend veertien in deel 63925 nummer 8 van een afschrift van een akte van levering op een en dertig januari tweeduizend veertien verleden voor genoemde notaris mr. Th.J.H. Dröge, mede in verband met een akte van rectificatie op drie juli tweeduizend veertien verleden voor genoemde notaris mr. Th.J.H. Dröge, van welke akte een afschrift is opgenomen in het daartoe bestemde register van het kadaster op zeven juli tweeduizend veertien in deel 64586 nummer 50; en
- deels door opneming in het daartoe bestemde register van het kadaster op ## in deel ## nummer ## van een afschrift van een akte van ruiling op ## verleden voor ##,

welke akten onder meer inhouden kwitantie voor de betaling van de koopprijs/koopprijzen en de constatering dat geen beroep meer kan worden gedaan op een ontbindende voorwaarde.

C. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN.

Verkoper heeft in het in de splitsing betrokken perceel 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 ##diezelfde dag 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:

1. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Monster**, sectie **F**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **##**, omfattende:
 - a. het onverdeeld twaalf/tweehonderd achtste (12/208^{ste}) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het perceel grond met het daarop te stichten appartementengebouw met toebehoren, gelegen aan de Tweetandschelp te Monster, gemeente Westland, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Monster, sectie F, nummers ##3143 (ged), ##3136(ged) en ##3137 (ged), samen ongeveer groot ## are en ## centiare, aan welke percelen door het kadaster ##administratieve en voorlopige kadastrale grenzen en – oppervlakten zijn toegekend, en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de ##eerste##tweede##derde##vierde verdieping met bijbehorende berging op de begane grond, plaatselijk bekend Tweetandschelp ## te Monster, gemeente Westland;
2. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Monster**, sectie **F**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **##**, omfattende:
 - a. het onverdeeld één/tweehonderd achtste (1/208^{ste}) aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de begane grond, plaatselijk bekend Tweetandschelp (ongenummerd) te Monster, gemeente Westland,

hierna samen 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.

Koper verklaart het verkochte na voltooiing te gaan gebruiken als woning met berging en parkeerplaats.

G. KOOPPRIJS.

1. De koopprijs voor het verkochte ##(waarin is begrepen het tot heden krachtens na te melden aannemingsovereenkomst verschuldigde deel van de aanneemsom) bedraagt:
 - a. voor het verkochte sub 1: ##;
 - b. voor het verkochte sub 2: ##,

totaal derhalve ##.

2. Koper heeft de totale koopprijs ## met de daarover verschuldigde rente en omzetbelasting voldaan door storting op een kwaliteitsrekening van Westland Partners Notarissen te Westland.

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 te 3316 EA Dordrecht, Calandstraat 4 gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Van Wijnen Dordrecht B.V., inschrijfnummer Kamer van Koophandel 23029736, 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 totale koopprijs 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 hypotheken 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.

Vershil 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 in de splitsing betrokken perceel. Gedurende de (af)bouw is het risico van het appartementengebouw voor rekening van Van Wijnen Dordrecht 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 en de Huisvestingswet.

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

Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of overige beperkingen wordt verwezen naar:

1. een akte van levering op ## verleden voor ##, van welke akte een afschrift is opgenomen in het daartoe bestemde register van het kadaster op ## in deel ## nummer ##, waarin het navolgende woordelijk is vermeld:

“K. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN.

1. *Ter uitvoering van hetgeen partijen bij de koopovereenkomst met elkaar zijn overeengekomen worden bij deze, ter legalisering van eventueel met het burens- en/of eigendomsrecht strijdige situaties, over en weer, ten behoeve en ten laste van het verkochte en ten laste en ten behoeve van de percelen kadastraal bekend gemeente Monster, sectie F, nummers ## en ##, al zodanige erfdiensbaarheden verleend en aangenomen, waardoor de toestand waarin die percelen met de daarop nog te stichten appartementengebouwen zich (onmiddellijk na voltooiing van de bouw van het bouwplan ##) ten opzichte van elkaar (zullen) bevinden blijft gehandhaafd, zonodig in stand wordt gehouden en vernieuwd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen en kabels, afvoer van hemelwater, grondwater (drainage), gootwater door gemeenschappelijke hemelwaterafvoeren, rioleringswerken of anderszins, eventuele inbalkingen en inankeringen, over- en onderbouw, toevoer van licht en lucht, alsmede uitzicht, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te*

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.

Deze erfdienstbaarheden houden mede de verplichting in voor de eigenaar van een dienend erf om toe te staan dat op of in het dienend erf de nodige werkzaamheden aan de betreffende voorzieningen worden uitgeoefend.

2. Ter uitvoering van hetgeen partijen bij de koopovereenkomst met elkaar zijn overeengekomen wordt bij deze - om niet - ten behoeve van de percelen kadastraal bekend gemeente Monster, sectie F, nummers ## en ## en ten laste van verkochte, als erfdienstbaarheid het recht van weg verleend en aangenomen, inhoudende de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf om te dulden, dat de gerechtigden en bevoegde gebruikers (waaronder begrepen bezoekers) van het heersend erf via de op vermelde ##juridische tekening met ##kruisarcering aangegeven rijbaan komen van en gaan naar de openbare weg (en omgekeerd).

Met betrekking tot de erfdienstbaarheid gelden de volgende bepalingen.

1. De rijbaan mag niet zonder schriftelijke toestemming van zowel de gerechtigden tot het heersend erf als de gerechtigde tot het dienend erf worden verlegd.
2. De rijbaan mag uitsluitend worden gebruikt:
 - als voetpad voor mens en dier;
 - als rijweg voor personenauto's, (motor-)(brom-)(snor-)fietsen en alle andere niet-motorische vervoermiddelen.
3. Het is zowel de gerechtigden tot het heersend erf als de gerechtigden tot het dienend erf en alle andere personen die van de rijbaan gebruik maken verboden om vervoermiddelen van welke aard ook of andere zaken op de rijbaan te plaatsen anders dan voor het directe gebruik van de rijbaan als zodanig vereist zal zijn, zodat dit gebruik ongehinderd en onverminderd zal kunnen plaats hebben. Indien in strijd met deze bepaling mocht zijn gehandeld, zullen beide partijen of hun gemachtigden bevoegd zijn datgene wat zich op de rijbaan bevindt, zonder enige aanmaning te verwijderen en elders te plaatsen.

De kosten van onderhoud, verbetering en eventuele vernieuwing van de rijbaan komen voor rekening van de eigenaren van de betreffende heersende en dienende erven, ieder voor een gelijk deel per parkeerplaats.

3. Ter uitvoering van hetgeen partijen bij de koopovereenkomst met elkaar zijn overeengekomen wordt bij deze - om niet - ten behoeve van het verkochte en ten laste van de percelen kadastraal bekend gemeente Monster, sectie F, nummers ## en ##, als erfdienstbaarheid het recht van voetpad verleend en aangenomen, inhoudende de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf om te dulden, dat de gerechtigden en

bevoegde gebruikers (waaronder begrepen bezoekers) van het heersend erf via de op vermelde ##juridische tekening met ##streeparcering aangegeven rijbaan komen van en gaan naar de vier naast bedoelde rijbaan gelegen bergingen (en omgekeerd).

Met betrekking tot de erfdienstbaarheid gelden de volgende bepalingen.

1. De rijbaan mag niet zonder schriftelijke toestemming van zowel de gerechtigden tot het heersend erf als de gerechtigde tot het dienend erf worden verlegd.
2. De rijbaan mag uitsluitend worden gebruikt:
 - als voetpad voor mens en dier;
 - als rijweg voor (motor-)(brom-)(snor-)fietsen.
3. Het is zowel de gerechtigden tot het heersend erf als de gerechtigden tot het dienend erf en alle andere personen die van de rijbaan gebruik maken verboden om vervoermiddelen van welke aard ook of andere zaken op de rijbaan te plaatsen anders dan voor het directe gebruik van de rijbaan als zodanig vereist zal zijn, zodat dit gebruik ongehinderd en onverminderd zal kunnen plaats hebben. Indien in strijd met deze bepaling mocht zijn gehandeld, zullen beide partijen of hun gemachtigden bevoegd zijn datgene wat zich op de rijbaan bevindt, zonder enige aanmaning te verwijderen en elders te plaatsen.

De kosten van onderhoud, verbetering en eventuele vernieuwing van de rijbaan komen voor rekening van de eigenaren van het dienend erf.”

2. vermelde splitsingsakte de dato ##, waarin het navolgende woordelijk is vermeld:

“Artikel 27.1

De bestemming voor elk van de Appartementsrechten met de indexnummers 1 tot en met 16 is woning met berging voor privé doeleinden.

De bestemming voor elk van de Appartementsrechten met de indexnummers 17 tot en met 32 is parkeerplaats voor privé doeleinden.

De parkeerplaatsen mogen zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de Vergadering niet worden gebruikt door (een) andere(n) dan (een) bevoegde Gebruiker(s) van de zich in het Gebouw bevindende Appartementsrechten met de bestemming woning.”

Voor zover in bovengenoemde bepalingen en voorwaarden verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

N. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN.

1. Zolang de gemeente Westland rechthebbende is van perceelsgedeelten, welke grenzen aan het verkochte, 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 niet verplicht is of kan 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-, water- en elektriciteitsvoorziening, drainage en voorzieningen voor radio- en televisiesignalen, telefonie en datacommunicatie, alsmede palen, lantaarnpalen, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsborden, verkeersborden, trafo's en regelstations - om niet - op, in, door, aan of boven het verkochte en de daarop te realiseren opstallen 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. Het is koper niet toegestaan om de **helling**profiel van de langs het appartementengebouw aan te leggen duintuin te veranderen of te egaliseren.
 4. a. Behoudens ruiling van tot het appartementengebouw behorende parkeerplaatsen, is het niet toegestaan een tot het appartementengebouw behorende parkeerplaats te vervreemden, waaronder in dit artikel ook wordt verstaan verdeling en verlening daarop van enig beperkt genotsrecht, zonder gelijktijdige vervreemding aan dezelfde verkrijger van een tot het appartementengebouw behorende woning.
Evenmin is het, behoudens ruiling van tot het appartementengebouw behorende woningen, toegestaan een tot het appartementengebouw behorende woning te vervreemden, zonder gelijktijdige vervreemding aan dezelfde verkrijger van een tot het appartementengebouw behorende berging.
 - b. Koper is verplicht om de tot het verkochte behorende parkeerplaats niet door (een) andere(n) dan (een) eigenaar(s), beperkt gerechtigde(n) of gebruiker(s) van een tot het appartementengebouw behorende woningen te laten gebruiken.
 - c. Het is verboden **de**toegang tot de parkeerplaatsen te verwijderen en/of daarop voorwerpen te plaatsen of beplantingen aan te brengen waardoor deze parkeerplaatsen niet meer als zodanig kunnen worden gebruikt. Ook mogen de parkeerplaatsen niet door middel van een afscheiding zodanig worden afgesloten dat deze voor bevoegde gebruikers vanaf de openbare weg niet meer met motorvoertuigen bereikbaar zijn. De parkeerplaatsen mogen niet anders worden gebruikt dan voor het parkeren van motorvoertuigen.
 5. De sub 1 tot en met 4 vermelde verplichtingen/verbodsbepalingen worden aan koper opgelegd en door koper aanvaard als kwalitatief (derden)beding als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, ten behoeve van de gemeente Westland respectievelijk de desbetreffende (nuts)instelling(en),

voor wie verkoper verklaart dit beding te aanvaarden, zodat deze verplichtingen/verbodsbepalingen 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/verbodsbepalingen gebonden.

O. VERPLICHTINGEN TOT HANDHAVING EN ONDERHOUD.

Koper verplicht zich ten opzichte van de gemeente Westland om het/de tijdens de bouw eventueel op/in ##het in de splitsing betrokken ##perceel casu quo op/in het verkochte aan te brengen beplanting in de duintuin, bomen, hekwerk (eventueel voorzien van begroeiing) en/of haag in goede staat te handhaven en te onderhouden, een en ander conform de van gemeentewege eventueel gegeven of nog te geven voorschriften.

P. BOETEBEDING.

Bij niet-nakoming van het hiervoor onder N en O bepaalde is koper voor iedere dag waarin hij - na ingebrekestelling vanaf de achtste dag - in gebreke blijft ten behoeve van de gemeente Westland een boete verschuldigd van vijf honderd euro (€ 500,00), onverminderd de bevoegdheid voor de gemeente Westland om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen. Deze boete is dadelijk opeisbaar na verloop van de in de ingebrekestelling vermelde termijn en niet voor verrekening vatbaar.

Q. KETTINGBEDING.

Bij elke vervreemding in eigendom of zakelijk gebruiks- of genotsrecht van het verkochte of een gedeelte daarvan, moet het hiervoor onder N, O en P 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 ten behoeve van de gemeente Westland, groot een honderd duizend euro (€ 100.000,00), 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.

R. BEDINGEN TEN BEHOEVE VAN DERDEN.

De hiervoor onder N, O, P en Q 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.

##. ANTI-SPECULATIEBEDING.

1. Koper verplicht zich jegens verkoper om bij eigendomsovergang van het verkochte binnen drie jaren na heden, aan verkoper te betalen, ingeval de

- eigendom van het verkochte overgaat gedurende het eerste onderscheidenlijk het tweede of het derde jaar na heden, een honderd respectievelijk, vijf en zeventig of vijftig procent van het bedrag, waarmee 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, partnersgemeenschap 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.

##. 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 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 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.

##SPLITSING OP HEDEN

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 heden is opgericht.

##SPLITSING VOOR HEDEN

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 Westland Partners Notarissen, voornoemd, 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 Westland Partners Notarissen, voornoemd, 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, gas 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 Westland Partners Notarissen, voornoemd, 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 Westland Partners Notarissen, voornoemd, 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. Speciaal wordt nog verwezen naar hetgeen is vermeld in artikel 19 van de koopovereenkomst, woordelijk luidende als volgt:

“ Artikel 19 Verbod overdracht van rechten en vervreemding

Voordat de levering van het Verkochte aan Koper heeft plaatsgevonden en voordat Koper overigens aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft voldaan is het Koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of te bezwaren.”

##. 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.

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.

##. VOLMACHT.

##Van voormelde schriftelijke volmacht aan de verschenen persoon sub 1 blijkt uit een onderhandse akte, die is gehecht aan een akte van levering, mede op heden verleden voor ##.

##Van voormelde schriftelijke volmacht aan de verschenen persoon sub 1 blijkt uit een onderhandse akte, die is gehecht aan een akte van levering op ## verleden voor ##.

##. 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