

D***/***/***/
 D135255/KLO/klo
 Bouwnummer ***

conceptversie d.d.: 03-11-2020

LEVERING APPARTEMENTSRECHT
PROJECT "DE MAASBODE" TE ROTTERDAM

In dit concept kunnen nog wijzigingen worden aangebracht

Op ***
 verschenen voor mij, mr ***, notaris te Delft:

1. ***
 die bij deze akte handelt als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: BPD Ontwikkeling B.V., gevestigd te Amsterdam, adres: IJsbaanpad 1A, 1076 CV Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158; hierna ook te noemen: "de verkoper";
2. ***
 hierna ***samen te noemen: "de koper".

VOLMACHT

Van de volmacht van de verkoper blijkt uit een onderhandse akte die is gehecht aan een akte van *** verleden op *** voor mr ***, notaris te Delft.

De verschenen personen verklaarden als volgt.

DOEL VAN DEZE AKTE

Deze akte heeft ten doel de koper het hierna te omschrijven registergoed te leveren door uitvoering te geven aan de tussen de verkoper en de koper gesloten koopovereenkomst, hierna te noemen: "de koopovereenkomst".

DE KOOPOVEREENKOMST

Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte, die is overgelegd aan de notaris.

De bedenktijd als bedoeld in artikel 7:2 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek is niet (meer) op de koopovereenkomst van toepassing.

In het bijzonder wordt gemeld dat in de koopovereenkomst is opgenomen dat de koper tijdens de bouw zijn rechten en plichten uit de overeenkomst niet aan derden mag overdragen zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de verkoper.

De bepalingen van de koopovereenkomst blijven van kracht tussen de verkoper en de koper voor zover daarvan in deze akte niet wordt afgeweken.

DE LEVERING

Ter voldoening aan de uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen levert de verkoper aan de koper, ***samen en ieder voor het een/tweede onverdeeld aandeel:

***woning overnemen uit splitsingsakte D135255

1. ***

2. ***

Het appartementsrecht wordt hierna genoemd: "het gekochte" en het geheel waarvan het deel uitmaakt: "het appartementencomplex".

Aanvaarding

De levering wordt door de koper aanvaard.

ONDERZOEK BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID

Het in de splitsing in appartementsrechten betrokken registergoed is door een rechtsvoorganger van de verkoper verkregen bij een akte van levering op grond van koop verleden op negentien december tweeduizend vijf voor mr K.A. den Hartog, destijds notaris gevestigd te Rotterdam.

Een afschrift van die akte van levering is op diezelfde dag ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers destijds te Rotterdam in register 4, deel 40866, nummer 171.

Uit die akte van levering blijkt van:

- kwijting voor de betaling van de verschuldigde prijs; en
- het ontbreken van ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

***naamswijziging

Het in de splitsing in appartementsrechten betrokken registergoed is gesplitst en ondergesplitst in appartementsrechten bij de hierna vermelde akten van splitsing in appartementsrechten.

DE KOOPPRIJS

De koopprijs van het gekochte bedraagt ***, inclusief omzetbelasting.

De betaling

De tussen de koper en de verkoper overeengekomen koopprijs van het gekochte, de eventueel over dat bedrag verschuldigde rentevergoeding en de overige door de koper aan de verkoper te vergoeden casu quo te betalen bedragen zijn door de koper voldaan door storting op een daartoe bestemde rekening van de notaris. Doorbetaling aan of ten behoeve van de verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving in de openbare registers en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag overeenkomstig deze akte zeker is.

Kwitantie

De verkoper verleent de koper kwijting voor de betaling van al het door de koper aan hem verschuldigde, zoals in deze akte omschreven.

De verschenen personen verklaarden, dat gemelde overeenkomst voorts is aangegaan onder de navolgende:

KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

1. Feitelijke staat van het gekochte

De koper heeft het gekochte vóór de levering mogen bezichtigen. De koper aanvaardt het gekochte in de huidige staat.

Gebruik van het gekochte

Te dezen wordt verwezen naar artikel 6.5 van de koopovereenkomst, woordelijk luidend:

Citaat uit koopovereenkomst

"6.5 Koper is voornemens het Verkochte te gaan gebruiken voor woningbouwdoeleinden." De verkoper zijn geen redenen bekend die zich tegen dit voorgenomen gebruik van de koper verzetten. De verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik als voormeld nodig zijn. De verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die het voorgenomen gebruik belemmeren, tenzij deze aan de koper kenbaar zijn.

2. Verontreiniging en bodemkwaliteit

Te dezen wordt verwezen naar artikel 11 van de koopovereenkomst, woordelijk luidend:

Citaat uit koopovereenkomst

"11.1 De bodem zal bij de feitelijke levering geschikt zijn voor het gebruik van als in artikel 6 is omschreven.

11.2 Het is Verkoper niet bekend dat in de bijbehorende grond van het Verkochte ondergrondse tanks, zoals olie- en septic tanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn, dan wel aanwezig zijn geweest.

11.3 Verkoper zijn door daartoe bevoegde instanties, geen nog niet uitgevoerde verbeteringen, herstellingen of andere voorzieningen (waaronder begrepen onderzoek- en saneringsbevelen als bedoeld in artikel 55 van de Wet Bodembescherming) aan het Verkochte voorgeschreven noch is een daartoe strekkend voorschrift hem schriftelijk aangekondigd."

3. Onbezwaarde levering. Bijzondere lasten en beperkingen

De verkoper levert het gekochte:

- vrij van hypotheken en beslagen of inschrijvingen daarvan;
- vrij van erfdienstbaarheden en andere beperkte rechten ten laste van het gekochte;
- vrij van kwalitatieve verplichtingen bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek; en
- vrij van andere lasten of beperkingen uit overeenkomst;

een en ander voor zover in deze akte niet anders is vermeld of uit de situatie ter plaatse valt af te leiden.

Als dat nodig is voor het vervallen van op het gekochte ingeschreven hypotheken, aanvaardt de koper hierbij al de afstand daarvan door de hypotheekhouder(s).

Verwijzing naar eerdere akten

*****NB. de uiteindelijk van toepassing zijnde gemeentebepalingen, opstalrecht, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen nog actualiseren aan de hand van de gronduitgifte(n) en andere akten**

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het gekochte wordt verwezen naar een akte van levering, op vijftien februari tweeduizend twee verleden voor mr O.W. de Jong, destijds notaris te Den Haag.

Een afschrift van die akte is op achttien februari daarna ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers destijds te Rotterdam in register 4, deel 21944, nummer 20.

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

"voor wat betreft het verkochte (3) sub a:

een akte van levering, op dertig juni negentienhonderd zeventenzestig verleden voor een plaatsvervanger van J.P. de Jong, destijds notaris te Amsterdam, welke akte is overge-

schreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam op drie juli negentienhonderd zevenenzestig in het register Hypotheken 4 in deel 3809 nummer 133, luidende:

(begin citaat)

"Te dezer zake wordt verwezen naar

- A. een akte elf September negentienhonderd twee en vijftig verleden voor notaris P.C. Kooyman te Rotterdam, betreffende het perceel kadastraal bekend Gemeente Rotterdam, sectie AG nummer 993, groot vijf aren en drie en twintig centiaren, waarin woordelijk staat vermeld:
- a. dat de bebouwing, welke zal worden gesticht op de grond op de bij deze akte behorende tekening met kavel 15 aangeduid, overeenkomstig aard en bestemming, nu of later, voor geen ander doel mag worden gebruikt dan uitsluitend voor winkel, toonzaal, koffiehuis, kantoor, vergaderlokaal, magazijn, bergplaats of werkplaats en die te stichten op de grond op bedoelde tekening met kavel 24 aangegeven, voor geen ander doel dan een transformatorhuisje;
 - b. dat in de te stichten bebouwing op kavel 15 slechts één dienstwoning mag worden gemaakt, waarvan de oppervlakte hoogstens een/derde deel van de overige ruimten bedraagt en niet groter is dan negentig vierkante meter. De dienstwoning mag niet worden verhuurd aan personen, die niet werkzaam zijn in het bedrijf, dat in het pand gevestigd is;
 - c. dat de goothoogte van de opgaande bebouwing van kavel 15 niet meer dan vijftien meter vijftig centimeter boven Nieuw Amsterdams Peil en niet minder dan veertien meter vijftig centimeter boven Nieuw Amsterdams Peil mag bedragen;
 - d. dat de goothoogte van de opgaande bebouwing van kavel 24 maximaal vier meter vijftig centimeter boven Nieuw Amsterdams Peil mag bedragen;
 - e. dat de sub c en d genoemde bebouwing horizontaal moet worden afgedekt;
 - f. dat voor het gebouw of voor elk tot afzonderlijk gebruik ingericht gedeelte daarvan, een toegang zal worden gemaakt en in stand gehouden tot de aangrenzende expeditiehof, een en ander op door Burgemeester en Wethouders goed te keuren wijze;
 - g. dat het gebouw ten behoeve van de gebruikers en bezoekers daarvan zal worden voorzien van een passende ruimte tot berging van rijwielen, ten genoegen van Burgemeester en Wethouders in het bijzonder wat betreft inrichting, capaciteit en toegang;
 - h. dat de verkrijgster verplicht is eventueel onbebouwd blijvende grond op haar kosten van de aangrenzende expeditiehof en gemeentegrond af te scheiden en te allen tijde afgescheiden te houden, respectievelijk door middel van een op eigen terrein op te trekken muur ter hoogte van twee meter vijftig centimeter en op een door Burgemeester en Wethouders goed te keuren wijze, zullende, zo de verkrijgster in gebreke mocht blijven, de Gemeente - ook zonder rechterlijke tussenkomst - zijn gerechtigd de voor een dergelijke afscheiding noodzakelijke voorzieningen te treffen en het uit dien hoofde door de verkrijgster aan de gemeente verschuldigde van haar te vorderen;
 - i. dat de verkrijgster gehouden is aan de Gemeente Rotterdam een bijdrage te betalen in de van gemeentewege te maken kosten van onderhoud en bediening van voormelde expeditiehof, welke bijdrage jaarlijks door Burgemeester en Wethouders volgens een van gemeentewege vast te stellen tarief wordt bepaald en binnen veertien dagen na schriftelijke opgave van Burgemeester en Wethouders ten kantore van de Gemeente ontvanger moet worden voldaan;
 - j. dat de verkrijgster en haar eventuele opvolgers in de eigendom verplicht zijn voor negentien November negentienhonderd een en zestig de afbouw van het gebouw te voltooien tot een hoogte als a, b, c is genoemd;
 - k. dat, bij overtreding of niet-nakoming van de sub a tot en met j gestelde bepalingen, de verkrijgster voor iedere maand dat de verboden toestand duurt een boete verbeurt van een duizend zes honderd gulden ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van

Burgemeester en Wethouders, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenares tenminste een maand tevoren op aangetekende brief op de verboden toestand is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven, indien de verboden toestand in die tijd ten genoegen van Burgemeester en Wethouders is opgeheven;

- l. dat, onverschillig, of het sub m bepaalde al dan niet is nagekomen, de sub a tot en met j op de verkrijgster gelegde verplichtingen op alle volgende eigenaren toepasselijk zijn en wel zodanig, dat elke eigenaar, door wie één of meer van deze bepalingen is overtreden, of niet is nagekomen, ingeval er termen aanwezig zijn tot toepassing van de sub k bepaalde boete, hoofdelijk met zijn opvolgers in de eigendom tot betaling van die boete aansprakelijk is;*
- m. dat bij elke overdracht van het toegewezen goed of gedeelte daarvan, in elke akte van overdracht de sub a tot en met l gestelde voorwaarden en bepalingen moeten worden opgenomen, op straffe van een boete van zestienhonderd gulden, door de overdragende partij, die dit verzuimt, en ingeval meer personen als overdragende partij optreden, door hen, als hoofdelijke debiteuren, verschuldigd ten bate van de gemeentekas en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat die overdragende partij tenminste één maand tevoren per aangetekende brief op dit verzuim opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven indien het verzuim in die tijd ten genoegen van Burgemeester en Wethouders, is opgeheven; ook de sub m gestelde bepaling zal op straffe van eenzelfde boete van zestienhonderd gulden ten bate van de gemeentekas, bij de toepassing waarvan eveneens het zoëven bepaalde zal gelden, in elke akte van overdracht van het toegewezen goed of gedeelte daarvan moeten worden opgenomen;*
- n. dat Burgemeester en Wethouders ten aanzien van de onder a tot en met h opgenomen bedingen ontheffing kunnen verlenen. Deze ontheffing wordt geacht te zijn verleend voorzover de verleende bouwvergunning afwijkt van het in deze overeenkomst bepaalde en geldt alleen voor het betreffende ontwerp;*
- o. dat de verkrijgster op het haar toegewezen perceel de aangevangen bouw zonder onderbreking zal voortzetten behoudens overmacht, te constateren door Burgemeester en Wethouders;*
- p. dat indien de verkrijgster of haar rechtverkrijgenden nalatig zijn in het regelmatig voortzetten van de bouw zij in gebreke zijn op de dag, waarop zij bij aangetekend schrijven door Burgemeester en Wethouders in gebreke zijn gesteld en zij alsdan door het enkele feit van de ingebrekestelling voor iedere maand, dat zij in gebreke blijven een boete verbeuren van zestienhonderd gulden ten behoeve van de Gemeente Rotterdam;*
- q. dat ingeval de verkrijgster of haar rechtverkrijgenden het perceel vervreemden, voordat de bouw is voltooid, zij verplicht zijn in de akte van overdracht aan de nieuwe verkrijger en zijn eventuele opvolgers in de eigendom de verplichtingen op te leggen de bouw zonder onderbreking voort te zetten en vorenstaand boetebeding op te leggen;*
- r. dat indien de opvolgers in de eigendom in gebreke zijn met het regelmatig voortzetten van de bouw en door nalatigheid van de verkrijgster aan bedoelde opvolgers in de eigendom geen boete kan worden opgelegd, de verkrijgster, aan wie het onroerend goed heden is toegewezen, deze boete zal betalen alsof zij zelf in gebreke ware met het regelmatig voortzetten van de bouw;*
- s. dat zolang de bouw niet is voltooid, het toegewezen terrein alleen mag worden vervreemd, nadat daarvoor toestemming is verkregen van Burgemeester en Wethouders, die aan die toestemming voorwaarden en bedingen kunnen verbinden,*

- ook wat betreft een eventuele bijbetaling op de hiervoor gemelde waarde van de grond;
- t. dat indien die vervreemding toch zonder bedoelde toestemming is geschied, of de daaraan verbonden bepalingen niet zijn nagekomen, de tot vervreemding overgegangene verkrijgster verplicht is, zelfs zonder dat daarvoor een rechterlijke uitspraak nodig is, terstond aan de Gemeente Rotterdam een boete van zestien duizend gulden te betalen;
 - u. dat enzovoort;
 - w. dat de verkrijgster en haar opvolgers in de eigendom, zomede de gebruikers van het op de grond te stichten gebouw, van de gemeenschappelijke expeditiehof mogen gebruik maken ten behoeven van het in het gebouw uit te oefenen bedrijf, mits zij zich onderwerpen aan een van gemeentewege vast te stellen gebruiksregeling;
 - x. dat de verkrijgster en haar opvolgers in de eigendom in of aan de naar de expeditiehof gekeerde gevel van het gebouw op door Burgemeester en Wethouders goed te keuren wijze, licht- en transportkozijnen mogen hebben;
 - ij. de onder w en x genoemde rechten worden verleend onder voorwaarde, dat de sub i opgenomen verplichting tot betaling van de jaarlijkse bijdrage in de kosten van onderhoud en bediening van de expeditiehof stipt wordt nagekomen;"
- B. een akte, dertig Juni negentienhonderd vier en zestig, verleden voor notaris J.C. in 't Hout te Rotterdam, betreffende het perceel kadastraal bekend Gemeente Rotterdam sectie AG nummer 1249 groot zeven are en elf centiare, waarin woordelijk staat vermeld:
- a. dat de bebouwing, welke op het toegewezen goed wordt gesticht, overeenkomstig aard en bestemming, nu of later, voor geen ander doel mag worden ingericht en gebezigd dan respectievelijk voor winkel, toonzaal, koffiehuis, kantoor, vergaderlokaal, magazijn, bergplaats en werkplaats;
 - b. dat het toegewezen goed volledig moet worden bebouwd;
 - c. dat de sub a genoemde bebouwing, waarvan de gevelhoogte niet meer dan vijftien en een halve meter boven Normaal Amsterdams Peil en niet minder dan veertien en een halve meter boven Normaal Amsterdams Peil mag bedragen, horizontaal moet worden afgedekt;
 - d. dat voor de begane grondverdieping van het gebouw of voor elke tot afzonderlijk gebruik ingericht gedeelte daarvan, grenzende aan de Witte de Withhof een toegang tot deze hof zal worden gemaakt en in stand gehouden daar waar het toegewezen terrein aan bedoelde hof grenst, een en ander op door Burgemeester en Wethouders goed te keuren wijze;
 - e. dat het gebouw ten behoeve van de gebruikers en bezoekers daarvan zal worden voorzien van een passende ruimte tot berging van rijwielen - naar genoegen van Burgemeester en Wethouders - in het bijzonder wat betreft inrichting, capaciteit en toegang;
 - f. dat de kleur van het schilderwerk, dat wordt uitgevoerd aan van de openbare weg zichtbaar blijvende gedeelten van de bebouwing, te allen tijde de goedkeuring behoeft van Burgemeester en Wethouders;
 - g. dat de zichtbaar blijvende gedeelten van de op het toegewezen goed te stichten bouwmuren voor rekening van de verkrijger naar genoegen van Burgemeester en Wethouders moeten worden afgewerkt en onderhouden;
 - h. dat de verkrijger gehouden is er voor in te staan, dat het gebouw nimmer zal zijn gesplitst in appartementen, overeenkomstig het bepaalde in de tweede afdeling van de derde titel van het tweede boek van het Burgerlijk Wetboek dan wanneer:
 1. er geen vereniging bestaat van de eigenaren der appartementen, waarin het gebouw is gesplitst, overeenkomstig het bepaalde onder ten eerste in het tweede lid van artikel 638g van het Burgerlijk Wetboek;
 2. het - volgens het in artikel 638f, ten vierde, van het Burgerlijk Wetboek bepaalde - in de akte van splitsing op te nemen reglement bepaalt, dat alle schulden en verplichtingen van de appartementseigenaren als zodanig te

genover de gemeente, voor zover die schulden en verplichtingen voortvloeien uit één of meer bepalingen voorkomende in deze overeenkomst, rusten op de gezamenlijke eigenaren;

- i. dat het - ongeacht een eventueel krachtens enige publiekrechtelijke regeling verleende vergunning voor het plaatsen van benzinepompen verboden is de op het toegewezen terrein te stichten opstal dan wel dit terrein of een deel daarvan op enigerlei wijze dienstbaar te maken voor de verkoop van motorbrandstoffen op of nabij dit terrein;
- j. dat van hef sub i bepaalde slechts kan worden afgeweken bij nadere naar deze akte verwijzende schriftelijke privaatrechtelijke overeenkomst, zelfs indien door enige gemeentelijke instantie reeds een publiekrechtelijke vergunning is verleend, aan welke overeenkomst voorwaarden en bepalingen kunnen worden verbonden, welke kunnen inhouden een extra- betaling boven de grondprijs, hetzij door een bedrag ineens, hetzij door een jaarlijkse betaling;
- k. dat de verkrijger zomede de gebruikers van de op het toegewezen terrein te stichten gebouw van de aangrenzende expeditiehof (Witte de Withhof) mogen gebruik maken ten behoeve van het. in bedoeld gebouw uit te oefenen bedrijf, mits zij zich onderwerpen aan de hiervoor van gemeentewege vastgestelde gebruiksregeling;
- l. dat in de gevel van het gebouw, grenzende aan de Witte de Withhof op door Burgemeester en Wethouders goed te keuren wijze, licht en transportkozijnen mogen worden gemaakt en in stand gehouden;
- m. dat Burgemeester en Wethouders onder verwijzing naar deze akte toestemming kunnen verlenen af te wijken van de voorschriften omtrent de bouwingsmogelijkheden zoals sub a tot en met c omschreven, aan welke toestemming voorwaarden en bedingen kunnen worden verbonden, welke mede betrekking hebben op het betalen van een bedrag, - dat - zulks ter beoordeling van Burgemeester en Wethouders, in overeenstemming zal zijn met de ter effectuering van de meerdere bebouwing, toe te laten meerdere bouwingsmogelijkheid en zulks op basis van het ten dage van de aanvang der uitbreiding geldende prijspeil;
- n. dat Burgemeester en Wethouders van de onder a tot en met c opgenomen bedingen ontheffing kunnen verlenen. Deze ontheffing wordt - met uitzondering voor wat het sub e bepaalde betreft, geacht te zijn verleend voorzover het goedgekeurde en in uitvoering zijnde ontwerp afwijkt van het in deze overeenkomst bepaalde en geldt niet voor latere verbouwingen of herbouw;
- o. dat, bij overtreding of niet-nakoming van de sub a tot en met i, k, l gestelde bepalingen, de verkrijger voor iedere maand, dat de verboden toestand duurt, een boete verbeurt van zestienhonderd gulden, ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden, dan nadat de eigenaar tenminste één maand tevoren per aangetekende brief op de verboden toestand is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven indien de verboden toestand in die tijd naar genoegen van Burgemeester en Wethouders, is opgeheven;
- p. dat, onverschillig of het sub q bepaalde al dan niet is nagekomen, de sub a tot en met i, k, l op de verkrijger gelegde verplichtingen op alle volgende eigenaren toepasselijk zijn en wel zodanig, dat elke eigenaar door wie één of meer van deze bepalingen is overtreden, of niet is nagekomen, ingeval er termen aanwezig zijn tot toepassing van de sub o bepaalde boete, hoofdelijk met zijn opvolgers in de eigendom tot betaling van die boete aansprakelijk is;
- q. dat bij elke overdracht van het toegewezen goed of gedeelte daarvan, in elke akte van overdracht de sub a tot en met p gestelde voorwaarden en bepalingen moeten worden opgenomen en voor de verkrijger verbindend verklaard, een en ander op straffe van een boete van zestienduizend gulden door de overdragende

partij, die dit verzuimt en ingeval meer personen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren, verschuldigd ten bate van de gemeentekas en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist;

deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat die overdragende partij tenminste één maand tevoren per aangetekende brief op dit verzuim opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven, indien het verzuim in die tijd naar genoegen van Burgemeester en Wethouders is opgeheven;

ook de sub q gestelde bepaling zal op straffe van eenzelfde boete van zestien duizend gulden ten bate van de gemeentekas bij de toepassing waarvan eveneens het zo-even bepaalde zal gelden, in elke akte van overdracht van het toegewezen goed of gedeelte daarvan moeten worden opgenomen en voor de verkrijger bindend verklaard;

- r. dat de verkrijger op het hem toegewezen goed de aangevangen bouw zonder onderbreking zal voortzetten, behoudens overmacht te constateren door Burgemeester en Wethouders;
- s. dat indien de verkrijger of zijn rechtverkrijgenden nalatig zijn in het regelmatig voortzetten van de bouw, zij in gebreke zijn op de dag, waarop zij bij aangetekend schrijven door Burgemeester en Wethouders in gebreke zijn gesteld en zij alsdan door het enkele feit van de ingebrekestelling voor iedere maand, dat zij in gebreke blijven boete verbeuren van zestien honderd gulden ten behoeve van de gemeente Rotterdam;
- t. dat ingeval de verkrijger of zijn rechtverkrijgenden het perceel vervreemden, voordat de bouw is voltooid zij verplicht zijn in de akte van overdracht aan de nieuwe verkrijger en zijn eventuele opvolgers in de eigendom de verplichting op te leggen de bouw zonder onderbreken voort te zetten en vorenstaand boetebeding op te leggen;
- u. dat indien de opvolgers in de eigendom in gebreke zijn met het regelmatig voortzetten van de bouw en door nalatigheid van de verkrijger aan bedoelde opvolgers in de eigendom geen boete kan worden opgelegd, de verkrijger aan wie het onroerend goed heden is toegewezen, deze boete zal betalen alsof hij zelf in gebreke ware met het regelmatig voortzetten van de bouw;
- v. dat zolang de bouw niet is voltooid, het toegewezen goed alleen mag worden vervreemd, nadat daarvoor toestemming is verkregen van Burgemeester en Wethouders die aan die toestemming voorwaarden en bedingen kunnen verbinden ook wat betreft een eventuele bijbetaling op de hiervoor gemelde waarde van de grond;
- w. dat indien die vervreemding toch zonder bedoelde toestemming is geschied, of de aan deze toestemming verbonden bepalingen niet zijn nagekomen de tot vervreemding overgegangene verkrijger verplicht is, zelfs zonder dat daarvoor een rechterlijke uitspraak nodig is, terstond aan de Gemeente Rotterdam een boete van zestien duizend gulden te betalen;"

De verkoper garandeert echter, dat voormelde aangehaalde persoonlijke verplichtingen door haar zijn nagekomen en uitgevoerd overeenkomstig het in voormelde akten (laatste aankomsttitels) gestipuleerde en indien en voorzover zulks niet het geval is daartoe door de gemeente Rotterdam (de vorige verkoper) ontheffing is verleend, weshalve verkoper de koper te dezer zal vrijwaren voor namaning."

(einde citaat);

*****NB. onderstaande passage nog toevoegen aan de hand van de akte**

- een akte van wijziging ***, op *** verleden voor mr ***, notaris te ***.

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

Begin citaat

*****NB. onderstaande passage nog aanvullen aan de hand van de overeenkomst**

- een akte van vestiging opstalrecht ***, op *** verleden voor mr ***, notaris te ***

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

Begin citaat

***"OVEREENKOMST tot het vestigen van het recht van opstal.

ONDERGETEKENDEN:

Verder luiden de A.V.Z. woordelijk als volgt:

"BEGRIPSBEPALINGEN

Artikel 1

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

- 1.1. de eigenaar: de eigenaar/eigenaren van of de zakelijk gerechtigde(n) tot het belaste perceel bedoeld onder 1.3.;
- 1.2. het bedrijf: de wederpartij van de eigenaar in de overeenkomst;
- 1.3. het belaste perceel: het perceel/de percelen grond waarop het recht wordt gevestigd;
- 1.4. de overeenkomst: de door het bedrijf met de eigenaar te sluiten overeenkomst tot het vestigen van een zakelijk recht, en/of kwalitatieve verplichting, beide al dan niet met bijbehorende erfdienstbaarheden;
- 1.5. de werken: de werken zoals omschreven in de overeenkomst;
- 1.6. bijbehoren: een of meer door het bedrijf noodzakelijk te achten, bij de werken behorende, zaken die nodig zijn om de werken optimaal te doen functioneren;
- 1.7 de ruimte: de inpandige ruimte in de onroerende za(a)k(en), waarin, -aan of –op de werken zich bevinden.

BELAST PERCEEL

Artikel 2

- 2.1. Het bedrijf is gerechtigd van het belaste perceel te allen tijde gebruik te maken of te doen maken, voorzover zulks naar het oordeel van het bedrijf noodzakelijk is, voor het leggen, hebben, onderhouden, verleggen, vervangen enz. van de werken, welk recht mede omvat het recht van weg voor het bedrijf om over het belaste perceel te komen en te gaan van en naar de werken. Eigenaar zal het bedrijf daartoe te allen tijde (zo snel als mogelijk) medewerking verlenen om haar bovenomschreven rechten te kunnen uitoefenen en al datgene te doen (inclusief in redelijkheid verzochte maatregelen te treffen) dat daartoe bevorderlijk kan zijn, danwel te laten wat afbreuk kan doen daaraan.
- 2.2. Het bedrijf is tevens gerechtigd om tijdelijk gebruik te maken of te doen maken van buiten het belaste perceel gelegen grond van de eigenaar, indien zulks voor de uit te voeren werkzaamheden alsmede voor de toegang tot het belaste perceel noodzakelijk is.
- 2.3. Tenzij de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal het bedrijf de rechten genoemd in dit artikel eerst uitoefenen na overleg met de eigenaar en/of eventuele andere rechthebbenden op de in dit artikel bedoelde grond.
- 2.4. Bij de uitoefening van het recht zal het bedrijf zo veel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.
- 2.5. Het bedrijf is verplicht in overleg met de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker, na uitvoering van de in artikel 2.1. genoemde werkzaamheden het terrein zoveel en zo spoedig mogelijk weer in een toestand, vergelijkbaar met de toe-

stand voor uitvoering der werkzaamheden, te brengen en zo nodig maatregelen te nemen tot afvoer in overtollige grond.

Artikel 3.

- 3.1. De eigenaar en de eventuele rechtmatige gebruiker behouden het volledige genot en gebruik van het belaste perceel voor zover een en ander niet in strijd is met de aan het bedrijf verleende rechten.
- 3.2. Het bedrijf is eigenaar van de door haar aangebrachte werken en bijbehoren.
- 3.3. Het bedrijf zal bij de inrichting van de ruimte gebruikmaken van materialen welke de productie van geluid en elektromagnetische velden zoveel als redelijkerwijs mogelijk voorkomen. Eventuele aanvullende maatregelen ter isolatie van aangrenzende ruimtes zullen door de eigenaar op diens kosten worden aangebracht. Eigenaar vrijwaart het bedrijf dienaangaande van aanspraken zowel van zichzelf als van derden.
- 3.4. Te treffen bouwkundige voorzieningen aan de ruimte zullen in overleg tussen de eigenaar en het bedrijf worden uitgevoerd.
- 3.5. De kosten van onderhoud aan ventilatieroosters, deuren en binnenkant van de ruimte zijn voor rekening van het bedrijf.
- 3.6. De ruimte is alleen toegankelijk voor het bedrijf.
- 3.7. De eigenaar zal de ruimte in goede staat en bereikbaar houden, met inbegrip van het voldoende vrijhouden van de ventilatieroosters aan de buitenkant.
- 3.8. De eigenaar zal geen handeling verrichten of doen verrichten waardoor:
 - a. de werken gevaar zouden kunnen lopen;
 - b. het overbrengen van elektrische energie, gas, signaal of warmte door middel van bedoelde werken, dan wel een goede en ongestoorde werking van de werken zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;
 - c. gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of goederen;
 - d. een ongestoorde uitoefening van het recht zou kunnen worden belemmerd.
- 3.9. De eigenaar zal binnen een strook van 1 meter aan beide zijden van de hartlijn van de werken zonder schriftelijke toestemming van het bedrijf, dat zonder redelijke gronden deze toestemming nimmer zal weigeren:
 - a. geen onroerende zaken – gesloten wegdek, kabels, buizen en leidingen, alsmede bomen en diepwortelende beplantingen daaronder begrepen – (doen) aanbrengen en geen voorwerpen de grond (doen) indrijven;
 - b. geen roerende zaken (doen) plaatsen, tenzij deze onmiddellijk kunnen worden verwijderd;
 - c. geen wijzigingen (doen) aanbrengen in het bodemniveau).
Het bedrijf zal de in dit lid bedoelde toestemming slechts weigeren op gronden die, casu quo daaraan slechts voorwaarden verbinden welke, voortvloeien uit het bepaalde in lid 3.3 van dit artikel.
- 3.10. Indien het belaste perceel door (een) derde(n) wordt gebruikt, dan zal de eigenaar deze derde(n) van de inhoud van de overeenkomst (met bijbehorende tekeningen) en deze Algemene Voorwaarden in kennis stellen.
- 3.11. Indien de eigenaar in ernstige mate in verzuim blijft in de nakoming van de verplichtingen omschreven in de voorgaande leden van dit artikel, is het bedrijf bevoegd om, onverminderd het bepaalde in artikel 10, terstond en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is, al die maatregelen te nemen welke naar het oordeel van het bedrijf om redenen van veiligheid dan wel voor een ongestoorde uitoefening van het recht noodzakelijk zijn.

SCHADEVERGOEDING

Artikel 4.

- 4.1. Het bedrijf vergoedt aan de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker de schade, die door hen wordt geleden als gevolg van door of vanwege het bedrijf uitgevoerde werkzaamheden.

- 4.2. *Schade door ongewone gevolgen van de aanwezigheid van de in de overeenkomst vermelde werken wordt aan de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker vergoed en het bedrijf vrijwaart hen tegen aanspraken van derden tot vergoeding van bedoelde schade, een en ander met uitzondering van de schade die is veroorzaakt door hun opzet of grove schuld.*
- 4.3. *Schade als in dit artikel bedoeld, welke naar het oordeel van het bedrijf ten laste van de derden behoort te komen, behoeft het bedrijf slechts te vergoeden tegen gelijktijdige subrogatie in de rechten van de benadeelde op vergoeding van de schade door die derden.*

AANVANG, OVERDRAAGBAARHEID, OPZEGBAARHEID EN DUUR

Artikel 5.

De eigenaar verleent het bedrijf onherroepelijk machtiging om onmiddellijk na ondertekening van de al het nodige te verrichten of te doen verrichten voor het tot stand brengen van de werken, zulks onder afstanddoening van alle rechten op hetgeen door het bedrijf ter plaatse mocht zijn gebouwd of aangebracht.

Artikel 6.

Het bedrijf zal haar rechten en verplichtingen uit de overeenkomst en uit deze Algemene Voorwaarden kunnen overdragen aan (een) derde(n).

Artikel 7.

7.1. *Het recht is altijddurend en niet opzegbaar.*

7.2. *De artikelen 87 en 105 lid 1 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek zijn niet van toepassing.*

Artikel 8.

8.1. *In afwijking van het bepaalde in artikel 7.1. vervalt het recht zodra de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld en het bedrijf te kennen heeft gegeven van het recht geen gebruik te maken.*

8.2. *Het bedrijf is verplicht na het vervallen van het recht de gedane overschrijving in de openbare registers namens partijen te doen royeren, waartoe de eigenaar bij deze aan het bedrijf machtiging verleent.*

8.3. *Binnen één jaar nadat de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld, zal het bedrijf bedoelde werken opruimen en het terrein weer in behoorlijke staat brengen.*

8.4. *In afwijking van het in het voorgaande lid van dit artikel gestelde kunnen partijen in onderling overleg overeenkomen dat de werken, nadat zij buiten gebruik zijn gesteld, niet zullen worden verwijderd.*

GESCHILLENREGELING

Artikel 9.

9.1. *Indien partijen in onderling overleg geen overeenstemming hebben kunnen verkrijgen over de aanwezigheid van een schade dan wel de verplichting tot betaling of de grootte van een vergoeding verband houdende met deze overeenkomst, zal het desbetreffende geschil worden voorgelegd aan een door partijen in onderling overleg aan te wijzen deskundige, dan wel, indien één der partijen of beide partijen daaraan de voorkeur geeft/geven, aan een drietal deskundigen. Van deze drie deskundigen wijzen de partijen er ieder één aan en beide door partijen aangewezen in onderling overleg de derde.*

9.2. *Mocht er tussen de partijen over de benoeming van de deskundige geen overeenstemming worden bereikt of, ingeval er drie deskundigen moeten worden benoemd, één van de partijen met de benoeming van de door haar aan te wijzen deskundige in gebreke blijft, dan zal de benoeming van de ontbrekende deskundige op verzoek van de meest gereede partij plaatsvinden door de kantonrechter binnen wiens ambtsgebied het belaste perceel is gelegen.*

9.3. *De uitspraak van de deskundige(n) zal voor partijen gelden als bindend advies. Hij/zij bepaalt/bepalen voor wiens rekening de kosten van het bindend advies komen.*

- 9.4. Indien de deskundige(n) binnen zes maanden na een opdracht tot vaststelling van schade geen bindende uitspraak heeft/hebben gegeven, vervalt de opdracht en zal/zullen er overeenkomstig het bepaalde in het eerste en tweede lid één/drie andere deskundige(n) worden benoemd.

ONTBINDING

Artikel 10.

- 10.1. Partijen doen uitdrukkelijk afstand van hun recht om op welke grond dan ook ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de overeenkomst te vorderen.
- 10.2. Elke partij zal uitsluitend nakoming al dan niet gepaard gaande met schadevergoeding of enkel schadevergoeding kunnen vorderen.

KOSTEN

Artikel 11.

De aan de vestiging van het recht verbonden Notariële- en Kadasterkosten komen voor rekening van het bedrijf.

OVERGANGSBEPALINGEN

Artikel 12.

De eigenaar zal:

- a. in de periode tussen de datum waarop hij de overeenkomst heeft ondertekend en de datum van vestiging van het recht, geen rechten aan derden verlenen, welke de uitoefening van het recht kunnen belemmeren;
- b. ingeval van vervreemding of bezwaring van het belaste perceel of een gedeelte daarvan in de sub a bedoelde periode, ervoor zorgdragen dat in de desbetreffende overeenkomst melding wordt gemaakt van het te vestigen recht onder verbintenis van zijn wederpartij, dat deze aan de vestiging van het recht onvoorwaardelijk zal medewerken en geen aanspraken zal maken op vergoedingen wegens het recht, indien en voorzover terzake reeds op voorhand aan de eigenaar naar betalingen mochten zijn gedaan."

- de akte van splitsing ***, op *** verleden voor mr ***, notaris te ***.

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

Begin citaat

"Artikel 42a

42a.1 De Eigenaar van een Appartementsrecht - hierna als zodanig ook te noemen: aanbieder - dat ontstaat bij de ondersplitsing van het Appartementsrecht met index 1 en recht geeft op het gebruik van een stallingsplaats waaronder zowel een stallingsplaats voor auto's als een stallingsplaats voor scooters/motors valt, die voornemens is dit Appartementsrecht te verkopen en te leveren, waaronder mede begrepen vestiging van een recht van vruchtgebruik, gebruik en/of erfpacht, aan een ander dan de koper dan wel Eigenaar van een Appartementsrecht dat ontstaat bij de ondersplitsing van het Appartementsrecht met index 3 en recht geeft op het gebruik van een woning, hierna ook te noemen: woonappartement(en) - is verplicht dat Appartementsrecht eerst te koop aan te bieden aan de Eigenaars van de woonappartementen die alsdan een recht van voorkeur tot koop hebben.

42a.2 Aanbieder biedt het Appartementsrecht dat hij wil overdragen aan door middel van een aangetekende brief aan het Bestuur. In die brief vermeldt hij de koopprijs, welke koopprijs niet hoger mag zijn dan de marktconforme waarde, welke op het moment van aanbidding voor soortgelijke appartementsrechten geldt, alsmede de overige voorwaarden en bepalingen waaronder hij een koopovereenkomst wenst te sluiten. Het Bestuur is verplicht binnen tien dagen na ontvangst van de hiervoor vermelde brief, over de inhoud van die brief een schriftelijke mededeling te doen aan de Eigenaars van de woonappartementen.

42a.3 Binnen tien dagen na de sub 2 bedoelde mededeling van het Bestuur dienen de Eigenaars van de woonappartementen, die van hun eventuele recht van voorkeur gebruik willen maken dit aan het Bestuur mede te delen, bij gebreke waarvan hun recht

van voorkeur is vervallen, laatstbedoelde appartementseigenaren die tijdig hebben verklaard van hun recht van voorkeur gebruik te willen maken worden hierna aangeduid als: gegadigden.

- 42a.4 Binnen tien dagen na het verstrijken van de in sub 3 gestelde termijn deelt het Bestuur aan de aanbieder mede of er gegadigden zijn en zo ja, hoeveel. Indien er/een gegadigde(n) is/zijn kan de aanbieder totdat tien dagen zijn verstreken na de in dit sub 4 bedoelde mededeling, zijn aanbod intrekken door middel van een mededeling aan het Bestuur; hij is dan niet gerechtigd het Appartementsrecht over te dragen aan een derde. Van laatstbedoelde mededeling doet het Bestuur binnen tien dagen mededeling aan de gegadigden. Indien er slechts één gegadigde gebruik wenst te maken van het aanbod en hij zulks tijdig kenbaar heeft gemaakt en de aanbieder zijn aanbod niet heeft ingetrokken is de aanbieder verplicht een koopovereenkomst met die gegadigde aan te gaan. Indien meerdere aangeschreven appartementseigenaars van het aanbod gebruik wensen te maken, zal door het bestuur een loting worden gehouden. De appartementseigenaar die door het lot wordt aangewezen, zal door het Bestuur worden aangewezen als de persoon waarmee de aanbieder de koopovereenkomst zal moeten sluiten.
- 42a.5 In het geval er zich geen gegadigden melden die het Appartementsrecht wensen te verkrijgen is de aanbieder, alvorens hij het Appartementsrecht kan aanbieden aan een derde, gehouden deze aan te bieden aan de Vereniging tegen dezelfde koopprijs en voorwaarden als de aanbieder reeds heeft vermeld in de op grond van lid 2 verplichte aangetekende brief. Deze aanbieder geschied bij brief. Het Bestuur is verplicht binnen tien dagen na ontvangst van deze brief aan de aanbieder mede te delen of zij het Appartementsrecht wenst te verkrijgen. Na verloop van deze termijn waarin de Vereniging niet heeft aangegeven gebruik te maken van de mogelijkheid het Appartementsrecht te verkrijgen is de aanbieder vrij om bedoeld Appartementsrecht aan (een) derde(n) te verkopen tegen dezelfde koopprijs en voorwaarden als de aanbieder reeds heeft vermeld in de op grond van lid 2 verplichte aangetekende brief;
- 42a.6 Het in dit artikel vermelde recht van voorkeur tot koop geldt niet:
- a. ingeval van gedwongen openbare verkoop, casu quo bij executoriale verkoop door de hypotheekhouder met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek; of
 - b. voor een in Artikel 42.1 bedoelde overeenkomst tot overdracht die mede inhoudt een overdracht van een woonappartement."

De koper zal de verplichtingen uit de aangehaalde tekst nakomen, waaronder die tot wederoplegging bij een volgende levering van het gekochte. De verkoper aanvaardt dit voor de gerechtigde(n) tot het beding.

Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is vandaag in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie geen andere beperking bekend dan:

Overige aantekening Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder Afkomstig uit stuk Hyp4 61558/180 Ingeschreven op 28-08-2012

De koper aanvaardt deze beperking.

De verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.

De koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen

gen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.

Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van de koper, onverminderd de hierboven omschreven mededelingsplicht van de verkoper.

4. Juridische garanties van de verkoper; mededelingen van de verkoper die geen garanties zijn

De verkoper staat voor het volgende in:

- de verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het gekochte;
- de levering is onvoorwaardelijk;
- het gekochte is niet betrokken in een lopend geding voor de rechter of voor arbiters;
- er bestaat ten opzichte van derden geen verplichting tot levering of tot nakoming van een voorkeursrecht, koopoptie of recht van wederinkoop;
- door overheid of nutsbedrijven zijn geen aanschrijvingen tot herstel of verandering gedaan of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd.

De verkoper deelt het volgende mee:

- voor het gekochte geldt geen wettelijk voorkeursrecht tot koop van de gemeente op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
- het gekochte is niet aangewezen als beschermd monument;
- het gekochte is niet gelegen in een gebied dat door de gemeente is aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht.

5. Afwijkende oppervlakte

Als de werkelijke oppervlakte van het gekochte afwijkt van die welke uit de omschrijving in deze akte blijkt, geeft dit geen aanleiding tot enige rechtsvordering. Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de splitsingstekening aangegeven maat of grootte van het terrein, behorende tot het appartementengebouw zelf geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

6. Directe aanvaarding in eigen gebruik

Het gekochte wordt vandaag geleverd vrij van huur of andere gebruiksrechten, vrij van gebruik en ontruimd.

7. Aflevering. Overgang van het risico

De aflevering van het gekochte aan de koper heeft plaats direct na de ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip is het gekochte voor rekening en risico van de koper.

8. Verrekening van zakelijke lasten

De zakelijke lasten die over (de eigendom van) het gekochte worden geheven zijn voor rekening van de koper vanaf vandaag. De alsdan lopende termijnen zullen niet tussen partijen worden verrekend.

De aanslagen van dit jaar moeten daarom geheel door de verkoper worden betaald.

De gebruikerslasten worden door de verkoper niet met de koper verrekend en blijven ten laste van de verkoper.

9. Aan het gekochte verbonden aanspraken

De aanspraken van de verkoper met betrekking tot het gekochte gaan als kwa-

litatieve rechten over op de koper, voor zover de verkoper daarbij geen belang houdt. De verkoper zal de koper hierover naar vermogen informeren en de in zijn bezit zijnde stukken met betrekking tot het gekochte en de daarin aanwezige installaties aan de koper afgeven. De verkoper zal verder datgene doen wat nodig mocht blijken om deze overgang te bewerkstelligen. De verkoper staat overigens niet in voor het bestaan en de inhoud van deze aanspraken.

10. Overdrachtsbelasting, kadastratarief en kosten

De overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief, notariskosten en overige aan de levering van het gekochte verbonden kosten, zijn voor rekening van de verkoper.

Partijen beroepen zich op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, omdat de levering van het gekochte van rechtswege is belast met omzetbelasting op grond van het bepaalde in artikel 11 lid 1 letter a ten eerste van de Wet op de omzetbelasting 1968. Het gekochte is niet in gebruik genomen als bedrijfsmiddel.

11. Verval ontbindende en opschortende voorwaarden

Alle eventueel ter zake van de koopovereenkomst overeengekomen ontbindende en opschortende voorwaarden zijn nu uitgewerkt dan wel tenietgegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor de verkoper als voor de koper vervallen.

12. Behoud ontbindingsactie

De verkoper en de koper doen geen afstand van hun recht om volgens de wet bij verzuim van de wederpartij ontbinding van de koopovereenkomst te kunnen inroepen.

13. BIJZONDERE BEPALING INZAKE SLOOP EN AANNEMING/ NIEUWBOUW

Aannemingsovereenkomst

De koper is voorts een aannemingsovereenkomst aangegaan met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: *** B.V., adres: ***, ingeschreven in het handelsregister onder nummer ***, hierna te noemen: "de aannemer", voor de realisatie van de nieuwbouwwoning met toebehoren.

De aanneemsom voor de bouw bedraagt: *** inclusief omzetbelasting. Naast de aanneemsom kan nog een vergoeding verschuldigd zijn voor meer- of minderwerk of (bouw)rente.

De bepalingen van deze aanneming blijven gelden tussen de partijen die deze aanneming zijn aangegaan.

Deze aanneming heeft ten doel dat voor rekening en risico van de koper door de aannemer in opdracht van de koper een woning wordt gebouwd in het kader van het genoemde project.

Omgevingsvergunning

Voor de aanneming van de woning(en) met toebehoren in het onderhavige project, is op *** door de gemeente Rotterdam een omgevingsvergunning verleend.

Tegen deze vergunning zijn geen bezwaren aangetekend dan wel zijn deze bezwaren vervallen.

Waarborgcertificaat

Het bouwproject is door of namens de naamloze vennootschap: Woningborg N.V., gevestigd te Gouda, adres: Tielweg 24, 2803 PK Gouda, ingeschreven in het handelsregister onder dossier nummer 24350159) geregistreerd onder nummer W-***-***-A***.

Hiervan blijkt uit het vóór de ondertekening van deze akte aan de koper ter hand gestelde waarborgcertificaat als bedoeld in artikel 9 lid 2 van de overeenkomst van Woningborg N.V..

Afbouwverplichting

De aannemer is ten opzichte van de koper verplicht de bouw van de opstallen te voltooien.

De aannemer zal de koper hierover naar vermogen informeren en de in zijn bezit zijnde tekeningen, bouwbescheiden, gebruiksaanwijzingen, garantiebewijzen en andere stukken met betrekking tot de bouw en de daarin aanwezige installaties aan de koper bij de oplevering afgeven.

Verbod vervreemding

In het bijzonder wordt nog genoemd het verbod om vóór oplevering door de aannemer aan de koper het gekochte te vervreemden zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de verkoper.

14. Bijzondere bepaling appartementsrecht

Het gekochte betreft een appartementsrecht en wordt in dit onderdeel ook genoemd: "het appartementsrecht" en het geheel waarvan het deel uitmaakt: "het appartementencomplex".

Splitsing appartementencomplex

Het in de splitsing in appartementsrechten betrokken registergoed is gesplitst in 3 appartementsrechten bij een akte op *** verleden voor ***, notaris te Delft. Deze akte is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op *** in register 4, deel *** nummer ***.

Vervolgens is:

- het appartementsrecht ***, dat omvat de woningen met bergingen en fietsenstalling, ondergesplitst in appartementsrechten bij een akte op *** verleden voor ***, notaris te Delft, waarbij het gekochte *** is ontstaan.

Deze akte is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op *** in register 4, deel *** nummer ***;

- het appartementsrecht ***, dat omvat de stallingsgarage, ondergesplitst in appartementsrechten bij een akte op *** verleden voor ***, notaris te Delft, waarbij het gekochte *** is ontstaan.

Deze akte is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op *** in register 4, deel *** nummer ***.

De vereniging van eigenaars

De koper wordt als appartementseigenaar van rechtswege lid van:

- de vereniging: Vereniging van Eigenaars *** te Rijswijk, gevestigd te Rijswijk, ingeschreven in het handelsregister onder nummer ***;

- de vereniging: Vereniging van Eigenaars *** te Rijswijk, gevestigd te Rijswijk, ingeschreven in het handelsregister onder nummer ***.

Overige rechten en verplichtingen

Voor de koper vloeien als appartementseigenaar naast de rechten en verplichtingen uit de wet ook rechten en verplichtingen voort:

- uit de akten van splitsing in appartementsrechten;
- uit het reglement van splitsing waarnaar in die akten wordt verwezen;
- uit de statuten van de verenigingen van eigenaars;
- uit de door deze verenigingen opgestelde reglementen.

De koper heeft van deze stukken kennis genomen.

Verklaring administrateur / bestuurder vereniging van eigenaren

De verkoper heeft over het functioneren van de verenigingen het volgende meegedeeld:

- door de vergadering van eigenaars is een bestuur benoemd;
- er worden echter nog geen vergaderingen van eigenaars gehouden;
- er zijn nog geen periodieke bijdragen van de appartementseigenaars vastgesteld en betaald;
- de vereniging voert (nog) geen beheer over de gemeenschap;
- er zijn nog geen reservefondsen gevormd of aangehouden;
- de vereniging is geen geldleningsovereenkomst aangegaan.

Door de notaris kan dan ook geen zorg worden gedragen voor de verklaring zoals die wordt genoemd in artikel 5:122 van het burgerlijk wetboek.

Verder heeft de verkoper het volgende verklaart:

- de vereniging van eigenaars heeft geen besluiten genomen waaruit voor de koper een aanmerkelijke verzwarende van financiële verplichtingen zou kunnen voortvloeien;
- de vereniging van eigenaars heeft ook geen andere schulden dan die als normale lasten zijn te beschouwen.

Bepaling in verband met ingebruikname/ballotage

Voor het in gebruik nemen van de appartementsrechten door de koper of door anderen is geen toestemming van de verenigingen van eigenaars nodig.

AANVAARDING

De verkoper en de koper verklaren, voor zover nodig, de vestiging van voormelde erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen aan te nemen, een en ander voorzover deze niet zijn gevestigd bij eerdere overdrachten van appartementsrechten in het onderhavige bouwplan. Voor zover er erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen ten behoeve van derden zijn bedongen, aanvaardt de verkoper deze voor en namens deze derden casu quo neemt verkoper deze voor en namens deze derden aan, als vrijwillig waarnemende de belangen van deze derden.

15. Volmacht verlening partijen

Partijen verlenen hierbij een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van Westvest Notarissen te Delft, zowel aan hen tezamen als aan ieder afzonderlijk, om voor en namens partijen mede te werken aan:

- een eventuele akte van rectificatie van de onderhavige akte van levering;
- (voor zover van toepassing) een akte van rectificatie van de mede op heden te verlijden akte van hypotheekverlening met betrekking tot het gekochte;

doch uitsluitend indien de gewenste rectificatie betrekking heeft op een niet-complete dan wel foutieve kadastrale aanduiding van het gekochte dan wel wanneer in de personalia van partijen zich een kennelijke verschrijving heeft voorgedaan.

Partijen zullen van een eventuele akte van rectificatie een afschrift ontvangen.

16. Woonplaatskeuze

Partijen kiezen voor de in deze akte geconstateerde rechtsverhouding en de heffing van overdrachtsbelasting woonplaats op het kantoor van de notaris, aan de Westvest 38, 2611 AZ Delft.

SLOT AKTE

WAARVAN AKTE te Delft is verleden op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De inhoud van de akte is aan de verschenen personen zakelijk opgegeven en toegelicht.

De verschenen personen hebben verklaard van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen en daarmee in te stemmen.

Daarna is deze akte door mij, notaris, beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend, om