

## Ontwerp de dato 4 oktober 2017

Het onderliggende ontwerp zal nog worden aangevuld met diverse teksten/bepalingen ten aanzien van:

- a. de te vestigen rechten van opstal ten behoeve van het WKO-systeem,
- b. teksten afkomstig uit de akte van voorgaande verkrijging van de verkoper, zoals, maar niet beperkt tot, het van toepassing verklaren van de AVV (Algemene Verkoop Voorwaarden 1997) van de gemeente Vlaardingen, de voorgeschreven bestemming en de bijzondere voorwaarden en bepalingen, dit voor zover ze jegens de koper geldend kunnen worden gemaakt, en,
- c. een erfdienstbaarheid ten behoeve van het omliggende openbare gebied (om over het grondperceel van en naar de Holysingel en de Willem de Zwijgerlaan te kunnen lopen).

1077135/\*

**levering appartementsrecht** \* aan de koper bouwnummer (woning) \*

Heden, \*

om \*,

verschenen voor mij, mr. Jeroen Johann Cornelius Krabbendam, notaris te Schiedam:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, genaamd: **Boele & van Eesteren B.V.**, statutair gevestigd te Rijssen, kantoorhoudende te 2289 DA Rijswijk, Laan van Vredenoord 11, ingeschreven op dertien februari

negentienhonderd twee en twintig in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27015592;

**de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, genaamd: Boele & van Eesteren B.V. hierna ook te noemen: verkoper.**

2.

a. \*

b. \*

**hierna \*(tezamen)\* te noemen: koper.**

De comparanten verder handelende als gemeld geven vooraf te kennen:

**dat** verkoper de eigendom bezit van de nader te vermelden appartementsrechten, de nader te vermelden appartementsrechten, ontstaan uit het in appartementsrechten gesplitste perceel grond gelegen te Vlaardingen in het plan \*, kadastraal bekend als gemeente Vlaardingen sectie \* nummer \* groot \*.

**dat** verkoper met koper een koop- en aanemingsovereenkomst heeft gesloten, inhoudende (ondermeer) de verplichting voor verkoper om dit appartementsrecht aan koper te leveren.

Deze overeenkomst is getekend op \* en \*;

**dat** gezien het vorenstaande resumé de comparanten handelende als gemeld het navolgende verklaarden:

**LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK**

Verkoper levert op grond van het vorenstaande bij deze aan de koper, die bij deze van verkoper in eigendom aanvaardt:

\*ieder voor de onverdeelde helft:

**A. het appartementsrecht kadastraal bekend als gemeente Vlaardingen sectie \* complexaanduiding \*A , appartementsindex \*, welk appartementsrecht omvat:**

a. **het \*/een duizend en driehonderd zevenenveertigste aandeel bestaande uit een perceel grond, gelegen te Vlaardingen, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Vlaardingen sectie \* nummer \*, met de zich op die grond te realiseren opstallen, en werken bestaande uit een gebouw omvattende vier en veertig woningen elk met berging, vier en veertig "gekoppelde" parkeerplaatsen en acht "losse" parkeerplaatsen en verder toebehoren, plaatselijk bekend te Vlaardingen als \*.**

b. **het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de \* verdieping, en een berging op de begane grond, met verder toebehoren, plaatselijk bekend te Vlaardingen als \* nummer \*.**

**B. het appartementsrecht kadastraal bekend als gemeente Vlaardingen sectie \* complexaanduiding \*A , appartementsindex \*, welk appartementsrecht omvat:**

a. **het \*/een duizend en driehonderd zevenenveertigste aandeel in de hiervoor onder A.a omschreven gemeenschap,**

b. **het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend te Vlaardingen als \*.**

**\*C. het appartementsrecht kadastraal bekend als gemeente Vlaardingen sectie \* complexaanduiding \*A , appartementsindex \*, welk appartementsrecht omvat:**

- a. het \*/een duizend en driehonderd zevenenveertigste aandeel in de hiervoor onder A.a omschreven gemeenschap,**
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend te Vlaardingen als \*.**

Het hiervoor gemelde registergoed hierna te noemen het verkochte/het registergoed door de koper na de afbouw en vanaf de oplevering te gebruiken als woning, berging en parkeerplaats(en).

Ten aanzien van het voorgenomen gebruik door koper heeft verkoper het volgende medegedeeld:

- hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

#### **VOORAFGAANDE VERKRIJGING**

Het verkochte is door de verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op \* in Hypotheken 4 deel \* nummer \* van het afschrift ener akte (onder meer) houdende levering, op \* voor \* notaris verleden, gevolgd door een akte houdende splitsing in appartementsrechten verleden op \* ten overstaan van mij, notaris, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op \* in Hypotheken 4 deel \* nummer \*.

#### **KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN**

Ten aanzien van het door de koper aan de verkoper verschuldigde:

De totale koopaaneemsom bedraagt: \* (inclusief de verschuldigde omzetbelasting), van welke totale koopaaneemsom thans verschuldigd is een bedrag groot \*, zijnde de koopsom voor het aandeel in de grond, inclusief de verschuldigde omzetbelasting, \*en een bedrag groot \* (inclusief de verschuldigde omzetbelasting), zulks voor wat betreft de thans vervallen bouwtermijn(en) van de aanneemsom, welk thans totaal verschuldigd bedrag, vermeerderd met de (eventuele) rente en het (eventueel) verschuldigde inzake meerwerk, door koper is voldaan door storting op een rekening van de notaris.

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van voormelde thans verschuldigde bedragen, terwijl de (restant) aanneemsom voor de afbouw van het verkochte door koper aan verkoper dient te worden voldaan al naar gelang de bouw van de opstallen vordert in termijnen zoals genoemd in gemelde tussen verkoper en koper gesloten koop-/aannemingsovereenkomst.

Voormelde overeenkomsten van koop, levering en aanneming zijn, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende:

#### **BEDINGEN**

#### **KOSTEN EN BELASTINGEN**

##### **artikel 1**

De kosten aan de verkoop en de levering verbonden, waaronder begrepen het kadastrale recht en de notariskosten zijn voor rekening van de verkoper.

De in voormelde koopaaneemsom begrepen omzetbelasting is voor rekening van koper.

Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting wordt gewijzigd zal tussen partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

### **LEVERINGSVERPLICHTING, JURIDISCHE EN FEITELIJKE STAAT**

#### **artikel 2**

1. Verkoper is verplicht aan koper het appartementsrecht te leveren dat:
  - a. onvoorwaardelijk is;
  - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan;
  - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen anders dan hierna vermeld;
  - d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden van welke de aan bekende hierna zullen worden vermeld;
  - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan hierna vermeld.
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, vrij van huur, pacht en enig ander gebruiksrecht.
4. Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

### **TIJDSTIP FEITELIJKE LEVERING, BATEN EN LASTEN, RISICO**

#### **artikel 3**

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats bij de oplevering van de op het verkochte (af) te bouwen opstallen overeenkomstig het in de koop-/aannemingsovereenkomst met betrekking tot oplevering bepaalde.

Vanaf heden komen de baten de koper ten goede en zijn de lasten voor zijn rekening, terwijl het risico van het verkochte voor rekening van koper komt vanaf de oplevering van het verkochte.

### **TITELBEWIJZEN EN BESCHEIDEN, AANSPRAKEN**

#### **artikel 4**

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers gaan over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten

bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

**GARANTIES VAN**

**artikel 5**

De verkoper garandeert het navolgende:

- a. hij is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. voor hem bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
- c. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.  
Verrekening van zakelijke lasten, voor zover thans nog niet bekend, zal desgewenst nader plaatsvinden.

**OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

Koper is bekend met het feit dat het door hem verkregen registergoed deel uitmaakt van een bouwcomplex omvattende woningen, bergingen en parkeerplaatsen.

Ten aanzien van bijzondere bepalingen en bedingen, bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt ten deze verwezen naar:

**A. De titel van aankomst van de verkoper, woordelijk luidende als volgt:**

\*

**B. Het bepaalde in de voormelde akte houdende splitsing in appartementsrechten, woordelijk luidende als volgt:**

**Bijzondere voorwaarden daar het betreft de overdracht van een parkeerplaats (indici 45 tot en met 96):**

*Bij deze wordt bepaald dat een appartementsrecht welke recht geeft op het gebruik van een parkeerplaats bij een voorgenomen verkoop los van een appartementsrecht woning dit appartementsrecht in eerste instantie te koop dient te worden aangeboden aan een eigenaar van een of meer woonappartementsrechten (de indici 1 tot en met 44) in het onderhavige complex.*

*Te koop aanbieding aan deze mede-eigenaar dient te geschieden met tussenkomst van de vereniging van eigenaars.*

*Een mede-eigenaar dient binnen twee weken na ontvangst van de te koop aanbieding zijn belangstelling kenbaar te maken door een biedingsprijs aan te bieden. Bij ontvangst van een reële biedingsprijs dient verkoper te trachten overeenstemming te verkrijgen met een mede-eigenaar over verkoop. Indien geen aanbieding wordt uitgebracht of geen overeenstemming wordt bereikt dan is de verkoper gerechtigd het appartementsrecht aan derden aan te bieden en te verkopen tegen minimaal de hoogste van de mede-eigenaren ontvangen biedings- of onderhandelingsprijs.*

*Bij niet (gehele dan wel gedeeltelijke) nakoming door de verkoper van de aan hem opgelegde verplichting(en) verbeurt hij, ten gunste van de vereniging van eigenaars, een direct opeisbare, niet voor matiging vatbare boete van vijf en twintig duizend euro (€ 25.000,00).*

*Het "over en weer" ruilen is wel toegestaan.*

en,

**KWALITATIEVE VERPLICHTING(EN)**

*In de notariële akte van de levering van een appartementsrecht bestemd tot woning, zijnde de indici 1 tot en met 44, zal als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek worden opgenomen de navolgende bepaling:*

*Het is de koper genoegzaam bekend dat het gemeenschappelijke deel van het gebouw, omvattende het dak, zal worden gebruikt voor de plaatsing daarop, alsmede het onderhoud en/of de vervanging daarvan, van een aantal zonnepanelen ten behoeve van de appartementseigenaren van de woon-appartementen aangeduid met de indici 1 tot en met 44.*

*Ten tijde van de oplevering zal er een tekening beschikbaar zijn waarop duidelijk en herkenbaar de locatie is aangegeven van de diverse panelen en ten dienste van welk woon-appartement zij zijn geïnstalleerd.*

*De koper van een der appartementsrechten woning krijgt mitsdien het exclusieve recht om een deel van het gemeenschappelijke dak te gebruiken voor de aanleg, instandhouding, het schoonhouden en/of vervanging van de ten behoeve van zijn woning geïnstalleerde zonnepanelen.*

*Bij Huishoudelijk Reglement zullen gebruiks- en gedragsregels worden opgesteld.*

**C.** naar het in de akte houdende splitsing in appartementsrechten van toepassing verklaarde reglement van splitsing betreffende gemelde appartementsrechten, vastgesteld bij voormelde akte houdende splitsing in appartementsrechten alsmede naar het algemeen reglement van splitsing, vastgesteld bij akte de dato zeventien januari tweeduizendzes (17-01-2006), voor A.G. Hartman, notaris te Amsterdam verleden, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam in Hypotheken 4 op achttien januari tweeduizendzes (18-01-2006) in hypotheken 4 deel 40895 nummer 134.

**Voor zover** in bovengenoemde bepalingen 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.

**Onherroepelijke volmacht**

De koper verleent bij deze onherroepelijke volmacht aan die personen die ten tijde dat van deze volmacht gebruik dient te worden gemaakt werkzaam zijn ten kantore van Van der Valk Netwerk Notarissen, notarissen te Schiedam, hun plaatsvervangers en/of opvolgers, om in een afzonderlijke akte, ten tijde van de oplevering van het gehele complex te vestigen en te aanvaarden -voor zover betrekking hebbend op zijn registergoederen - al die erfdienstbaarheden welke nodig, nuttig of wenselijk zijn in verband met de ligging van het onderhavige perceel en de daaraan grenzende percelen zulks zowel ten nutte als ten laste van het onderhavige registergoed casu quo kwalitatieve verplichtingen en /of rechten in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers met name de kwalitatieve verplichting op te leggen zulks ten behoeve van Het Nutsbedrijf en

KPN voor het recht tot het aanleggen, hebben, onderhouden, vervangen en zo nodig verwijderen van kabels, leidingen en dergelijke ten behoeve van de zich op het terrein bevindende registergoederen, wijzigingen aan te brengen in de akte van splitsing in appartementsrechten en voorts al datgene meer te doen wat nuttig, nodig of wenselijk wordt geacht, alles met de macht van substitutie. Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de 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 voor die derden aangenomen.

#### **ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN**

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

Noch verkoper noch koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

#### **VOLMACHT**

Van voormelde volmacht op de comparante sub 1 genoemd, blijkt uit één (1) onderhandse akte van volmacht, welke onder berusting is van mij, notaris.

#### **VERKLARING ARTIKEL 15 LID 1 SUB A VAN DE WET OP BELASTINGEN VAN RECHTSVERKEER.**

Partijen verklaren bij deze een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer aangezien de onderwerpelijke levering betreft de levering van een nieuw vervaardigde zaak, nog niet in gebruik genomen, krachtens welke bepaling deze levering is vrijgesteld van overdrachtsbelasting.

#### **AFSTANDDOENING ONTBINDINGSRECHT**

Partijen hebben uitdrukkelijk te kennen gegeven iedere mogelijkheid van ontbinding van deze koop te willen uitsluiten en doen zulks bij deze, voor zover de wet hen dat toestaat.

Voor die gevallen waarin uitsluiting van ontbinding rechtens niet mogelijk is, geven zij als hun uitdrukkelijke wens te kennen dat de gevolgen daarvan zo beperkt mogelijk zullen blijven.

#### **AFSTANDDOENING HYPOTHEEKRECHTEN**

Verkoper en koper verlenen bij deze volmacht aan ondergetekende notaris, alsmede aan elk der notarissen die verbonden zijn aan het kantoor van: Van der Valk Netwerk Notarissen, notarissen te Schiedam dan wel hun plaatsvervaarders en/of opvolgers en aan de personen die ten tijde dat van deze volmacht gebruik zal worden gemaakt ten voormelde kantore werkzaam zijn, zo tezamen als ieder van hen afzonderlijk, met de macht van substitutie, om voor en zo nodig namens hen afstand, en aanvaarding van deze afstand, te doen van hypotheekrechten dan wel beslagen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan de koper mochten zijn ingeschreven op het bij de onderhavige akte geleverde registergoed.

#### **WOONPLAATSKEUZE**

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

----- WAARVAN AKTE,

is verleden te Schiedam op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld. 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 van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen 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.