

WB/092753.01

AKTE VAN LEVERING

Heden @

verschenen voor mij, Mr. Willem Andries Blok, notaris met plaats van vestiging Hellevoetsluis:

1. @

ten deze handelende in hoedanigheid van schriftelijk gevolmachtigde van:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1 A, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamers van Koophandel, onder dossiernummer 08013158 (datum eerste inschrijving zes oktober negentienhonderd vierenzestig);

hierna te noemen: verkoper;

blijkende van gemelde lastgeving uit een onderhandse akte van volmacht, welke is vastgehecht aan een akte van splitsing op @ verleden voor @mij, notaris;

2. @

hierna @tezamen te noemen "koper".

De comparanten, die sub 1 handelend als gemeld, verklaren:

A. CONSIDERANS/KOOPOVEREENKOMST

1. Verkoper is eigenaar van een perceel bouwterrein gelegen aan/nabij de @ te Sommelsdijk, kadastraal bekend gemeente Sommelsdijk sectie B nummer @, waaraan door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, zoals in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland, in Register 4, op één juni tweeduizend zestien in deel 68370 nummer 115, van een afschrift van een akte van levering, inhoudende kwitantie, op één juni tweeduizend zestien verleden voor mr. T.J.H. Dröge, notaris te Delft.
2. Verkoper heeft op voormeld perceel bouwterrein een bouwplan ontwikkeld voor de bouw van een appartementencomplex, omvattende vierentwintig (24) appartementsrechten (woningen inclusief bergingen).
3. Verkoper heeft het perceel bouwterrein bij akte op @ verleden voor @mij, notaris, gesplitst in vierentwintig (24) appartementsrechten, gevolgd door de inschrijving daarvan ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland, in Register 4, op @ in deel @ nummer @, bij welke akte ondermeer het hierna te omschrijven registergoed is ontstaan.
4. Verkoper en koper hebben op @ een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot de bouw en de koop van het hierna te omschrijven registergoed, hierna te noemen: de koopovereenkomst.
5. De koopovereenkomst is vastgelegd in een onderhandse akte,

waarvan een exemplaar berust ten kantore van mij, notaris.

6. Het hierna te omschrijven registergoed zal door koper na voltooiing van de bouw als woning met berging en verder toebehoren worden gebruikt.

B. LEVERING REGISTERGOED

Op grond en ter uitvoering van het vorenstaande levert de comparant@e sub 1, handelend als gemeld, namens verkoper aan koper, die bij deze aanvaardt, @ieder voor de onverdeelde helft:

@

hierna ook te noemen: het verkochte of het registergoed.

Ten aanzien van de bouw van de opstallen wordt nog verwezen naar een aannemingsovereenkomst, door koper gesloten met Waal v.o.f., welke aannemingsovereenkomst berust ten kantore van mij, notaris.

C. KOOPSOM EN KWIJTING

De koopovereenkomst is aangegaan voor een totale koopsom van @ inclusief omzetbelasting, welk bedrag door koper is voldaan door storting op een rekening van Verzijl Notarissen Derdengelden, waarvoor bij deze kwijting wordt verleend.

D. KOSTEN EN BELASTINGEN

1. De notariële kosten en het kadastraal recht wegens de levering van het verkochte, inclusief daarover verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van verkoper.
2. Terzake van de levering van het verkochte is geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

E. BEPALINGEN

De koopovereenkomst en deze op grond daarvan plaatsvindende levering zijn voorts aangegaan onder de volgende bepalingen:

Artikel 1

Juridische leveringsverplichting

1. Verkoper staat in voor haar bevoegdheid tot verkoop en levering van het verkochte.
2. Verkoper is verplicht koper een registergoed te leveren dat:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan welke vernietiging dan ook;
 - b. niet bezwaard is met beslagen, hypotheken en/of met inschrijvingen daarvan, noch met andere beperkte rechten, tenzij het aan de gemeente en/of verkoper bekende erfdienstbaarheden betreft die hierna worden vermeld;
 - c. niet bezwaard is met verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek (kwalitatieve verplichtingen), behoudens die welke hierna in deze akte zijn vermeld.

Artikel 2

Onder- of overmaat

1. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van de (in de splitsing begrepen) percelen geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding terzake.

2. Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de splitsingstekening aangegeven maat of grootte van het tot het verkochte behorende privégedeelte geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding terzake.

Artikel 3

Aflevering

Het verkochte wordt aanvaard in de staat, waarin het zich thans bevindt, en wordt op heden vrij van huur of aanspraken wegens huurbescherming, vrij van gebruiksrechten, hoe ook genaamd, aan koper afgeleverd, zulks met inachtneming van de werkzaamheden voortvloeiende uit gemelde aannemingsovereenkomst.

Vanaf het tijdstip van de ondertekening van deze akte draagt koper het risico van het verkochte, met dien verstande dat het verkochte krachtens meergemelde aannemingsovereenkomst tot de dag waarop koper de sleutels van de alsdan afgebouwde woning heeft ontvangen voor risico van de aannemer blijft.

Artikel 4

Baten en lasten

De baten en (zakelijke) lasten van het verkochte zijn met ingang van heden voor rekening van koper.

Voor de servicekosten van de vereniging van eigenaars geldt dit vanaf de oplevering of vanaf een ander door de Vereniging van Eigenaars te bepalen tijdstip.

Artikel 5

Continuering koopovereenkomst

1. Voorzover daaraan in deze akte geen uitvoering is gegeven, blijft tussen partijen van kracht hetgeen terzake van de koopovereenkomst respectievelijk meergemelde aannemingsovereenkomst overigens is overeengekomen, met dien verstande dat geen beroep meer kan worden gedaan op eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden.
2. Partijen doen afstand van het recht tot gehele of gedeeltelijke ontbinding van de koopovereenkomst en deze overeenkomst van levering.

F. SPLITSINGSREGLEMENT

Op het verkochte is van toepassing het reglement van splitsing zoals is vastgesteld bij genoemde akte op @ verleden voor @mij, notaris, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland, in Register 4, op @ in deel @ nummer @.

Koper heeft een exemplaar van dit reglement ontvangen en aanvaardt de daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen.

G. OVERIGE VERPLICHTINGEN.

1. VERPLICHTING TOT HANDHAVING.

Koper verplicht zich ten opzichte van de gemeente Goeree-

Overflakkee om het/de tijdens de bouw aan/bij het verkochte, althans het gebouw waar het verkochte deel van uitmaakt, aan te brengen bakstenen muur alsmede de beukenhaag in goede staat te handhaven, een en ander conform de van gemeentewege eventueel gegeven of nog te geven voorschriften.

De situering van beodelde muur en haag is aangegeven op de tekening behorende bij voormelde akte van splitsing in appartementsrechten.

2. Bij niet-nakoming van het hiervoor onder 1 bepaalde is koper voor iedere dag waarin hij - na ingebrekestelling vanaf de achtste dag - in gebreke blijft ten behoeve van de gemeente Goeree-Overflakkee een boete verschuldigd van vijf honderd euro (€ 500,00), onverminderd de bevoegdheid voor de gemeente Goeree-Overflakkee 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.
3. Bij elke vervreemding in eigendom of zakelijk gebruiks- of genotsrecht van het verkochte of een gedeelte daarvan, moet het hiervoor onder 1 en 2 bepaalde alsmede het onderhavige kettingbeding aan de nieuwe verkrijger in eigendom of enig zakelijk gebruiks- of genotsrecht worden opgelegd, ten behoeve van de gemeente Goeree-Overflakkee respectievelijk verkoper 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 Goeree-Overflakkee respectievelijk verkoper, groot een honderd duizend euro (€ 100.000,00), onverminderd het recht van de gemeente respectievelijk verkoper 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.
4. De hiervoor onder G 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.

H. MILIEU

Verkoper heeft verklaard en de comparant@e sub 1, handelend als gemeld, bevestigt bij deze dat het in de splitsing betrokken perceel, voorzover verkoper bekend, niet is verontreinigd.

I. VOLMACHT TOT AANVULLING/WIJZIGING

Koper verleent bij deze een onherroepelijke volmacht aan het bestuur van de Vereniging van Eigenaren "@", gevestigd te Sommelsdijk, met de

macht van substitutie, tot het zonedig aanvullen of wijzigen van het reglement, teneinde dit reglement aan te passen aan de feitelijke situatie. Van het voornemen tot aanpassing aan de feitelijke situatie zal gedurende de bouw en tot maximaal een jaar na voltooiing van het gebouw door het bestuur schriftelijk aan de eigenaars moeten worden kennisgegeven, dat van de afgegeven volmacht gebruik gemaakt zal worden, onder mededeling van hetgeen aan de feitelijke situatie wordt aangepast. Indien het privé-gedeelte van een eigenaar door de voorgenomen aanpassing van het reglement wijziging ondergaat, zal door de betreffende eigenaar een afzonderlijke schriftelijke volmacht moeten worden verstrekt. De hiervoor bedoelde onherroepelijke volmachten eindigen alle uiterlijk één jaar na voltooiing van het gebouw.

J. OVERDRACHTSBELASTING/OMZETBELASTING

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

Het perceel bouwgrond respectievelijk het verkochte is een nieuw vervaardigd goed als bedoeld in artikel 11 lid 1, letter a, sub 1 juncto artikel 11, lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat omzetbelasting terzake de levering van het perceel bouwgrond respectievelijk het verkochte is verschuldigd.

Het perceel bouwgrond respectievelijk het verkochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt.

Partijen verklaarden bij deze een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, als bedoeld in artikel 15, lid 1, letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Partijen verklaarden dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd is nihil.

K. OPENBARE REGISTERS

De inschrijving in de openbare registers van de onderhavige akte doet de overdracht van het registergoed plaatsvinden.

L. ONHERROEPELIJKE VOLMACHT

1. Partijen geven onherroepelijke volmacht aan de ten kantore van mij, notaris, werkzame notariële medewerk(st)ers, zo tezamen als ieder hunner afzonderlijk, om:
 - a. alle handelingen te verrichten voor het opmaken van en te compareren bij een akte tot aanvulling of verbetering van zowel de onderhavige leveringsakte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot voormeld registergoed, enkel en alleen op grond van een verzuim of foutieve kadastrale aanduiding in de oorspronkelijke akte, echter niet voor het aanbrengen van wijzigingen en/of toevoegingen, voortvloeiende uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden;
 - b. namens hen of één hunner een aanbod tot afstanddoening van op voormeld registergoed rustende hypotheeken te aanvaarden en verder al datgene meer te doen, wat ten deze nodig mocht zijn.
2. Deze volmachten vormen een onverbreekelijk bestanddeel van deze

overeenkomst en strekken uitsluitend in het belang van koper en verkoper.

Uit dit belang volgt dat zij niet zal eindigen door het overlijden (ontbinding van een rechtspersoon gelijk te stellen met overlijden) of de onder curatelestelling van de volmachtgevers noch van de gevolmachtigde, alsmede niet door de herroeping door de volmachtgevers.

Tenslotte verklaarden de comparanten dat zij voor de tenuitvoerlegging dezer domicilie kiezen ten kantore van de wettige bewaarder dezer minuut.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Waarvan akte, opgemaakt in minuut, is verleden te Hellevoetsluis, op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van deze akte is aan de verschenen personen 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.

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

ondertekend.