

AB/513091824/AKTE VAN LEVERING ZuiderDuineN

**MODEL**tekst versie 4 november 2016

Heden, \*, verschenen voor mij,

Mr \*, notaris te Rijswijk:

1. \*

te dezen handelend als gevolmachtigde van:

**Schouten & De Jong Projectontwikkeling B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Leidschendam, kantoorhoudende de Tol 8 te 2266 EK Leidschendam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 27151160, hierna ook te noemen: "**verkoper**";

2. \*

hierna // tezamen // ook te noemen: "**koper**".

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden het volgende:

**Koop. Levering. Registergoed.**

Artikel 1.

Verkoper heeft bij overeenkomst van koop aan koper verkocht, die heeft gekocht \*, ieder voor de onverdeelde helft, ter uitvoering waarvan verkoper bij deze aan koper levert, die bij deze aanvaardt \*, ieder voor de onverdeelde helft:

1. \***[volgt omschrijving woning uit 513091824 CDR splitsing ZuiderDuineN]**

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de .. verdieping met berging op de begane grond en verder toebehoren aan de Wijndaelerweg\* te \* 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie H nummer \*A-@, uitmakende het \*/\* (.../....ste) aandeel in de gemeenschap, zijnde het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het woongebouw *Blok A* // *Blok B*, bestaande uit negentien (19) woningen verdeeld over vier (4)

woonlagen en negentien (19) bergingen op de begane grond in het gebouw "ZuiderDuineN" aan de \* te 's-Gravenhage, plaatselijk nog nader aan te duiden?, bekend als *bouwnummers 1 tot en met 19//20 tot en met 38*, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie H nummer \* A-1/A-2, uitmakende het \* aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het eeuwigdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van de gemeente 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie H nummer \*, groot \*, met de rechten van de eigenaar op de zich op die grond bevindende opstallen, bestaande uit het daarop te stichten gebouw "ZuiderDuineN", gelegen aan de Wijndaelerweg/Wijndaelerduin/Ockenburghstraat te 's-Gravenhage;

2. **\*[volgt omschrijving parkeerplaats uit 513091824 CDR splitsing ZuiderDuineN]**

hierna \*tezamen ook te omschrijven als "**het verkochte**" of uitsluitend voor wat de woning/parkeerplaats betreft als: "**het appartement**".

**Voorafgaande verkrijging. Splitsing.**

Artikel 2.

De gemeenschap, waarvan het verkochte deel uitmaakt, is door verkoper verkregen door .....

[volgt vermelding uitgifte in erfpacht]

Splitsing en ondersplitsing

Het complex werd gesplitst in appartementsrechten door de inschrijving in register Hypotheken 4 van de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op .... in deel .....nummer ..., van het afschrift van een akte van splitsing, diezelfde dag verleden voor Mr A.Q. Blomaard, notaris te Rijswijk.

Blok .. (appartementsrecht A-\*) werd ondergesplitst in (onder)appartementsrechten door de inschrijving in register Hypotheken 4 van de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op .... in deel .....nummer ..., van het afschrift van een akte van splitsing, diezelfde dag verleden voor genoemde notaris Blomaard.

**Koopprijs. Betaling en kwijting.**

Artikel 3.

De koopprijs van het verkochte bedraagt \*.

Het per heden krachtens de koopovereenkomst door koper verschuldigde bedrag ad \*, zijnde de koopprijs van het verkochte \*en de daarover verschuldigde rente, alles inclusief omzetbelasting, is door koper aan de notaris voldaan.

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van gemelde bedragen.

Geen opgave vereniging van eigenaars

Aan deze akte wordt geen verklaring gehecht als bedoeld in artikel 5:122 leden 5 en 6 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende een opgave van de door verkoper op heden aan de vereniging verschuldigde bijdragen en een opgave van de omvang van het reservefonds van de vereniging als bedoeld in artikel 5:126 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, aangezien de vereniging van eigenaren nog niet actief is, er nog geen voorschotbijdrage is vastgesteld en er nog geen reservefonds is.

**Lasten. Kosten en belastingen.**

Artikel 4.

1. Alle eigenaarslasten, -belastingen en heffingen zijn vanaf heden voor rekening van koper. Voor het geval verkoper over het lopende jaar rekeningen zal ontvangen, zal verrekening nog plaatsvinden.
2. Wegens de levering van het verkochte is omzetbelasting verschuldigd, die is begrepen in voormelde bedragen.
3. De notariële kosten ter zake van de overdracht, alsmede de kosten van inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers, zijn voor rekening van verkoper.

**Nadere leveringsbepalingen. Juridische en feitelijke staat van het verkochte. Bestemming.**

Artikel 5.

1. De levering van het verkochte geschiedt:
  - a. onvoorwaardelijk;
  - b. vrij van hypotheken, beslagen en bevoorrechte schulden;
  - c. niet bezwaard met kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen,

beperkte genotsrechten en erfdienstbaarheden, behoudens die welke hierna in deze akte zijn vermeld.

2. Verschil tussen de werkelijke en de opgegeven grootte van het appartement en/of van de ondergrond van de gemeenschap waarvan het appartement deel uitmaakt, leidt niet tot verrekening van de koopprijs en verleent aan geen van partijen enig recht.
3. De feitelijke levering van het verkochte zal vrij van huur en/of enig ander gebruiksrecht en ongevorderd plaats vinden.  
Koper verklaart dat hij het verkochte met de daarop te stichten opstallen zal gebruiken als woonruimte, berging en parkeerplaats met bijbehoren. Ten aanzien van dit gebruik verklaart verkoper dat hem niet bekend is dat dit voorgenomen gebruik niet zou zijn toegestaan op publiek- of privaatrechtelijke gronden.
4. De bouw door de aannemer geschiedt onder toepassing van de Woningborg garantie- en waarborgregeling. Het project is geregistreerd onder plannummer \*\*.

**Tijdstip feitelijke levering. Risico.**

**Artikel 6.**

Het verkochte zal aan koper feitelijk worden geleverd en door koper feitelijk worden aanvaard zodra de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Schouten B.V., gevestigd te Leidschendam-Voorburg (hierna te noemen: "de aannemer"), de op het verkochte te stichten opstallen oplevert aan koper en koper al het terzake verschuldigde heeft voldaan, zulks overeenkomstig het bepaalde in de tussen de aannemer en koper gesloten aannemingsovereenkomst en de daarbij van toepassing verklaarde algemene voorwaarden.

Het risico van het verkochte gaat heden over op koper, doch met inachtneming van hetgeen voortvloeit uit de aannemingsovereenkomst met de aannemer.

**Titelbescheiden.**

**Artikel 7.**

Verkoper heeft aan koper ter hand gesteld casu quo zal hem nog ter hand stellen de aanwezige titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 van

Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

**Omschrijving bijzondere rechten en/of verplichtingen.**

Artikel 8.

**A. Bijzondere verplichtingen en/of erfdienstbaarheden**

In voormelde akte van splitsing is met betrekking tot bijzondere verplichtingen en/of erfdienstbaarheden onder meer bepaald:

*" volgt citaat met onder meer de bijzondere erfpachtsvoorwaarden"*

Kettingbeding

Bij elke vervreemding van het verkochte casu quo bij elke vestiging van beperkte rechten daarop waardoor het gebruik van het verkochte door anderen wordt verkregen, moet het hiervoor bepaalde in het hiervoor gemelde citaat onder A, zowel als de onderhavige bepaling, woordelijk in de notariële akte van levering worden opgenomen en aan de opvolger in de eigendom of beperkt gebruiksrecht worden opgelegd en door hem ten behoeve van de gemeente 's-Gravenhage worden aangenomen.

**B. Vervreemding parkeerplaats**

In voormelde akte van ondersplitsing van de stallinggarage is met betrekking tot de vervreemding van een stallingplaats bepaald:

***"F. TOESTEMMINGSVEREISTE EN BOETE-KETTINGBEDING, PARKEERPLAATSEN***

*Voor zover uit de akte van verkrijging voortvloeit, dat een stallingplaats los van een woning mag worden overgedragen, geldt voor de verkoop van een stallingplaats het volgende:*

- 1. Een eigenaar van een appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats (A-67 tot en met A-132), is slechts bevoegd dat appartementsrecht te vervreemden aan een eigenaar van een appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning in het gebouw (de appartementsrechten met indices A-1 tot en met A-66), dan wel aan een verkrijger die gelijktijdig met de verkrijging van dat appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van die parkeerplaats, een voormeld appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning, verkrijgt.*

2. *Indien een eigenaar een appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats (A-67 tot en met A-132) voornemens is deze te vervreemden aan een andere verkrijger dan in het vorige lid bedoeld, dient hij, voordat hij daartoe bevoegd zal zijn, dit appartementsrecht te koop aan te bieden aan de eigenaars van een appartementsrecht behorende tot de appartementsrechten met indices A-1 tot en met A-66 middels schriftelijke kennisgeving aan de vereniging van eigenaars onder opgave van de door hem verlangde koopprijs. Onder vervreemding wordt tevens verstaan toedeling bij verdeling en vestiging van een beperkt genotsrecht dan wel levering in economische eigendom. De kennisgeving dient te worden ingediend bij het bestuur dat de leden (de eigenaars van de vorenbedoelde woningen) onverwijld van voormeld voornemen in kennis stelt en het betreffende appartementsrecht aan de leden te koop aanbiedt voor de prijs die de eigenaar wenst te ontvangen. Indien binnen twee (2) maanden na de ontvangst van de kennisgeving zich middels het bestuur geen gegadigde heeft gemeld tot koop van het appartementsrecht voor de voormelde prijs, met levering en betaling uiterlijk één (1) maand na de aanmelding van de gegadigde, is de aanbieder gedurende drie (3) maanden daarna bevoegd tot vervreemding aan een derde tegen de vorenbedoelde prijs. Indien de aanbieder wenst over te gaan tot verkoop tegen een lagere prijs, is het bepaalde in dit lid 2 wederom van toepassing.*
3. *Indien een eigenaar handelt in strijd met het hiervoor in dit artikel bepaalde verbeurt hij een dadelijk opeisbare boete aan de vereniging van eigenaars waarvan hij deel uitmaakt ad tienduizend euro (EUR 10.000,00). Gemeld bedrag zal voor het eerst op de eerste januari van tweeduizend achttien en daarna per één januari van ieder jaar worden verhoogd of verlaagd overeenkomstig de stijging of daling, welke het totaal consumentenprijsindexcijfer voor alle huishoudens door het Centraal Bureau voor de Statistiek berekend op de meest recente basis zal vertonen ten opzichte van het overeenkomstige cijfer van een jaar daarvoor. Hiertoe zal gemeld bedrag worden vermenigvuldigd met een factor die wordt verkregen door het voormelde prijsindexcijfer van de maand oktober vóór het aanpassingstijdstip te delen door bedoeld prijsindexcijfer van de maand oktober van een jaar daarvoor. Deze factor wordt afgerond op twee decimalen.*
4. *In de akte van levering van een appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend*

*gebruik van een parkeerplaats (A-67 tot en met A-132), dient het vorenstaande toestemmingsvereiste, alsmede deze bepaling, onverkort te worden opgelegd aan de verkrijger en door deze te worden aanvaard. Bij niet nakoming van deze verplichting verbeurt de vervreemder een gelijke boete als hiervoor vermeld aan bedoelde vereniging van eigenaars.*

5. *Het bepaalde in dit onderdeel geldt niet voor vervreemdingen door de eigenaar Schouten & de Jong Projectontwikkeling B.V.*

#### Kettingbeding

Bij elke vervreemding van het verkochte casu quo bij elke vestiging van beperkte rechten daarop waardoor het gebruik van het verkochte door anderen wordt verkregen, moet het hiervoor bepaalde in het hiervoor gemelde citaat onder B, zowel als de onderhavige bepaling, woordelijk in de notariële akte van levering worden opgenomen en aan de opvolger in de eigendom of beperkt gebruiksrecht worden opgelegd en door hem ten behoeve van de vereniging van eigenaars worden aangenomen, onder verbeurte van een door het enkele feit van overtreding aan de vereniging van eigenaars verschuldigde boete als hiervoor onder 3 vermeld.

#### **C. Kwalitatieve verplichting/kettingbeding behouden parkeerplaats**

Door verkoper wordt aan koper de verplichting opgelegd om te dulden dat aan de eigendom van een appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning, verbonden is de verplichting om ook een appartementsrecht dat recht geeft op een stallingsplaats in eigendom te verkrijgen en te houden en deze verplichting eveneens op te leggen aan zijn opvolger in de eigendom, zulks op verbeurte van een zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete ad tienduizend euro (EUR 10.000,00) ten behoeve van de gemeente 's-Gravenhage.

Deze verplichting geldt totdat de gemeente 's-Gravenhage én de vereniging van eigenaar van de hoofdsplitsing gebouw ZuiderDuineN hiervan (eenmalig of generiek) ontheffing verleent

Deze verplichting wordt aan koper opgelegd als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek. Deze verplichting gaat derhalve over op de verkrijger(s) van het verkochte of

een deel daarvan, alsmede op de rechthebbende(n) tot gebruik van het verkochte. Te dezer zake wordt domicilie gekozen op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

#### Kettingbeding

Bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding of ingebruikgeving van het verkochte, alsmede bij een vastlegging van een overgang van het verkochte, dient de hiervoor gemelde verplichting woordelijk in de desbetreffende notariële akte te worden opgenomen en aan de opvolger(s) in de eigendom te worden opgelegd en ten behoeve van de rechthebbende(n) te worden aangenomen. Bij niet nakoming verbeurt koper of diens rechtsopvolger aan de Gemeente Rijswijk of haar rechtsopvolger(s) zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, een direct opeisbare boete ad tienduizend euro (EUR 10.000,00).

#### **D. Kwalitatieve verplichtingen**

Ter uitvoering van de koop- en aannemingsovereenkomst worden nog de volgende verplichtingen als kwalitatieve verplichtingen gevestigd:

1. het dulden en gedogen, zonder enige vergoeding, dat er zaken van openbaar nut, zoals palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingbordjes, straatnaamborden, verkeersborden, pijpleidingen en dergelijke, obstakels in de vorm van straatpotjes, brandkranen, afsluiters, lichtmasten en/of -kasten en eventuele aanwijspaaltjes alsmede voorzieningen ten behoeve van de centrale antenne inrichting op, in, aan, of boven het verkochte en/of de daarop te bouwen opstal(len) worden gebracht en onderhouden op de plaatsen waar en de wijze waarop Burgemeester en Wethouders van de gemeente Den Haag dit zullen nodig achten. Koper en zijn rechtverkrijgende(n) zijn verplicht al hetgeen is aangebracht te laten bestaan en, voor zover het betreft verkeersborden, aanduidingbordjes en straatnaamborden, deze vrij te houden van beplantingen op zodanige wijze dat deze borden vanaf de openbare weg duidelijk zichtbaar zijn. Daarnaast geldt de verplichting te dulden dat openbare straatverlichting/armaturen met bijbehorende kabels en dergelijke worden bevestigd aan casu quo in de gevel van de door de verkrijger



gekochte woning;

2. het dulden en gedogen dat koper en zijn rechtverkrijgende(n) verplicht zijn dat de gemeente en/of de door de gemeente daartoe aangewezen instanties of instellingen leidingen voor gas, water, elektriciteit, riolering, telefoon, enzovoorts in de door hem gekochte grond (doen) aanleggen, hebben, onderhouden, repareren en zonodig vernieuwen. Het onderhoud aan, de vernieuwing en/of reparatie van de riolering, voor zover gelegen in het verkochte is voor rekening van de eigenaar van het verkochte.

Kwalitatieve verplichting.

Als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek wordt aan de koper de verplichting opgelegd de in dit artikel opgenomen bepalingen te dulden ten aanzien van het bij deze akte vervreemde registergoed. Deze verplichting gaat derhalve over op de verkrijgers van het registergoed of een deel daarvan, alsmede op rechthebbenden tot gebruik van het registergoed. Te dezer zake wordt domicilie gekozen op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

**Ontbindende voorwaarden uit onderliggende overeenkomsten.**

Artikel 9.

Geen van de ontbindende voorwaarden en/of rechten op ontbinding die zijn opgenomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, kan thans nog worden ingeroepen.

**Rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomst.**

Artikel 10.

Alle rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomst die niet zijn uitgewerkt, blijven onverminderd van kracht.

**Uitsluiting ontbinding.**

Artikel 11.

Verkoper en koper doen afstand van het recht op welke grond ook ontbinding van deze overeenkomst en van de aan deze overeenkomst ten grondslag liggende koopovereenkomst te vorderen.

**Royement.**

Artikel 12.

Partijen verlenen, voor zoveel nodig, bij deze onherroepelijk volmacht aan ieder van de medewerkers, werkzaam bij Caminada Notarissen, om medewerking te verlenen aan het doorhalen van de hypothecaire inschrijving(en) op het verkochte ten laste van verkoper en eventueel zijn rechtsvoorganger(s), en om daarvoor de afstanddoening door de hypotheekhouder(s) te aanvaarden en de akte van vervallenverklaring van het hypotheekrecht aan te bieden ter inschrijving bij de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.

**Rectificatievolmacht.**

**Artikel 13.**

Koper verleent bij deze volmacht aan ieder van de medewerkers, werkzaam bij Caminada Notarissen om over te gaan tot rectificatie van de onderhavige akte van levering en de eventuele hypotheekakte en akte van splitsing, in het bijzonder voor het geval de kadastrale omschrijving van het verkochte of vermelding van formele vereisten voor de inschrijving van deze akte(n) niet juist mocht zijn en zulks ter voldoening aan een daartoe schriftelijk gedaan verzoek van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

**Woonplaats- en rechtskeuze.**

**Artikel 14.**

1. Partijen kiezen ter zake van deze overeenkomst en haar gevolgen, waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.
2. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

**Vrijstelling overdrachtsbelasting.**

Namens koper wordt hierbij opgave gedaan van de verschuldigde overdrachtsbelasting. De verschuldigde overdrachtsbelasting bedraagt NIHIJ, aangezien te dezen een beroep wordt gedaan op de vrijstelling vervat in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien ter zake van de levering omzetbelasting is verschuldigd, terwijl het verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt. Er zijn geen roerende zaken meegekocht.

**Volmacht\*en.**

Van de volmacht aan de onder 1. verschenen persoon blijkt uit geschriften die zijn gehecht aan voormelde akte van splitsing.

- 1/. De volmacht\*en aan de onder 2. verschenen persoon \*is/zijn schriftelijk

verleend; het desbetreffende geschrift zal aan deze akte worden gehecht.

**Slot akte.**

Deze akte is in minuut opgemaakt en verleden te Rijswijk op de datum in de aanhef van deze akte vermeld. Nadat de inhoud van deze akte zakelijk aan de verschenen personen is opgegeven en toegelicht, hebben deze verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Vervolgens is deze akte, na beperkte voorlezing overeenkomstig de wet, door de verschenen personen, die mij, notaris, bekend zijn, en mij, notaris, ondertekend om