

AKTE VAN LEVERING@

Wielewaal, woonblok @ te Rotterdam@

door: **BPD Ontwikkeling B.V.@**

aan: @

van: het verkochte aan de @ te Rotterdam@

ontwerp d.d. 13 september 2021@

NB 1: wijzigingen van deze conceptakte (na ondertekening van de koopovereenkomst) ten gevolge van de (gewijzigde) feitelijke situatie of nadere uitwerking worden uitdrukkelijk voorbehouden;

NB 2: ingeval van tegenstrijdigheid, interpretatieverschillen en/of andersoortige afwijkingen prevaleert de tekst opgenomen in de uiteindelijk te passeren akte.

Heden, @, verschenen voor mij, mr. @, notaris met plaats van vestiging Rotterdam:

1. @,
hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1 A, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 08013158;
genoemde volmachtgever hierna genoemd: "Verkoper".
2. a. de heer @;
b. mevrouw @
hierna @tezamen genoemd: "Koper", voornemens het Verkochte te gaan bewonen.

Volmacht

De volmacht, waaraan de sub 1 verschenen persoon de bevoegdheid ontleent, is schriftelijk verleend en is gehecht aan de Algemene Akte (@) op @ voor mr. H. Linssen, notaris met plaats van vestiging Rotterdam, bij afschrift ingeschreven in register Hypotheken 4 van de Landelijke Dienst voor het kadaster en de

openbare registers op @ in deel @ nummer @.

Hoedanigheid verschenen persoon

Wordt in deze akte gesproken van "de verschenen persoon", dan wordt daarmee aangeduid de betreffende verschenen persoon, handelend als hiervoor gemeld, tenzij het tegendeel is bepaald of uit het tekstverband blijkt.

De verschenen personen verklaarden het navolgende.

Titel Verkoper

- dat **Verkoper** in het Project Wielewaal te Rotterdam een plan heeft doen ontwerpen voor de bouw van onder meer een woonblok bestaande uit @ woningen met toebehoren, bouwnummers @ tot en met @, hierna te noemen: de bouwkavels, kadastraal bekend gemeente @, sectie @, nummers:

* @@@, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte zijn toegekend,

tezamen ter grootte van ongeveer @;

- de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: @@ heeft zich jegens Koper verplicht op het hierna te omschrijven registergoed een eengezinswoning@vrijstaande woning met toebehoren te stichten, zoals nader is overeengekomen in een daartoe met de Koper aangegane aannemingsovereenkomst.

TITEL, LEVERING, REGISTERGOED, BESTEMMING

Verkoper heeft blijkens een op @ met Koper aangegane Koopovereenkomst aan Koper verkocht en levert op grond daarvan aan Koper, die blijkens voormelde overeenkomst van Verkoper heeft gekocht en hierbij aanvaardt@, ieder voor de onverdeelde helft@:

HET NAVOLGENDE REGISTERGOED:

woning

een perceel bouwgrond, gelegen te **Rotterdam** in het project Wielewaal, fase @, bouwnummer @, kadastraal bekend gemeente @, sectie @, nummer @, groot @, waaraan door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en voorlopige oppervlakte zijn toegekend, met de rechten van de Koper op de op die grond te stichten opstal, zijnde een @eengezinswoning @vrijstaande woning met toebehoren aan de @ @ te **Rotterdam**, mandeligheid

het @ onverdeeld aandeel in het mandelige binnenterrein *met de zich daarop bevindende hagen*, parkeerplaatsen alsmede de (elektrische) toegangspoort, verlichting en verdere aangebrachte danwel nog aan te

brenge gemeenschappelijke faciliteiten, kadastraal bekend gemeente @, sectie @, nummer @, groot @, waaraan door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en voorlopige oppervlakte zijn toegekend, hierna aangeduid als: "het Verkochte".

Bestemming van het Verkochte

De Koper zal het Verkochte bestemmen als: "@eengezinswoning@vrijstaande woning met toebehoren alsmede een parkeerplaats op het mandelig binnenterrein".

Het is Verkoper niet bekend dat dit beoogde gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de Landelijke Voorziening Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen of in de Basisregistratie Kadaster.

Het is de Verkoper niet bekend dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.

KOOPPRIJS

De koopprijs van het Verkochte bedraagt @.

In voormelde bedragen is éénnentwintig procent (21%) omzetbelasting inbegrepen.

DE VERKRIJGING VAN HET VERKOCHTE DOOR VERKOPER

Verkoper heeft voormelde percelen verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers in het register Hypotheken 4 op @, in deel @ nummer @ van een afschrift van een akte van levering, op @ verleden voor @, notaris te @.

KWIJTING

Het per heden uit hoofde van de Koopovereenkomst door Koper verschuldigde bedrag van @, inclusief een bedrag van @ omzetbelasting, is door Koper voldaan door storting op een kwaliteitsrekeningrekening bij het kantoor Fokkema Linssen Notarissen, gevestigd te Rotterdam.

Verkoper verleent Koper kwijting voor de betaling van het totaal van voormelde bedragen.

Indien uit de afrekening van de onderhavige koop blijkt dat er (bouw-)rente is verschuldigd, is deze eveneens voldaan en wordt in deze akte ter zake eveneens kwijting verleend.

BEPALINGEN

Voormelde Koopovereenkomst is, voor zover hier nog van belang, gesloten

onder de volgende bedingen.

Kosten en belastingen

Artikel 1

- 1 Wegens de levering van het Verkochte als zodanig is omzetbelasting verschuldigd.
- 2 Het notarieel honorarium van deze akte en het kadastrale recht zijn voor rekening van Verkoper.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat, bestemming

Artikel 2

- 1 Verkoper is verplicht aan Koper te leveren eigendom die:
 - a niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
 - b niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens krachtens wet, bestemming of bestaande erfdienstbaarheden, anders dan de hierna vermelde;
 - c niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan de hierna vermelde;
 - d niet belast is met bijzondere verplichtingen wegens andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan de hierna vermelde.
- 2 Indien de hiervoor vermelde grootte van het Verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist is of niet volledig is, ontleent noch Verkoper noch Koper daaraan rechten.
- 3 Het Verkochte wordt ten tijde van de aflevering aanvaard, geheel ontruimd, vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten.

Beperking bevoegdheid tot verhuur

- 4 Het is Koper of diens rechtsopvolger niet toegestaan het Verkochte te verhuren of anderszins in gebruik af te staan.

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3

De feitelijke levering van het Verkochte vindt plaats onmiddellijk na ondertekening van deze akte.

Het risico van de grond is vanaf de ondertekening van de notariële akte van levering voor rekening van Koper.

Vanaf heden komen de baten de Koper te goede en zijn de lasten voor zijn rekening.

Garanties van Verkoper

Artikel 4

Verkoper garandeert het navolgende:

- a hij is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;
- b het Verkochte zal ten tijde van de levering geheel vrij zijn van huur en/of andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd en niet in gebruik bij derden;
- c voor hem bestaat ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
- d op het Verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

Bodemonderzoek

Artikel 5

Voor wat betreft verontreiniging en bodenkwaliteit wordt verwezen naar hetgeen is opgenomen in artikel @ van de Koopovereenkomst, waarin woordelijk staat vermeld:

"Artikel 11 Bodem- en/of milieukwaliteit

@@@@"

OMSCHRIJVING KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Artikel 6

Met betrekking tot kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:

- A. de situatietekening welke is gehecht aan voormelde Algemene Akte, waarop is aangegeven dat:
 - **aan de zijkant van de bouwkavels @ en @ grenzend aan het openbaar gebied een beukenhaag vanaf de achtergevel naar de voorzijde met een hoogte van ongeveer tachtig centimeter (80 cm) en vanaf de achtergevel naar de achtertuin met een hoogte van ongeveer éénhonderdtachtig centimeter (180 cm) door de Koper en diens rechtsopvolgers moet worden aangebracht en onderhouden en zonodig vernieuwd;**
 - op het aan de voorzijde van de bouwkavels gelegen mandelig perceel een @beukenhaag met een hoogte van ongeveer tachtig centimeter (80 cm) door de Koper en diens rechtsopvolgers moet worden aangebracht en onderhouden en zonodig vernieuwd;
- @- op de bouwkavels @ en @ op eigen terrein @twee (2) parkeerplaatsen in stand dienen te worden gehouden.

Al deze bepalingen worden geacht woordelijk in deze akte te zijn

opgenomen en partijen zijn met de inhoud van die bepalingen volledig bekend; teksten van die bepalingen zijn aan de Koper ter hand gesteld.

- B De Koopovereenkomst, waarin onder meer woordelijk staat vermeld: "@@";
- C. een akte van mandeligheid, zoals deze op @ is verleden voor mr. H. Linssen, notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in het register Hypotheken 4 van de Landelijke Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op @ in deel @ nummer @.
- Koper is bekend met de verplichtingen en bevoegdheden die voortvloeien uit de voormelde akte van mandeligheid, waaronder de verplichting tot het lidmaatschap van de in die akte bedoelde vereniging: **Vereniging van Eigenaren Blok @**.

Aanmelding lidmaatschap

Koper meldt zich hierbij (nu voor alsdan) aan als lid van Vereniging van Eigenaren Blok @. Koper verbindt zich hierbij tot prompte voldoening aan- en naleving van de verplichtingen, die voor Koper als lid van Vereniging van Eigenaren Blok @, uit de wet, de statuten en eventuele huishoudelijke reglementen van Vereniging @ voortvloeien. Van de inhoud van deze statuten en reglementen heeft Koper kennisgenomen. De Koper verplicht zich jegens de Verkoper om lid te worden en te blijven van Vereniging van Eigenaren Blok @.

De verplichtingen van de Koper, voortvloeiende uit deze voorwaarde, worden aan de Koper opgelegd als zogenaamde kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen bij overdracht van rechtswege op de rechtverkrijgenden van de Koper overgaan.

Indien deze verplichting van de Koper niet als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek kan worden opgelegd, is de Koper verplicht deze voorgaande bepaling - alsmede de onderhavige - bij wijze van kettigbeding in elke akte van verkoop en levering of akte van vestiging van een beperkt gebruiksrecht op te leggen aan rechtverkrijgenden, op straffe van verbeurte van een direct opeisbare boete van tienduizend euro (€ 10.000,00) jegens de betreffende vereniging.

Aanvaarding

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.

**VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN,
KETTINGBEDINGEN EN ERFDIENSTBAARHEDEN**

Artikel 7

Op grond en ter uitvoering van de Koopovereenkomst en gelet op het bepaalde in voormelde Algemene Akte worden bij deze voorbehouden en verleend en zullen door de inschrijving van het afschrift dezer akte ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers in het register Hypotheken 4 worden gevestigd de volgende:

A Kwalitatieve verplichtingen

1 Opstallen

Koper, voor de toepassing van dit artikel daaronder begrepen de rechtsopvolgers van Koper in het registergoed, moet, als kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek dulden dat op, in, aan en/of boven het onderhavige bouwkaavel en de daarop te stichten opstallen voor openbare doeleinden worden aangebracht, onderhouden en zonodig vernieuwd, draden, kabels, leidingen en dergelijke, welke burgemeester en wethouders van Rotterdam nodig zullen oordelen.

2 Onderhoud Hagen

Koper zal de hiervoor in artikel 6 sub A omschreven:

- (beuken) hagen (doen) aanbrengen onderhouden en eventueel vernieuwen; waarbij Koper zich zal houden aan de afspraken die de na te melden Vereniging van Eigenaren Blok @ omtrent dit onderhoud zal maken met de vereniging: Vereniging Wielewaal;
- de parkeerplaats(en) op eigen terrein onderhouden, instandhouden en zonodig vernieuwen.

Algemene en bijzondere Erfdienstbaarheden:

B De erfdienstbaarheden over en weer ten behoeve en ten laste van alle kavels welke zijn omschreven in de Algemene Akte.

Alle heersende en dienende erven maken deel uit van de percelen kadastraal bekend gemeente @, sectie @, nummers @ en @, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte zijn toegekend.

Kettingbeding

C Bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte of bij vestiging/levering van beperkte rechten, waardoor door derden de beschikking over het Verkochte wordt verkregen, zal de Koper gehouden zijn aan de nieuwe verkrijger of beperkt gerechtigde op te leggen en van

deze te bedingen:

- a. de verplichtingen voor hem voortvloeiende uit het in dit sub A en C (Kwalitatieve bedingen) bepaalde, voor zover van toepassing;
- b. de verplichting om bij verdere vervreemding of vestiging dan wel levering van beperkte rechten, waardoor door derden de beschikking daarover wordt verkregen, de opvolgende eigenaar dan wel beperkt gerechtigde op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebepalingen de hiervoor sub a. en de onderhavige sub b. vermelde verplichting op te leggen.

Boetebepaling

Als de Koper dan wel de nieuwe verkrijger of beperkt gerechtigde deze verplichtingen niet nakomt (waaronder begrepen de naleving van het hiervoor onder A sub 2 (met uitzondering van de hagen welke zich bevinden op het/de mandelige perceel/percelen) en C bepaalde en - na daartoe bij exploit of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld - niet alsnog binnen vijf dagen daarna aan de verplichting heeft voldaan, is hij ten behoeve van de vereniging: Vereniging Wielewaal een direct opeisbare boete verschuldigd van vijftienduizend euro (€ 15.000,00), onverminderd de bevoegdheid van de vereniging: Vereniging Wielewaal om daarnaast nakoming en/of de werkelijk geleden schade te vorderen.

D. **Bijzondere verplichtingen/Boetebedingen/Kettingbedingen:**

Teneinde een bij de bouw beoogde en hedendaags aanvaardbare uniforme architectonische kwaliteit van het Verkochte en naastgelegen te realiseren registergoederen in het bijzonder en van alle tot het project Wielewaal te realiseren registergoederen in het algemeen in de toekomst in stand te houden, zijn Verkoper en Koper het navolgende overeengekomen en worden door Verkoper en Koper de navolgende kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en boetenbedingen gevestigd en aanvaard:
Bijzondere verplichtingen

1. Naast de verplichting van Koper om lid te worden van Vereniging van Eigenaren Blok @ verplicht Koper zich – onder de voorwaarde van medewerking casu quo toestemming van alle overige leden van Vereniging van Eigenaren Blok @ - zo spoedig mogelijk na verkrijging van de eigendom van het Verkochte doch uiterlijk binnen één (1) jaar na de eigendomsverrijging door Koper zorg te dragen dat Vereniging van Eigenaren Blok @ lid wordt en blijft van de @op te richten de vereniging: **Vereniging Wielewaal**, en zich te conformeren

aan de verplichtingen die het lidmaatschap van Vereniging Wielewaal met zich meebrengt;

van Vereniging Wielewaal zijn de modelstatuten als bijlage (Bijlage I) zijn toegevoegd; aanvullingen en wijzigingen op deze statuten zijn slechts toegestaan na schriftelijke goedkeuring van Verkoper.

2. Koper is verplicht zich te houden aan het kleurenschema van de buitenzijde van de woning. Het van toepassing zijnde kleurenschema is, als onderdeel van de technische omschrijving, gehecht aan de hiervoor omschreven door Koper getekende aannemingsovereenkomst.
3. Voor zover een of meerdere bepaling(en) van deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk in strijd mocht(en) komen met regels van dwingend recht of aan bepaling(en), als dan niet door invoering van nieuwe regelgeving, gevolgen zouden worden verbonden die niet overeenstemmen met de afspraken en bepalingen van partijen, komt deze overeenkomst niet te vervallen, maar zullen partijen overleg voeren over een met de bestaande regelgeving of de uitleg daarvan in overeenstemming zijnde wijziging van de overeenkomst die zo veel mogelijk aansluit bij de afspraken en bedoelingen van partijen.

Boetebeding

4. Indien Koper het hiervoor sub 1 **en 2** niet nakomt en bij aangetekende brief door Verkoper in gebreke is gesteld en na die ingebrekestelling gedurende acht dagen nalatig blijft één of meer van zijn verplichtingen **als hiervoor sub 1 en 2 omschreven** na te komen, is Koper in verzuim en zal Koper aan Verkoper een terstond opeisbare boete verschuldigd zijn van vijftiengduizend euro (€ 25.000,00). De plicht tot betaling van de boete laat onverminderd het recht van Verkoper om van de Koper een vergoeding te eisen van de eventueel door Verkoper geleden schade.

Kettingbeding

5. Verkoper en Koper beogen uitdrukkelijk een derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van het hiervoor sub 1, 2 en 3 omschrevene. De hierna vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van die derdenwerking. Indien Koper tot gehele of gedeeltelijk vervreemding van het Verkochte overgaat, is hij gehouden de hiervoor sub 1, 2 en 3 omschreven bepalingen alsmede de onderhavige bepaling - voor

zoveel nodig- aan zijn rechtsopvolger op te leggen en voor Verkoper te bedingen en aan te nemen; bij gebreke daarvan is Koper aan Verkoper een terstond opeisbare boete verschuldigd van vijftwintigduizend euro (€ 25.000,00).

Ook bij opvolgende gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte is de betreffende overdragende partij gehouden deze bepalingen sub 1, 2 en de onderhavige bepaling sub 4 aan zijn rechtsopvolgers op te leggen en voor Verkoper te bedingen en aan te nemen zulks op straffe van bedoelde boete bij verzuim.

Overdracht rechtspositie

6. Verkoper is bevoegd met betrekking tot de in dit artikel 7 sub A tot en met D omschreven rechtspositie van Verkoper, in haar plaats te stellen de vereniging: Vereniging Wielewaal, voornoemd. De Vereniging Wielewaal heeft dan dezelfde bevoegdheden als aan Verkoper zijn toegekend. Daar waar in dit artikel 7 wordt gesproken van: "Verkoper" moet bij de overgang van de rechtspositie, gelezen worden: "Vereniging Wielewaal".
- Aan een zodanige in-de-plaatsstelling/contractsovername verleent Koper hierbij, nu voor alsdan, onherroepelijk de vereiste medewerking ex artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek.

Aanvaarding

De vestiging van voormelde kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen worden hierbij door partijen aangenomen.

Koper aanvaardt alle uit bovengenoemde bepalingen voortvloeiende lasten en beperkingen.

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.

E VERKOOPREGULEREND BEDING

Het is Koper, zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Verkoper, niet toegestaan het Verkochte binnen twee (2) jaar nadat deze het Verkochte juridisch heeft verkregen, te vervreemden. Bedoelde toestemming moet schriftelijk worden aangevraagd onder vermelding van de reden van vervreemding en wordt niet verleend indien Verkoper het

vermoeden heeft dat met de vervreemding uitsluitend het behalen van (speculatieve) winst wordt beoogd.

Aan eventuele toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Indien wordt vervreemd zonder toestemming als hiervoor bedoeld of indien deze toestemming is verleend op grond van onjuiste casu quo onvolledige gegevens en indien de Koper redelijkerwijs had kunnen vermoeden dat de bedoelde toestemming op grond van de juiste casu quo de volledige gegevens niet zou zijn verleend, dan is Koper bij overtreding ten behoeve van Verkoper een onmiddellijk opeisbare, niet voor rechterlijke matiging vatbare, boete verschuldigd van vijfentwintig procent (25,00%) van de hiervoor genoemde koopprijs, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.

Het hiervoor bepaalde is echter niet van toepassing in geval van verkoop bij wege van parate executie als bedoeld in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek.

F ZELFBEWONINGSPLICHT/VERBOD TOT INGEBRUIKGEVING

Koper is verplicht het Verkochte daadwerkelijk als hoofdbewoner te bewonen; hij mag het Verkochte niet geheel of gedeeltelijk verhuren of anderszins in gebruik afstaan. Het in dit lid F bepaalde zal tevens gelden voor rechtsopvolgers van Koper in enige goederenrechtelijke gerechtigdheid tot het Verkochte en mede gebonden zullen zijn degenen die van Koper of diens rechtsopvolgers een recht tot gebruik van het Verkochte krijgen. Sprake is zoveel als mogelijk van een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek jegens Verkoper.

Boete- en kettingbeding

Boetebeding

Indien koper bij aangetekende brief door Verkoper in gebreke is gesteld en na die ingebrekestelling gedurende acht dagen nalatig blijft één of meer van zijn verplichtingen jegens Verkoper na te komen, is Koper in verzuim en zal hij aan Verkoper een door Verkoper vast te stellen, voor matiging door de rechter vatbare, terstond opeisbare boete verschuldigd zijn van maximaal vijftig procent (50,00%) van de op het moment van ingebrekestelling geldende vrije marktwaarde van het Verkochte, leeg en ontruimd. Bedoelde boete wordt vastgesteld in verhouding tot de ernst van het verzuim van Koper.

Kettingbeding

Verkoper en Koper beogen uitdrukkelijk een derden werking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van deze bepaling inzake zelfbewoningsplicht/verbod tot ingebruikgeving. De hierna vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van die derdenwerking. Indien Koper tot gehele of gedeeltelijk vervreemding van het Verkochte overgaat, is hij gehouden deze bepaling inzake zelfbewoningsplicht/verbod tot ingebruikgeving inclusief het boete- en kettingbeding- voor zoveel nodig- aan zijn rechtsopvolger op te leggen en voor Verkoper te bedingen en aan te nemen; bij gebreke daarvan is Koper een door Verkoper vast te stellen, voor matiging door de rechter vatbare, terstond opeisbare boete aan Verkoper verschuldigd van maximaal éénhonderd procent (100,00%) van de op het moment van overtreding of niet-nakoming geldende vrije marktwaarde van het Verkochte, leeg en ontruimd. Bedoelde boete wordt vastgesteld in verhouding tot de ernst van het verzuim van Koper. Ook bij opvolgende gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte is de betreffende overdragende partij gehouden deze bepaling inzake zelfbewoningsplicht/verbod tot ingebruikneming inclusief het boete- en kettingbeding aan zijn rechtsopvolgers op te leggen en voor Verkoper te bedingen en aan te nemen zulks op straffe van bedoelde boete bij verzuim.

Aanvaarding

De vestiging van voormelde kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen worden hierbij door partijen aangenomen.

Koper aanvaardt alle uit bovengenoemde bepalingen voortvloeiende lasten en beperkingen.

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.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Artikel 8

De in Koopovereenkomst overeengekomen ontbindende en opschortende voorwaarden zijn thans uitgewerkt. Verkoper noch Koper kunnen zich op vorenbedoelde ontbindende of opschortende voorwaarde beroepen.

OVERDRACHT VAN RECHTEN

Artikel 9

- 1 Voor zover rechten van de Verkoper ter zake van het Verkochte jegens haar rechtsvoorgangers en/of andere derden niet gelijktijdig met de levering van het Verkochte mee overgaan op de Koper, levert de Verkoper die rechten bij deze aan Koper, die die rechten hierbij van de Verkoper aanvaardt.
- 2 Koper is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde levering van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING

Artikel 10

Partijen verklaren bij deze een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van het bepaalde in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien ter zake van de levering omzetbelasting is verschuldigd en het Verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

RECTIFICATIEVOLMACHT

De kadastergrenzen op de aan de voormelde akte gehechte situatieschets vallen op een aantal punten samen of nagenoeg samen met de op die schets aangegeven grenzen van de bouwkaavel.

Daarom bestaat de mogelijkheid, dat de landmeter bij de uiteindelijke opmeting in het terrein zal concluderen, dat de bouwkaavel mede zal omvatten een gedeelte van een ander naastliggend perceel, of dat de kavel juist nog wel geheel in één perceelnummer ligt.

In dat geval zal deze akte niet de juiste kadastrale aanduiding omvatten van het geleverde perceelsgedeelte en zal achteraf rectificatie van de akte van levering noodzakelijk zijn.

Alle bij deze akte betrokken partijen geven daarom onherroepelijk volmacht aan alle medewerkers van het kantoor van de notaris die deze akte passeert om zo nodig mee te werken aan een rectificatie-akte dan wel een clerical error waarin de kadastrale aanduiding zal worden verbeterd.

WOONPLAATSKEUZE

Voor de toepassing van de Wet belastingen van rechtsverkeer als gevolg van deze overeenkomst wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT

Deze akte is verleden te Rotterdam op de in de aanhef van deze akte vermelde datum.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De identiteit van de betreffende verschenen personen is door mij, notaris, aan de hand van het hiervoor gemelde en daartoe bestemde document vastgesteld.

De betreffende verschenen personen hebben verklaard tijdig vóór het verlijden van de akte de gelegenheid te hebben gekregen om van de inhoud van de akte kennis te nemen.

De zakelijke inhoud van de akte is door mij, notaris, aan de verschenen personen medegedeeld en toegelicht. Voorts is gewezen op de gevolgen die voor partijen of een of meer hunner uit de inhoud van de akte voortvloeien. De betreffende verschenen personen hebben verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen.

Onmiddellijk na voorlezing van de wettelijk voorgeschreven gedeelten van de akte is de akte door de verschenen personen ondertekend en, onmiddellijk daarna, door mij, notaris, ondertekend om@