

AKTE VAN LEVERING@

Wielewaal, Blok M te Rotterdam@

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

aan: @

van: het verkochte aan de Rollostraat @ te Rotterdam@

ontwerp d.d. 11 juni 2024

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, @, 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, 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 akte van levering op @ verleden voor mr. H. Linssen, notaris met plaats van vestiging Rotterdam.

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 appartementencomplex Blok M bestaande uit veertien (14) woningen met toebehoren, bouwnummers 308 tot en met 321, hierna te noemen: de bouwkavels, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **L**, complexaanduiding @-A, appartementsindices 1 tot en met 14, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie L, nummer @, ter grootte van ongeveer @, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte zijn toegekend;
- @de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Van Wijnen Stolwijk B.V., heeft zich jegens Koper verplicht op het hierna te omschrijven registergoed een eengezinswoning 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

het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **L**, complexaanduiding @-A, appartementsindex **2**, welk appartementsrecht omvat:

1. het @ onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het perceel grond met het daarop in aanbouw zijnde pand, bestaande uit veertien (14) woningen met fiets- en scooterberging, algemene ruimte en gemeenschappelijke tuin en verder toebehoren, staande en gelegen aan de **Rollostraat @ te Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **L**, nummer @, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en – oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer @.
2. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de @ verdieping en verder toebehoren te **Rotterdam**, bouwnummer @.

hierna aangeduid als: “het Verkochte”.

Mandeligheid

Aan voormelde gemeenschap is onlosmakelijk verbonden:

parkeerterrein

- het vijftien/twintigste (15/20^e) onverdeeld aandeel in het mandelige parkeerterrein met de elektrische slagboom, verlichting en verdere aangebrachte danwel nog aan te brengen gemeenschappelijke faciliteiten, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **L**, nummer @, groot @, waaraan door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en voorlopige oppervlakte zijn toegekend,

mandeligheid hagen en overige groenvoorzieningen

- het veertien/zesendertigste (14/36^e) onverdeeld aandeel in de hagen en hekwerken en groenstroken, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **L**, nummer@s @, respectievelijk groot @, waaraan door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en voorlopige oppervlakte zijn toegekend.

Verklaring ten behoeve van het Kadaster

De verificatiekosten betreffende voormelde registergoederen zijn niet meer verschuldigd aangezien deze zijn reeds voldaan ter gelegenheid van na te melden verkrijging.

Bestemming van het Verkochte

De Koper zal het Verkochte bestemmen als: "eengezinswoning, parkeren, mandelige hagen, overige groenvoorzieningen en verder toebehoren".

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 anders dan:

@- een Besluit op grond van artikel 110 I Wet Geluidhinder gedeeltelijk, afkomstig uit stuk: Hyp4 81082/40 ingeschreven op zes juli tweeduizend éénentwintig;

@- een Kwalitatieve verplichting afkomstig uit stuk: Hyp4 83827/87, ingeschreven op vijftien maart tweeduizend tweeëntwintig.

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

KOOPPRIJS

De koopprijs van het Verkochte bedraagt @.

In voormelde bedragen is éénentwintig 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 mr. H. Linssen, notaris te Rotterdam, gevolgd door een akte van splitsing in appartementsrechten op @ voor mr. H. Linssen, notaris te Rotterdam, verleden, 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 @.

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. Over- of ondermaat van de tot het appartementencomplex behorende grond of van de in de splitsingstekening aangegeven maat van het tot het appartementsrecht behorende terrein, zal aan geen van partijen enig recht verlenen.
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 bodemkwaliteit wordt verwezen naar hetgeen is opgenomen in artikel @11 van de Koopovereenkomst, waarin woordelijk staat vermeld:

"Artikel 11 Bodem- en/of milieukwaliteit

@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 septictanks, 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."*

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 de Algemene Akte, welke op @ is verleden voor genoemde notaris Linssen, 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 @, waarop is aangegeven dat op de mandelige percelen hagen door de Koper en diens rechtsopvolgers moet worden aangebracht en onderhouden en zonodig vernieuwd;

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:

@ "Artikel 25 Zetting

Voorbehoud ten aanzien van de grond.

De bouwkavel, waarop de woning (op grond van de Aannemingsovereenkomst) wordt gebouwd, is gezien de samenstelling ter plaatse, gevoelig voor bovengemiddelde en – in ieder geval de eerste jaren – voortdurende zetting.

Zetting is een proces waar grond onder invloed van een belasting wordt samengedrukt.

Hierbij wordt water en lucht uit de poriën geperst. De zettingsnelheid hangt af van de textuur en structuur van de grond en het watergehalte, de omvang van de belasting en de eerdere belastingen.

Een zetting van meer dan 40cm in 30 jaar is niet uitzonderlijk in dit gebied

en daarbij dient de koper zich te realiseren dat de grootste zetting naar verwachting in de eerste 5 jaar gaat optreden.

Het openbare gebied (straten, groenvoorzieningen etc.) en de bouwkwavel is voorbelast cq. doorgestort, zodat bij de start van de bouw de grond reeds gezet is. Ondanks deze voorzorgen kan Verkoper niet voorkomen dat er een (blijvende) zetting van zowel de voor- als achtertuin optreedt.

Koper dient zelf maatregelen te nemen (aanvullen met grond in de tuin, een strook met grind rondom de gevel) als zetting optreedt om de tuin op hoogte te houden en te voorkomen dat er rondom de woning kuilen ontstaan door eventueel wegspoelen van de grond.

Gebruiksvoorschriften tuin

Koper dient de aansluiting van de grond met de woningentree en de terrasdeuren op hoogte te houden evenals de rest van de tuin.

Verkoper adviseert Koper met nadruk om direct rondom de woning een strook grind aan te brengen en van tijd tot tijd aan te vullen.

Als Koper verhardingen rondom de woning aanbrengt, wijst Verkoper Koper erop dat deze verhardingen, inclusief het benodigde zandpakket, door hun gewicht extra zettingen kunnen veroorzaken.

Ook het aantrillen van de grond veroorzaakt zettingen. Voor aanvullingen en ophogingen kan Koper het beste grond met een laag soortelijk gewicht toepassen.

Hiermee wordt de druk op de ondergrond beperkt en worden zettingen niet versneld. Verkoper adviseert u het afschot van de verharding van de woning af te laten lopen (d.w.z. van de gevel af de tuin in).

De verharding dient ook los van de woning gehouden te worden en minimaal 50 mm lager dan de onderdorpels aangelegd te worden, m.u.v. de woningentreedeur.

Verkoper wijst Koper erop dat zettingen van de grond zich eerder aftekenen bij verharde oppervlaktes.

Ook zijn de mogelijk noodzakelijke ophogingen die Koper in de komende jaren dient uit te voeren minder gemakkelijk en mogelijk kostbaarder bij verharde oppervlaktes.

Bijgebouwen die niet op een paalfundering geplaatst worden kunnen daarbij uit het lood gaan staan als gevolg van niet gelijkmatige zakkingen.

Verkoper adviseert Koper de aansluitingen van riolering en overige nutsleidingen te controleren voordat ophoogwerkzaamheden worden uitgevoerd.";

C. twee akten van mandeligheid, te weten:

- de akte van mandeligheid (hagen en overige groenvoorzieningen) op @ 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 @;
- de akte van mandeligheid (parkeerterrein) op @ 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 akten van mandeligheid, waaronder de verplichting tot het lidmaatschap van de in die akte bedoelde vereniging: Beheervereniging Blok J en M.

Aanmelding lidmaatschap

Koper meldt zich hierbij (nu voor alsdan) aan als lid van Beheervereniging Blok J en M. Koper verbindt zich hierbij tot prompte voldoening aan- en naleving van de verplichtingen, die voor Koper als lid van Beheervereniging Blok J en M, uit de wet, de statuten en eventuele huishoudelijke reglementen van Beheervereniging Blok J en M 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 Beheervereniging Blok J en M.

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 kettingbeding 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.

D. de Algemene Voorwaarden voor verkoop en levering van onroerende zaken van Rotterdam (2007) vastgesteld bij het besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam de dato vijf december tweeduizend zes, en neergelegd in een akte op negentien januari tweeduizend zeven verleden voor mr. H.M.I.Th. Breedveld, notaris te Rotterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven in het Register Hypotheken 4 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op tweeëntwintig januari tweeduizend zeven in deel 51527 nummer 49, en gedeponereerd bij de griffie van de Rechtbank te Rotterdam op vierentwintig januari tweeduizend zeven onder akte nummer 12/2007.

Daarin staat ondermeer woordelijk vermeld:

"Artikel 13

Verplichtingen van de Eigenaar

13.1. De Eigenaar is verplicht:

- a. *de Onroerende Zaak te bebouwen, te renoveren en/of in te richten en wel op de wijze als in de Akte wordt aangegeven; meer of anders bouwen dan in de Akte is aangegeven is niet toegestaan;*
- b. *in geval van een renovatie- of bouwplicht met de renovatie of de bouw te beginnen terstond na de Datum Van Verlijden en deze werkzaamheden met bekwame spoed ononderbroken voort te zetten en te voltooien;*
- c. *de Onroerende Zaak in goede staat te houden en de daarbij behorende bebouwing waar nodig tijdig te vernieuwen;*
- d. *de Onroerende Zaak aan te wenden overeenkomstig de bestemming en het gebruik, zoals is vermeld in de Akte;*
- e. *toe te laten, dat op, aan, in of boven de Onroerende Zaak voor openbare doeleinden palen, kabels, leidingen, schakelkasten, armaturen, aanduidingsborden, sleuven, goten of andere voorwerpen en/of voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd, mits na overleg met de Eigenaar omtrent de plaats en de wijze waarop de hiervoor bedoelde voorwerpen en voorzieningen worden aangebracht;*
alle schade die daarvan het onmiddellijke gevolg is en die redelijkerwijs niet voor rekening van de Eigenaar kan zijn, zal door de Gemeente naar haar keuze en op haar kosten worden hersteld of aan de Eigenaar worden vergoed;
- f. *al datgene te doen en na te laten waardoor schade, gevaar of hinder –*

- in welke vorm dan ook – kan worden voorkomen of kan ontstaan en in dezen de aanwijzingen van de Gemeente op te volgen;*
- g. *de Onroerende Zaak ten genoegen van de Gemeente af te scheiden en afgescheiden te houden;*
indien de Eigenaar binnen één maand na daartoe door de Gemeente te zijn gemaand deze verplichting niet nakomt, zal de Gemeente zonder tussenkomst van de rechter bevoegd zijn de voor een afscheiding noodzakelijke voorziening zelf te treffen;
de kosten van dit laatste zijn voor rekening van de Eigenaar en dienen te worden betaald binnen dertig dagen, nadat de Gemeente deze kosten aan hem in rekening heeft gebracht;
- h. *bij vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan het eigendomsbewijs inclusief de Milieurapportage of een afschrift of uittreksel daarvan aan zijn rechtsopvolger te overhandigen; is sprake van een vervreemding van een gedeelte van de Onroerende Zaak, dan kan met overlegging van een kopie van deze documenten worden volstaan.*

13.2. De Gemeente kan ontheffing verlenen van hetgeen in artikel 13.1 onder a, c en d is bepaald.

De Eigenaar dient daartoe schriftelijk een verzoek in bij de Gemeente. Worden bij de ontheffing voorwaarden gesteld, dan zullen deze uitsluitend een financieel karakter hebben.

Artikel 14

Toestemmingen

14.1. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente is de Eigenaar niet bevoegd de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan:

- a. te splitsen in appartementsrechten, of*
- b. te vervreemden, indien de Onroerende Zaak een andere bestemming heeft dan wonen;*

dan wel overeenkomsten aan te gaan die kunnen leiden tot het verrichten van de hiervoor vermelde rechtshandelingen.

14.2. In geval van splitsing in appartementsrechten dient de Eigenaar bij zijn verzoek om toestemming de Gemeente de conceptakte van splitsing en het daarbij behorende reglement toe te zenden.

In aanvulling op het bepaalde in artikel 5:111 Burgerlijk Wetboek dient in ieder geval het navolgende in de akte van splitsing te worden

bepaald:

- a. De vereniging van eigenaars zal erop toezien, dat ieder van de appartementseigenaars zijn verplichtingen jegens de Gemeente nakomt;
- b. Iedere wijziging van de akte van splitsing of van het daarbij behorende reglement behoeft de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente, tenzij de rechter deze wijziging heeft bevolen.

14.3. Bij overtreding van het bepaalde in de artikelen 14.2 zal de Gemeente – onverminderd het bepaalde in artikel 17 – van zowel de vereniging van eigenaars als van ieder van de appartementseigenaars kunnen verlangen, dat de akte van splitsing en/of het reglement in de oude toestand worden/wordt hersteld.

14.4 Indien de Onroerende Zaak in appartementen is gesplitst, is het in dit artikel 14 bepaalde voor de appartementseigenaar overeenkomstig van toepassing."

(...)

"Artikel 19

Mededelingen

19.1. De Gemeente kan alle mededelingen en kennisgevingen rechtsgeldig op de laatste aan haar gemelde (gekozen) woonplaats doen.

19.2. Indien de Onroerende Zaak een andere bestemming heeft dan wonen, is bij een vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan, de verkrijger verplicht onverwijld aan de Gemeente van zijn verkrijging mededeling te doen.

De verkrijger legt bij deze mededeling over een authentiek exemplaar van de op de verkrijging betrekking hebbende juridische stukken, zoals:

- a. bij verkrijging onder algemene titel (een afschrift van) een verklaring van erfrecht of een afschrift van de fusieakte;
- b. bij verkrijging onder bijzondere titel een afschrift van de akte van levering.

19.3. Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald, zullen mededelingen en kennisgevingen schriftelijk worden gedaan."

E. de Bijzondere Voorwaarden opgenomen in de navolgende akten van levering:

I. de akte van levering op @ verleden voor @, notaris te Rotterdam, van

welke akte een afschrift in ingeschreven in het register Hypotheken 4 van de Landelijke Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op @ in deel @ nummer @,

@II. de akte van levering op @ verleden voor genoemde notaris @, van welke akte een afschrift in ingeschreven in het register Hypotheken 4 van de Landelijke Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op @ in deel @ nummer @,

woordelijk in @beide akten luidende als volgt:

@@ **2.2. Bijzondere Voorwaarden**

Artikel 1

Staat van aflevering

1. *De Gemeente levert bij deze de Onroerende Zaak "as is where is", dat wil zeggen met alle aan de Onroerende Zaak verbonden rechten en plichten alsmede zichtbare en onzichtbare gebreken en zonder garantie van enig soort en aansprakelijkheid van de Gemeente. De Koper aanvaardt uitdrukkelijk de staat waarin de Onroerende Zaak zich ten tijde van de Datum van Verlijden bevindt. De Koper is niet bevoegd om de Gemeente ter zake van eventuele zichtbare dan wel onzichtbare gebreken aan te spreken. De Koper dient ter zake van de staat van de Onroerende Zaak desgewenst zelf (nader) onderzoek te doen. In dat verband stellen Partijen vast dat de Gemeente de Onroerende Zaak niet zelf feitelijk in gebruik heeft gehad en uit eigen hoofde derhalve niet met de feitelijke staat bekend is.*
2. *Koper aanvaardt de Onroerende Zaak voorts milieutechnisch in de staat waarin deze zich bij het ondertekenen van de Koopovereenkomst bevindt. Koper vrijwaart de Gemeente ter zake van eventuele aanspraken van derden verband houdende met een eventuele verontreiniging van de Bodem en het uitvoeren van (sanerings-) maatregelen.*
In afwijking van het bepaalde in artikel 5 van de Algemene Voorwaarden is het risico dat de Onroerende Zaak is verontreinigd voor rekening van Koper. Koper en zijn rechtsopvolgers zijn niet bevoegd om de Gemeente aan te spreken ter zake van eventuele verontreiniging van de Bodem. De Koper vrijwaart de Gemeente ter zake van eventuele aanspraken van derden verband houdende met eventueel in de Bodem aanwezige verontreiniging.

Artikel 2

Voorafgaande verkrijging

De Gemeente staat ervoor in dat zij eigenaar is van de Onroerende Zaak.

Artikel 3

Bijzondere lasten en beperkingen

1. *De Onroerende Zaak vrij is van*
 - *hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan;*
 - *andere beperkte rechten dan hypotheek, kwalitatieve verplichtingen, bijzondere lasten en/of kettingbedingen, een en ander voor zover daarvan niet blijkt uit de Akte, de Koopovereenkomst en/of de Openbare Registers; en*
 - *huurovereenkomsten, bruikleenovereenkomsten, andere overeenkomsten waarbij het genot of gebruik aan derden is gegeven en overeenkomsten die tot het aangaan van zodanige overeenkomsten kunnen leiden,*
tenzij vermeld in de Koopovereenkomst en/of Akte.
2. *Op het kadastraal bericht van de Onroerende Zaak wordt verwezen naar het Besluit Hogere Waarden Wet Geluidhinder, de dato achttien juni tweeduizend éénentwintig, ter zake van het bestemmingsplan "De Nieuwe Wielewaal", van welk besluit een kopie is ingeschreven in de daartoe bestemde landelijke openbare registers voor registergoederen op zes juli tweeduizend éénentwintig in register Hypotheken 4 deel 81082 nummer 40.*
3. *De Gemeente is niet bekend met andere lasten en beperkingen ter zake van de Onroerende Zaak. Het risico dat niettemin lasten en beperkingen aanwezig zijn, komt – in afwijking van het vermelde in de Algemene Voorwaarden, voor rekening en risico van de Koper."*

(...)

voor wat betreft de hier onder I genoemde akte:

"Artikel 5

Bouwplicht

1. *De Eigenaar is verplicht op de Onroerende Zaak:*
 - (i) honderd zevenendertig (137) woningen;*
 - (ii) parkeerplaatsen;**te bouwen respectievelijk aan te leggen overeenkomstig het bij de Gemeente ingeschreven bouwplan onder dossiernummer OMV 6268177 / OMV.21.07.00545 en 6270673 / OMV.21.07.00546, waarvoor op negenentwintig oktober tweeduizend éénentwintig door*

de Gemeente de Omgevingsvergunning is verleend. De woningen en parkeerplaatsen zijn aangeduid op Tekening Fase 3 en Tekening Fase 4. De Omgevingsvergunning is als BIJLAGE 5 aan de Akte gehecht.

2. *Onder bruto-vloeroppervlakte wordt begrepen de bruto-vloeroppervlakte gemeten naar de Nederlandse Norm NEN 2580.*

Artikel 6

Bestemming en gebruik

1. *De Onroerende Zaak is bestemd voor:*

- (i) *wonen (met tuin);*
- (ii) *parkeren; en*
- (iii) *hagen (groenvoorziening);*

zulks overeenkomstig de uit Akte blijkende opzet van Partijen. De Onroerende Zaak dient ook als zodanig gebruikt te worden.

2. *De te realiseren parkeerplaatsen zijn, behoudens ontheffing door de Gemeente, bestemd voor gebruik door de eigenaars van de hiervoor bedoelde woningen."*

(...)

Voor wat betreft de hiervoor onder II genoemde akte:

"Artikel 5

Bouwplicht

De Eigenaar is verplicht:

- (i) *op de Onroerende Zaak Hagen aan te leggen: hagen;*
 - (ii) *op de Onroerende Zaak Parkeerterrein aan te leggen: een parkeerterrein met parkeerplaatsen en een toegangsweg naar die parkeerplaatsen, met alle eventuele daaraan dienstbare werken en voorzieningen;*
 - (iii) *op de Onroerende Zaak Toegangsweg 1 en de Onroerende Zaak Toegangsweg 2: toegangsweg naar de parkeerplaatsen en woningen, met alle eventuele daaraan dienstbare werken en voorzieningen;*
- een en ander overeenkomstig het bij de Gemeente ingeschreven bouwplan onder dossiernummers 4294313 / OMV.19.09.00376, 6268177 / OMV.21.07.00545 en 6270673 / OMV.21.07.00546, waarvoor op negentien juni tweeduizend twintig respectievelijk negenentwintig oktober tweeduizend éénentwintig door de Gemeente de Omgevingsvergunningen zijn verleend.*

De Omgevingsvergunningen zijn als BIJLAGE 5 aan de Akte gehecht.

Artikel 6.a

Bestemming en gebruik

1. *De Onroerende Zaak is bestemd:*

- a. *wat betreft de Onroerende Zaak Hagen: voor de bestemming groenvoorziening, zulks meer in het bijzonder voor de aanleg en de instandhouding van hagen;*
- b. *wat betreft de Onroerende Zaak Parkeerterrein: voor de bestemming parkeren;*
- c. *wat betreft de Onroerende Zaak Toegangsweg: voor de bestemming toegangsweg;*

een en ander overeenkomstig de uit Akte blijkende opzet van Partijen. De Onroerende Zaak Hagen respectievelijk de Onroerende Zaak Parkeerterrein respectievelijk Onroerende Zaak Toegangsweg dienen conform het vermelde onder a respectievelijk b respectievelijk c gebruikt te worden.

2. *Van de op de Onroerende Zaak Parkeerterrein aan te leggen parkeerplaatsen zijn:*

- *acht (8) parkeerplaatsen bestemd om te worden gebruikt door de eigenaars van de woningen die worden gerealiseerd op de percelen grond, kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie L, nummer 3077 (op Tekening Fase 4 aangeduid als BLOK G); en*
- *twaalf (12) parkeerplaatsen bestemd om te worden gebruikt door de huurders/gebruikers van de sociale huurwoningen die worden gerealiseerd op het perceel grond, kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie L, nummer 3048 (op de Tekening Fase 3 aangeduid als BLOK A1 en BLOK A2).*

een en ander behoudens ontheffing door de Gemeente.

Artikel 6.b

Mandeligheid

Eigenaar is jegens de Gemeente tot het volgende verplicht:

- a. *Eigenaar dient een onverdeeld aandeel in zowel Onroerende Zaak Hagen als Onroerende Zaak Parkeerterrein als Onroerende Zaak Toegangsweg te leveren aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BPD Ontwikkeling B.V., hierna te noemen: "BPD".*
- b. 1. *Eigenaar dient ervoor zorg te dragen dat Onroerende Zaak Hagen door Eigenaar en BPD wordt bestemd tot gemeenschappelijk nut van en derhalve tot mandelig perceel aan – ieder geval - de percelen grond waarop de sociale*

- huurwoningen worden gerealiseerd en welke direct grenzen aan de betreffende Onroerende Zaak Hagen.*
- b. 2. *Eigenaar dient ervoor zorg te dragen dat Onroerende Zaak Parkeerterrein door Eigenaar en BPD wordt bestemd tot gemeenschappelijk nut van en derhalve tot mandelig perceel aan:*
- (i) de erfpacht van het perceel grond, kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie L, nummer 3048 (BLOK A1 en A2), op welk perceel grond twaalf (12) sociale huurwoningen zullen worden gerealiseerd;*
 - (ii) het perceel grond, kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie L, nummer 3077 (BLOK G), op welk perceel – na kadastrale splitsing – acht (8) woningen zullen worden gerealiseerd.*
- b. 3. *Eigenaar dient ervoor zorg te dragen dat Onroerende Zaak Toegangsweg 1 door Eigenaar en BPD wordt bestemd tot gemeenschappelijk nut van en derhalve tot mandelig perceel aan:*
- (i) de erfpacht van het perceel grond, kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie L, nummer 3054 (BLOK H4), op welk perceel grond tien (10) sociale huurwoningen zullen worden gerealiseerd;*
 - (ii) het perceel grond, kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie L, nummer 3056 (BLOK H5), op welk perceel – na kadastrale splitsing – negen (9) woningen zullen worden gerealiseerd;*
 - (iii) het perceel grond, kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie L, nummer 3053 (BLOK H1, H2 en H3), op welk perceel – na kadastrale splitsing – achttien (18) woningen zullen worden gerealiseerd.*
- b. 4. *Eigenaar dient ervoor zorg te dragen dat Onroerende Zaak Toegangsweg 2 door Eigenaar en BPD wordt bestemd tot gemeenschappelijk nut van en derhalve tot mandelig perceel aan:*
- (i) de erfpacht van het perceel grond, kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie L, nummer 3061 (BLOK C2 en C3), op welk perceel grond negen (9) sociale huurwoningen zullen worden gerealiseerd;*
 - (ii) het perceel grond, kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie L, nummer 3062 (BLOK C5 en C6), op welk perceel –*

- na kadastrale splitsing – dertien (13) woningen zullen worden gerealiseerd.*
- c. 1. *Eigenaar dient ervoor zorg te dragen dat het vermeldde onder b.1 geschiedt bij:*
- (i) de akte van levering waarbij door Eigenaar aan BPD het onverdeelde aandeel in de Onroerende Zaak Hagen wordt geleverd; danwel*
 - (ii) een separate akte, die wordt verleden op dezelfde dag als waarop bedoelde akte van levering wordt verleden.*
- c. 2. *Eigenaar dient ervoor zorg te dragen dat het vermeldde onder b.2 geschiedt bij:*
- (i) de akte van levering waarbij door Eigenaar aan BPD het onverdeelde aandeel in de Onroerende Zaak Parkeerterrein wordt geleverd; danwel*
 - (ii) een separate akte, die wordt verleden op dezelfde dag als waarop bedoelde akte van levering wordt verleden.*
- c. 3. *Eigenaar dient ervoor zorg te dragen dat het vermeldde onder b.3 geschiedt bij:*
- (i) de akte van levering waarbij door Eigenaar aan BPD het onverdeelde aandeel in de Onroerende Zaak Toegangsweg 1 wordt geleverd; danwel*
 - (ii) een separate akte, die wordt verleden op dezelfde dag als waarop bedoelde akte van levering wordt verleden.*
- c. 4. *Eigenaar dient ervoor zorg te dragen dat het vermeldde onder b.4 geschiedt bij:*
- (i) de akte van levering waarbij door Eigenaar aan BPD het onverdeelde aandeel in de Onroerende Zaak Toegangsweg 2 wordt geleverd; danwel*
 - (ii) een separate akte, die wordt verleden op dezelfde dag als waarop bedoelde akte van levering wordt verleden.*
- d. *In de akte(n) waarin Onroerende Zaak Hagen, de Onroerende Zaak Parkeerterrein en de Onroerende Zaak Toegangsweg 1 en Onroerende Zaak Toegangsweg 2 worden bestemd tot gemeenschappelijk nut als hiervoor bedoeld, dient tevens het volgende te worden opgenomen:*
- de op de betreffende mandeligheid betrekking hebbende beheerregeling; en*

- *een bepaling inhoudend dat de gerechtigde tot de percelen tot gemeenschappelijk nut waarvan de mandeligheid strekt niet bevoegd zijn de mandeligheid te wijzigen dan wel op te heffen, tenzij met toestemming van de Gemeente. Indien op het perceel tot gemeenschappelijk nut waarvan de mandeligheid strekt door de Gemeente ten behoeve van Koper een erfpacht is gevestigd, geldt het vermelde in de vorige zin voor de erfpachter.*
- e. *Zonder toestemming van de Gemeente is de Eigenaar niet bevoegd de mandeligheid op te heffen, aan welke toestemming de Gemeente voorwaarden kan verbinden."*

Voor wat betreft de hiervoor onder I en II genoemde akten:

Artikel 9

Derdenwerking

1. *Partijen beogen uitdrukkelijk een derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de Akte. De in de volgende leden van dit artikel vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van die derdenwerking.*
2. *Alle verplichtingen van een Partij uit hoofde van de Akte om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Onroerende Zaak, zullen overgaan op degenen die de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan verkrijgen.
Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn.
Sprake is van kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, indien sprake is van een verplichting om iets te dulden of niet te doen, dan wel wordt die verplichting geacht een kettingbeding te zijn, indien sprake is van een verplichting om te doen.*
3. *De Eigenaar zal:*
 - a. *bij vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan; of*
 - b. *bij bezwaring van de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan met een beperkt recht anders dan hypotheek;*
zijn verplichtingen uit hoofde van de Akte ten behoeve van de Gemeente opleggen aan zijn rechtsopvolger en deze namens de Gemeente aannemen.
4. *De boetebepaling vermeld in artikel 17 van de Algemene Voorwaarden is met betrekking tot het bepaalde in dit artikel*

overeenkomstig van toepassing.

Artikel 10

Overdracht van rechten

1. *Gelijktijdig met deze overdracht van de Onroerende Zaak gaan op Eigenaar over alle rechten van vrijwaring en andere rechten, die de Gemeente tegen haar rechtsvoorgangers en/of derden – daaronder begrepen (onder-)aannemers, installateurs en leveranciers – ten aanzien van de Onroerende Zaak heeft.*

Voor het geval ten aanzien van een of meer van die rechten – om welke reden ook – de hiervoor bedoelde overgang niet plaatsvindt op grond van het in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek bepaalde:

- a. *wordt het betreffende recht geacht te zijn begrepen in de in de Koopovereenkomst vervatte koop; en*
- b. *levert de Gemeente het betreffende recht aan Eigenaar, die dat recht van de Gemeente aanvaardt.*

De Gemeente verleent hierbij volmacht aan Eigenaar die deze volmacht aanvaardt, om de hiervoor bedoelde overdracht van rechten of wijziging van tenaamstelling uit te (doen) voeren.

2. *Eigenaar is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de betreffende schuldenaar respectievelijk overheidsinstantie."*

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:

- hagen (doen) aanbrengen onderhouden en eventueel vernieuwen; waarbij Koper zich zal houden aan de afspraken die de Beheerverenging Blok J en M omtrent dit onderhoud zal maken met de vereniging: Vereniging Wielewaal,

Kettingbeding

- B** 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 B (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 B 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.

C. **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 Beheervereniging Blok J en M verplicht Koper zich – onder de voorwaarde van medewerking casu quo toestemming van alle overige leden van Beheervereniging Blok J en M - zo spoedig mogelijk na verkrijging van de eigendom van het Verkochte doch uiterlijk binnen één (1) jaar na de eigendomsverkrijging door Koper zorg te dragen dat Beheervereniging Blok J en M lid wordt en blijft van de (op te richten) 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 aan Koper overhandigd; 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 vijftwintigduizend 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 énhonderd 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.

APPARTEMENTENSPLITSING

Artikel 8

- 1 Op het Verkochte is van toepassing het bepaalde in voormelde akte van splitsing in appartementsrechten.
Het is aan koper bekend dat Koper als appartementseigenaar van rechtswege lid is van de betreffende vereniging van eigenaars en van de Beheervereniging Blok J en M, statutair gevestigd te Rotterdam.
Koper verbindt zich tot prompte voldoening aan- en naleving van de verplichtingen, die voor Koper als lid van gemelde vereniging van eigenaars uit de wet, de statuten en eventuele huishoudelijke reglementen van de vereniging, alsmede uit het reglement van splitsing voortvloeien.
Van de inhoud van deze statuten en reglementen heeft Koper kennisgenomen.
- 2 Aangezien de vereniging van eigenaars onlangs is opgericht en de bouw van het appartementencomplex nog niet is aangevangen is dientengevolge geen sprake is van reserve- en/of onderhoudsfondsen noch van verschuldigdheid van voorschotbijdragen en definitieve bijdragen aan de betreffende vereniging van eigenaars behoudens de eenmalige voorschotbijdrage als vermeld aan het slot van de akte van splitsing in appartementsrechten..
- 3 Toestemming van de vereniging van eigenaars tot ingebruikneming van het registergoed door Koper is niet vereist.
- 4 Koper aanvaardt de verplichtingen voortvloeiende uit eventueel in de akte van splitsing opgenomen erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen. Voorzover in bedoelde bepalingen verplichtingen voorkomen die Verkoper aan Koper moet opleggen, doet Verkoper dat hierbij en wordt een en ander hierbij door Koper aanvaard.

Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij tevens door Verkoper voor die derden aangenomen.

**ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE
OVEREENKOMSTEN**

Artikel 9

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 10

- 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 11

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 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@