

##\##
dossier ## (2024.1637)
versie 3 d.d. 14 mei 2024

AKTE VAN LEVERING

(Projectakte van levering ter uitvoering van een Koopovereenkomst in samenhang met een Aannemingsovereenkomst) Wijzigingen van deze concept-akte na ondertekening van de Koopovereenkomst ten gevolge van verplichtingen die van overheidswege en/of door de rechtsvoorganger(s) en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het Bouwplan worden uitdrukkelijk voorbehouden.

Vandaag, ##, verschijnen voor mij, ##:

1. ## te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van **BPD Ontwikkeling B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08013158, hierna te noemen: **Verkoper**;
2. ##
hierna ##samen te noemen: **Koper**.

Partijen verklaren:

A. CONSIDERANS

1. Verkoper heeft een bouwplan "Maaslandse Zoom" te Maasland, gemeente Midden-Delfland, ontwikkeld, onder meer bestaande uit achtentwintig grondgebonden woningen met toebehoren, kadastraal bekend als gemeente Maasland, sectie I, nummers ## tot en met ##, ##aan welke percelen door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en -oppervlakten zijn toegekend, hierna te noemen: **het Bouwplan**.
Het Bouwplan is weergegeven op de situatietekening, bestaande uit ##één blad, hierna te noemen: **de Situatietekening**, welke is gehecht aan de eerste akte van levering van het Bouwplan, op ## verleden in het protocol van ##, van welke akte een afschrift is opgenomen in het daartoe bestemde register van het kadaster op ## in deel ## nummer ##, hierna te noemen: **de Eerste Akte**.
2. Verkoper en Koper hebben met elkaar een koopovereenkomst, hierna te

noemen: **de Koopovereenkomst**, gesloten met betrekking tot de (ver)koop van:

een perceel bouwgrond (bouwkavel ##) met de daarop eventueel reeds aanwezige opstallen, plaatselijk bekend ## te Maasland, gemeente Midden-Delfland, kadastraal bekend gemeente **Maasland**, sectie **I**, nummer <<19372>vragen>, ##ongeveer groot ## vierkante meter (##m²), ##waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte zijn toegekend, welk perceel bouwgrond schetsmatig is aangegeven op de Situatietekening,

hierna te noemen: **het Verkochte**.

3. Koper heeft in samenhang met de Koopovereenkomst een aannemingsovereenkomst, hierna te noemen: **de Aannemingsovereenkomst**, gesloten met Van Mierlo Bouwprojecten B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te de gemeente Westland, kantoorhoudende te 2676 LE Maasdijk, Aartsdijkweg 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 57084114, hierna te noemen: **de Aannemer**. In de Aannemingsovereenkomst is vastgelegd dat de Koper de Aannemer opdracht heeft gegeven om namens Koper een woning met bijbehoren te realiseren, welke opdracht de Aannemer heeft aanvaard.
4. Van de Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst blijkt uit twee (2) onderhandse akten die aan deze akte zijn gehecht.
5. Partijen wensen door middel van deze akte uitvoering te geven aan de Koopovereenkomst.
6. Verkoper verklaart dat de omgevingsvergunning voor het Bouwplan is verleend en formele rechtskracht heeft verkregen.

B. INFORMATIE VERKOCHTE

Artikel 1. Voorafgaande verkrijging

Het Verkochte is aanvankelijk door Rabo Vastgoed B.V., (destijds) gevestigd te Utrecht, verkregen door inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op negentien april tweeduizend zeven in deel 52097 nummer 115 van een afschrift van de akte van levering op achttien april tweeduizend zeven verleden in het protocol van notaris mr. L. Boellaard. Vervolgens heeft Verkoper (destijds genaamd Bouwfonds MAB Ontwikkeling B.V.) het Verkochte onder algemene titel verkregen blijkens een akte van fusie op vijf januari tweeduizend negen verleden in het protocol van notaris mr. J.J.C.A. Leemrijse, waarvan blijkt uit een proces-verbaal akte op achtentwintig januari tweeduizend

negen verleden in het protocol van notaris mr. drs. L.W.J. Hoppenbrouwers, van welk proces-verbaal een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op negenentwintig januari tweeduizend negen in deel 56192 nummer 123. Voormelde akten hierna (samen) te noemen: **de Verrijgingsakte.**

Artikel 2. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens het kadaster rusten op het Verkochte geen publiekrechtelijke beperkingen, behoudens eventuele beperkingen voortvloeiende uit de Huisvestingsverordening, het splitsingsvergunningstelsel en de Huisvestingswet 2014.

C. LEVERING

Artikel 1. Levering

Op grond en ter uitvoering van het vorenstaande levert Verkoper aan Koper, die hierbij aanvaardt ##ieder voor de onverdeelde helft:

het Verkochte.

Artikel 2. Koopprijs en kwijting

1. De Koopovereenkomst is aangegaan voor een koopprijs van ##, inclusief omzetbelasting, hierna te noemen: **de Koopprijs.**
De door Koper ingevolge de Aannemingsovereenkomst verschuldigde aanneemsom blijkt uit de Aannemingsovereenkomst.
2. Koper heeft vóór het ondertekenen van de onderhavige akte gestort op één van de kwaliteitsrekeningen van Westport Notarissen N.V., gevestigd te Westland, hierna te noemen: **Westport:**
 - a. de Koopprijs, en
 - b. de overige blijkens de door Westport opgestelde nota van afrekening door Koper verschuldigde bedragen.
3. De betaling van de nog te vervallen termijnen van de Aannemingsovereenkomst en de betaling of verrekening van het eventuele meer- en minderwerk zal geschieden naar mate de bouw vordert, conform het termijnschema zoals opgenomen in de Aannemingsovereenkomst.
4. Verkoper is akkoord met de door Westport ten behoeve van Verkoper opgestelde nota van afrekening. Koper is akkoord met de door Westport ten behoeve van Koper opgestelde nota van afrekening.
5. Verkoper verleent hierbij kwijting aan Koper voor de betaling van de Koopprijs en de overige blijkens de door Westport opgestelde nota van afrekening door Koper aan Verkoper verschuldigde bedragen.

Artikel 3. Kosten

De notariële kosten en het kadastraal tarief wegens de levering van het

Verkochte inclusief daarover verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van Verkoper.

Artikel 4. Overige bepalingen

4.1 Juridische leveringsverplichting

Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering van het Verkochte.

Verkoper is verplicht Koper een recht te leveren dat:

- a. onvoorwaardelijk is en niet ingekort of vernietigd kan worden;
- b. niet bezwaard is met beslagen, hypotheeken en/of met inschrijvingen daarvan, noch met andere beperkte rechten, tenzij in deze akte anders is vermeld;
- c. niet bezwaard is met verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek (kwalitatieve verplichtingen), tenzij in deze akte anders is vermeld.

4.2 Feitelijke leveringsverplichting

1. Verkoper levert het Verkochte heden af aan Koper in de staat zoals omschreven in de Koopovereenkomst. Koper draagt vanaf heden het risico van het Verkochte.
2. Ten aanzien van het in eigen gebruik en genot aanvaarden van het Verkochte door Koper en de verdeling van het risico van het Verkochte en de daarop te realiseren opstallen tijdens de bouw tussen Koper en Aannemer geldt hetgeen daaromtrent is bepaald in de Aannemingsovereenkomst.

4.3 Cessie

Alle rechten van vrijwaring en andere rechten die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover zijn rechtsvoorgangers en/of derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder-)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan, onder opschortende voorwaarde van oplevering van het Verkochte, over op Koper.

Voor zover bepaalde rechten niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, levert Verkoper hierbij, onder opschortende voorwaarde van oplevering van het Verkochte, aan Koper, die hierbij aanvaardt, het desbetreffende recht. Koper is vanaf de oplevering van het Verkochte bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

4.4 Continuering overeenkomst

Voor zover daaraan in deze akte geen uitvoering is gegeven, blijft tussen partijen van kracht hetgeen ter zake deze koop overigens is overeengekomen, met dien

verstande dat geen beroep meer kan worden gedaan op eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden en dat eventuele opschortende voorwaarden geacht worden te zijn vervuld dan wel zijn komen te vervallen, in verband waarmee partijen de Koopovereenkomst hierbij bekrachtigen, zulks voor zover nodig voor de geldigheid daarvan.

D. BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 1. Erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen, waaronder onder meer begrepen beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en kettingbedingen wordt verwezen naar de hiervoor Verkrijgingsakte.

De bijzondere lasten en beperkingen, waaronder onder meer begrepen beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en kettingbedingen waarnaar wordt verwezen in de vermelde akte zijn veelal door vermenging teniet gegaan, door afstanddoening geëindigd, of de uitoefening daarvan is niet meer mogelijk in verband met de ontwikkeling van het gebied waarin het Verkochte is gelegen tot woongebied.

Verkoper zal de nodige infrastructuur ten behoeve van de ontsluiting van het Verkochte realiseren, zodat Koper geen redelijk belang heeft bij de uitoefening van eventuele erfdienstbaarheden die anders dan via de door Verkoper aan te leggen infrastructuur werden uitgeoefend en koper verklaart daar ook geen beroep op te zullen doen.

Artikel 2. Vestiging erfdienstbaarheden

2.1. Bouwerfdienstbaarheden

Ter uitvoering van hetgeen partijen bij de Koopovereenkomst met elkaar zijn overeengekomen, worden bij deze, casu quo zijn in eerdere akten, over en weer, ten behoeve en ten laste van het Verkochte en ten laste en ten behoeve van de overige tot het Bouwplan behorende bouwkvavels, de navolgende erfdienstbaarheden verleend en aangenomen, te weten:

de erfdienstbaarheid van licht, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden, dat aan en in de op het heersend erf volgens het Bouwplan (met inbegrip van aangeboden uitbreidings-/meerwerkopties zoals blijkt uit de Aannemingsovereenkomst, ook indien deze na oplevering van de op het Verkochte te realiseren woning worden gerealiseerd) te bouwen of gebouwde opstallen op kortere afstand van de grens van het dienend erf dan in de wet is toegestaan, balkons, ramen en lichten aanwezig zijn,

zonder dat hiervoor een van de in de wet genoemde beperkingen geldt; de erfdienstbaarheid van uitzicht, inhoudende het verbod voor de rechthebbende van het dienend erf om de voortuin en eventueel de zijtuin, voor zover deze onmiddellijk grenst aan de openbare straat en voor zover de rechthebbende van het heersend erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat waaraan het heersend erf is gelegen, anders te gebruiken dan voor het parkeren van (een) (personen)auto('s) en/of als siertuin en het verbod hierin opstallen (niet-zijnde beplantingen) te hebben, die het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens het Bouwplan (met inbegrip van aangeboden uitbreidings-/meerwerkopties zoals blijkt uit de Aannemingsovereenkomst, ook indien deze na oplevering van de op het Verkochte te realiseren woning worden gerealiseerd) op het heersend erf te bouwen dan wel gebouwde woning belemmeren;

de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het Bouwplan (met inbegrip van aangeboden uitbreidings-/meerwerkopties zoals blijkt uit de Aannemingsovereenkomst, ook indien deze na oplevering van de op het Verkochte realiseren woning worden gerealiseerd) eventueel een op het heersend erf te bouwen of gebouwde opstal gedeeltelijk op het dienend erf is/wordt gebouwd, dan wel hierboven uitsteekt, dan wel de versnijdingen van de funderingen in het dienend erf zijn gelegen of de bij de op het heersend erf gebouwde opstal behorende leidingen gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht;

de erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden dat de toestand waarin die percelen na (af)bouw van de daarop voor de eerste maal gebouwde opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burencrecht, speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van telecommunicatieaansluitingen, een fotovoltaïsch systeem (zonnepanelen met bijbehoren), de afvoer van hemelwater, gootwater, rook en faecaliën (door goten, schoorstenen, rioleringswerken, drainagesystemen of anderszins), eventuele inbalking, inankering en in-, onder- en overbouw, licht en uitzicht, waaronder begrepen voor de uitspringende muren het recht tot inankering bij eventuele uitbouw, een en ander onder de volgende bepalingen:

a. deze erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te

verbouwen;

- b. deze erfdiensbaaaheden worden niet geacht te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven;
- c. alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich op het heersend en dienend erf bevindende werken worden gedragen door de rechthebbenden die daarvan profiteren;
- d. de rechthebbenden van het heersend erf zijn bevoegd het dienend erf te betreden indien dit voor de uitoefening van de erfdiensbaaahheid nodig is, zoals voor het plegen van onderhoud en vernieuwing;
- e. deze erfdiensbaaahheid geldt niet voor bouwwerken die niet zijn voorzien in het Bouwplan (inclusief meerwerkopties); voor deze bouwwerken blijft het burenrrecht van Titel 4 van Boek 5 Burgerlijk Wetboek gelden;

de erfdiensbaaahheid tot legalisering van later uitgevoerde uitbreidings-/meerwerkopties, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden dat de rechthebbende van het heersend erf bouwwerken realiseert voortvloeiend uit de uitbreidings-/meerwerkopties van het Bouwplan, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwwerken worden gerealiseerd conform de uitbreidings-/meerwerkopties die door de Aannemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden, met dien verstande dat indien na de eerste oplevering op een heersend erf een uitbouw wordt gerealiseerd, deze uitbouw (slechts) tot op de kadastrale erfgrans mag worden gerealiseerd; indien op het aangrenzende bouwkaavel reeds een uitbouw als hiervoor bedoeld is gerealiseerd, mag worden ingebalkt en ingeankerd in de buitengevel van die uitbouw;
- b. de bouwwerken op het dienend erf worden zo nodig in de oude staat hersteld op kosten van de rechthebbende van het heersend erf;
- c. de bouwwerken worden na schriftelijke aankondiging gerealiseerd in één bouwstroom, binnen een termijn van zes (6) maanden na aanvang van de bouwwerkzaamheden (inclusief eventuele herstelwerkzaamheden);

de erfdiensbaaahheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om het overlopende water van de uitvoering van het Bouwplan (met inbegrip van aangeboden uitbreidings-/meerwerkopties zoals blijkt uit de Aannemingsovereenkomst, ook indien deze na oplevering van een op een heersend of dienend erf te realiseren woning worden gerealiseerd) via de aanwezige daken, goten, leidingen en

putten te ontvangen.

2.2. Nadere bepalingen ter zake het fotovoltaïsch systeem (zonnepanelen met bijbehoren)

In/op de te realiseren woningen zal een fotovoltaïsch systeem worden aangebracht, welk systeem onder meer bestaat uit zonnepanelen, een omvormer, de leidingen ertussen en montagematerialen.

Ter uitvoering van hetgeen partijen daaromtrent met elkaar zijn overeengekomen wordt de hiervoor vermelde erfdiensbaarheid met betrekking tot de aanwezigheid van het fotovoltaïsch systeem bij deze nader uitgewerkt met de navolgende bepalingen:

a. verboden handelingen

het is de rechthebbende van het dienend erf verboden om zonder schriftelijke toestemming van de rechthebbende van het heersend erf handelingen op het dienend erf te verrichten en/of toe te staan waardoor het optimaal functioneren van het fotovoltaïsch systeem gevaar zou lopen. Onder het vorenstaande is, doch niet uitsluitend, begrepen het oprichten van (bouw)werken, het aanbrengen van beplanting en/of bomen en/of het opslaan van goederen op het dienend erf die negatieve gevolgen zouden kunnen hebben voor de (zon)lichtopname door het fotovoltaïsche systeem;

b. vervanging van zonnepanelen

bij vervanging van de zonnepanelen dienen de vervangende panelen dezelfde uitstraling te hebben als die welke tijdens de bouw werden aangeboden.

Artikel 3. Instandhoudingsverplichting/kwalitatieve verplichtingen/kettingbedingen

1. Koper is jegens gemeente Midden-Delfland, hierna te noemen: **Gemeente**, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht om de (eventueel) in opdracht van Koper aan te leggen:

- erfafscheidingen, waaronder begrepen hagen, hekwerken (met beplanting) en/of poorten; en/of
- beschoeiing met beplanting en/of keerwand; en/of
- nestkasten voor vogels,

een en ander zoals aangegeven op de Situatietekening en zoals deze zich na eerste afbouw van het Bouwplan op het Verkochte bevinden, in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen, zulks op straffe van een zonder nadere ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van éénhonderd euro (€ 100,00) per dag dat de

verplichting niet wordt nagekomen of overtreden, te verbeuren ten behoeve van Gemeente.

##VARIABELE 1 PP (BOUWKAVELS 3 T/M 9)

##2. Koper is het jegens Gemeente, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verboden om (de toegang tot) de in opdracht van Koper op het Verkochte aan te leggen opstelplaats voor motorvoertuigen, een en ander zoals aangegeven op de Situatietekening, te verwijderen of daarop voorwerpen te plaatsen of beplantingen aan te brengen waardoor deze niet meer als opstelplaats voor motorvoertuigen kunnen worden gebruikt.

Ook zal Koper de opstelplaats niet door middel van een afscheiding zodanig afsluiten dat deze vanaf de openbare weg niet meer met een motorvoertuig bereikbaar is. Overigens is Koper verplicht de op het Verkochte aan te leggen opstelplaats niet anders te gebruiken dan voor het parkeren van motorvoertuigen, zulks op straffe van een zonder nadere ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van éénhonderd euro (€ 100,00) per dag dat de verplichting niet wordt nagekomen of overtreden, te verbeuren ten behoeve van Gemeente.

##EINDE VARIABELE 1 PP (BOUWKAVELS 3 T/M 9)

##VARIABELE 2 PP (BOUWKAVELS 1, 2, 10, 11, 19, 20 EN 28)

##2. Koper is het jegens Gemeente, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verboden om (de toegang tot) de in opdracht van Koper op het Verkochte aan te leggen opstelplaatsen voor motorvoertuigen, een en ander zoals aangegeven op de Situatietekening, te verwijderen of daarop voorwerpen te plaatsen of beplantingen aan te brengen waardoor deze niet meer als opstelplaatsen voor motorvoertuigen kunnen worden gebruikt.

Ook zal Koper de opstelplaatsen niet door middel van een afscheiding zodanig afsluiten dat deze vanaf de openbare weg niet meer met een motorvoertuig bereikbaar zijn. Overigens is Koper verplicht de op het Verkochte aan te leggen opstelplaatsen niet anders te gebruiken dan voor het parkeren van motorvoertuigen, zulks op straffe van een zonder nadere ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van éénhonderd euro (€ 100,00) per dag dat de verplichting niet wordt nagekomen of overtreden, te verbeuren ten behoeve van Gemeente.

##EINDE VARIABELE 2 PP (BOUWKAVELS 1, 2, 10, 11, 19, 20 EN 28)

##ALTIJD OPNEMEN

##. Koper is jegens Gemeente en netbeheerders van nutsvoorzieningen, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht te gedogen, zonder daarvoor een vergoeding te kunnen eisen, dat:

leidingen en kabels met toebehoren ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen, zoals riolering, warmtenet-, water- en elektriciteitsvoorziening, drainage en voorzieningen voor radio- en televisiesignalen, telefonie en datacommunicatie, alsmede palen, lantaarnpalen, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsborden, verkeersborden, trafo's en regelstations@ - om niet - op, in, door, aan of boven het Verkochte en/of de daarop te realiseren opstallen worden aangebracht, onderhouden, vervangen, verwijderd en vernieuwd, op plaatsen waar en de wijze waarop Burgemeester en Wethouders van Midden-Delfland en/of de betreffende netbeheerders dit nodig zullen achten; Koper is verplicht al hetgeen aldus is aangebracht niet te verwijderen of te beschadigen, zulks op straffe van een zonder nadere ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van vijfentwintigduizend euro (€ 25.000,00) te verbeuren ten behoeve van Gemeente en/of de betreffende netbeheerders.

Voorts is Koper verplicht om personeel van Gemeente en/of de betreffende netbeheerders toegang te verlenen voor het verrichten van de noodzakelijke werkzaamheden.

##VARIABELE BOUWKAVELS 1 T/M 10

##. Koper is het jegens Gemeente, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verboden om in en/of boven het aan het Verkochte grenzende water, zonder schriftelijke toestemming van Gemeente, bouwwerken, waaronder begrepen een aanlegsteiger, vissteiger of terras/vlonder aan te brengen of te doen aanbrengen. Koper verplicht zich voorts de waterloop niet te belemmeren en medewerkers van de Gemeente en/of van het hierna te noemen hoogheemraadschap of van de door deze ingeschakelde bedrijven, niet te belemmeren in het plegen van onderhoud aan het water, waartoe in het voorkomende geval bedoelde medewerkers het Verkochte mogen betreden.

Ten slotte zijn Koper en zijn eventuele rechtsopvolger(s) gebonden aan de voorwaarden en verplichtingen welke voortvloeien uit de Keur en de Legger van het Hoogheemraadschap van Delfland, gevestigd te Delft.

##EINDE VARIABELE BOUWKAVELS 1 T/M 10

##ALTIJD OPNEMEN

- ##. De verschuldigdheid van een boete laat onverlet de verplichting tot nakoming van het beding waaraan het boetebeding verbonden is.
- ##. Partijen vestigen en aanvaarden de hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen/verbodsbepalingen welke kunnen worden gelezen als een dulden of niet-doen hierbij tevens als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen/verbodsbepalingen zullen overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn.
- Degene jegens wie voormelde verplichting bestaat, kiest woonplaats op zijn voornamelijk adres.
- ##. Koper is jegens Gemeente respectievelijk netbeheerders van nutsvoorzieningen, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht om het hiervoor in dit artikel en het in dit lid bepaalde, als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte aan zijn rechtsopvolgers op te leggen door middel van vermelding in de betreffende akte, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen. Indien Koper tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van Gemeente respectievelijk netbeheerders van nutsvoorzieningen, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) voor iedere overtreding. Het recht tot het opeisen van een boete vervalt een (1) jaar, nadat de overtreding aan Gemeente respectievelijk netbeheerders van nutsvoorzieningen bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.
- Indien een rechthebbende van het Verkochte het Verkochte heeft overgedragen met inachtneming van dit artikel, dan is die rechthebbende jegens Gemeente respectievelijk netbeheerders van nutsvoorzieningen bevrijd van en gekweten voor de in dit artikel vermelde verplichtingen.

Artikel 4. Aanvaarding door Koper

Voor zover in voormelde bepalingen verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan Verkoper verplicht is deze aan Koper op te leggen, worden deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen hierbij aan Koper opgelegd.

Koper aanvaardt deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen hierbij uitdrukkelijk.

Voor zover voormelde bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten hierbij uitdrukkelijk door Verkoper bedongen en door Verkoper ten behoeve van die derde(n) aanvaard.

E. OVERIG

Artikel 1. Woningborg-garantie

Het Verkochte maakt deel uit van een door Woningborg N.V. geregistreerd project. Door voormelde rechtspersoon is aan Koper een waarborgcertificaat uitgereikt.

Artikel 2. Omzetbelasting (en vrijstelling) overdrachtsbelasting

1. Verkoper is ondernemer in de zin van artikel 7 lid 3 van de Wet op de omzetbelasting 1968. Het Verkochte kwalificeert als een bouwterrein, zoals bedoeld in artikel 11 lid 1 letter a onder 1° juncto artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat ter zake van de levering van het Verkochte van rechtswege omzetbelasting is verschuldigd.
2. Verkoper garandeert dat het Verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt. Partijen doen hierbij een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, zoals bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, zodat ter zake de verkrijging van het Verkochte geen overdrachtsbelasting is verschuldigd.

Artikel 3. Volmacht

De volmacht van Verkoper blijkt uit een onderhandse akte die is gehecht aan de Eerste Akte.

Artikel 4. Woonplaatskeuze

Voor zover voormeld adres van Koper is gelegen buiten Nederland kiest Koper voor de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van Westport.

Artikel 5. Rectificatievolmacht

Partijen verlenen bij deze een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van Westport met de bevoegdheid de volmacht aan een ander te verlenen (substitutie), om, voor zover nodig, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het Verkochte bij afzonderlijke akte(n) aan te vullen, te wijzigen en/of te rectificeren in verband met een verzuim of een foutieve kadastrale aanduiding, indien dit door partijen dan wel dit voor de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende Burgerlijk Wetboek, of anderszins is/wordt verlangd

dan wel geëist.

Deze volmacht heeft geen betrekking op wijzigingen en/of aanvullingen voortvloeiende uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden. Deze volmacht vormt een onverbreekelijk bestanddeel van de tussen partijen gesloten overeenkomsten en strekt uitsluitend in het belang van partijen.

SLOT

Waarvan akte is verleden te Westland, op de datum in het hoofd van deze akte gemeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen.

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