

d.d. 15 juni 2022

Levering appartementsrecht

Heden \_\_\_\_ verschenen voor mij, \_\_\_\_

**Partijen**

1. \_\_\_\_\_ te dezer zake handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantooradres IJsbaanpad 1 A, 1076 CV Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 08013158.

2. \_\_\_\_\_

**Volmacht**

- a. Van de volmacht van de volmachtgever sub 1 blijkt uit een onderhandse akte die is gehecht aan een akte van levering op \_\_\_\_ voor mr. A.T.E. Hurtak, notaris te Hillegom, verleden.
- b. Op grond van artikel 40 lid 2 letter c van de Wet op het notarisambt, is als adres van de gevolmachtigde het kantooradres van mij, notaris, vermeld.
- c. Ingeval van vertegenwoordiging, is de gevolmachtigde geen partij, tenzij de gevolmachtigde tevens voor zich handelt. De verklaringen die worden afgelegd door een partij die in deze akte wordt vertegenwoordigd, worden namens die partij door de gevolmachtigde afgelegd.

De verschenen personen verklaren het volgende:

**Aanduidingen**

1. 1. In deze akte worden de volgende aanduidingen gebruikt:
  - a. de verkoper:  
de hiervoor onder 1 genoemde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: BPD Ontwikkeling B.V.;
  - b. de koper:  
de hiervoor onder 2 genoemde partij(en),
  - c. het registergoed:  
\_\_\_\_\_  
uitmakende het \_\_\_\_ duizend zeventhonderd negende (\_\_\_\_/1.709) aandeel in het appartementencomplex met achttien woningen, elk met een eigen berging, gemeenschappelijke technische ruimten, trappenhuis met lift, talud en verder toebehoren plaatselijk bekend \_\_\_\_ Hillegom, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Hillegom, sectie B nummer B nummer 6858, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer zeshonderd twintig vierkante meter (620 m<sup>2</sup>).
1. 2. Waar in deze akte gesproken wordt over koopovereenkomst, wordt bedoeld de tussen verkoper en koper gesloten koopovereenkomst tezamen met de tussen de koper en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Horsman & Co. Lisse B.V., statutair gevestigd te Lisse,

kantooradres Tweede Poellaan 12, 2161 CJ Lisse, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 28020016 gesloten aannemingsovereenkomst, waarbij:

- de verkoper zich heeft verplicht om aan de koper het registergoed te leveren.
- Horsman & Co. Lisse B.V. zich heeft verplicht om op het registergoed een woonhuis met toebehoren af te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven; en
- de koper zich inzake het registergoed heeft verplicht om aan de verkoper de hierna gemelde koopsom, de termijnen van de aanneemsom, voor zover deze opeisbaar zijn en de eventueel over deze bedragen verschuldigde rentevergoeding en omzetbelasting, te betalen.

#### **Koopovereenkomst, aannemingsovereenkomst en levering**

2. 1. Het registergoed is door BPD Ontwikkeling B.V. verkregen door de inschrijving op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op \_\_\_ in register Hypotheken 4, deel \_\_\_ nummer \_\_, van een afschrift van een akte van levering op \_\_ voor mr. A.T.E. Hurtak, notaris te Hillegom, verleden
2. 2. De verkoper heeft een nieuwbouwplan ontwikkeld waarbij in het nieuwbouwproject "Vossepolder te Hillegom", omvattende de bouw van een appartementengebouw dat is gesplitst in achttien appartementsrechten.
2. 3. Bij genoemde koopovereenkomst heeft de verkoper het registergoed verkocht aan koper, die heeft gekocht, op grond waarvan het registergoed door de verkoper zal worden geleverd aan de koper. Op grond van de aannemingsovereenkomst zal Horsman & Co. Lisse B.V. het appartementengebouw en het door koper gekochte appartementsrecht (af)bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk en heeft koper zich heeft verplicht om aan de verkoper de termijnen van de aanneemsom, naar gelang deze opeisbaar worden alsmede de eventueel over deze bedragen verschuldigde rentevergoeding en omzetbelasting, te betalen.  
De tussen partijen overeengekomen bepalingen en bedingen zijn vastgelegd in de aan deze akte gehechte koop- en aannemingsovereenkomst. Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in de koop- en aannemingsovereenkomst en ook overigens tussen hen is overeengekomen.
2. 4. Deze akte is bestemd om het registergoed over te dragen aan de koper. De levering van het registergoed zal plaatsvinden door de inschrijving van deze akte in de daartoe bestemde openbare registers, welke inschrijving zal plaatsvinden door de notaris bewaarder van deze akte.
2. 5. Ter uitvoering van het vorenstaande verklaart de verkoper hierbij het registergoed te leveren aan de koper en de koper verklaart het registergoed hierbij te aanvaarden.  
Voor zover de koper uit meer dan een persoon bestaat, wordt het registergoed aanvaard - en dus op naam gesteld - voor gelijke breukdelen.

#### **Koopprijs, aanneemsom en kwijting**

3. 1. Koper heeft, door storting op een kwaliteitsrekening van de notaris aan de

verkoper voldaan:

- a. de koopprijs voor registergoed, inclusief omzetbelasting, een bedrag groot \_\_\_\_\_:
- b. voor zover thans door koper verschuldigd, de rentevergoeding inclusief omzetbelasting over de grondkosten en de reeds vervallen termijnen van de aanneemsom tot heden, vermeerderd met de over de rente verschuldigde omzetbelasting.

Thans zijn nog geen bouwtermijnen op grond van de aannemingsovereenkomst vervallen.

3. 2. De koopprijs en de vervallen termijn(en) van de aanneemsom, inclusief de verschuldigde omzetbelasting zullen worden overgemaakt, naar de verkoper zodra de notaris:
  - a. uit het onderzoek bij het kadaster en de openbare registers; en
  - b. overeenkomstig het Reglement 'rechercheren registergoederen', opgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, uit onderzoek bij het Centraal Insolventieregister ten aanzien van een ieder van de bij deze akte betrokken partijen en bij het Curateleregister ten aanzien van de bij deze akte als partij betrokken natuurlijke personen, is gebleken, dat de levering van het registergoed heeft plaatsgevonden en is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. De verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het overmaken één of meer werkdagen verstrijken.
3. 3. Verkoper verklaart voormelde bedragen te hebben ontvangen en de koper kwijting te verlenen voor de betaling hiervan.
3. 4. De op heden nog niet vervallen bouwtermijnen, vermeerderd met de daarover verschuldigde omzetbelasting en eventueel verschuldigde rente, als vermeld in de aannemingsovereenkomst, worden opeisbaar naar gelang de bouw van de te bouwen woning vordert.

#### **Leveringsverplichting en juridische staat**

4. 1. Onverminderd het bepaalde in de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst, verklaart de verkoper hierbij ten behoeve van de koper:
  - a. De verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het registergoed.
  - b. Het appartementsrecht is onvoorwaardelijk.
  - c. Het registergoed wordt overgedragen vrij van beslagen en/of hypotheek of inschrijvingen daarvan.
4. 2. Onverminderd het daaromtrent in de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst bepaalde, wordt hierbij verwezen naar de erfdienstbaarheden en/of andere bijzondere lasten en beperkingen die aan het slot van deze akte zijn gemeld, welke lasten en beperkingen uitdrukkelijk door de koper zijn aanvaard.
4. 3. Voor zover aan verkoper bekend bevat de grond van het registergoed geen verontreinigingen die de gezondheid van mens, dier en/of planten kunnen schaden.
4. 4. Blijkens het aan deze akte gehechte kadastrale uittreksel zijn ten aanzien van het verkochte geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de

Basisregistratie Kadaster.

**Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico**

5. 1. Alle op het registergoed rustende zakelijke lasten en belastingen, alsmede alle eventuele baten komen vanaf heden ten laste casu quo ten gunste van de koper.
5. 2. De koper kan het registergoed feitelijk aanvaarden nadat het gebouwde conform gemelde aannemingsovereenkomst is opgeleverd en door de koper alle ter zake van de bouw verschuldigde bedragen zijn voldaan. De oplevering geschiedt geheel ontruimd, vrij van huur of ander gebruiksrecht.
5. 3. Op grond van de tussen partijen gesloten aannemingsovereenkomst is het risico van het registergoed voor rekening van de verkoper vanaf de datum waarop met de bouw van de woning een aanvang is gemaakt, tot de dag waarop de koper de sleutels van het registergoed in ontvangst heeft genomen danwel het registergoed eerder in gebruik heeft genomen. Per laatstbedoelde datum gaan alle risico's over op de koper.

**Garantie en waarborgregeling**

6. 1. Op de aannemingsovereenkomst zijn van toepassing:
  - a. de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten (bouwnummer \_ t/m \_), vastgesteld door Woningborg op één juli tweeduizend éénentwintig.
  - b. de Algemene Toelichting voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten en bijbehorende Algemene Voorwaarden (bouwnummer \_ t/m \_), vastgesteld door Woningborg op één juli tweeduizend éénentwintig.
  - c. de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021 en de bijbehorende Bijlage A, versie één juli tweeduizend éénentwintig.
6. 2. Het onderhavige bouwplan, waarvan de voormelde in aanbouw zijnde woning deel uitmaakt, is bij Woningborg N.V., ingeschreven onder planregistratienummer: W-2022-01601-A002. Koper verklaart een exemplaar te hebben ontvangen van vorenbedoelde Algemene Voorwaarden, Algemene Toelichting en Woningborg Garantie- en waarborgregeling, met de inhoud daarvan volledig bekend te zijn en deze te aanvaarden.
6. 3. De koper verklaart het betreffende garantie-certificaat te hebben ontvangen.
6. 4. In verband met het bepaalde in de van toepassing zijnde algemene voorwaarden, kan de verkoper, bij de aankondiging van de oplevering een bankgarantie stellen van vijf procent (5%) van de aanneemsom. De notaris zal koper onmiddellijk na de beoordeling of deze bankgarantie aan de wet en de overeenkomst voldoet, van deze storting in kennis stellen en een kopie daarvan aan de koper doen toekomen. Bij gebreke van het stellen van bedoelde garantie zal door de koper een gelijk bedrag als hiervoor bedoeld in depot kunnen worden gestort bij de notaris.

**Bedingen**

7. 1. Kosten  
Alle kosten en rechten van de overdracht, waaronder begrepen de notariële kosten en het kadastrale recht, zijn voor rekening van de verkoper.

7. 2. Afwijking van de oppervlakte  
Indien de hiervoor vermelde oppervlakte van het registergoed niet juist is, ontleent noch de verkoper noch de koper daaraan rechten.
7. 3. Ontbindende en opschortende voorwaarden  
Alle ontbindende voorwaarden en/of opschortende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koop- en aannemingsovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans vervallen casu quo in vervulling gegaan. Noch de verkoper respectievelijk de koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende of opschortende voorwaarde beroepen.
7. 4. Bedenktime  
Het recht van de koper om gedurende een kalenderweek na de terhandstelling van de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst deze koop te ontbinden is vervallen door het verloop van deze termijn.
7. 5. Woonplaatskeuze  
Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst, zulks met uitzondering van de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen op het kantoor van de bewaarder van deze akte.
7. 6. Volmacht tot rectificatie  
De koper:
  - a. Geeft bij deze onherroepelijk volmacht aan het bestuur van de vereniging van eigenaars: Vereniging van eigenaars \_\_\_ te Hillegom, gevestigd te Hillegom, of een door deze aan te wijzen gemachtigde, tot het zo nodig wijzigen en/of aanvullen van na te melden akte van splitsing teneinde de reglementen van splitsing aan te passen aan de feitelijke situatie. Van het voornemen tot aanpassing aan de feitelijke situatie en gebruikmaking van de afgegeven volmacht zal gedurende de bouw en tot maximaal twee jaar na voltooiing van voren omschreven appartementencomplex door het bestuur schriftelijk aan de eigenaren moeten worden kennis gegeven, onder mededeling van hetgeen aan de feitelijke situatie zal worden aangepast. Indien door het bestuur van voormelde verenigingen niet binnen de hiervoor gestelde termijn aan alle eigenaren kennis is gegeven, dat van de door hen afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, zal geen gebruik meer mogen worden gemaakt van de afgegeven volmachten.
  - b. Geeft bij deze onherroepelijk volmacht aan een ieder van de medewerkers van het notaris kantoor Hurtak & Roodhorst, notarissen te Hillegom, en/of de medewerkers van de opvolgers en/of plaatsvervangers van genoemde notarissen, zowel aan hen tezamen als aan ieder van hen afzonderlijk, tot het rectificeren van de onderhavige akte van levering en/of de daarmee verband houdende hypotheekakte (zulks uitsluitend voor wat betreft de kadastrale gegevens), indien mocht blijken dat de kadastrale omschrijving van voormelde registergoederen niet juist of volledig mocht zijn.
  - c. Deze volmachten eindigen uiterlijk twee jaren na heden.

**Akte van splitsing, vereniging van eigenaars**

8. 1. De hiervoor omschreven gemeenschap, waartoe het hiervoor omschreven

registergoed behoort, is ontstaan bij akte van splitsing in appartementsrechten op \_\_\_ voor notaris mr. A.T.E. Hurtak te Hillegom verleden, ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers op \_\_\_ in deel \_\_\_ nummer \_\_\_, in welke akte onder meer een reglement is opgenomen als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek.

8. 2. Op grond van artikel 5:125 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek is de koper met ingang van heden van rechtswege lid van de in gemelde akte van splitsing opgerichte vereniging van eigenaars.

Wanneer een lid ophoudt appartementseigenaar te zijn, eindigt zijn lidmaatschap van rechtswege.

**Erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen**

Koper en de verkoper zijn overeengekomen:

9. 1. In gemelde titel van aankomst heeft de verkoper zich jegens de publiekrechtelijk rechtspersoon: gemeente Hillegom, verplicht om voor rekening van de eigenaar van het registergoed ter plaatse van de erfscheidingen met de openbare weg, waar aangegeven in het Beeldregieplan, hagen te plaatsen en deze hagen voor eigen rekening te handhaven, te onderhouden en zo nodig te vervangen op aanwijzing van de Gemeente Hillegom. Het vorenstaande zal als een kwalitatieve verplichting, en voor zoveel nodig, als een kettingsbeding in elke akte van levering worden opgenomen. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het registergoed zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden. De gerechtigde tot het registergoed en elke toekomstige gerechtigde tot het registergoed is bij overdracht, bezwaring met een beperkt genotsrecht dan wel ingebruikgeving van (een gedeelte van) het registergoed:
- a. verplicht in diens overeenkomsten met toekomstige kopers/eindgebruikers/rechtsopvolgers te wijzen op de hiervoor omschreven verplichtingen, gehouden in haar overeenkomsten met toekomstige kopers/eindgebruikers/rechtsopvolgers, bij wijze van derdenbeding ten behoeve van de Gemeente Hillegom, van de kopers/eindgebruikers/rechtsopvolgers te bedingen dat ook deze de verplichtingen uit dit artikel zal opleggen aan diens rechtsopvolgers of zakelijk gerechtigden en daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente Hillegom deze verplichtingen aan te nemen.
  - b. verbeurt bij het niet voldoen aan de hiervoor omschreven verplichtingen een boete van tienduizend euro (€ 10.000,00) ten behoeve van de Gemeente Hillegom, met bevoegdheid van deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
9. 2. In gemelde akte van splitsing is onder meer woordelijk vermeld: De gerechtigde stelt vast dat ter zake de waterhuishouding de zogenaamde Keur bepalingen van het Hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing zijn. De thans van kracht zijnde kunnen worden gevonden op <https://www.rijnland.net/regels-op-een-rij/keur-en-uitvoeringsregels/>. Hiertoe is gerechtigde en elke toekomstige gerechtigde tot het registergoed onder meer gehouden een beschoeiing/talud dan wel een natuurlijke oever en eventuele andere voorzieningen aan te brengen zoals aangegeven op de hierna te melden splitsingstekening, deze in stand houden en onderhouden

overeenkomstig de keurbepalingen.

9. 3. Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de verkoper of verkoper verplicht is aan de koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door de koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door de verkoper voor die derden aangenomen.

#### **Belastingen**

10. 1. Ter zake van de hiervoor bedoelde levering is omzetbelasting verschuldigd, aangezien verkoper voor wat betreft het registergoed verkoper is in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968, het registergoed door verkoper is vervaardigd en de levering plaatsvindt binnen twee jaren na het tijdstip van de eerste ingebruikneming en/of de levering betreft de levering van een bouwterrein.
10. 2. Het registergoed is niet als bedrijfsmiddel gebruikt.  
Partijen doen een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. Ter zake van de verkrijging van het registergoed is mitsdien geen overdrachtsbelasting verschuldigd.
10. 3. In verband met de levering van het in de akte omschreven registergoed heeft verkoper aan koper geen roerende zaken overgedragen.

#### **Slot van de akte**

WAARVAN AKTE is verleden te Hillegom op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen 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 \_\_\_\_\_ uur  
minuten.