

# - CONCEPT -

24 augustus 2017

1

## AKTE VAN LEVERING

2017.080810.01/HBA



Heden, dertig augustus tweeduizend zeventien, verschenen voor mij, mr. Tatiana Johanna Maria Augustinus, kandidaat-notaris, hierna te noemen: notaris, als waarnemer van mr. Harriët Janine Bijl-Atsma, notaris te Alphen aan den Rijn:

1. mevrouw Sonja Felicia Tjong Akiët, werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantooradres: 2461 CB Ter Aar, Aardamseweg 73a, geboren te Paramaribo (Suriname) op tien september negentienhonderd tweeënvijftig, houder van legitimatie rijbewijs nummer 5642006613, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:

**Tromp's Bouw- en Ontwikkelingsmaatschappij B.V.**, statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn, Jongkindt Coninckstraat 36 te 2406 AP Alphen aan den Rijn, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 28082953, en als zodanig deze vennootschap overeenkomstig het bepaalde in haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigende;

2. de heer **Robert Clement VAN DER LEEK**, geboren te Alphen aan den Rijn op achtentwintig april negentienhonderd negenenzeventig (28-04-1979), wonende te 2403 PG Alphen aan den Rijn, Geerestein 166, houder van legitimatie paspoort nummer NU45H24P6, afgegeven te Alphen aan den Rijn op drieëntwintig september tweeduizend veertien, ongehuwd en niet geregistreerd als partner; hierna genoemd: koper.

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

### **CONSIDERANS**

- dat Tromp's Bouw- en Ontwikkelingsmaatschappij B.V. eigenaar is van de percelen grond met gebouw, gelegen aan de Paradijslaan 9, 2405 CC Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie B nummers 11208, groot vierentwintig are en tweeënvijftig are, en 11198, groot veertig centiare, aan welke percelen door het kadaster een voorlopige grens en voorlopige oppervlakte is toegekend bij het splitsingsverzoek met ordernummer 6081248;
- dat verkoper de eigendom van gemelde percelen heeft verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zesentwintig juni tweeduizend zeventien in register Hypotheken 4, deel 70938, nummer 171, van een afschrift van een akte van levering die op drieëntwintig juni tweeduizend zeventien is verleden voor een waarnemer van mr. H.J. Bijl-Atsma, notaris gevestigd te Alphen aan den Rijn;
- dat het gebouw op de hierboven gemelde percelen in gebruik was als schoolgebouw ten behoeve van de RK Bonifaciusschool en dat dit schoolgebouw inmiddels buiten gebruik is gesteld;
- dat het gebouw thans dient te worden herbestemd met behoud van de gemeentelijke monumentale waarden, waaronder onder andere het te handhaven gevelbeeld vanaf de Paradijslaan;
- dat verkoper ten behoeve van bovengemelde herbestemming de percelen met het gebouw, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie B nummers 11208 en 11198 heeft gesplitst in vijftientwintig (25) appartementsrechten, waarvan veertien appartementsrechten worden bestemd als woning en elf appartementsrechten worden bestemd als parkeerplaats, zulks blijkens een akte van splitsing, op dertien juli tweeduizend zeventien voor mr. H.J. Bijl-Atsma, notaris-

te Alphen aan den Rijn, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op veertien juli tweeduizend zeventien in register Hypotheken 4 deel 71104 nummer 3.

### **KOOPOVEREENKOMST VERKOPER /AANNEMER/KOPER**

Verkoper heeft blijkens een met de koper aangegane koopovereenkomst na te melden appartementsrecht verkocht aan de koper, die verklaarde blijkens deze koopovereenkomst na te melden appartementsrecht te hebben gekocht van verkoper. Deze koopovereenkomst tussen verkoper en koper is neergelegd in een tussen verkoper en koper opgemaakte akte waarvan aan koper een exemplaar (dan wel een afschrift) op negenentwintig juni tweeduizend zeventien ter hand is gesteld. De in de koopovereenkomst opgenomen bedenktijd is inmiddels verstreken. Het aldus verkochte en gekochte appartementsrecht betreft:

het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging en parkeerplaats, plaatselijk bekend Paradijslaan 9 e te 2405 CC Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie B, complexaanduiding 11283-A, appartementsindex 12;

hierna aangeduid met "het verkochte", zulks - voor wat betreft de grondkosten en intiële kosten- voor een koopsom van éénhonderd vierendertig duizend vierhonderd tien euro (€ 134.410,00).

Verkoper verklaarde dat de besloten vennootschap Bouw- en Aannemersbedrijf Van der Voort B.V., hierna te noemen: aannemer, zich blijkens een met de koper aangegane aannemingsovereenkomst heeft verbonden voor rekening van de koper gemeld appartementsrecht (af) te bouwen, zulks voor een aanneemsom van tweehonderd tien duizend vijfhonderd negentig euro (€ 210.590,00), inclusief omzetbelasting.

De gemelde koopsom (grondkosten en intiële kosten) alsmede de eventuele thans opvorderbare termijnen van de aanneemsom zijn door de koper voldaan door storting op de kwaliteitsrekening ten name van "Derdengelden Kroes & Partners Notarissen". De verkoper verklaarde dat hij de gemelde koopsom alsmede de reeds opvorderbare termijnen van de aanneemsom (inclusief omzetbelasting) van de koper heeft ontvangen en de koper daarvoor, voor zover van toepassing mede namens de aannemer, kwitantie te verlenen.

### **LEVERING**

Ter uitvoering van gemelde overeenkomst verklaarde de verschenen persoon sub 1, handelend als gemeld, voor en namens verkoper te leveren aan de koper die verklaarde bij deze te aanvaarden en voor zover de koper uit meerdere (rechts)personen bestaat, ieder voor het onverdeeld aandeel als zovele kopers er zijn: **gemeld appartementsrecht, kadastraal bekend als hiervoor gemeld.**

### **Voorwaarden en bedingen**

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden de overeenkomst van verkoop, koop en levering voorts te zijn aangegaan onder de bepalingen (voor zover van toepassing) welke zijn vermeld in voormelde akte van splitsing.

De koper verklaarde een kopie van gemelde akte van splitsing te hebben ontvangen, deze te hebben gelezen, en in de gelegenheid te zijn gesteld daarover eventueel bij hem gerezen vragen te stellen.

Nadien verklaarde de koper de inhoud van voormelde splitsingsakte volledig te kennen en te beschouwen als woordelijk in deze akte opgenomen, waaronder de in de akte van

splitsing opgenomen verwijzing naar erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en andere rechten en plichten.

De koper verplicht zich bij deze jegens de verkoopster tot stipte nakoming van alle bepalingen en bedingen opgenomen in de laatstgemelde akte. In gemelde splitsingsakte staat ondermeer vermeld:

**“B. BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN**

*Met betrekking tot het gebouw en de daarbij behorende grond zijn aan de gerechtigde de volgende lasten en beperkingen bekend:*

*Citaat erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bedingen*

*12. dat de stichting sub D voor haar rekening neemt de navolgende verplichtingen:*

*a. de door de gemeente Alphen aan den Rijn, ingevolge artikel 79 lid 5 der Lager Onderwijswet 1920 en artikel 57 lid 5 der Kleuteronderwijswet jaarlijks te betalen rente over de door het Kerkbestuur sub A tot op heden gestorte waarborgsommen, zullen na ontvangst door de stichting onmiddellijk worden afgedragen aan het Kerkbestuur sub A.*

*b. De door de gemeente Alphen aan den Rijn ingevolge artikel 205 der Lager Onderwijswet 1920 en artikel 126 der Kleuteronderwijswet jaarlijks te betalen vergoedingen zullen na ontvangst door de stichting sub D onmiddellijk worden afgedragen aan het Kerkbestuur sub A.*

*c. Bij teruggave van de sub a genoemde waarborgsommen zullen deze onmiddellijk worden afgedragen door de stichting aan het Kerkbestuur sub A, en wanneer de gemeente Alphen aan den Rijn eventuele betalingen verricht ten behoeve van gemaakte plannen voor de in aanbouw zijnde en nieuw te bouwen scholen, gymnastiek-zaal enzovoort, zullen deze voorzover betaald door het Kerkbestuur van de Parochie van de Heilige Bonifatius, worden terugbetaald.*

*d. Bij definitieve buitengebruikstelling van een schoolgebouw waarvoor een vergoeding genoten wordt als bedoeld onder b. zal de stichting de eigendom van dit gebouw overdragen aan het Kerkbestuur van de Parochie van de Heilige Bonifatius te Alphen aan den Rijn, vrij van lasten.”*

*13. dat ten behoeve en ten laste van het overgedragene sub A en ten behoeve en ten laste van het aan de kerk van de Heilige Bonifatius verblijvende gedeelte van voormeld nummer Sectie B 4073 wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van uitpad van en naar de openbare straat. Deze erfdienstbaarheid moet worden uitgeoefend op de voor het lijdende erf minst bezwarende wijze, over een pad ter breedte van een meter lopende langs de noordgrens van het Sint Pancratiusgebouw en langs de zuidgrens van het schoolgebouw.*

*Over het pad mag met fiets, bromfiets, tweewielig motorrijtuig, kinder- en kruiwagen worden gereden.*

*14. dat van de sub A overgedragen school de zuidelijke fundering en het zuidelijk overstek in en boven het aan de kerk verblijvende gedeelte van voormeld nummer 4073 mogen blijven gehandhaafd, hetwelk een en ander voorzoveel nodig wordt gevestigd als erfdienstbaarheid ten behoeve van het sub A overgedragene en ten laste van het aan de kerk verblijvende gedeelte van voormeld nummer 4073;*

*15. dat ten behoeve van voormeld aan de kerk verblijvend gedeelte van 4073, voorzover het betreft het Pancratiusgebouw en ten laste van het overgedragen gedeelte sub A, wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van licht, uitzicht, en het hebben van luchtroosters en kokers, hetwelk bij deze wordt gevestigd als erfdienstbaarheid ten*

behoefte van voormeld aan de kerk verblijvende gedeelte van 4073 en ten laste van het 6 sub A overgedragen gedeelte van 4073;

16. dat over en weer, ten behoeve en ten laste van de percelen gemeente Alphen aan den Rijn, Sectie B nummers 2726 en 2144 wordt gevestigd de erfdienstbaarheid tot het hebben van de thans bestaande funderingen, overstekken en luchtkokers, alsook van het recht van licht en uitzicht;

17. dat ten behoeve van voormeld nummer 2144 en ten laste van het aan de kerk verblijvende gedeelte van 4073 wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van uitweg van en naar de openbare straat;

18. dat alle gemeenschappen tussen de hiervoor overgedragen percelen en de aan de kerk verblijvende percelen 4073 gedeeltelijk 2145, 2050 en 2726 zullen blijven bestaan en worden gebruikt zoals tot op heden geschiedt. Alle vensters, deuren, luiken, goten, regenpijpen, daklijsten, inbalkingen, inankeringen, funderingen, alsmede het gehele rioleringsstelsel aanwezig in en aan de voormelde percelen mogen over en weer blijven bestaan.

Voorzover hierdoor tussen die percelen rechten en verplichtingen ontstaan, bestaan deze rechten en verplichtingen als evenzovele erfdienstbaarheden ten behoeve en ten laste van die percelen, hetzij krachtens het bepaalde in artikel 747 van het Burgerlijk Wetboek, hetzij krachtens vestiging bij deze.

Alle kosten van onderhoud en vernieuwing van ieder gedeelte der tot deze erfdienstbaarheden

behorende werken worden gedragen door de eigenaren der percelen, ieder voor de helft.

Voormelde rechten van erfdienstbaarheid geven aan de eigenaar van het heersend erf te allen tijde het recht het lijdend erf te betreden, indien dit voor het genot der erfdienstbaarheid en het onderhoud of de vernieuwing der daarmee in verband staande werken nodig is."

Enzovoorts

#### **"KWALITATIEVE VERPLICHTING PARKEERPLAATSEN**

Bij vervreemding – onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en erfpacht – van de bij deze akte ontstane appartementsrechten, zullen in de akte van levering casu quo akte van vestiging de volgende bepalingen worden opgenomen:

- a. De overdracht van een appartementsrecht met de indices 15 tot en met 25 (parkeerplaatsen) is alleen toegestaan indien deze vervreemding gezamenlijk plaatsvindt met de overdracht van een appartementsrecht met de indices 1 tot en met 14 woningen);
- b. een appartementsrecht met de indices 15 tot en met 25 kan, indien het hiervoor sub a. gemelde geval niet van toepassing is (het gezamenlijk met een appartementsrecht met de indices 1 tot en met 14 overdragen), worden vervreemd aan een of meer eigena(a)r(en) van (een) appartementsrecht(en) in het thans in appartementsrechten gesplitste gebouw;
- c. Indien in het hiervoor sub b. gemelde geval niet voldoende gegadigden aanwezig zijn, kunnen de appartementsrechten met de indices 15 tot en met 25 zelfstandig worden vervreemd aan een derde;
- d. Het hiervoor in de leden a., b. en c. bepaalde is eerst van toepassing na de eerste overdrachten door de eigenaar aan de uiteindelijke kopers. Bij niet naleving van de

bepalingen in de leden a., b. en c. van dit artikel, verbeurt de verkoper een niet voor rechterlijke matiging vatbare, direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van de na te noemen vereniging van eigenaars. Gemelde boete zal jaarlijks worden verhoogd overeenkomstig de stijging, welke het prijsindexcijfer voor alle huishoudens over het afgelopen kalenderjaar zal vertonen. Hiertoe zullen de boeten vermenigvuldigd worden met een breuk, waarvan de teller gevormd wordt door het prijsindexcijfer per één januari van elk jaar, en de noemer door de prijsindexcijfer per één januari daaraan voorafgaand en zo ieder jaar vervolgens. Onder prijsindexcijfer van alle huishoudens wordt verstaan het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te publiceren reeks CPI werknemers laag (voorheen het totaalprijsindexcijfer van de gezinsconsumptie reeks voor werknemersgezinnen met een gezinsinkomen beneden de loongrens van de ziekenfondsverzekering),

De hiervoor omschreven verplichting voor de eigenaars en gebruikers van de Bij deze akte ontstane appartementsrechten is een verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en zal derhalve overgaan op al degenen die de hiervoor omschreven appartementsrechten onder bijzondere titel zullen verkrijgen, danwel van de rechthebbende(n) een recht op gebruik van de hiervoor omschreven appartementsrechten zullen verkrijgen."

Voorts wordt verwezen naar een akte van rectificatie, op twee november negentienhonderd achtennegentig verleden voor notaris mr. F.E. van Beek te Alphen aan den Rijn, ingeschreven in de openbare registers van het kadaster, destijds te Zoetermeer, op achttien november negentienhonderd achtennegentig in deel 15166 nummer 32, waarin ondermeer het volgende woordelijk staat vermeld:

" VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN over en weer ten behoeve en ten laste van het perceel plaatselijk bekend Paradijslaan 11 ten Alphen aan den Rijn en het aan Stichting Katholiek Basisonderwijs Alphen aan den Rijn in eigendom verblijvende perceel plaatselijk bekend Paradijslaan 9 en 10, elk deel uitmakend van het perceel kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie B, nummer 5150 (hierna ieder zowel heersend als dienend erf genoemd), worden de navolgende erfdienstbaarheden gevestigd en aanvaard:

a. de erfdienstbaarheid om in afwijking van hetgeen daaromtrent is bepaald in de vierde titel van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, ramen, deuren, goten, putten, leidingen en dergelijke werken te hebben en te houden daar, waar deze zich thans bevinden;

b. de erfdienstbaarheid tot instandhouding van alle gemeenschappen welke thans tussen het heersend en het dienend erf bestaan. Deze erfdienstbaarheid zal blijven bestaan, ook indien het heersend erf door opbouw, aanbouw of vernieuwing enige verandering mocht ondergaan. De eigenaar van het dienend erf is verplicht medewerking te verlenen aan en gelegenheid te geven tot het afsluiten van de bestaande doorgang van het heersende erf naar het dienend erf middels een muur, indien en zodra de eigenaar van het heersend erf aan de eigenaar van het dienend erf schriftelijk te kennen heeft gegeven tot afsluiting te willen overgaan. De kosten van deze afsluiting zullen door de eigenaar van het dienend en de eigenaar van het heersend erf bij helfte worden voldaan."

Verder wordt nog speciaal verwezen naar voormelde akte van levering waarbij verkoper de eigendom van de percelen grond en het daarop gestichte gebouw in eigendom heeft verkregen (deel 70938 nummer 171), waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

**“VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID**

*Ter uitvoering van het vorenstaande met betrekking tot de vluchtroute ten behoeve van het aan SKBA in eigendom toebehorende perceel grond, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie B nummer 10841 (hierna te noemen: het heersende erf) verklaart koper ten laste van de verkochte percelen met nummers 11198 en 11208 (hierna tezamen te noemen: het dienende erf) en ten behoeven van het heersende erf de hierna volgende erfdienstbaarheid te vestigen, welke erfdienstbaarheid bij deze door SKBA wordt aanvaard.*

*De rechtsverhouding tussen de eigenaren van het dienende en het heersende erf wordt hierbij vastgelegd als volgt:*

**Artikel 1**

**Omschrijving erfdienstbaarheid**

*De erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienende erf, om te dulden dat de eigenaar van het heersende erf kan komen van en gaan naar de openbare weg, via de vluchtroute zoals die schetsmatig is aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening, hierna te noemen: "de vluchtroute".*

**Artikel 2**

**Bepalingen**

*Met betrekking tot de erfdienstbaarheid gelden de volgende bepalingen.*

- a. *Onder eigenaren wordt mede begrepen:*
  - de bevoegde gebruikers;
  - de eventuele huurders.
- b. *De vluchtroute mag niet zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar van het heersende en de eigenaar van het dienende erf worden verlegd.*
- c. *De eigenaren van het heersende erf mogen de vluchtroute voetpad uitsluitend gebruiken in geval van calamiteiten.*
- d. *Het is zowel de eigenaar van het heersende erf als die van het dienende erf en alle andere personen die van de vluchtroute gebruik maken verboden om vervoermiddelen van welke aard ook of andere zaken op de vluchtroute te plaatsen, zodat dit gebruik ongehinderd en onverminderd zal kunnen plaats hebben. Indien in strijd met deze bepaling mocht zijn gehandeld, zullen beide partijen of hun gemachtigden bevoegd zijn datgene wat zich op de vluchtroute bevindt, zonder enige aanmaning te verwijderen en elders te plaatsen.*
- e. *Ingeval van bebouwing, verbouwing, splitsing (of verandering van aard of bestemming van het heersende erf) blijft de erfdienstbaarheid ongewijzigd voortbestaan.*

*In verband met voormelde erfdienstbaarheid komen koper en SKBA overeen dat SKBA afstand zal doen van de reeds eerder gevestigd erfdienstbaarheid bij akte op tweeëntwintig oktober negentienhonderd achtenvijftig verleden voor A. van der Veen Meerstadt, destijds notaris gevestigd te Alphen aan den Rijn en overgeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers destijds te Leiden in deel 1699 nummer 96. Deze afstand zal gedaan worden in een notariële akte van levering waarbij een perceel grond door de gemeente Alphen aan den Rijn in eigendom zal worden geleverd aan SKBA. Koper verklaart reeds nu vooralsdan bedoelde afstand*

van gemelde erfdienstbaarheid als hiervoor bedoeld te aanvaarden.”

Voor zover in bovengenoemde akte 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.

### **BEDINGEN**

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden dat de levering van voormeld appartementsrecht voorts is aangegaan onder de navolgende voorwaarden en bedingen:

#### **staat van het verkochte**

1. Het verkochte gaat aan de koper over, in de staat waarin het zich thans bevindt. Het registergoed wordt geleverd vrij van beslagen, hypotheekrechten of inschrijvingen daarvan, vrij van huur en elk ander gebruiksrecht. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het registergoed.

#### **over/ondermaat**

2. Overmaat of ondermaat tot welke belope ook, is geheel ten voordele of nadele van de koper en zal in geen geval aanleiding kunnen geven tot vermeerdering of vermindering van de koopprijs of vernietiging van deze overeenkomst.

#### **aanvaardingsdatum**

3. Koper aanvaard het gekochte op heden in eigendom. Alle lasten en belastingen betreffende het verkochte zijn voor rekening van de koper vanaf heden. De feitelijke levering vindt plaats bij oplevering conform de aannemingsovereenkomst, zoals tussen koper en de aannemer gesloten. Tot deze datum zullen alle risico's voor rekening van verkoper zijn.

#### **kosten verkoper**

4. Alle kosten, rechten en belastingen op de overdracht en de levering casu quo verkrijging vallende, moeten door de verkoper worden gedragen en betaald.

#### **lidmaatschap vereniging van eigenaars**

De koper verklaarde voorts ermede bekend te zijn:

- dat de eigenaar van bovenbedoeld appartementsrecht van rechtswege lid is van de vereniging: Vereniging van eigenaars Bonifacius aan de Paradijslaan te Alphen aan den Rijn;
- dat na installatie als lid hij/zij mitsdien gehouden is/zijn tot prompte voldoening aan de verplichtingen die voor hem/hen als lid van die vereniging voortvloeien uit de wet, de statuten en het huishoudelijk reglement der vereniging, alsmede het reglement van splitsing zoals in gemelde akte van splitsing aangehaald casu quo opgenomen;
- dat ten deze jegens de vereniging van eigenaren mede van toepassing en voor bedoelde eigenaar verbindend zijn, de bepalingen en bedingen, welke in de voormelde akten van splitsing in appartementsrechten zijn opgenomen;
- dat hij/zij verplicht is deel te nemen in de af te sluiten/lopende brandverzekering.

### **OVERIGE BEPALINGEN**

Voorzover in deze akte niet uitdrukkelijk blijkt van het tegendeel, blijft toepasselijk hetgeen is bepaald in de in tussen verkoper en koper gesloten koopovereenkomst, voormelde aannemingsovereenkomst, alsmede de in voormelde

aannemingsovereenkomst van toepassing verklaarde Algemene voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door de naamloze vennootschap Woningborg N.V. op één januari tweeduizend zeventien. Het appartementencomplex maakt deel uit van een door de naamloze vennootschap Woningborg N.V. geregistreerd project en is ingeschreven onder registratienummer W-2017-03536-A002. Koper verklaart het certificaat van Woningborg N.V. te hebben ontvangen.

#### **OMZETBELASTING/OVERDRACHTSBELASTING**

De overdracht van het verkochte is niet belast met omzetbelasting aangezien er geen sprake is van een nieuw vervaardigde onroerende zaak. Een en ander blijkt ook uit een schrijven van de belastingdienst de dato drieëntwintig februari tweeduizend zeventien met kenmerk JPM2017016, waarvan een kopie gehecht is aan een akte van levering, op twintig juli tweeduizend zeventien verleden voor mij, notaris.

Voor de berekening van de overdrachtsbelasting wordt terzake van deze overdracht de koopsom ad éénhonderd vierendertig duizend vierhonderd tien euro (€ 134.410,00) op grond van het bepaalde in artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer verminderd met het bedrag ad negentienduizend éénhonderd dertien euro en zevenenvijftig eurocent (€ 19.113,57), zijnde dat gedeelte van het totale bedrag waarover ter zake van de vorige verkrijging de dato drieëntwintig juni tweeduizend zeventien reeds overdrachtsbelasting was verschuldigd en is voldaan, dat gerelateerd is aan het aandeel van het verkochte appartementsrecht in de totale gemeenschap van de appartementsplitsing, zodat derhalve totaal resteert éénhonderd vijftien duizend tweehonderd zesennegentig euro en drieënveertig eurocent (€ 115.296,43).

De voor rekening van verkoper komende notaris- en kadasterkosten bedragen zeshonderd zesenviertig euro en dertig eurocent (€ 646,30). Derhalve is terzake van deze verkrijging overdrachtsbelasting verschuldigd over: het belaste gedeelte van de koopsom ad éénhonderd vijftien duizend tweehonderd zesennegentig euro en drieënveertig eurocent (€ 115.296,43), verminderd met de notaris- en kadasterkosten ad zeshonderd zesenviertig euro en dertig eurocent (€ 646,30), is éénhonderd veertien duizend zeshonderd vijftig euro en dertien eurocent (€ 114.650,13), te vermenigvuldigen met factor éénhonderd en te delen door factor éénhonderd zes, derhalve over een bedrag van éénhonderd acht duizend éénhonderd vijftig euro (€ 108.150,00) (afgerond), is zesduizend vierhonderd negenentachtig euro (€ 6.489,00).

Bij deze overdracht worden geen roerende zaken verkocht en overgedragen.

#### **OPSCHORTENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN**

De opschortende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst zijn in vervulling gegaan. Mitsdien zijn deze overeenkomsten onvoorwaardelijk tot stand gekomen.

#### **ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN**

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koop- en/of aannemingsovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Verkoper en eigenaar verklaren hierbij uitdrukkelijk afstand te doen van het recht om deze koop en levering te ontbinden.



### **VOLMACHT RECTIFICATIE**

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers van mij, notaris, casu quo de medewerkers van mijn ambtsopvolger om voorzover nodig namens hen een akte van rectificatie te tekenen van de onderhavige levering en de eventueel daarmee samenhangende hypotheekakte.

### **ONHERROEPELIJKE VOLMACHT**

Koper geeft onherroepelijk volmacht aan de verkoper, alsmede aan het bestuur van voormelde vereniging, of een door één van beiden aan te wijzen derde(n), met de macht van substitutie, gedurende de bouw en tot maximaal twee jaar na oplevering van het gehele appartementencomplex tot:

- a. het vestigen of doen vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen voor en ten laste van het gebouw en/of publiekrechtelijke organen, welke voortvloeien uit het gebruik en/of de feitelijke situatie van het gebouw casu quo het verkochte, alsmede het doen van afstand daarvan;
- b. tot het zonodig aanvullen of wijzigen van het voormelde splitsingsakte, het wijzigen van de splitsingstekening, alsmede het zonodig aanvullen of wijzigen van het bij voormelde splitsingsakte vastgestelde splitsingsreglement, teneinde dit reglement aan te passen aan de feitelijke situatie, in, om en aan het gebouw, onder de volgende bepalingen:
  1. Van het voornemen tot aanpassing aan de feitelijke situatie zal gedurende de bouw en tot maximaal twee jaar na voltooiing van het complex door de verkoper en/of het bestuur schriftelijk aan de eigenaars moeten worden kennisgegeven, dat van de afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, onder mededeling van hetgeen aan de feitelijke situatie wordt aangepast.
  2. Indien het privé-gedeelte van een eigenaar door de voorgenomen aanpassing van het reglement wijziging ondergaat zal door de betreffende eigenaar een afzonderlijke volmacht moeten worden verstrekt.
  3. Voormelde volmachten vervallen alle uiterlijk twee jaar na voltooiing van het complex.

Het bovenstaande is van toepassing voor zover dit niet in strijd is met gemelde koop- en/of aannemingsovereenkomst en de daarop van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden.

Deze volmacht vormt een onverbrekelijk bestanddeel van de koop- en aannemingsovereenkomst en strekt uitsluitend in het belang van het bestuur van voormelde vereniging.

Uit dit belang volgt dat zij niet zal eindigen door het overlijden of de onder curatelestelling van de volmachtgevers, noch van de gevolmachtigden, alsmede niet door de herroeping door de volmachtgevers.

Ontbinding van een rechtspersoon wordt gelijkgesteld met het overlijden van een natuurlijk persoon.

### **VOLMACHT**

Van de volmacht aan de verschenen persoon sub 1. blijkt uit een onderhandse akte van projectvolmacht, die is gehecht aan een akte van levering op twintig juli tweeduizend zeventien, verleden voor mr. Harriët Janine Bijl-Atsma, notaris in de gemeente Alphen aan den Rijn.

Van het bestaan en de inhoud van de volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken.

### **WOONPLAATSKEUZE**

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

Waar in deze akte is vermeld ongehuwd en/of nimmer gehuwd geweest, is daaronder tevens begrepen niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap of als zodanig geregistreerd geweest.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte verschenen personen is door mij, notaris aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

Waarvan akte is verleden in de gemeente Nieuwkoop op de datum als in het hoofd van deze akte is vermeld.

Na zakelijke opgave van en toelichting op de inhoud van deze akte aan de verschenen personen hebben deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen, daarmee in te stemmen, en op volledige voorlezing geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte, na beperkte voorlezing, door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om