

**\*[WIJZIGINGEN VAN DEZE CONCEPTAKTE DOOR SYNCHROON B.V., BIJVOORBEELD OP VERZOEK VAN DE GEMEENTE OMDAT DEZE VAN OVERHEIDSWEGE DOOR HAAR DAN WEL ANDERE PUBLIEKRECHTELIJKE INSTANTIES WORDEN VOORGESCHREVEN DAN WEL OP VERZOEK VAN DERDEN/NUTSBEDRIJVEN DIENEN TE WORDEN DOORGEVOERD DAN WEL WIJZIGINGEN DIE VOORTVLOEIEN UIT DE FEITELIJKE SITUATIE EN/OF UIT DE AANPASSING VAN HET BOUWPLAN, WORDEN UITDRUKKELIJK VOORBEHOUDEN, ALSMEDE AL DIE AANPASSINGEN DIE NODIG ZIJN OM DE CONCEPTAKTE TE FINALISEREN.]**

**AKTE VAN LEVERING**

Project Nieuw Delft  
De Porseleinen Hof  
bouwnummer \*

[62000828/07]

Op \* tweeduizend \*eenentwintig verschijnen voor mij, \*, notaris te \*:

(1) \*  
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van  
**Synchroon B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, met zetel te Utrecht en met adres: Stadsplateau 14, 3521 AZ Utrecht, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24437966 (de "**Verkoper**");

(2) \*  
(\*tezamen: de "**Koper**");

(de Verkoper en de Koper tezamen: "**Partijen**").

De verschijnende personen, handelend als gemeld,

**OVERWEGENDE**

(A) (1) Blijkens een koopovereenkomst gedateerd op \* (de "**Koopovereenkomst**") heeft de Verkoper aan de Koper het (de) hierna te noemen registergoed(eren) verkocht.

(2) Blijkens een aannemingsovereenkomst gedateerd op \* (de "**Aannemingsovereenkomst**") heeft ERA Contour B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, met zetel te Zoetermeer en met adres: Zilverstraat 39, 2718 RP Zoetermeer ingeschreven in het

- handelsregister onder nummer 27094203 (de "**Ondernemer**"), zich jegens de Koper verplicht tot (af)bouw van de daarin omschreven opstallen.
- (De Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst tezamen: de "**Overeenkomst**").
- (B) De Overeenkomst heeft betrekking op:  
\*VERKOCHTE OVERNEMEN UIT KOOPOVEREENKOMST CONFORM OMSCHRIJVING SPLITSINGSAKTE  
\*(1) \*[*appartementsrecht woning*]  
\*(2) \*[*appartementsrecht parkeerplaats*]  
\*EINDE KEUZE BLOK  
(\*tezamen het "**Verkochte**").
- (C) De Verkoper heeft voormelde gemeenschap verkregen door de inschrijving ten kantore 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 \* verleden voor \*, notaris te \* (de "**Eigendomstitel**"). Vervolgens is voormelde gemeenschap in een splitsing in appartementsrechten betrokken blijkens de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op \* in register Hypotheken 4, deel \* nummer \*, van een afschrift van een akte houdende splitsing op \* verleden voor \*, notaris te \* (de "**Splitsingsakte De Porseleinen Hof**"), waarbij (onder meer) het Verkochte is toebedeeld aan de Verkoper.
- (D) Partijen constateren dat ten aanzien van voormelde gemeenschap voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte zijn vastgesteld door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. De opgenomen maat is derhalve voorlopig, waarmee Partijen uitdrukkelijk bekend zijn. De definitieve perceelsvorming zal nog door het kadaster geschieden.
- (E) Ingevolge de Koopovereenkomst is de Verkoper gehouden het Verkochte aan de Koper te leveren, welke levering geschiedt onder de voorwaarden en bepalingen als in deze akte vermeld.

## **VERKLAREN**

### **Artikel 1. Levering**

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert de Verkoper het Verkochte hierbij aan de Koper, die het Verkochte hierbij van de Verkoper aanvaardt \*, ieder voor de \*onverdeelde helft\*gezamenlijk.

### **Artikel 2. Koopprijs, aanneemsom en kwijting**

- 2.1 (a) Blijkens de Koopovereenkomst bedraagt de koopprijs voor het Verkochte \* inclusief omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting (de "**Koopprijs**").

- (b) Blijkens de Aannemingsovereenkomst bedraagt de aanneemsom \* inclusief omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting (de "**Aanneemsom**").
- 2.2 De Koopprijs tezamen met de (eventueel) tot heden verschuldigde rente is door de Koper betaald door storting op een van de kwaliteitsrekeningen van de notarissen van \*Holtman Notarissen. De Verkoper verleent de Koper kwijting voor de betaling van de Koopprijs.
- 2.3 \*NADER UITWERKEN AFHANKELIJK OF TERMIJNEN ZIJN VERVALLEN  
Een gedeelte van de Aanneemsom ad \* tezamen met de (eventueel) tot heden verschuldigde rente is door de Koper betaald door storting op een van de kwaliteitsrekeningen van de notarissen van \*Holtman Notarissen. De Verkoper verleent namens de Ondernemer aan de Koper kwijting voor de betaling van voormeld gedeelte van de Aanneemsom.  
De Koper verbindt zich hierbij de \*resterende termijnen van de Aanneemsom stipt op de vervaldagen aan de Ondernemer te voldoen.
- 2.4 De Verkoper \*respectievelijk mede namens de Ondernemer hebben jegens ondergetekende notaris pas recht op uitbetaling van (het hem toekomende gedeelte van) de Koopprijs \*respectievelijk de Aanneemsom, zodra ondergetekende notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken dat de overdracht van het Verkochte hypotheek- en beslagvrij is geschied. De Verkoper \*mede namens de Ondernemer \*is/zijn ermee bekend dat - in verband met dit onderzoek - tussen de dag van het ondertekenen van deze akte en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.

### **Artikel 3. Kosten**

De notariële kosten en het kadastrale recht wegens juridische levering van het Verkochte en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van de Verkoper. De (eventuele) verschuldigde overdrachtsbelasting is voor rekening van de Verkoper.

### **Artikel 4. Bepalingen**

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn aangegaan onder de bepalingen vermeld in de Overeenkomst, waaronder:

- 4.1 De Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering.
- 4.2 De Verkoper is verplicht aan de Koper een appartementsrecht te leveren, dat onvoorwaardelijk zijn en niet bezwaard zijn met beslagen en/of hypotheek of met inschrijvingen daarvan.
- 4.3 Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van voormelde gemeenschap en/of omvang/grootte van het Verkochte geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake. Een afwijking van een vermeld breukdeel ten opzichte van de feitelijke gebruiksoppervlakte na oplevering van het Verkochte, kunnen geen aanleiding geven tot aanpassing van de

Splitsingsakte De Porseleinen Hof behoudens middels een splitsingswijziging met inachtneming van de daarvoor geldende formaliteiten.

- 4.4 Het Verkochte kan door de Koper eerst in eigen gebruik worden aanvaard bij de oplevering ter bewoning van de hiervoor bedoelde opstallen met verder aanbehoren, mits de Koper al zijn (betalings)verplichtingen uit hoofde van de Aannemingsovereenkomst jegens de Ondernemer is nagekomen en bovendien na ondertekening door of namens de Ondernemer en de Koper van een rapport van eventuele gebreken en tekortkomingen en nadat de sleutels ter beschikking zijn gesteld, een en ander zoals nader in de Aannemingsovereenkomst is vermeld.
- 4.5 Gedurende de (af)bouw zijn de opstallen voor risico van de Ondernemer. De Ondernemer is op grond van de Aannemingsovereenkomst verplicht de opstallen tot de oplevering genoegzaam te verzekeren en verzekerd te houden.
- 4.6 De voor de bouw van het Verkochte vereiste omgevingsvergunning onderdeel bouwen is verleend en inmiddels onherroepelijk geworden op \* daar geen bezwaren zijn ingediend binnen de daarvoor gelden termijnen.
- 4.7 De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van heden voor rekening van de Koper.
- 4.8 Alle aanspraken die de Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers, alsmede de rechten uit eventuele premiereregelingen en garantiecificaten gaan over op de Koper op het moment van de oplevering van het Verkochte conform het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek en voor zover deze aanspraken overdraagbaar zijn levert de Verkoper hierbij deze aanspraken aan de Koper onder de opschortende voorwaarde van oplevering van het Verkochte, die deze aanvaardt, zonder dat de Verkoper tot enige vrijwaring gehouden is. De Koper is vanaf het moment van oplevering van het Verkochte bevoegd om vorenstaande levering te bewerkstelligen door deze aan betrokkenen mede te delen.
- 4.9 Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken en voor zover daaraan nog geen uitvoering is gegeven, blijft tussen Partijen van kracht hetgeen in de Overeenkomst is bepaald.
- 4.10 Partijen kunnen zich ter zake de Overeenkomst en de onderhavige levering niet meer op een ontbindende voorwaarde beroepen, terwijl de in de Overeenkomst genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan.

#### **Artikel 5. Appartementsrecht**

- 5.1 De Koper is bekend met het reglement van de vereniging, genaamd: \*"Vereniging van eigenaars gebouw genaamd "De Porseleinen Hof gelegen aan de \* te Delft",

bestaande uit de Splitsingsakte De Porseleinen Hof, en zal de in dat reglement vervatte bepalingen nakomen, welke bepalingen, evenals de verdere inhoud van de Splitsingsakte De Porseleinen Hof en een eventueel huishoudelijk reglement, mede verbindend zijn voor de Koper en geacht worden woordelijk onderdeel uit te maken van deze akte.

5.2 De Verkoper verklaart - mede in haar hoedanigheid van bestuurder van voormelde vereniging van eigenaars en mede in verband met het bepaalde in artikel 5:122 leden 5 en 6 van het Burgerlijk Wetboek - dat:

- (a) voormelde vereniging van eigenaars thans geen andere schulden of verplichtingen heeft dan die uit hoofde van de normale lasten en belastingen ter zake van het Gebouw met daarbij behorende grond en de exploitatie, verzekering en administratie daarvan;
- (b) voormelde vereniging van eigenaars geen besluiten heeft genomen waaruit voor de appartementseigenaars een aanmerkelijke verzwarende van bestaande financiële verplichtingen en/of nieuwe financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien en dat er geen geldleningen zijn aangegaan;
- (c) thans nog geen reservefonds is ingesteld overeenkomstig artikel 5:126 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, aangezien de appartementsrechten momenteel in aanbouw zijn;
- (d) er momenteel geen achterstanden zijn casu quo kunnen zijn, zodat de Koper niet hoofdelijk aansprakelijk is ingevolge artikel 5:122 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek voor de voor rekening van de Verkoper komende bijdragen ter zake van de genoemde appartementsrechten die in het lopende en/of voorgaande kalenderjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden.

#### **Artikel 6. Omschrijving bijzondere lasten en beperkingen**

Met betrekking tot bekende bijzondere lasten en beperkingen van het Verkochte wordt te dezen verwezen naar de \*Splitsingsakte De Porseleinen Hof\*Eigendomstitel, waarin woordelijk staat vermeld:

***\*[THANS ONBEKEND EN NADER UIT TE WERKEN O.A. ADHV LEVERING GEMEENTE-SYNCHROON, ERFDIENSTBAARHEDEN EN OPSTALRECHTEN NUTSBEDRIJVEN]***

#### **Artikel 7. Publiekrechtelijke beperkingen**

***\*CHECK KADASTER (AFHANKELIJK MOMENT PASSEREN AKTE)***

Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Verkochte, wordt te dezen vermeld dat er \*geen aantekening in de Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster en de Publiekrechtelijke beperking Landelijke

Voorziening staan vermeld, behoudens *\*[**THANS ONBEKEND EN NADER UIT TE WERKEN ADHV KADASTRALE SITUATIE**]*. Vorenstaande laat onverlet dat er toch publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Verkochte, welke niet zijn ingeschreven in voormelde openbare registers en/of de gemeentelijke beperkingenregistratie. De Koper aanvaardt deze bedoelde publiekrechtelijke beperkingen uitdrukkelijk.

#### **Artikel 8. Verplichtingen Overeenkomst**

8.1 Blijkens de Koopovereenkomst zijn de Verkoper en de Koper onder meer het navolgende overeengekomen, woordelijk luidend:

*\*CHECK KOOPVEREENKOMST OF DEZE BEPALING 10P1 IS OPGENOMEN*

*\*"Het is de Koper zonder toestemming van de Verkoper niet toegestaan zijn rechten en plichten uit deze overeenkomst aan derden over te dragen voor levering van de woning, Voor de periode tot en met oplevering van de woning wordt verwezen naar voormelde aannemingsovereenkomst tussen de Koper en de Ondernemer."*

8.2 Blijkens de Aannemingsovereenkomst zijn de Ondernemer en de Koper onder meer het navolgende overeengekomen, woordelijk luidend:

*\*CHECK AANNEMINGSOVEREENKOMST OF DEZE BEPALING 10P1 IS OPGENOMEN*

*\*"Het is de verkrijger niet toegestaan zijn rechten en plichten uit deze overeenkomst aan derden over te dragen voor oplevering van de woning, behoudens in het geval van executoriale verkoop. Elke handeling in strijd met het bovenstaande is nietig ten aanzien van de ondernemer en wordt als niet gedaan beschouwd."*

#### **Artikel 9. Volmachten**

9.1 Partijen verlenen bij dezen een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van *\*Holtman Notarissen*, om, voor zover nodig, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het Verkochte bij afzonderlijke akte aan te vullen, te wijzigen en/of te rectificeren in verband met een verzuim of een foutieve (kadastrale) aanduiding mocht dit door Partijen casu quo dit voor de inschrijving in de openbare registers als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, of anderszins is/wordt verlangd casu quo geëist dan wel indien de inhoud van deze akte niet in overeenstemming is met bepaalde in de Overeenkomst. 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 Overeenkomst en strekt uitsluitend in het belang van Partijen.

9.2 (a) De Koper verleent bij deze een onherroepelijke volmacht aan de Verkoper, met het recht van substitutie:

(1) tot het zo nodig aanvullen of wijzigen van het bij DE Splitsingsakte De Porseleinen Hof vastgestelde splitsingsreglement en/of de

- splitsingstekeningen, teneinde dit reglement en/of deze tekeningen aan te passen aan de feitelijke situatie; dan wel
- (2) om op verzoek van de Verkoper, de gemeente, de provincie, het waterschap of enige andere (semi-)publiekrechtelijk rechtspersoon, mee te zullen werken aan de vestiging van eventuele zakelijke rechten, zoals erfdienstbaarheden, of aan het aanvaarden van (kwalitatieve) verplichtingen, al dan niet aangevuld met een kettingbeding, die op basis van het te realiseren plan nodig zullen blijken te zijn, inzake voorzieningen ten behoeve van gas, water, elektra, telefoon, centrale antenne installatie/kabelinstallatie, en dergelijke.
- (b) Van het voornemen tot aanpassing aan de feitelijke situatie zal gedurende de bouw en tot maximaal drie (3) jaar na voltooiing van het project \*De Porseleinen Hof door de Verkoper schriftelijk aan de Koper moet worden kennisgegeven, dat van de afgegeven volmacht gebruik gemaakt zal worden, onder mededeling van hetgeen aan de feitelijke situatie wordt aangepast.
- (c) Indien het privé-gedeelte van de Koper door de voorgenomen aanpassing van het reglement een wijziging ondergaat, zal door de Koper een afzonderlijke schriftelijke volmacht moeten worden verstrekt.
- (d) De hiervoor bedoelde onherroepelijke volmachten eindigen allen uiterlijk drie (3) jaar na voltooiing van het project \*De Porseleinen Hof.
- (e) De Koper en haar opvolgende verkrijger(s) is (zijn) verplicht om voormelde volmachtverlening - indien nog van toepassing - op te leggen aan haar rechtsopvolger(s) ten behoeve van de Verkoper als kettingbeding aan de nieuwe rechtverkrijgende(n) op te leggen en van toepassing te verklaren, en voor en namens de Verkoper aan te nemen. Indien de Koper of opvolgende verkrijger(s) voormelde verplichting tot (weder)oplegging niet nakomt/nakomen, verbeurt hij aan de Verkoper een direct opeisbare boete van vijfhonderd euro (EUR 500,00) voor iedere dag dat nakoming uitblijft, welk bedrag jaarlijks zal worden geïndexeerd met het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te 's-Gravenhage te publiceren prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI Alle huishoudens (2020=100), dan wel door een reeks die daarvoor in de plaats komt.

#### **Artikel 10. Uitdrukkelijke aanvaarding**

- 10.1 De Koper aanvaardt uitdrukkelijk de hiervoor vermelde bijzondere lasten en beperkingen, alsmede die bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende

verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden. Voorts aanvaardt de Koper die erfdienstbaarheden die niet zijn ingeschreven ten kantore van voormelde openbare registers, maar die uit de feitelijke situatie (kunnen) blijken en door verjaring en/of bestemming zijn ontstaan, en die voor hem geen zwaardere belasting betekenen.

- 10.2 Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de Verkoper verplicht is aan de Koper op te leggen, doet hij dat bij dezen en worden die bepalingen bij dezen 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.

**Artikel 11. Bodemkwaliteit**

Gelet op het bepaalde in de Koopovereenkomst staat de Verkoper ervoor in dat de bodemgesteldheid van de Grond waar het Gebouw is gesitueerd en waarvan het Verkochte onderdeel uitmaakt geschikt is voor het beoogde gebruik, zijnde bewoning.

**Artikel 12. Energieprestatielabel**

Een energieprestatielabel zal ter gelegenheid van de oplevering van de op grond van de Aannemingsovereenkomst te realiseren opstallen aan de Koper worden overhandigd.

**Artikel 13. Waarborgcertificaat**

De op het Verkochte in aanbouw zijnde woning met verder toe- en aanbehoren maakt deel uit van een door \*SWK geregistreerd project. Het project is door voormelde instelling ingeschreven in het register van ingeschreven woningen. \*De Koper verklaart het waarborgcertificaat van voormelde instelling te hebben ontvangen.

**Artikel 14. Woonplaatskeuze**

Ter zake van de levering van het Verkochte en de fiscale gevolgen daarvan, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

**Artikel 15. Fiscale paragraaf**

Mede onder verwijzing naar het fiscaal regime voortvloeiende uit de Eigendomstitel doet de Koper ten aanzien van de over de onderhavige levering verschuldigde overdrachtsbelasting een beroep op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien:

- (a) de Verkoper, voor wat betreft het Verkochte, ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968;
- (b) de Verkoper verklaart dat de levering van het Verkochte plaatsvindt in bouwrijpe staat, zodanig dat er sprake is van een bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 1 sub a juncto lid 6 van de Wet op de Omzetbelasting 1968, zodat de Koopprijs is belast met omzetbelasting; en
- (c) de Verkoper verklaart dat het Verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

Mitsdien is er geen overdrachtsbelasting verschuldigd.



Partijen instrueren de ondergetekende notaris aangifte te doen voor de overdrachtsbelasting overeenkomstig het bepaalde in dit artikel en de Verkoper vrijwaart en houdt gevrijwaard de Koper en ondergetekende notaris voor aanspraken in verband met dit artikel.

**Slotverklaringen**

- (a) De verschijnende personen zijn mij, notaris, bekend.
- (b) Van het bestaan van voormelde volmacht aan de verschijnende persoon sub 1. blijkt uit \*één (1) onderhandse akte, die is gehecht aan de Splitsingsakte De Porseleinen Hof.

Waarvan akte wordt verleden te \* op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte en het geven van een toelichting daarop aan de verschijnende personen, hebben zij eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen. Vervolgens wordt deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschijnende personen en mij, notaris, ondertekend om

CONCERN