

LEVERING

Citadel, Rosmalen (woningen)

Heden, *, verschenen voor mij, *:

1. *,
hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **VAN WANROOIJ PROJECTONTWIKKELING B.V.**, gevestigd te Geffen, kantoorhoudende te 's-Hertogenbosch, Magistratenlaan 24 (postcode 5223 MD), ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 16038747;

2. *.

De verschenen personen hebben het volgende verklaard:

DEFINITIES

In deze akte zal, naast de overig in de akte als zodanig aangegeven termen, ieder van de volgende in alfabetische volgorde vermelde termen de hierna bedoelde betekenis hebben:

1. **"Aannemer"**:
Bouwbedrijf Van Schijndel B.V., gevestigd te Geffen;
2. **"Aannemingscontract"**:
de tussen Koper en Aannemer getekende aannemingsovereenkomst inhoudende de opdracht van Koper, als deelgerechtigde van het Gebouw met bijbehorende grond, aan Aannemer tot realisering van het Gebouw;
3. **"Gebouw"**:
de hierna onder de definitie 17. (B) 1. bedoelde gemeenschap;
4. **"Gebruikseenheid"**:
de voor afzonderlijk gebruik bestemde gedeelten van het Gebouw met daarbij behorende grond, tot welk gebruik het Verkochte recht geeft, zoals hierna omschreven onder de definitie 17. (B) 2.;
5. **"Gemeenschappelijke gedeelten"**:
die gedeelten van het Gebouw die blijkens de akte van splitsing en/of de daaraan gehechte tekening niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
6. **"HN"**:
Huijbregts Notarissen & Adviseurs N.V., gevestigd te 's-Hertogenbosch, te dezer zake kantoorhoudende aan de Zuiderparkweg 280 te 's-Hertogenbosch (postadres: Postbus 1272, 5200 BH 's-Hertogenbosch);
7. **"Koopcontract"**:
de op * tussen Partijen getekende koopovereenkomst ten aanzien van het Verkochte;
8. **"Koper"**:
de verschenen Perso(o)n(en) sub 2* a en b* voornoemd*, tezamen, ieder voor de onverdeelde helft*;
9. **"Kwaliteitsrekening"**:
de bankrekeningen ten name van Huijbregts Notarissen zoals bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt;
10. **"Omgevingsvergunning"**:
De op * door de gemeente 's-Hertogenbosch onder nummer * afgegeven vergunning voor de realisatie van het Project; [*graag ontvang ik de vergunning]
11. **"Openbare Registers"**:
de openbare registers voor registergoederen, gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek juncto artikel 8 lid 1 van de Kadasterwet;
12. **"Overeenkomst"**:
de in het Koopcontract omschreven koopovereenkomst;
13. **"Partijen"**:
Verkoper enerzijds en Koper anderzijds, tezamen;
14. **"Project"**:
Het door de Aannemer te realiseren appartementengebouw 'Citadel' bestaande uit veertig (40) appartementen met een ondergrondse stallingruimte met alle daarbij behorende

- voorzieningen en zes (6) grondgebonden woningen, gelegen aan * te Rosmalen;
15. **"Vereniging Hoofdsplitsing"**:
Vereniging van Eigenaars Citadel, ** tot en met * te Rosmalen;
16. **"Vereniging Parkeren"**:
Vereniging van Eigenaars Parkeren Citadel, ** te Rosmalen;
17. **"Verkochte"**:
- (A) een perceel bouwrijpe grond ten behoeve van de bouw van een woning, bij partijen bekend als kavel *, gelegen te **Rosmalen, **** (postcode 5245 **), kadastraal bekend gemeente **'s-Hertogenbosch** sectie **U** nummer *, circa *, waaraan door het kadaster een voorlopige grens en voorlopige oppervlakte is toegekend en welk perceel belast is met een recht van opstal ten behoeve van Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V. inhoudende het recht om onder het perceel een gedeelte van een parkeergarage in eigendom te hebben en te houden, welk recht is gevestigd door de inschrijving in de Openbare Registers op * in het register Onroerende Zaken Hyp4 in deel * nummer *, van het afschrift van een akte houdende vestiging recht van opstal op * verleden voor mr. M.M. Robbers, notaris te 's-Hertogenbosch;
- (B) het appartementsrecht, kadastraal bekend **gemeente 's-Hertogenbosch** sectie **U**, complexaanduiding ***-A**, appartementsindex *, rechtgevend op
1. het achtenvijftig /vierduizend vijfendertigste (58/4.035^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap omvattende het appartementsrecht, kadastraal bekend **gemeente 's-Hertogenbosch** sectie **U**, complexaanduiding ***-A**, appartementsindex **2**, omvattende:
- (a) het twee/achtenvijftigste (2/58^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit:
- (i) een perceel bouwrijpe grond ten behoeve van de realisering van een appartementencomplex met al datgene dat daartoe behoort, gelegen te Rosmalen, * (postcode 5245 **), ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie U nummer *, circa groot *, waaraan door het kadaster een voorlopige grens en voorlopige oppervlakte is toegekend, en
- (ii) een recht van opstal (onderbouwning) op een perceel grond eigendom van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Van Wanrooij Grondbank B.V., gelegen te Rosmalen, *, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenboschsectie U nummer *, circa groot *, waaraan door het kadaster een voorlopige grens en voorlopige oppervlakte is toegekend;
- (b) het uitsluitend gebruiksrecht van zesenvestig (46) stallingplaatsen gelegen in de kelder (-1), allen met al die voorzieningen/installaties die uitsluitend ten behoeve van deze stallingplaatsen aanwezig zijn, plaatselijk bekend te *, 5245 ** Rosmalen;
2. het uitsluitend gebruiksrecht van de stallingplaats gelegen in de kelder (-1);
18. **"Verkoper"**:

Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V.

Woorden en uitdrukkingen in deze akte in het enkelvoud, dienen tevens, waar de context dat toestaat of vereist, als meervoud te worden opgevat, en omgekeerd. Woorden en uitdrukkingen van mannelijk grammaticaal geslacht dienen tevens, waar de context dat toelaat of vereist, het vrouwelijk en onzijdig geslacht te behelzen en omgekeerd.

OVERWEGINGEN

- (A) Het Kkoopcontract is aangegaan onder de opschortende voorwaarden als genoemd in artikel 10 van het Kkoopcontract;
- (B) De opschortende voorwaarden zijn in vervulling gegaan dan wel heeft Verkoper aangegeven de aldaar genoemde opschortende voorwaarden te laten vervallen waardoor de Overeenkomst onvoorwaardelijk is geworden;

- (C) Ter uitvoering van het bepaalde in het Koopcontract en het vorenstaande dient Verkoper bij deze akte het Verkochte te leveren aan Koper, welke Koper het Verkochte bij deze akte dient te aanvaarden.

OVEREENKOMST

Artikel 1

Overeenkomst van levering

- 1.1 Ter uitvoering van de Overeenkomst, levert Verkoper hierbij het Verkochte aan Koper die hierbij het Verkochte van Verkoper aanvaardt, onder de in het Koopcontract en de in deze akte van levering opgenomen voorwaarden en bedingen.

Artikel 2

Koopsom

- 2.1 De koopsom (grondcomponent) van het Verkochte bedraagt:
*, inclusief omzetbelasting.

Artikel 3

Omzetbelasting

- 3.1 Verkoper handelt ter zake van het Verkochte als ondernemer als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968.
- 3.2 Het Verkochte kwalificeert als bouwterrein in de zin van artikel 11, lid 6, van de Wet op de omzetbelasting 1968, aangezien het Verkochte onbebouwde grond betreft die is bestemd om te worden bebouwd met één of meer gebouwen. Ter zake van de levering van het Verkochte is daarom op grond van artikel 11, lid 1, letter a, sub 1, van de Wet op de omzetbelasting 1968 van rechtswege omzetbelasting verschuldigd.

Artikel 4

Overdrachtsbelasting

- 4.1 Ter zake van de verkrijging van het Verkochte door Koper doet Koper hierbij een beroep op de vrijstelling overdrachtsbelasting van artikel 15, lid 1, aanhef en letter a, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. Het bepaalde in artikel 15, lid 4, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer is niet van toepassing. Ter zake van de onderhavige verkrijging van het Verkochte door Koper is daarom geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

Artikel 5

Betaling en kwijting koopsom

- 5.1 Koper is aan de Verkoper verschuldigd:
- de koopsom van de grond;
derhalve een totaal bedrag ad *, blijkt zulks uit de door Verkoper opgemaakte factuur welke als **bijlage 1**, aan deze akte is gehecht.
- 5.2 Gemeld bedrag *alsmede de verschuldigde rente *met de daarover verschuldigde omzetbelasting is door Koper voldaan door storting op de Kwaliteitsrekening.
- 5.3 In verband met het vorenstaande verleent Verkoper bij deze kwijting.

Artikel 6

Voorgaande titel

- 6.1 De ondergrond van het Gebouw is door Verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving in de Openbare Registers in het register Onroerende Zaken Hyp4 op * in deel * nummer * van het afschrift van een akte van levering op *, verleden voor mr. M.M. Robbers, notaris te 's-Hertogenbosch. In gemelde akte is kwijting voor de koopprijs verleend.
- 6.2 Het opstalrecht met betrekking tot het perceel met nummer * is ten behoeve van Verkoper gevestigd door de inschrijving in de Openbare Registers in het register Onroerende Zaken Hyp4 op * in deel * nummer * van het afschrift van een akte houdende vestiging recht van opstal op *, verleden voor genoemde notaris Robbers. In gemelde akte is kwijting voor de tegenprestatie verleend.
- 6.3 Het Gebouw is gesplitst in appartementsrechten bij een akte van splitsing in appartementsrechten op * verleden voor genoemde notaris Robbers, van welke akte

een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op * in het register Onroerende Zaken Hyp4 in deel * nummer *.

- 6.4 Bij akte op * verleden voor * genoemde notaris Robbers, is het bij de hiervoor in artikel 6.3 gemelde akte van splitsing ontstane appartementsrecht met index 2 ondergesplitst in appartementsrechten, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op * in het register Onroerende Zaken Hyp4 in deel * nummer *.

Artikel 7

Verklaringen

7.1 Verklaringen van Verkoper

Verkoper verklaarde:

- (a) de oprichting van de Vereniging Hoofdsplitsing en de Vereniging Parkeren, alsmede de vaststelling van de betreffende reglementen heeft plaatsgevonden bij voormelde, in artikel 6.3 en 6.4 van deze akte genoemde akte van hoofdsplitsing en akte van ondersplitsing in appartementsrechten;
- (b) de Vereniging Hoofdsplitsing en de Vereniging Parkeren zijn gevestigd te 's-Hertogenbosch, doch kunnen elders kantoor houden; Koper is met ingang van vandaag lid van de Vereniging Parkeren. Koper is met ingang van vandaag indirect lid van de Vereniging Hoofdsplitsing;
- (c) voor de bestemming van het Verkochte wordt verwezen naar artikel 27 van de betreffende splitsingsakten;
- (d) ter uitvoering van het bepaalde in artikel 61 lid 1 van de akten van splitsing is voor de eerste maal tot administratief beheerder van de Vereniging Hoofdsplitsing, de Vereniging Woningen en de Vereniging Parkeren benoemd: Panen Vastgoed B.V. te Ammerzoden;
- (e) er zijn geen andere erfdiensbaarheden of kwalitatieve verplichtingen of beperkte rechten, dan die vermeld in artikel 13 van deze akte, en dan die zijn ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers;
- (f) er behoeven aan de Koper geen andere kettingbedingen te worden opgelegd dan die vermeld in artikel 13 van deze akte. Voor zover in voormelde bepalingen verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, ten aanzien waarvan Verkoper verplicht is deze aan Koper op te leggen, worden deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen hierbij aan Koper opgelegd. 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.

7.2 Verklaringen van Koper

Koper verklaarde:

- (a) uitdrukkelijk te aanvaarden alle bijzondere lasten en beperkingen, beperkte rechten, kettingbedingen, gedoogplichten, instandhoudingsplichten en kwalitatieve verplichtingen blijkend en/of voortvloeiend uit onderhavige akte van levering alsmede de akten van splitsing met bijbehorende reglementen van splitsing en de statuten van de Vereniging(en) van Eigenaars. Daarnaast aanvaardt hij uitdrukkelijk die lasten en beperkingen die voor hem uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek en/of uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen;
- (b) voornemens te zijn het Verkochte als woning met berging en stallingplaats te gaan gebruiken.

Artikel 8

Kosten

- 8.1 De notariële kosten ter zake van de levering en overdracht van het Verkochte, daaronder begrepen die van kadastrale uitmeting van het Verkochte, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting

1968, zijn voor rekening van Verkoper.

Artikel 9

Omschrijving Leveringsverplichtingen

- 9.1 Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering van het Verkochte. Verkoper levert Koper eigendom die:
- (a) onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is;
 - (b) vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, pandrechten, beslagen en inschrijvingen daarvan alsmede andere beperkte rechten, gedoogplichten, en kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, behoudens die zoals in deze akte zijn vermeld.
- 9.2 Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven/blijkens de splitsingstekeningen aangegeven maat of grootte van de Gebruikseenheid en/of de Gemeenschappelijke gedeelten van het Gebouw en/of het Verkochte geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.
- 9.3 De feitelijke oplevering van het Verkochte aan Koper zal geschieden zodra het Verkochte wordt opgeleverd als bedoeld in de Aannemingsovereenkomst, en Koper volledig aan zijn verplichtingen uit het Koopcontract en de Aannemingsovereenkomst heeft voldaan.

Artikel 10

Risico

- 10.1 De Koper kan het Verkochte in bezit en genot aanvaarden per het moment als bedoeld in de ter zake van de (af)bouw van het Gebouw gesloten Aannemingscontract.
- 10.2 Koper draagt vanaf heden het risico van het Verkochte zowel voor schaden als anderszins, met dien verstande dat het Verkochte tot het moment van de oplevering van de tot het Verkochte behorende woning, zal worden verzekerd door de Aannemer door middel van een zogenaamde Construction All Risk (CAR) verzekering.

Artikel 11

Baten en lasten

- 11.1 De baten en lasten van het Verkochte zijn vanaf het ondertekenen van deze akte voor rekening van Koper.

Artikel 12

Koopcontract/garantieregeling

- 12.1 Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen Verkoper en Koper gelden hetgeen blijkens het Koopcontract tussen hen is overeengekomen.
- 12.2 Op het Aannemingscontract is van toepassing verklaard de Algemene voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door Woningborg N.V. op één januari tweeduizendvierentwintig. Het Project staat bij Woningborg geregistreerd onder planregistratienummer W-2024*-A00*. [*Is dit nummer al bekend?]

Artikel 13

Bekende erfdiensbaarheden/overneming van verplichtingen

- 13.1 Ten aanzien van bekende bijzondere verplichtingen, erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichting en/of kettingbedingen betreffende het Verkochte wordt verwezen naar de in artikel 6.1 en artikel 6.2 genoemde akten, waarin, onder meer, woordelijk staat vermeld:
"**. [*Kunnen pas worden vermeld als het koopcontract met de gemeente bekend is]

Artikel 14

Publiekrechtelijke beperkingen

- 14.1 In de openbare registers zijn de navolgende publiekrechtelijke beperkingen vermeld:
"Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster
Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster."

Artikel 15

Doorhaling hypothecaire inschrijvingen en verbeteringen/Volmacht/Kettingbeding

- 15.1 Verkoper en Koper verklaarden hierbij voor zoveel nodig, zowel tezamen als ieder afzonderlijk, onherroepelijk volmacht te verlenen aan de ten kantore van HN werkzame personen, ieder afzonderlijk, om mede namens ieder van hen medewerking te verlenen aan het doorhalen van de hypothecaire inschrijving(en) ten laste van Verkoper en om daarvoor de afstanddoening door de hypotheekhouder(s) te aanvaarden en de Bewaarder van de Dienst van het kadaster en de openbare registers te machtigen de doorhaling te bewerkstelligen.
Voorts verlenen Partijen hierbij voor zoveel nodig, zowel tezamen als ieder afzonderlijk, volmacht aan de ten kantore van HN werkzame personen, ieder afzonderlijk, om mede voor en namens hen eventuele verbeteringen, aanvullingen en nadere verklaringen als bedoeld in de artikelen 18 lid 3, 23 en 43 van de Kadasterwet ter zake deze akte te constateren, terwijl Koper gelijke volmacht verleent aan genoemde gevolmachtigden tot het verbeteren van onjuistheden en onvolledigheden in ingeschreven stukken als bedoeld in artikel 42 Kadasterwet, in eventuele hypotheekakten welke betrekking hebben op het Verkochte.
- 15.2 Op grond van het bepaalde in het Koopcontract verleent Koper hierbij onherroepelijk volmacht aan Verkoper, zulks voor eventuele wijzigingen van de splitsing in appartementsrechten van de hoofdsplitsing en/of ondersplitsingen en/of splitsingstekeningwn alsmede het wijzigen en/of vestigen van erfdiensbaarheden en/of opstalrechten
Onder de volmacht is onder meer -doch niet uitsluitend- mede begrepen het in die zin kunnen wijzigen van de akten van splitsing in appartementsrechten en de bijbehorende splitsingstekeningen, zulks voor het wijzigen van de situering van een niet tot de gemeenschap behorende deel van het gebouw en/of de kelder in het kader daarvan vast te leggen onttrekkingen en/of toevoegingen van percelen aan de betreffende gemeenschap, alsmede het vestigen van erfdiensbaarheden met betrekking tot de appartementsrechten, een en ander in de ruimste zin des woord.
Verkoper zal eerst van bedoelde volmacht gebruik maken na schriftelijke kennisgeving van het voornemen daartoe aan Koper (kennisgeving e-mail daaronder mede begrepen) en enkel indien die wijziging redelijkerwijs nodig is wegens geconstateerde onjuistheden en/of indien de wijziging naar het oordeel van Verkoper wenselijk casu quo nodig is in het kader van de juridische en bouwkundige vormgeving en indeling van De Citadel.
- 15.3 De in artikel 15.2 vermelde verplichting is overeengekomen als kettingbeding ten laste van Koper en ten behoeve van Verkoper, mitsdien onder de verplichting van Koper om bij enige overgang onder bijzondere titel die verplichtingen aan zijn rechtsverkrijgende(n) op te leggen en die koper(s) te verplichten om deze bepalingen wederom op te leggen aan diens/hun rechtsopvolger(s) bij elke volgende overgang onder bijzondere titel, zulks op straffe een boete ter hoogte van tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00), vermeerderd met eenhonderd euro (€ 100,00) per dag dat de niet-nakoming voortduurt.
- 15.4 De volmacht komt te vervallen op eenendertig december tweeduizendzevenentwintig, zulks zonder dat daar een nadere (rechts)handeling voor vereist is.

Artikel 16

Slotverklaringen

- 16.1 Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in het Koopcontract of in nadere (schriftelijke of mondelinge) contracten die op de koop betrekking hebben zijn thans uitgewerkt.
Noch Verkoper noch Koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Artikel 17

Woonplaats/Forum- en rechtskeuze

- 17.1 Verkoper en Koper verklaarden uitdrukkelijk dat zij voor de uitvoering van deze akte en voor fiscale aangelegenheden woonplaats kiezen ten kantore van de bewaarder van deze akte, thans bij HN.
- 17.2 Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van deze akte zijn of zullen ontstaan, is de rechter van de plaats, waar het Verkochte geheel of grotendeels is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.
- 17.3 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 17.4 Op de in deze overeenkomst vermelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel 18**Volmacht**

- 18.1 Van de volmachtverlening aan de verschenen persoon door Verkoper blijkt uit één onderhandse akte van volmacht welke is gehecht aan de in artikel 6.1 genoemde akte van levering.

Artikel 19**Aangehechte stukken**

- 19.1 Aan deze akte is **één (1) bijlage** gehecht.

Slot

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden te 's-Hertogenbosch op de datum als aan het begin van deze akte vermeld.

Alvorens tot het verlijden van deze akte te zijn overgegaan, heb ik, notaris, van de inhoud aan de verschenen personen mededeling gedaan en heb daarop toelichting gegeven.

De verschenen personen hebben verklaard tijdig voor het verlijden van deze akte van de inhoud te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing van deze akte geen prijs te stellen.

Onmiddellijk daarna is deze akte beperkt voorgelezen en door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om