

MO/2024.000087.01

LEVERING

Heden, @ tweeduizend zesentwintig, verschenen voor mij, Mr Miriam Karin Anneke — van de Velde-Offringa, notaris te 's-Gravenhage: _____

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Walenburg B.V.**, — statutair gevestigd te 's-Gravenhage, met adres (2242 KD) Wassenaar, Gang 1, — ingeschreven in het handelsregister onder nummer 82503656 _____

Walenburg B.V. hierna te noemen: verkoper; _____

2. @, hierna tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: koper. _____

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende: _____

INLEIDING

a. Verkoper heeft blijkens een met koper aangegane overeenkomst van koop en — verkoop, gedateerd @ (hierna aan te duiden als: de koopovereenkomst), het — hierna te omschrijven appartementsrecht verkocht aan koper, die dit van — verkoper heeft gekocht. _____

Het appartementsrecht maakt deel uit van: _____

Het (te realiseren) appartementencomplex genaamd "Twenty One", welk — appartementencomplex zal omvatten: @ welk perceel eigendom is van verkoper — en welke perceel in de splitsing in appartementsrechten is betrokken. _____

Het gebouw en het perceel worden hierna tezamen aangeduid als: het —

Registergoed. _____

b. Koper heeft als deelgerechtigde in het appartementencomplex blijkens een — aannemingsovereenkomst, gedateerd @ (hierna aan te duiden als: de — aannemingsovereenkomst) mede opdracht gegeven aan Van Rhijn Bouw B.V., — een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd — te Katwijk (hierna te noemen: de ondernemer) opdracht gegeven tot het — realiseren van het gebouw en van het hiervoor bedoelde appartementsrecht. _____

d. De ondernemer is geen partij bij deze akte. Koper dient de uit hoofde van de — aannemingsovereenkomst verschuldigde bedragen te voldoen op de wijze als — omschreven in de aannemingsovereenkomst. _____

e. De eventueel op de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst van — toepassing zijnde opschortende voorwaarden zijn vervuld, mitsdien wensen — partijen thans over te gaan tot levering van het appartementsrecht ter uitvoering — van de koopovereenkomst. _____

f. Blijkens de aannemingsovereenkomst is er sprake van een door Stichting — Woningborg geregistreerd project (planregistratienummer W-2025-02658-A006), — mitsdien dient koper een garantiecertificaat te ontvangen. Koper verklaart dit — garantiecertificaat voor het passeren van deze akte te hebben ontvangen. _____

LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert Verkoper hierbij aan koper, die hierbij –
aanvaardt, @ ieder voor de onverdeelde helft: _____

hierna tezamen ook aan te duiden als het verkochte. _____

Het verkochte, na verbouw van het gebouw, door koper te gebruiken als woning en —
een berging. _____

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Verkoper heeft het verkochte verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst
voor het kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4, op één _____
december tweeduizend éénentwintig in deel 83066 nummer 189, van een afschrift _____
van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, welke akte op één —
december tweeduizend éénentwintig is verleden voor mr. Rutger Paul Revoort, _____
notaris te 's-Gravenhage. _____

Vervolgens is het perceel waarvan het verkochte deel uitmaakt gesplitst in _____
appartementenrechten bij een op @ voor mij, notaris, verleden akte van splitsing in _____
appartementenrechten, waarvan een afschrift werd ingeschreven ten kantore van de —
Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4 op @ in —
deel @ nummer @ en een aanvulling op voormelde akte op @ in deel @ nummer @. —

KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

De koopprijs bedraagt @ (inclusief belasting), welk bedrag door koper is voldaan door—
storting op een kwaliteitsrekening ten name van Van de Velde Notariaat. _____

Verkoper stemt ermee in, dat de notaris de koopsom onder zich houdt totdat zeker is, —
dat het verkochte geleverd wordt vrij van hypotheken en beslagen. _____

De ondernemer is geen partij bij deze akte. Koper dient de uit hoofde van de _____
aannemingsovereenkomst verschuldigde bedragen te voldoen op de wijze als _____
omschreven in de aannemingsovereenkomst. _____

De koopovereenkomst is, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de —
volgende: _____

BEDINGEN

kosten en belastingen

Artikel 1

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de eventueel verschuldigde—
overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn begrepen in de koopprijs en —
mitsdien voor rekening van verkoper. _____
2. Verkoper verklaart voor wat betreft het verkochte, dat op het gemelde opstallen —
staan en dat de sloopwerkzaamheden niet zijn begonnen derhalve kwalificeren —
de thans op de grond aanwezige opstallen niet als een (nieuw vervaardigd) _____
gebouw of een gedeelte van een gebouw en het er bijbehorende terrein als _____
bedoeld in artikel 11, derde lid, van de Wet op de omzetbelasting 1968 dat twee—

jaar of minder in gebruik is, zodat geen omzetbelasting doch _____
overdrachtsbelasting verschuldigd is wegens de levering respectievelijk _____
verkrijging van het verkochte. _____

3. Koper verklaart dat hij de woning, anders dan tijdelijk, als hoofdverblijf gaat _____
gebruiken en past daarom het lage tarief voor de overdrachtsbelasting toe. De _____
overdrachtsbelasting bedraagt twee procent (2%) en is voor rekening van _____
verkoper. _____

Op grond van het vorenstaande bedraagt de door verkoper ter zake de levering _____
van het verkochte verschuldigde overdrachtsbelasting @. _____

4. Indien voor de berekening van de verschuldigde overdrachtsbelasting op de voet _____
van artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer een beroep kan _____
worden gedaan op vermindering van de maatstaf van heffing, komt het daaruit _____
voortvloeiende voordeel toe aan verkoper. _____

leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat _____

Artikel 2 _____

1. Verkoper is verplicht aan koper een appartementsrecht te leveren dat: _____
a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan welke vernietiging dan ook; _____
b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen _____
daarvan; _____
c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan hierna vermeld; _____
d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdiensbaarheden, van _____
welke de aan verkoper bekende hierna zullen worden vermeld; _____
e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders _____
dan hierna vermeld. _____
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere _____
omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch _____
koper daaraan rechten. _____

tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico _____

Artikel 3 _____

Het verkochte wordt op heden geheel vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht _____
aan koper afgeleverd. De baten en lasten van het verkochte alsmede het risico zijn - _____
met inachtneming van het bepaalde in de aannemingsovereenkomst- met ingang van _____
heden voor rekening van koper. _____

titelbewijzen en bescheiden, aanspraken _____

Artikel 4 _____

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in - _____
artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had, - _____
aan koper afgegeven. _____

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen - _____

gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers gaan over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

Onder de hiervoor omschreven aanspraken zijn niet begrepen de aanspraken uit hoofde van de aannemingsovereenkomst welke koper voor eigen rekening is aangegaan.

garanties van verkoper

Artikel 5

- I. Verkoper garandeert het navolgende:
 - a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
 - b. het verkochte is thans geheel vrij van huur/pacht en/of van andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd;
 - c. het verkochte is niet ter onteigening aangewezen;
 - d. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht of recht van wederinkoop;
 - e. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.
Verkoper staat er voor in dat de zakelijke lasten over de afgelopen jaren geheel door hem zijn voldaan en dat hij de lasten over het lopende jaar eveneens zal voldoen.
- II. Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst ondermeer nog gegarandeerd dat:
aan hem op dat tijdstip betreffende het verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend was:
 - i. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet respectievelijk artikel 2.34 lid 4 Omgevingswet;
 - ii. als beschermd monument in de zin van de Erfgoedwet;
 - iii. door de gemeente of provincie als beschermd monument dan wel beschermd stads- of dorpsgezicht.

splitsing in appartementen en splitsingsreglement

Artikel 6

1. Het reglement van splitsing luidt thans als is vastgesteld bij de desbetreffende akte van splitsing in appartementsrechten, op @ voor mij, notaris, verleden, van

- welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4 op @ in deel @ nummer @.
2. Koper verklaarde een exemplaar van de genoemde akte van splitsing alsmede van het reglement van splitsing te hebben ontvangen en met de inhoud hiervan bekend te zijn. Hij onderwerpt zich aan een eventueel huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaars.
 3. Verkoper verklaarde dat:
 - a. de vereniging van eigenaars is nog niet geactiveerd, derhalve ontbreekt een verklaring van de bestuurder als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek.
 - b. aan het verkochte niet mede verbonden is het lidmaatschap van een andere vereniging op de wijze als bedoeld in artikel 5:112 lid 3 Burgerlijk Wetboek;
 - c. hij koper vrijwaart voor de op grond van zijn hoofdelijke aansprakelijkheid te verhalen bijdragen terzake van het verkochte die in het lopende en/of voorafgaande boekjaar van de vereniging van eigenaars opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, ingevolge artikel 5:122 lid 3 Burgerlijk Wetboek. Terzake van deze vrijwaring verplicht verkoper zich eventuele schade aan de koper te voldoen;
 - d. hij op heden geen achterstallige bijdragen aan de Vereniging van Eigenaars verschuldigd is.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Ten deze wordt verwezen naar een akte van levering, houdende de kwijting voor de koopsom, op vijftien november tweeduizend dertien voor een waarnemer van mr T.H.J. Dröge, destijds notaris te Delft verleden en waarvan een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4, op vijftien november tweeduizend dertien in deel 63557 nummer 99, waarin woordelijk staat vermeld:

"Verwijzing naar eerdere akten

Met betrekking tot aan het registergoed verbonden rechten en verplichtingen wordt verwezen naar de akte waarbij de verkoper het registergoed heeft verkregen, uit welke akte het volgende wordt aangehaald:

Citaat uit eerdere akte:

"Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verder verwezen naar de akte van levering van het registergoed 2," de akte op twee april negentienhonderd eenennegentig verleden voor mr H.W. Krans, destijds notaris te Den Haag, overgeschreven op diezelfde dag in register 4, deel 9434 nummer 15 "in welke akte het volgende woordelijk staat

vermeld:" _____

et cetera _____

"Deze bepalingen zijn door tijdsverloop niet meer van toepassing. _____

Voorts komt in gemelde akte voor, woordelijk luidende: _____

"14. Terzake van bijzondere bepalingen en/of erfdienstbaarheden wordt verwezen _____

naar een akte van ruiling, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekantore _____

te 's-Gravenhage op achtentwintig februari negentienhonderd zesenzestig in _____

deel 3630 nummer 18, waarin ondermeer voorkomt, woordelijk luidende als _____

volgt: _____

"Artikel 1. _____

Opstallen. _____

Voor of uiterlijk op vijf en twintig oktober negentienhonderd zeven en zestig _____

moet(en) de op de grond te stichten opstal(len) voor het uiterlijk gereed zijn. _____

Artikel 2. _____

Onbebouwd -blijvende- grond/afscheidingsen/parkeergelegenheid. _____

Binnen zes maanden, nadat de op de grond te stichten bebouwing voor het _____

uiterlijk gereed is, moet de onbebouwd blijvende grond overeenkomstig zijn _____

bestemming ten genoegen van Burgemeester en Wethouders zijn _____

aangelegd en moet de aanleg van toegangspaden of wegen ten behoeve _____

van de gebruikers en bezoekers van de op de grond te stichten opstal(len) _____

gereed zijn. _____

In afwijking van het bepaalde in de vierde titel van het tweede Boek van het _____

Burgerlijk Wetboek mogen generlei afscheidingsen worden aangebracht _____

behoudens dan met toestemming van Burgemeester en Wethouders. _____

Indien door Burgemeester en Wethouders afscheidingsen worden geëist of _____

door dit college worden toegestaan, dienen deze afscheidingsen binnen _____

gemelde termijn door en voor rekening van de nieuwe eigenaar en zijn _____

rechtverkrijgende(n) te worden aangebracht. _____

De wijze van afscheiding behoeft de goedkeuring van Burgemeester en _____

Wethouders. _____

Indien Burgemeester en Wethouders zulks eisen zal te hunnen genoegen en _____

binnen een door hen te stellen termijn moeten worden voorzien in eigen _____

parkeer gelegenheid voor .automobielen ten behoeve van de gebruikers en _____

bezoekers van de op de grond te stichten opstal(len). _____

Artikel 3. _____

Onderhoud. _____

De opstallen, afscheidingsen, onbebouwd blijvende grond, toegangspaden of _____

-wegen en parkeerplaatsen moeten voor rekening van de nieuwe eigenaar - _____

en zijn rechtverkrijgende(n) ten genoegen van Burgemeester en Wethouders _____

worden onderhouden.

Artikel 4.

Termijnen.

De hiervoor genoemde termijnen kunnen door Burgemeester en Wethouders worden verlengd.

Artikel 5.

Tekeningen.

De tekeningen van de op de grond te stichten werken - de aanleg van de onbebouwd blijvende grond daaronder begrepen - en van eventuele wijziging daarvan, moeten worden ingediend in drievoud, hetzij op niet doorschijnend wit tekenpapier, hetzij als bruin- of witdrukken (bruine of zwarte lijnen op witte grond).

Artikel 6.

Beplantingen.

De gemeente behoudt zich de bevoegdheid voor in tuinen een of meer bomen, heesters, heggen en/of gevelbeplantingen (klimplanten) te planten en/of te hebben en te onderhouden.

Indien de Gemeente van deze bevoegdheid gebruik maakt zullen de gewassen door en voor rekening van de Gemeente worden aangebracht en onderhouden; als dan zullen zij niet dan vanwege de Gemeente mogen worden gesnoeid of verwijderd en zal niets verricht mogen worden, waardoor naar het oordeel van de directeur van Gemeenteplantsoenen de gewassen worden geschaad.

Telkens wanneer deze directeur het nodig oordeelt, dat op de grond de nodige werkzaamheden met betrekking tot deze gewassen worden verricht, zullen de nieuwe eigenaar en zijn rechtverkrijgende(n) dit moeten dulden.

Artikel 7.

Verlichting.

Verlichting van eventuele toegangspaden of wegen en parkeerplaatsen moet geschieden door en voor rekening van de nieuwe eigenaar en zijn rechtverkrijgende(n) ten genoegen van Burgemeester en Wethouders.

Artikel 8.

Leidingen en andere werken.

De nieuwe eigenaar en zijn rechtsverkrijgende(n) moeten gedogen dat op, in en boven de grond en aan de op de grond te stichten opstal(len) zoveel en zodanig palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, pijpstellingen en leidingen met alle toebehoren ten behoeve van de openbare diensten en bedrijven aangebracht, gehouden en onderhouden worden als Burgemeester en Wethouders nodig achten. Zulks houdt in de bevoegdheid

voor de Gemeente om in, op en boven de grond alle werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten, welke Burgemeester en Wethouders nodig achten voor het aanbrengen en de instandhouding van genoemde werken; in verband hiermede zullen de nieuwe eigenaar en zijn rechtverkrijgende(n) geen bomen of overjarige planten, vijvers, gesloten grondafdekkingen (bijvoorbeeld asfalt) en dergelijke mogen hebben boven de leidingen en binnen een afstand van één meter vijftig centimeter gemeten uit het hart van elk daarvan.

Bij de uitoefening van haar recht zal de Gemeente zoveel mogelijk met de belangen van de nieuwe eigenaar of zijn rechtverkrijgende(n) rekening houden.

Na uitvoering van vorenbedoelde werken zal de Gemeente zoveel mogelijk de vóór de uitvoering bestaande toestand herstellen, met dien verstande, dat, door en voor rekening van de Gemeente, de grond voorzover Burgemeester en Wethouders nodig achten, uitsluitend zal worden afgedekt met een grasmat (eventueel zwarte grond, waarin zaaiplanten) en/of geheel of gedeeltelijk zal worden voorzien van een grind-, tegel- of klinkerverharding.

De Gemeente zal in verband hiermede niet gehouden zijn tot betaling van enige schadevergoeding uit welken hoofde ook.

Artikel 9.

Boetebepaling.

Hem, die aan enige verplichting bij of krachtens deze bepalingen opgelegd, niet voldoet, kunnen Burgemeester en Wethouders een boete van ten hoogste tienduizend gulden voor elke overtreding op leggen, te verbeuren ten behoeve van de gemeente 's-Gravenhage, te betalen binnen de daarbij door dit college gestelde termijn, tenzij de Gemeente de nakoming der overtreden bepaling(en) in rechte vordert.

Artikel 10.

Overdracht.

De nieuwe eigenaar en zijn rechtverkrijgende(n) zijn verplicht bij overdracht van de grond of gedeelten daarvan, op straffe van een boete groot tienduizend gulden (f. 10.000,00) te verbeuren ten behoeve van de gemeente 's-Gravenhage, zorg te dragen, dat het vermelde in de artikelen 1 tot en met 11 als ketting boetebeding in de akte van overdracht wordt opgenomen en ten behoeve van de gemeente 's-Gravenhage wordt aangenomen.

Hetgeen in dit artikel is gesteld omtrent overdracht is van overeenkomstige toepassing op elke rechtshandeling, als gevolg waarvan een recht, als

hierna onder artikel 11 bedoeld, kan ontstaan.

Artikel 11.

Rechtverkrijgenden.

Onder rechtverkrijgenden worden in deze artikelen begrepen allen, die enige recht, hetwelk insluit de bevoegdheid te bouwen op de grond of gedeelten daarvan, aan de nieuwe eigenaar of zijn opvolgers in de eigendom ontleen.

Artikel 12.

Erfdienstbaarheid.

Ter verzekering van de nakoming van de vorenstaande bepalingen worden die, voorzover de wet het toelaat ten laste van de overgedragen grond als een erfdienstbaarheid gevestigd ten behoeve en ten nutte van de grond, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie A.S. nummer 1265, voorzover daarop het aangrenzende gedeelte van de Walenburg is aangelegd, met dien verstande dat, indien de gemeente 's-Gravenhage een of meer gedeelten van deze grond, als niet meer voor de openbare dienst bestemd, vervreemdt of in erfpacht uitgeeft, in het laatste geval gedurende het tijdvak der uitgifte ten opzichte van dit gedeelte of dezen gedeelten, de erfdienstbaarheid tenietgaan."

De koper zal de verplichtingen (voorzover nog niet - door tijdsverloop - vervallen) uit de aangehaalde tekst nakomen, waaronder die tot wederoplegging bij een volgende levering van het registergoed. De verkoper aanvaardt dit voor de gerechtigde(n) tot het beding."

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper moet opleggen, doet hij dat hierbij en worden deze verplichtingen door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij ook door verkoper voor die derden aangenomen.

RECHTEN EN VERPLICHTINGEN UIT KOOPOVEREENKOMST

Alle rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomst die niet zijn uitgewerkt blijven, tenzij in deze leveringsakte daarvan uitdrukkelijk is afgeweken, tussen partijen onverminderd van kracht.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten 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.

DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om zo nodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn

ingeschreven op het verkochte en voorts ter zake alles meer te doen wat te dezen —
nodig mocht zijn. _____

SLOT AKTE _____

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en hun identiteit is door mij, _____
notaris, vastgesteld aan de hand van een document zoals bedoeld in artikel 1 _____
Wet op de identificatieplicht. _____

WAARVAN AKTE is verleden te 's-Gravenhage op de datum in het hoofd dezer _____
vermeld. _____

Na zakelijke opgave en toelichting van de inhoud van deze akte aan de comparanten —
hebben dezen eenparig verklaard tijdig voor het verlijden van de inhoud van deze _____
akte te hebben kennis genomen, op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen —
en met de inhoud in te stemmen. _____

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, —
ondertekend om _____