



MODEL akte van levering rijwoningen, versie 23 augustus 2024

WFO Netwerk Notarissen
Burgemeester Schrijnderlaan 2, 1613 JW Grootebroek
Zuiderkerkplein 9, 1601 HK Enkhuizen
T: 0228-512444
E: info@wfonotarissen.nl

Bouwplan: Elshof Zuid fase 5B te Anna Paulowna
Ontwikkelaar: BPD en Kuin Vastgoedontwikkeling VOF
Algemeen dossier: 80220/74048
Bouwkavel: *
Zaaknummer: 8*/RR

LEVERING

Heden, ** tweeduizend vier en twintig, verschenen voor mij, *mr. Kees Theodoor Jozef van Duin, notaris te Enkhuizen:

1. *mevrouw Mirjam de Jong, geboren te Waddinxveen op tien december negentienhonderd zeventig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantoorhoudende te 1601 HK Enkhuizen, Zuiderkerkplein 9; ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
 - a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:
Kuin Vastgoedontwikkeling B.V., gevestigd te Stede Broec, feitelijk gevestigd De Tocht 5 te 1611 HT Bovenkarspel, gemeente Stede Broec, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **36046148**;
 - b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:
BPD Ontwikkeling B.V., gevestigd te Amsterdam, feitelijk gevestigd IJsbaanpad 1 te 1076 CV Amsterdam, postadres: Postbus 51262, 1007 EG Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **08013158**;welke vennootschappen bij het geven van de volmacht handelden als enige vennoten van de vennootschap onder firma:
BPD & Kuin Vastgoedontwikkeling VOF, gevestigd te Amsterdam, feitelijk gevestigd IJsbaanpad 1 te 1076 CV Amsterdam, postadres: Postbus 51262, 1007 EG Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **34278334**;

hierna te noemen: **verkoper**.

2. **

hierna *tezamen genoemd: "**koper**",

die na de oplevering het hierna omschreven registergoed *gaat*gaan* bewonen.

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

KOOPOVEREENKOMST, AANVULLENDE KOOPOVEREENKOMST

1. Partijen verklaren dat hetgeen hierna in deze akte eventueel in afwijking van na te melden koopovereenkomst wordt bepaald, als aanvulling op na te melden koopovereenkomst moet worden aangemerkt.
2. Voor zover van na te melden koopovereenkomst bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen vóór het verlijden van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen.
3. Onverbrekelijk met de koopovereenkomst heeft koper een aannemingsovereenkomst gesloten met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid B.V. Aannemingsbedrijf J.Th. Kuin, hierna genoemd: de ondernemer, door ondernemer ondertekend op * en door koper ondertekend op *.

Blijkens de aannemingsovereenkomst heeft ondernemer zich verbonden om mede voor rekening van koper het hierna te noemen perceel grond te bebouwen overeenkomstig de aannemingsovereenkomst. De termijnen en het eventueel verder krachtens de aannemingsovereenkomst verschuldigde zullen door koper aan ondernemer worden voldaan op de wijze als is bepaald in de aannemingsovereenkomst.

LEVERING REGISTERGOED, GEBRUIK

Verkoper heeft blijkens een met koper aangegane overeenkomst van koop en verkoop, door verkoper ondertekend op * en door koper ondertekend op *, aan koper verkocht en levert op grond daarvan in eigendom aan de verschenen

*persoon*personen sub *2. *2.a. en 2.b., die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper *heeft*hebben gekocht en bij deze in *onverdeelde eigendom, *ieder voor de helft, *aanvaardt *aanvaarden:

een perceel bouwgrond (kavelnummer *), *bestemd voor de bouw van een woonhuis met verdere aanhorigheden *met het daarop in aanbouw zijnde woonhuis met verdere aanhorigheden*, gelegen in het plan Elshof Zuid fase 5B te Anna Paulowna, gemeente Hollands Kroon, plaatselijk aan te duiden als * te 17* * Anna Paulowna, gemeente Hollands Kroon, kadastraal bekend als gemeente Anna Paulowna, sectie L nummer *, groot ongeveer *, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend; **

hierna aangeduid als: "de bouwkaavel" of "het verkochte".

Verkoper staat niet in voor:

- andere eigenschappen, dan die voor een normaal gebruik nodig zijn; en
- aan koper kenbare gebreken op het moment van het tekenen van gemelde koopovereenkomst.

KADASTRALE KAART

Het verkochte is aangeduid op de aan deze akte gehechte kopie van de kadastrale kaart met de voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte.

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

- a. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is vandaag geen beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.
Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.
Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.
Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van koper, onverminderd de hierboven omschreven mededelingsplicht van verkoper.
- b. Verkoper verklaart niet bekend te zijn met bijzondere lasten of beperkingen van publiekrechtelijke aard, die onder meer blijken uit het Digitaal Stelsel Omgevingswet.

EIGENDOMSVERKRIJGING

Het verkochte werd verkregen door verkoper, ieder voor een gelijk deel, door levering krachtens koop.

Van deze levering blijkt uit een akte op een en twintig juni tweeduizend twee en twintig verleden voor een waarnemer van mr. H.W. van der Horst, notaris te Stede Broec.

Een afschrift van die akte werd ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op twee en twintig juni tweeduizend twee en twintig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 84463, nummer 72.

Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs en het ontbreken van de ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

KOOPPRIJS

De koopprijs bedraagt **inclusief omzetbelasting, *(*te vermeerderen met vervallen termijnen*), welk totaalbedrag door koper is voldaan door storting op een rekening onder beheer van mij, notaris.

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs.

Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan zoals bedoeld in deze akte zeker is.

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn, 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 het kadastrale recht, zijn voor rekening van **verkoper**.
2. Wegens de overdracht van het verkochte is geen overdrachtsbelasting verschuldigd.
3. Wegens de levering van het verkochte is omzetbelasting verschuldigd.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen of hypothecken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan eventueel hierna vermeld;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten;
 - e. niet belast is met lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan eventueel hierna vermeld.
2. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen van partijen enig recht.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de staat, waarin het zich bij het tot stand komen van gemelde koopovereenkomst bevond met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten.
Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.

Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte, zulks evenwel met dien verstande, dat de zakelijke lasten komen voor rekening van de koper met ingang van een januari aanstaande.

Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

Artikel 4

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek worden niet 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, zoals wegens verrichte werkzaamheden of terzake van aan het object toegebrachte schade gaan over op koper, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is.

Verkoper is verplicht de hem hierover bekende gegevens aan koper te verstrekken en machtigt koper hierbij, voorzover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van koper te doen meedelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Garanties van verkoper

Artikel 5

Verkoper garandeert het navolgende:

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. het verkochte is thans geheel vrij van huur en/of huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik;
- c. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop of huurkoop;
- d. hem zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen betreffende het verkochte voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet naar behoren zijn uitgevoerd;
- e. hem is niet bekend dat het verkochte is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing:
 1. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet, en/of
 2. als gemeentelijk monument op grond van een gemeentelijke verordening; en/of
 3. als provinciaal of gemeentelijk monument op grond van een omgevingsplan.
- f. hem is niet bekend dat het verkochte is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:
 1. als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a Erfgoedwet, en/of
 2. als beschermd stads- of dorpsgezicht op grond van een omgevingsplan.
- g. Voor zover aan hem bekend is het verkochte niet opgenomen in een aanwijzing of voorlopige aanwijzing als bedoeld in hoofdstuk 9 Omgevingswet (voorkeursrecht).

Verkoper verklaart voorts:

- dat hem niet bekend is, dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het voorgenomen gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het verkochte danwel het nemen van andere maatregelen;
- dat hem niet bekend is, dat in het verkochte ondergrondse tanks voor het opslaan van (vloeistoffen aanwezig zijn;
- dat niet kan worden uitgesloten dat zich in de bodem van het verkochte sporen, zaden en/of wortels van in- en uitheemse invasieve/exotische (pioniers-) beplanting (dan wel restanten van het voornoemde) bevinden.

Vestiging erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, bijzondere bepalingen met een kettingbeding

Artikel 6

De bouwkaavel maakt deel uit van het (deel)bouwplan van negen en twintig (29) woningen, kavelnummers 4 tot en met 16, 30 tot en met 37 en 48 tot en met 55,

(vermoedelijk) plaatselijk aan te duiden als * te Anna Paulowna.

I. Vestiging *en reeds gevestigde* erfdienstbaarheden naburige ligging percelen

**** indien wordt gevestigd én verwezen, extra sub kopje opnemen ****

Vestiging erfdienstbaarheden naburige ligging percelen

Ter uitvoering van hetgeen verkoper en koper in voormelde koopovereenkomst zijn overeengekomen worden hierbij:

- de hierna onder I.A tot en met I.I genoemde erfdienstbaarheden door de verkoper (handelend voor zich en/of als onherroepelijk gevolmachtigde van de gerechtigden tot na te melden kavel(s)) en de koper ten laste en ten nutte van het bij deze akte overgedragen bouwnummer *, kadastraal bekend gemeente Anna Paulowna, sectie L, nummer *, en ten nutte en ten laste van *de*het aangrenzende bouwnummer*s *, kadastraal bekend gemeente Anna Paulowna, sectie L nummer*s * (aan welke percelen door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en -oppervlakten zijn toegekend),

***alleen opnemen bij bouwkaavel 55**

- de hierna onder I.H genoemde erfdienstbaarheid, voor wat betreft de goot voor afvoer van hemelwater, door de verkoper (handelend voor zich en/of als onherroepelijk gevolmachtigde van de gerechtigden tot na te melden kavel(s)) en de koper ten nutte van het bij deze akte overgedragen bouwnummer 55, kadastraal bekend gemeente Anna Paulowna, sectie L, nummer *, en ten laste van het toekomstig openbaar gebied, kadastraal bekend gemeente Anna Paulowna, sectie L nummer*s * (aan welke percelen door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en -oppervlakten zijn toegekend),*

voor zover noodzakelijk, gevestigd en aangenomen:

A. De erfdienstbaarheid van deuren, ramen, licht- en luchtopeningen

die inhoudt het recht tot het hebben, houden en vervangen van deuren, ramen, licht- en luchtopeningen in de op het heersend erf gestichte opstallen, eventueel aanwezig op kortere afstand van de grens van het dienend erf dan in de wet is toegestaan, zonder dat hiervoor een van de in de wet genoemde beperkingen geldt, en die ook inhoudt het recht om zo nodig het dienend erf te betreden voor onderhoud en reparatie aan bedoelde werken.

B. De erfdienstbaarheid van uitzicht

die inhoudt het verbod voor het dienend erf om de tuinen, gelegen in de voortuin en eventueel de zijtuin, voor zover deze onmiddellijk grenst aan de openbare straat en voorzover de eigenaar van het heersend erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat, waaraan het heersend erf is gelegen, anders te gebruiken dan als siertuin en hierin zodanige beplantingen of bebouwing (waaronder grensafscheidingen, zoals schuttingen) aan te brengen of toe te laten op een zodanige wijze, dat hierdoor het uitzicht vanuit de zich op het heersend erf bevindende woningen wordt belemmerd.

C. De erfdienstbaarheid tot het hebben en houden van leidingen en voorzieningen voor telefoon en nutsvoorzieningen

die inhoudt de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat bedoelde voorzieningen worden aangelegd en gehouden, alles naar de situatie zoals die bij de nieuwbouw tot stand wordt gebracht.

D. De erfdienstbaarheid van overbouw/inbouw

die inhoudt de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat – zoals aangeduid op de aan deze akte gehechte schetsmatige situatietekening – de op het heersend erf gebouwde of te bouwen opstallen, gedeeltelijk op het dienend erf zijn of worden gebouwd, hierboven uitsteken of de versnijdingen van de funderingen in het dienend erf zijn gelegen of de bij de opstallen behorende leidingen in het dienend erf zijn aangebracht, met inachtneming van het hierna onder E. bepaalde.

Het recht van overbouw en inbouw omvat mede de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de gerechtigde zo nodig het dienend erf betreedt voor onderhoud en reparatie van bedoelde werken.

- E. a. De erfdienstbaarheid van overbouw/inbouw voorzover het een woning betreft waarvan de eigenaar van het heersend erf tijdens de bouwfase gebruik maakt van de mogelijkheid tot uitbreiding van de begane grond, conform de thans in het bouwplan voorziene uitbreidingsmogelijkheden:** die inhoudt de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf tot het dulden dat de eigenaar van het heersend erf het heiwerk, de fundering, de constructies, de gevels, de daken, de afvoeren enzovoorts over de erfgrans realiseert volgens de thans bestaande bouwtekeningen; daartegenover is de eigenaar van het heersend erf verplicht om te gedogen, dat de eigenaar van dienend erf in de toekomst gebruik mag maken van het heiwerk, de fundering, het buitenspouwblad, de constructies enzovoorts en te gedogen dat de aftimmeringen, de dakranden en de constructies enzovoorts van de thans te realiseren aanbouw en de gevels en de daken enzovoorts aangepast worden en/of aan elkaar verbonden worden, zulks onder de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf, die later een aanbouw wenst te realiseren om ervoor zorg te doen dragen, dat de nieuwe aansluitingen tussen beide uitbouwen, in bouwfysisch opzicht, zowel qua geluidsoverdracht als thermisch, als woningscheidende constructies als bedoeld in het thans geldende Bouwbesluit worden uitgevoerd, en wel naar de eisen van goed en deugdelijk werk; dit kan betekenen, dat de eigenaar van het heersend erf moet dulden dat, indien de eigenaar van het dienend erf dat wenst, het buitenmetselwerk kan worden afgebroken en de binnenspouwmuur wordt doorgetrokken alsof de beide uitbouwen tegelijkertijd waren gerealiseerd, één en ander met inachtneming van het in de vorige alinea's bepaalde.
- b. De erfdienstbaarheid van overbouw/inbouw voorzover het een woning betreft waarvan de eigenaar van het heersend erf niet tijdens de bouwfase, maar in de toekomst gebruik maakt van de mogelijkheid tot uitbreiding van de begane grond, conform de thans in het bouwplan voorziene uitbreidingsmogelijkheden casu quo conform de op dat**

moment van overheidswege goedgekeurde of goed te keuren uitbreidingsmogelijkheden:

die inhoudt de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf tot het dulden dat de eigenaar van het heersend erf alsnog een aanbouw/uitbouw laat realiseren, inclusief het daarvoor noodzakelijk heiwerk ter plaatse van de erfgrans onder de voorwaarde voor de eigenaar van het heersend erf, dat de fundering, de muren én de eventuele dakoverstekken geheel binnen de erfgrans van dat heersend erf worden geplaatst.

F. De erfdienstbaarheid van inbouw en inankering

die inhoudt de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat voor de dakconstructie van de op het heersend erf gebouwde opstallen eventuele ankers en waterkerende materialen aangebracht zijn in de aangrenzende buitenmuur van de op het dienend erf gebouwde opstal. Deze erfdienstbaarheid omvat mede het recht om zo nodig het dienend erf te betreden voor onderhoud en reparatie aan bedoelde werken.

G. De erfdienstbaarheid van afvoer van huishoudwater en fecaliën

die inhoudt de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat vanaf het heersend erf huishoudwater en fecaliën via het dienend erf naar het gemeenteriool wordt afgevoerd, door de aangebrachte putten en leidingen.

H. De erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater

die inhoudt het recht van afvoer van regenwater en de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om het over- of aflopende water van de op het heersend erf gestichte opstallen door middel van daken, goten, putten, afvoerpijpen en dergelijke te ontvangen. Het onderhouden en schoonhouden van goten, putten, afvoerpijpen en dergelijke komt, voor zover deze gemeenschappelijk gebruikt worden, voor gezamenlijke rekening van de eigenaren van de heersende en dienende erven.

I. De erfdienstbaarheid van toegang tot dak

die inhoudt de plicht voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de eigena(a)r(en) van het op het heersende erf gestichte opstal voorzover nodig toegang krijgt/krijgen tot het dak van de opstal van het dienend erf ten behoeve van het onderhoud, de instandhouding en/of het herstel of de vervanging van de bij de uitvoering van de geplande bebouwing te installeren fotovoltatische panelen met aan- en toebehoren.

Koper aanvaardt de hierbij gevestigde (alsmede de eventueel eerder gevestigde) erfdienstbaarheden uitdrukkelijk en verleent voorts hierbij onherroepelijk volmacht aan verkoper om voor en namens koper voor zover nodig in de (na heden te verlijden) akten tot levering van naburige kavels ten laste en/of ten nutte van de bij deze akte overgedragen kavel gelijke erfdienstbaarheden te vestigen als hiervoor omschreven.

***opnemen indien een buurkavel reeds is overgedragen, verwijzing naar de betreffende akte(n)*

Reeds gevestigde erfdienstbaarheden naburige ligging percelen

Vergelijkbare erfdienstbaarheden als hiervoor onder *6.I.A. tot en met 6.I.I. omschreven zijn over en weer ten nutte en ten laste van het bij deze akte overgedragen bouwnummer *, kadastraal bekend gemeente Anna Paulowna, sectie L, nummer * en het aangrenzende bouwnummer **, kadastraal bekend gemeente Anna Paulowna, sectie L nummer **, gevestigd bij een akte van levering op **voor *mij, notaris, verleden, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op **, in register Hypotheken 4, deel ** nummer *.

II. Vestiging kwalitatieve verplichtingen

Partijen zijn overeengekomen dat de hierna omschreven bepalingen als kwalitatieve verplichtingen zoals bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek worden gevestigd, zodanig dat die bepalingen blijven rusten op de bouwkel en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het goed onder algemene of bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen:

A. het hebben en houden van leidingen en voorzieningen voor telefoon en nutsvoorzieningen

de inhoudt de verplichting voor de eigenaar van de bouwkel om te dulden dat bedoelde voorzieningen worden aangelegd en gehouden, alles naar de situatie zoals die bij de nieuwbouw tot stand wordt gebracht;

B. *opnemen bij de kavels 30, 37, 48, 55***

van erfafscheidingen, inhoudende de verplichting van de eigenaar van de bouwkel om te dulden dat de bij de uitvoering van de geplande bebouwing te plaatsen erfafscheidingen, bestaande uit:

- een haag ter hoogte van ongeveer zestig centimeter (60 cm);
- een metalen hekwerk met begroeiing **ter hoogte van ongeveer eenhonderd tachtig centimeter (180 cm),

zoals aangeduid op de aan deze akte gehechte kopie van de situatietekening, welke zal worden **ingeschreven** in de openbare registers, in stand wordt gehouden, wordt onderhouden en zonodig wordt hersteld of vervangen.

Afhankelijk van de lokale situatie kan deze bepaling door de gemeente worden gehandhaafd en kan van de eigenaar van de bouwkel geëist worden aanpassingen die in strijd met het bestemmingsplan/beeldkwaliteitsplan zijn aangebracht ongedaan te maken; **

*****opnemen bij overige kavels 31 t/m 36 en 49 t/m 54***

van erfafscheiding, inhoudende de verplichting van de eigenaar van de bouwkel om te dulden dat de bij de uitvoering van de geplande bebouwing te plaatsen erfafscheiding, bestaande uit:

- een haag ter hoogte van ongeveer zestig centimeter (60 cm),

zoals aangeduid op de aan deze akte gehechte kopie van de situatietekening, welke zal worden **ingeschreven** in de openbare registers, in stand wordt gehouden, wordt onderhouden en zonodig wordt hersteld of vervangen.

Afhankelijk van de lokale situatie kan deze bepaling door de gemeente worden gehandhaafd en kan van de eigenaar van de bouwkel geëist worden

aanpassingen die in strijd met het bestemmingsplan/beeldkwaliteitsplan zijn aangebracht ongedaan te maken; **

****opnemen bij kavels 33 t/m 37 en 51 t/m 55****

C. voetpad:

van voetpad, inhoudende de verplichting van de eigenaar van elk afzonderlijke bouwkegel (bouwkegels 33 tot en met 37 en 51 tot en met 55, kadastraal bekend als gemeente Anna Paulowna, sectie L nummers *) om te dulden dat het voetpad (achterpad), zoals schetsmatig is aangegeven op voormelde situatietekening, wordt gebruikt door de bewoners/bezoekers van het bouwplan om te komen van en te gaan naar de openbare weg, onder de volgende bepalingen:

- a. in het gebruik van het voetpad is begrepen het recht een fiets, bromfiets, afvalcontainer, kinderwagen en dergelijke andere kleine voertuigen aan de hand te leiden. Gemotoriseerde voertuigen mogen slechts met afgezette motor worden meegevoerd;
- b. het is verboden vervoermiddelen als vorenbedoeld, alsmede andere voorwerpen op het voetpad te plaatsen;
- c. het is verboden eventuele toegangshekjes tot de tuinen over het voetpad te laten scharnieren;
- d. het beheer en onderhoud van het voetpad en van de daartoe behorende voorzieningen, alsmede herstel en vernieuwing daarvan, komen voor rekening van de eigenaren van de genoemde bouwkegels, ieder voor een gelijk deel, ongeacht op welke percelen het voetpad gelegen is en ongeacht of vanaf die percelen feitelijk van kwalitatieve verplichting van voetpad gebruik wordt gemaakt.

****einde tekstblok****

Verkoper verklaart, voor zich, alsmede in hoedanigheid van zaakwaarnemer van de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Anna Paulowna, vorenstaande verbintenissen voor en namens die gemeente aan te nemen.

Koper onderwerpt zich bij deze jegens de gemeente Anna Paulowna aan voorschreven bedongen kwalitatieve verplichtingen hetgeen bij deze wordt aanvaard.

Aangezien deze akte wordt ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.

****van toepassing op sociale koopwoningen, bouwnummers 52, 53, 54****

III. Bijzondere bepaling: verkoop onder voorwaarden met een kettingbeding

Partijen zijn in de koopovereenkomst het navolgende overeengekomen:

1. Koper mag de op het verkochte te realiseren woning verkopen aan een ander, maar om speculatie met deze woning tegen te gaan, moet koper aan verkoper het volgende betalen:
 - vanaf de datum van notariële levering tot en met één (1) jaar daarna: een honderd procent (100 %) van de door koper gerealiseerde verkoopwinst;

- één (1) jaar na de datum van notariële levering tot en met twee (2) jaar na de datum van de notariële levering: tachtig procent (80 %) van de door koper gerealiseerde verkoopwinst;
 - twee (2) jaar na de datum van notariële levering tot en met drie (3) jaar na de datum van notariële levering: zestig procent (60 %) van de door koper gerealiseerde verkoopwinst;
 - drie (3) jaar na de datum van notariële levering tot en met vier (4) jaar na de datum van notariële levering: veertig procent (40 %) van de door koper gerealiseerde verkoopwinst;
 - vier (4) jaar na de datum van notariële levering tot en met vijf (5) jaar na de datum van notariële levering: twintig procent (20 %) van de door koper gerealiseerde verkoopwinst.
2. De winst is het verschil tussen de waarde van de woning bij verkoop en het totaalbedrag van:
 - a. de in deze koopovereenkomst genoemde grondkosten na korting (inclusief omzetbelasting) en de met de ondernemer in de aannemingsovereenkomst overeengekomen aanneemsom (inclusief omzetbelasting) (bij elkaar de vrij op naam prijs). Deze vrij op naam prijs wordt vanaf de datum van levering geïndexeerd met het Centraal Bureau voor de Statistiek, hierna genoemd met: CBS, consumentenprijs-indexcijfer alle huishoudens of een daarmee vergelijkbaar indexcijfer, indien het CBS dit prijsindexcijfer niet meer hanteert; en
 - b. de kosten/investeringen van verbeteringswerkzaamheden met betrekking tot de woning, die aard en nagelvast zijn aangebracht. Koper moet deze verbeteringswerkzaamheden aantonen met de daarvoor ontvangen facturen van derden. Onder verbeteringswerkzaamheden vallen in ieder geval de kosten van meerwerk, keuken, badkamer en tuinaanleg.
 3. De waarde van de woning bij verkoop is gelijk aan de koopprijs die koper van de nieuwe koper ontvangt, tenzij verkoper van oordeel is dat de waarde hoger is dan de koopprijs. De waarde wordt in dat laatste geval vastgesteld door een onafhankelijk taxateur. Verkoper verstrekt de opdracht aan deze onafhankelijke taxateur.
 4. Indien de bedoelde kosten van verbeteringswerkzaamheden niet kunnen worden aangetoond met facturen, dient koper een taxatierapport te overleggen dat opgemaakt is door een onafhankelijk gecertificeerd taxateur, niet zijnde de makelaar die bemiddelt bij verkoop.
 5. In de notariële akte van levering wordt een verklaring opgenomen waarin koper verklaart een natuurlijk persoon te zijn die bij de koop/verkrijging van het verkochte niet handelt als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968. Koper verklaart verder dat de (nog te realiseren) woning bij de koper volledig wordt aangemerkt als eigen woning in de zin van artikel 3.111 van de wet inkomstenbelasting 2001.
 6. In de notariële akte van levering wordt vastgelegd dat partijen een beroep doen op de toepassing van de goedkeuring uit het besluit van de Staatssecretaris van

Financiën van elf september tweeduizend veertien, nummer BLKB2014/112M, laatstelijk gewijzigd bij het besluit van vijftien december tweeduizend twee en twintig, nummer 2022-26653.

7. Het bepaalde in dit artikel vervalt na verloop van vijf (5) jaar na de datum van notariële levering van het verkochte aan koper. Op het moment dat koper de woning binnen deze termijn verkoopt en levert aan een ander, dan moet hij het bepaalde in dit artikel doorleggen aan de nieuwe verkrijger of gerechtigde en diens rechtsopvolgers.

8. Kettingbeding

Ter uitvoering van het vorenstaande verbindt koper zich ten opzichte van verkoper de in dit artikel 6.III onder 1 tot en met 7 aangegeven verplichtingen bij wijze van een kettingbeding op zijn rechtsopvolger of een andere gerechtigde te doen overgaan, weer met een kettingbeding.

Verkoper aanvaardt dit kettingbeding.

Als koper overgaat tot vervreemding van het verkochte of daarop goederenrechtelijke of persoonlijke genotsrechten vestigt, is hij verplicht – op straffe van een boete als hierna omschreven – aan een nieuwe verkrijger of gerechtigde op te leggen, van deze te bedingen en ten behoeve van verkoper aan te nemen:

- a. de in dit artikel 6.III 1 tot en met 7 opgenomen verplichtingen; én
- b. de verplichting om bij verdere vervreemding of vestiging van bedoelde rechten, deze onder 8.a en 8.b vermelde verplichtingen op te leggen aan de opvolgende verkrijger(s) of gerechtigd(en), op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebepalingen ten behoeve van verkoper als in deze bepaling zijn opgenomen.

Wanneer koper of zijn rechtsopvolger (nieuwe verkrijger of gerechtigde) deze verplichting niet doorlegt aan de nieuwe verkrijger of gerechtigde dan is koper een direct opeisbare boete aan verkoper (BPD & Kuin Vastgoedontwikkeling VOF) verschuldigd van vijf en zeventig duizend euro (€ 75.000,00), zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist. De beperkt verkoper overigens niet tot het instellen van enig rechtsmiddel.

9. Onder verkoop van de woning wordt ook verstaan, vestiging van erfpacht of een ander beperkt genotsrecht, inbreng in mede-eigendom of andere constructies waardoor de woning uit de feitelijke beschikkingsmacht van de Koper raakt.

Verklaring koper

Ter uitvoering van het hiervoor in dit artikel 6.III onder lid 5 bepaalde verklaart koper een natuurlijk persoon te zijn die bij de koop/verkrijging van het verkochte niet handelt als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968. Koper verklaart verder dat de (nog te realiseren) woning bij de koper volledig wordt aangemerkt als eigen woning in de zin van artikel 3.111 van de wet inkomstenbelasting 2001.

***. Bijzondere bepaling gefaseerde ontwikkeling**

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat (de omgeving van) het project, waarvan het verkochte deel uitmaakt in (her)ontwikkeling is. Dit betekent (onder meer) dat

de woningtypen en aantallen in de omgeving aan wijzigingen onderhevig kunnen zijn, maar ook dat de komende jaren bouwactiviteiten in de omgeving van het project plaatsvinden die ook voortduren nadat het verkochte door de ondernemer feitelijk aan de verkrijger is opgeleverd.

Koper stemt ermee in dat verkoper zich het recht voorbehoudt het project gefaseerd te realiseren en/of gedeeltelijk niet te realiseren, onverkochte woningen te herontwikkelen en daarvoor de opschortende voorwaarden zoals genoemd in de koopovereenkomst, voor een deel van het project van toepassing te verklaren. Verder heeft verkoper het recht gereedgemaakte woningen te verhuren of anderszins in gebruik te geven en/of verkoopprijzen aan te passen.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst 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.

FISCALE VERKLARING

Omzetbelasting

Terzake van de levering van het verkochte is omzetbelasting verschuldigd.

De levering van het verkochte betreft een levering van bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 1 sub a van de Wet op de omzetbelasting 1968, aangezien op- en in het verkochte bewerkingen hebben plaatsgevonden.

Overdrachtsbelasting

Door de koper wordt terzake van de in deze akte vervatte verkrijging op grond van artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer een beroep op vrijstelling van overdrachtsbelasting gedaan, omdat terzake van de levering omzetbelasting is verschuldigd en het verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt. Namens koper wordt opgave gedaan van het bedrag van de overdrachtsbelasting dat koper moet betalen, groot nihil.

VOLMACHTEN

Van de door Kuin Vastgoedontwikkeling B.V. voornoemd aan de verschenen persoon sub 1. afgegeven volmacht blijkt uit een akte van volmacht, op negen en twintig september tweeduizend zestien voor notaris mr. K.T.J. van Duin te Enkhuizen verleden.

Van de door BPD Ontwikkeling B.V. voornoemd aan de verschenen persoon sub 1. afgegeven volmacht blijkt uit een onderhandse volmacht, welke *aan deze akte is gehecht *is gehecht aan een akte, op * voor * te Enkhuizen verleden.

RECTIFICATIE VOLMACHT

Partijen verlenen bij deze een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van mij, notaris, om, voor zover nodig, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het verkochte bij afzonderlijke akte(n) aan te vullen, te wijzigen en/of te rectificeren in verband met een verzuim of een foutieve kadastrale aanduiding, indien dit door partijen dan wel dit voor de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in de

artikelen 3:16 en volgende Burgerlijk Wetboek, of anderszins is/wordt verlangd dan wel geëist.

Deze volmacht heeft geen betrekking op wijzigingen en/of aanvullingen voortvloeiende uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden. Deze volmacht vormt een onverbrekkelijk bestanddeel van de tussen partijen gesloten overeenkomsten en strekt uitsluitend in het belang van partijen.

AANGEHECHTE STUKKEN

Aan deze akte zijn in totaal *twee annexen gehecht.

WOONPLAATSKEUZE

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

SLOT AKTE

De identiteit van de verschenen *personen*persoon sub 2. genoemd is door mij, notaris, aan de hand van *de *het daartoe bestemde document*en vastgesteld.

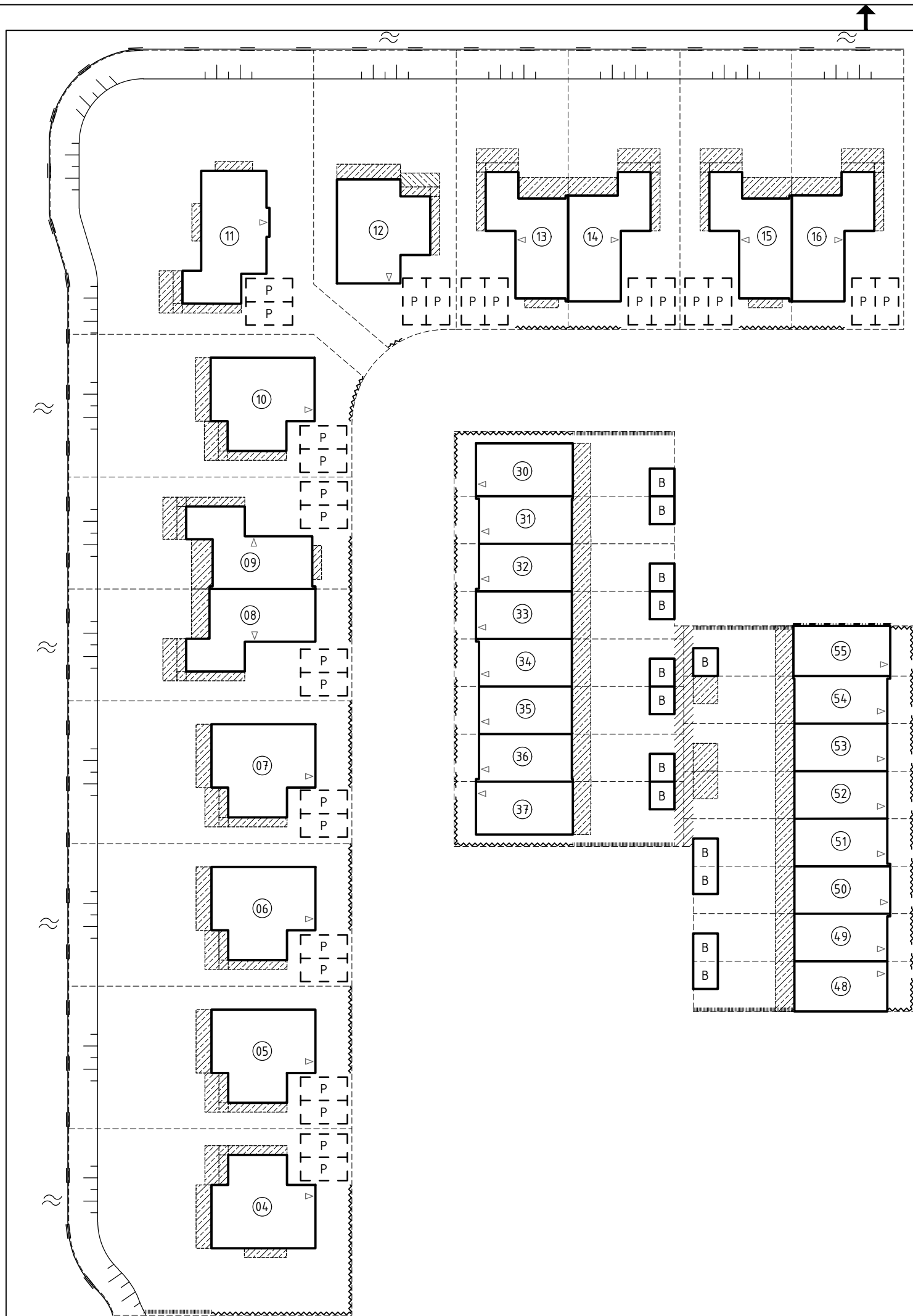
De verschenen personen zijn aan mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE

is verleden te * op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Nadat ik de verschenen personen de zakelijke inhoud van deze akte heb meegedeeld, een toelichting daarop heb gegeven en hen op de gevolgen die voor partijen uit deze akte voortvloeien heb gewezen, hebben zij verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en daarmee in te stemmen.

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



Verklaring

- Bebouwingsvlak
- Entree
- Kavelgrens
- Bouwnummer
- Uitbreidingsmogelijkheid
- Parkeren op eigen terrein
- Haag, ca. 600 mm hoog
- Metalen hekwerk, ca. 1800 mm hoog met begroeiing
- Recht van overpad
- Talud
- Beschoeiing
- B
- Berging
- Water
- Recht van overbouw (goot + hwa)

LOCATIEGEGEVENS

Kadastrale gemeente:
Sectie
Perceelnummer(s):

PROJECTGEGEVENS

Projectnaam: Elshof Zuid fase 5B
Locatie: Anna Paulowna
Onderwerp: Situatietekening
Bouwnr. 4 tm 16, 30 tm 37, 48 tm 55
Datum: 07-08-2024
Formaat: A3
Schaal: 1:500

BPD & Kuin Vastgoedontwikkeling V.O.F.