



MODELAKTE vrijstaande woningen versie 15-06-2022

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

Bouwplan: 't Zand Noord te 't Zand, Kwadrant 2 deel B
 Ontwikkelaar: BPD en Kuin Vastgoedontwikkeling VOF
 Algemeen dossier: 70192/75435
 Bouwkavel: *
 Zaaknummer: */SU

LEVERING

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

1. mevrouw Inge Arianne van Groenigen-Baars, geboren te Purmerend op eenendertig oktober negentienhonderdzeventig, 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 1A 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:
 - voor zich, hierna tezamen genoemd: "juridisch eigenaar"; en
 - als enige vennoten van de vennootschap onder firma:
BPD & Kuin Vastgoedontwikkeling VOF, gevestigd te Amsterdam, feitelijk gevestigd IJsbaanpad 1A te 1076 CV Amsterdam, postadres: Postbus 51262, 1007 EG Amsterdam, ingeschreven in het

handelsregister onder nummer **34278334**;

hierna genoemd: "economisch eigenaar";

de juridisch eigenaar en de economisch eigenaar hierna eveneens tezamen genoemd: "**verkoper**";

2. *

hierna *tezamen genoemd: "**koper**".

De comparanten, 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.

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 comparant*en 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 't Zand Noord Kwadrant 2 deel A te 't Zand, gemeente Schagen, plaatselijk aan te duiden als * te 17* * 't Zand, gemeente Schagen, kadastraal bekend als gemeente Zijpe, sectie A nummer *, groot ongeveer *, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend; **

hierna aangeduid als: "de bouwkavel" 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

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.

EIGENDOMSVERKRIJGING

Het verkochte is door de juridisch eigenaar in juridische eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op drie en twintig december tweeduizend twintig in register Hypotheken 4, deel 80096 nummer 151, van een afschrift van een akte van levering krachtens koop, houdende kwijting voor de koopsom, drie en twintig december tweeduizend twintig voor notaris mr. K.T.J van Duin te Enkhuizen verleden.

Het verkochte is door de economisch eigenaar in economische eigendom verkregen door levering krachtens koop, blijkende uit voormelde akte van levering houdende kwijting voor de koopsom voor notaris genoemde notaris mr. K.T.J van Duin verleden.

KOOPPRIJS

De koopprijs bedraagt **(evt vermeerderen met vervallen termijnen)* inclusief omzetbelasting, 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.

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 hypotheken 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 medelen 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 provinciaal of gemeentelijk monument op grond van een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan;
- 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 provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan;
- g. het verkochte is niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten, noch in een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van die wet.

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.

Vestiging kwalitatieve verplichtingen/bijzondere bepalingen en verplichtingen

Artikel 6

De bouwkaavel maakt deel uit van het bouwplan van twee en dertig (32) woningen, kavelnummers 28 tot en met 59, (vermoedelijk) plaatselijk aan te duiden als * te 't Zand.

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 bouwkaavel 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. voorzover het woningen betreft welke onder één kap zijn gebouwd casu quo aan elkaar zijn gebouwd:

****opnemen bij kavel 34****

- 1. van licht, inhoudende de verplichting van de eigenaar van elk afzonderlijk bouwperceel (bouwkaavels * en *, kadastraal bekend als gemeente Zijpe, sectie A nummers * en *) om te dulden, dat aan en in de

op het/de daaraan grenzende bouwperce(e)l(en) volgens de geplande bebouwing te bouwen opstellen, voorzieningen aanwezig zijn op kortere afstand van de erfgrens dan volgens de wet is toegestaan;

2. **van overbouw**, inhoudende de verplichting van de eigenaar van elk afzonderlijk bouwperceel (bouwkavels * en *, kadastraal bekend als gemeente Zijpe, sectie A nummers * en *) om te dulden dat bij de uitvoering van de geplande bebouwing eventueel een op het/ de daaraan grenzende bouwperce(e)l(en) te bouwen opstal gedeeltelijk op zijn bouwperceel is gebouwd of hierboven uitsteekt, of dat de versnijdingen van de funderingen in zijn bouwperceel zijn gelegen of dat de bij de op het/de aangrenzende bouwperce(e)l(en) gebouwde opstal cum annexis behorende leidingen gedeeltelijk in zijn bouwperceel zijn aangebracht;
 - B. voorzover het een woning betreft waarvan de rechthebbende van de aangrenzende bouwkavel tijdens de bouwfase gebruik maakt van de mogelijkheid tot uitbreiding van de begane grond, conform de thans in het bouwplan voorziene uitbreidingsmogelijkheden:
de verplichting voor de eigenaar van de woning tot het dulden dat het buurperceel het heiwerk, de fundering, de constructies, de gevels, de daken, de afvoeren enzovoorts over de erfgrens realiseert volgens de thans bestaande bouwtekeningen;
 - C. voorzover het een woning zonder uitbouw betreft, waarvan de rechthebbende van de aangrenzende bouwkavel niet tijdens de bouwfase, doch 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:
de verplichting voor de eigenaar van die woning tot het dulden dat het buurperceel alsnog een aanbouw/uitbouw laat realiseren, inclusief het daarvoor noodzakelijk heiwerk ter plaatse van de erfgrens onder de voorwaarde, dat de fundering, de muren én de eventuele dakoverstekken geheel binnen de erfgrens van dat buurperceel worden geplaatst;
- **opnemen bij kavels 34 tot en met 37****
- *. erfafscheidingen:**
van erfafscheiding, inhoudende de verplichting van de eigenaar van de bouwkavel om te dulden dat de bij de uitvoering van de geplande bebouwing te plaatsen erfafscheiding, bestaande uit een haag ter hoogte van ongeveer zeventig centimeter (70 cm), zoals aangeven 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 bouwkavel geëist worden aanpassingen die in strijd met het bestemmingsplan/beeldkwaliteitsplan zijn aangebracht ongedaan te maken;

*. **parkeren op eigen terrein:**

van een parkeerplaats, inhoudende de verplichting van de eigenaar van de bouwkavel om jegens de gemeente te dulden dat na het gereedkomen van de bebouwing een van de openbare weg toegankelijke parkeerplaats voor het parkeren van twee (2) personenauto's op het verkochte dient te worden aangelegd, in stand wordt gehouden en bereikbaar blijft.

Deze parkeerplaats mag uitsluitend worden gebruikt voor het parkeren van personenauto's.

Een eventueel op het verkochte te stichten garage wordt niet als parkeerplaats gerekend;

*. **beschoeiing en talud:**

van beschoeiing en van talud, inhoudende de verplichting van de eigenaar van de bouwkavel om jegens de gemeente te dulden dat de bij de uitvoering van de geplande bebouwing door Kuin Vastgoedontwikkeling B.V., voornoemd, conform de zogenoemde legger casu quo richtlijnen van het waterschap Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, aangelegd talud met beschoeiing, zoals aangeven op voormelde situatietekening, welke zal worden **ingeschreven** in de openbare registers, in stand worden gehouden, voor eigen rekening worden onderhouden en zonodig worden hersteld of vervangen met gelijksoortige materialen. Tijdelijke peilstijging in het oppervlaktewater, waardoor de beschoeiing en/of het talud tijdelijk (gedeeltelijk) onder water komen te staan, is niet uit te sluiten.

Het is de eigenaar van de bouwkavel niet toegestaan het talud op te hogen. Afhankelijk van de lokale situatie kan deze bepaling door de gemeente worden gehandhaafd en kan van de eigenaar van de bouwkavel geëist worden aanpassingen die in strijd met het

bestemmingsplan/beeldkwaliteitsplan zijn aangebracht ongedaan te maken. Op de situatie is tevens van toepassing de keur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier van toepassing.

De in dit artikel opgenomen verplichtingen blijven rusten op het bij deze akte verkochte en worden bij deze gevestigd als kwalitatieve verplichting, als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen van rechtswege overgaan op degene(n) die de bedoelde onroerende zaken of een gedeelte daarvan onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen; hierbij wordt tevens bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen, die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaken zullen verkrijgen.

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

Koper onderwerpt zich bij deze jegens de gemeente Schagen 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.

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 comparante 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 comparante sub 1. afgegeven volmacht blijkt uit een onderhandse volmacht, welke is gehecht aan *.

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 comparanten zijn aan mij, notaris, bekend.

De identiteit van de comparant*en sub 2. genoemd is door mij, notaris, aan de hand van *de *het hiervoor vermelde en daartoe bestemde document*en vastgesteld.

WAARVAN AKTE

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

Nadat ik de comparanten 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 comparanten en door mij, notaris, ondertekend om

