

CONCEPT
WJO/IDI/##
versie d.d. 18-7-2024

LEVERING

(Projectakte van levering ter uitvoering van een koopovereenkomst in samenhang met een aannemingsovereenkomst)

Wijzigingen van deze concept-akte na ondertekening van de koopovereenkomst tengevolge van verplichtingen die van overheidswege en/of door de rechtsvoorganger(s) en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het Bouwplan worden uitdrukkelijk voorbehouden.

Heden, ##, verschijnen voor mij, ##, notaris te ##:

1. ##, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
BPD Ontwikkeling B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08013158;
hierna te noemen: **Verkoper**;
2. ##, hierna ##samen## te noemen: **Koper**.

Partijen verklaren:

A. CONSIDERANS

1. Verkoper heeft op het perceel grond plaatselijk bekend Cantheelen 48 tot en met 104 (even nummers) en Maasboulevard 1 tot en met 23 (oneven nummers) te Cuijk, kadastraal bekend gemeente Cuijk, sectie A, nummer ##6786, ter grootte van ongeveer ##drieduizend zeventienhonderdtachtig vierkante meter (3.780 m²), aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, hierna te noemen: **het Grondperceel**, een bouwplan ontwikkeld onder meer bestaande uit twee (2) woonblokken, autostallingsplaatsen en een collectief binnengebied, te weten:
 - blok B, bestaande uit twaalf (12) woningen (appartementen) en twaalf (12) bergingen;
 - blok C, bestaande uit negenentwintig (29) woningen (appartementen), drieëntwintig (23) bergingen en zes (6) garageboxen/bergingen;
 - tweeënzestig (62) autostallingsplaatsen op het binnenterrein/op maaiveld (deels onder blok B), waarvan drie (3) bezoekersparkeerplaatsen,hierna te noemen: **het Bouwplan**.
2. Verkoper en Koper hebben met elkaar een koopovereenkomst, hierna te noemen: **de Koopovereenkomst**, gesloten met betrekking tot de (ver)koop van:

##[HIERONDER WORDT DE OMSCHRIJVING VAN HET VERKOCHTE OPGENOMEN; DE OMSCHRIJVING WORDT OVERGENOMEN UIT DE DEFINITIEVE SPLITSINGSAKTE]##;
 hierna ##samen## te noemen: **het Verkochte**.

3. Koper heeft in samenhang met de Koopovereenkomst een aannemingsovereenkomst, hierna te noemen: **de Aannemingsovereenkomst**, gesloten met Bouwmij Janssen B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Venray, kantoorhoudende te 5803 AN Venray, Keizersveld 28, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 14103022, hierna te noemen: **de Aannemer**. In de Aannemingsovereenkomst is vastgelegd dat de Koper de Aannemer opdracht heeft gegeven om namens Koper een woning ##met berging##garagebox ## ##en parkeerplaats## met bijbehoren te realiseren, welke opdracht de Aannemer heeft aanvaard.
4. Van de Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst blijkt uit twee (2) onderhandse akten die aan deze akte zijn gehecht.
5. Partijen wensen door middel van deze akte uitvoering te geven aan de Koopovereenkomst.
6. Verkoper verklaart dat de omgevingsvergunning voor het Bouwplan is verleend en formele rechtskracht heeft verkregen.

B. INFORMATIE VERKOCHTE. GRONDPERCEEL

Artikel 1. Voorafgaande verkrijging

Verkoper heeft het Grondperceel verkregen door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op achtentwintig december tweeduizend drieëntwintig in deel 87895 nummer 128, van een afschrift van de akte van levering, inhoudende kwijting voor de betaling van de koopprijs en de constatering dat geen beroep meer gedaan kan worden op een ontbindende voorwaarde, op achtentwintig december tweeduizend drieëntwintig verleden in het protocol van notaris mr. A.C.M. Teeuwen, hierna te noemen: **de Verrijgingsakte**.

Artikel 2. Splitsing in appartementsrechten

Bij de akte van splitsing in appartementsrechten, op ## verleden in het protocol van notaris mr. ##, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op ## in deel ## nummer ##, hierna te noemen: **de Akte van Splitsing**, is het Grondperceel en de daarop te realiseren gebouwen en autostallingsplaatsen gesplitst in appartementsrechten, bij welke splitsing in appartementsrechten (onder meer) het Verkochte is ontstaan.

Artikel 3. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens het kadaster rusten op het Verkochte en het Grondperceel geen publiekrechtelijke beperkingen.

Artikel 4. Opstalrecht nutsvoorzieningen

##[IN DIT ARTIKEL WORDEN DE OPSTALRECHTEN OMSCHREVEN DIE VOORAFGAAND AAN HET PASSEREN VAN DE SPLITSINGSAKTE OP HET GRONDPERCEEL WORDEN GEVESTIGD. DIT ZIJN (IN IEDER GEVAL) EEN OPSTALRECHT TEN BEHOEVE VAN ENEXIS EN

BRABANT WATER]##

C. LEVERING

Artikel 1. Levering

Op grond en ter uitvoering van het vorenstaande levert Verkoper hierbij aan Koper, die hierbij aanvaardt ##ieder voor de onverdeelde helft##: het Verkochte.

Artikel 2. Koopsom en kwijting

1. De Koopovereenkomst is aangegaan voor een koopprijs van ##, inclusief omzetbelasting, hierna te noemen: **de Koopprijs**.
De door Koper ingevolge de Aannemingsovereenkomst verschuldigde aanneemsom blijkt uit de Aannemingsovereenkomst.
2. Koper heeft vóór het ondertekenen van de onderhavige akte gestort op één van de kwaliteitsrekeningen van Westport Notarissen N.V., een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Westland, onder meer kantoorhoudende te Weena 798A, 3014 DA Rotterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27296041, hierna te noemen: **Westport**:
 - a. de Koopprijs, en
 - b. de overige blijkens de door Westport opgestelde nota van afrekening door Koper verschuldigde bedragen.
3. De betaling van de nog te vervallen termijnen van de Aannemingsovereenkomst en de betaling of verrekening van het eventuele meer- en minderwerk zal geschieden naar mate de bouw vordert, conform het termijnschema zoals opgenomen in de Aannemingsovereenkomst.
4. Verkoper is akkoord met de door Westport ten behoeve van Verkoper opgestelde nota van afrekening. Koper is akkoord met de door Westport ten behoeve van Koper opgestelde nota van afrekening.
5. Verkoper verleent hierbij kwijting aan Koper voor de betaling van de Koopprijs en de overige blijkens de door Westport opgestelde nota van afrekening door Koper aan Verkoper verschuldigde bedragen.

Artikel 3. Kosten

De notariële kosten en het kadastraal tarief wegens de levering van het Verkochte, inclusief daarover verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van Verkoper.

Artikel 4. Overige bepalingen

4.1 Juridische leveringsverplichting

Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering van het Verkochte. Verkoper is verplicht Koper een recht te leveren dat:

- a. onvoorwaardelijk is en niet ingekort of vernietigd kan worden;
- b. niet bezwaard is met beslagen, hypotheek en/of met inschrijvingen daarvan, noch met andere beperkte rechten, tenzij in deze akte anders is vermeld;
- c. niet bezwaard is met verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek (kwalitatieve verplichtingen), tenzij in deze akte anders is vermeld.

4.2 Feitelijke leveringsverplichting

1. Verkoper levert het Verkochte heden af aan Koper in de staat zoals omschreven in

- de Koopovereenkomst. Koper draagt vanaf heden het risico van het Verkochte.
2. Ten aanzien van het in eigen gebruik en genot aanvaarden van het Verkochte door Koper en de verdeling van het risico van het Verkochte en de daarop te realiseren opstellen tijdens de bouw tussen Koper en Aannemer geldt hetgeen daaromtrent is bepaald in de Aannemingsovereenkomst.

4.3 Cessie

Alle rechten van vrijwaring en andere rechten die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover zijn rechtsvoorgangers en/of derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder-)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan, onder opschortende voorwaarde van oplevering van het Verkochte, over op Koper.

Voor zover bepaalde rechten niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, levert Verkoper hierbij, onder opschortende voorwaarde van oplevering van het Verkochte, aan Koper, die hierbij aanvaardt, het desbetreffende recht. Koper is vanaf de oplevering van het Verkochte bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

4.4 Continuering overeenkomst

Voor zover daaraan in deze akte geen uitvoering is gegeven, blijft tussen partijen van kracht hetgeen ter zake deze koop overigens is overeengekomen, met dien verstande dat geen beroep meer kan worden gedaan op eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden en dat eventuele opschortende voorwaarden geacht worden te zijn vervuld dan wel zijn komen te vervallen, in verband waarmee partijen de Koopovereenkomst hierbij bekrachtigen, zulks voor zover nodig voor de geldigheid daarvan.

D. BIJZONDERE BEPALINGEN

1. Splitsingsreglement

1. Op het Verkochte is van toepassing het reglement van splitsing bestaande uit het bijzondere reglement van splitsing, vastgesteld bij de Akte van Splitsing, waarin van toepassing is verklaard het modelreglement van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, vastgesteld bij akte verleden voor mr. H.M. Kolster, destijds notaris te Rotterdam, op negentien december tweeduizend zeventien (19-12-2017), bij afschrift ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op negentien december tweeduizend zeventien (19-12-2017) in deel 72212 nummer 160.

Uitdrukkelijk verwijzen Verkoper en Koper naar het bepaalde in artikel ##70 van de Akte van Splitsing, waarin voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

##[HIER WORDT ARTIKEL 70 (AANBIEDINGSPLICHT OPSTELPLAATSEN) UIT DE AKTE VAN SPLITSING GECITEERD]##

2. Koper heeft een exemplaar van het reglement ontvangen en aanvaardt de daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen.
3. Koper wordt van rechtswege lid van de vereniging van eigenaars, hierna te

noemen: **de VvE**, en is dientengevolge verplicht tot naleving van de bepalingen van het splitsingsreglement inclusief de daarin opgenomen bepalingen omtrent de VvE, en het eventuele huishoudelijke reglement.

4. Aangezien de VvE zeer recent is opgericht, zijn er (nog) geen reserve- en/of onderhoudsfondsen. Gelet hierop is er dan ook geen opgave van het bestuur van de VvE zoals bedoeld in artikel 5:122 leden 5 en 6 Burgerlijk Wetboek omtrent de eventuele achterstand in betaling van de bijdragen, de schulden waarvoor de verkrijger aansprakelijk zal zijn, de hoogte van het reservefonds en de schulden van de VvE. Partijen stemmen hiermee uitdrukkelijk in.

2. Erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen, waaronder onder meer begrepen beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en kettingbedingen, wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in de Verrijngingstitel, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

“VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID VAN WEG

De verschenen personen zijn met elkaar overeengekomen dat ten laste casu quo ten behoeve van het bij deze akte verkochte perceel kadastraal bekende gemeente Cuijk sectie A nummer 6786, hierna ook genoemd: “dienend erf” en ten behoeve casu quo ten laste van het bij verkoper in eigendom verblijvende perceel kadastraal bekend gemeente Cuijk sectie A nummer 6785, hierna ook genoemd: “heersend erf”, zal worden gevestigd een erfdienstbaarheid van weg om te komen van en te gaan naar de openbare weg Cantheelen te Cuijk.

Ter uitvoering van hetgeen partijen in dat verband hieromtrent zijn overeengekomen wordt ten laste casu quo ten behoeve van het bij deze akte verkochte perceel kadastraal bekend gemeente Cuijk sectie A nummer 6786 en ten behoeve casu quo ten laste van het bij verkoper in eigendom verblijvende perceel kadastraal bekend gemeente Cuijk sectie A nummer 6785, gevestigd de erfdienstbaarheid van weg, inhoudende de bevoegdheid om te komen van- en te gaan naar de openbare weg (Cantheelen) naar en van het bij deze akte verkochte perceel kadastraal bekend gemeente Cuijk sectie A nummer 6786, op een wijze die voor het dienend erf het minst bezwarend is en zo mogelijk over de daartoe aangelegde weg, welke erfdienstbaarheid door de verkoper bij deze wordt verleend en door de koper wordt aangenomen.

Ten aanzien van deze erfdienstbaarheid is het navolgende overeengekomen:

- a. *de vestiging van onderhavige erfdienstbaarheid heeft om niet (zonder vergoedingen) plaatsgevonden.*
- b. *de eigenaar van het heersend erf is in het kader van het vestigen van deze erfdienstbaarheid **geen** retributie als bedoeld in artikel 5:70 van het Burgerlijk Wetboek verschuldigd aan de andere partij;*
- c. *de weg mag uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van verkeer voor bereikbaarheid van de Cantheelen;*

- d. *het gebruik van de weg zal zodanig zijn dat er een onbelemmerde doorgang blijft, welke op generlei wijze wordt geblokkeerd;*
- e. *het gebruik van de weg zal dienen te geschieden op de voor de eigenaar van het dienend erf minst bezwarende wijze;*
- f. *de ligging van de weg mag zonder schriftelijke toestemming van de eigenaren van het heersend en dienend erf niet worden verlegd.*
- g. *Het is zowel voor de eigenaar van het dienend erf als voor de eigenaar van het heersend erf en alle andere personen die van de weg gebruik maken verboden om vervoermiddelen van welke aard ook of andere zaken op de weg te plaatsen anders dan voor het directe gebruik van de weg als zodanig vereist zal zijn, zodat dit gebruik ongehinderd en onverminderd zal kunnen plaats hebben. Indien in strijd met deze bepaling mocht zijn gehandeld, zullen beide partijen bevoegd zijn datgene wat zich op de weg bevindt, zonder enige aanmaning te verwijderen en elders te plaatsen.*
- h. *Ingeval van bebouwing, verbouwing, splitsing of verandering van aard of bestemming van het heersend erf, blijft de erfdienstbaarheid ongewijzigd voortbestaan.*
- i. *Het onderhoud van het dienend erf komt voor rekening van de eigenaar van het dienend erf. De eigenaar van het dienend erf is gehouden om het dienend erf in een goede staat van onderhoud te hebben en te houden, zodat op een normale wijze van het dienend erf, op de voren omschreven wijze, gebruik kan worden gemaakt."*

Aanvaarding door Koper

Voor zover in voormelde bepalingen verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan Verkoper verplicht is deze aan Koper op te leggen, worden deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen hierbij aan Koper opgelegd.

Koper aanvaardt deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen hierbij uitdrukkelijk.

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.

E. OVERIG

Artikel 1. Woningborg-garantie

Het Verkochte maakt deel uit van een door Woningborg N.V. geregistreerd project.

Door voormelde rechtspersoon is aan Koper een waarborgcertificaat uitgereikt.

Artikel 2. Omzetbelasting (en vrijstelling) overdrachtsbelasting

1. Verkoper is ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968. Het Verkochte kwalificeert als een bouwterrein, zoals bedoeld in artikel 11 lid 1 letter a onder 1° juncto artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat ter zake van de levering van het Verkochte van rechtswege omzetbelasting is verschuldigd.
2. Verkoper garandeert dat het Verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt. Partijen doen hierbij een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, zoals bedoeld

in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, zodat ter zake de verkrijging van het Verkochte geen overdrachtsbelasting is verschuldigd.

Artikel 3. Volmacht

De volmacht van Verkoper blijkt uit een onderhandse akte die is gehecht aan de ##Akte van Splitsing.

Artikel 4. Woonplaatskeuze

Voor zover voormeld adres van Koper is gelegen buiten Nederland kiest Koper voor de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van Westport.

Artikel 5. Rectificatievolmacht

1. Partijen verlenen bij deze een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van mij, notaris, met de bevoegdheid de volmacht aan een ander te verlenen (substitutie), 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 en/of erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen of opstalrechten te vestigen in verband met een verzuim of een foutieve kadastrale aanduiding, indien dit door Verkoper 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 vormt een onverbreekelijk bestanddeel van de tussen partijen gesloten overeenkomsten en strekt uitsluitend in het belang van partijen.

Het voornemen tot wijziging en/of rectificatie als hiervoor vermeld zal door mij, notaris, schriftelijk aan Koper kenbaar worden gemaakt, onder duidelijke vermelding van hetgeen zal worden aangepast.

Voormelde volmacht vervalt vijf (5) jaar na voltooiing van het Bouwplan.

2. Koper verleent hierbij een onherroepelijke volmacht aan het bestuur van de VvE, waarvan Koper door het passeren van deze akte lid wordt, met de bevoegdheid de volmacht aan een ander te verlenen (substitutie), om, voor zover nodig, de Akte van Splitsing wat de bepalingen omtrent de gemeenschappelijke gedeelten betreft, zo nodig aan te vullen of te wijzigen teneinde deze aan te passen aan de feitelijke situatie en daartoe al het nodige te verrichten, onder bepaling dat deze volmacht vervalt een (1) jaar na voltooiing van het onderhavige appartementencomplex.
3. Indien en voor zover zulks met het oog op kleine (bouwkundige) wijzigingen tijdens de bouwfase noodzakelijk zal zijn, verleent Koper bij deze onherroepelijke volmacht aan Verkoper, met de bevoegdheid de volmacht aan een ander te verlenen (substitutie), tot wijziging van de akte(n) van splitsing en de daarbij behorende splitsingstekeningen.
Voormelde volmacht vervalt een (1) jaar na voltooiing van het onderhavige appartementencomplex.
4. Koper dan wel diens rechtsopvolger(s) ter zake het Verkochte is jegens Verkoper

respectievelijk de VvE verplicht om bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte in de betreffende akte zijn rechtsoptvolgers onder bijzondere titel volmacht te laten verlenen onder gelijke voorwaarden en bepalingen als hiervoor in lid 1 tot en met 3, alsmede het in dit lid 4 bepaalde.

Indien Koper tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van Verkoper respectievelijk de VvE, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftienduizend euro (€ 15.000,00) voor iedere overtreding ten behoeve van Verkoper respectievelijk de VvE.

Het recht tot het opeisen van een boete vervalt een (1) jaar, nadat de overtreding aan Verkoper respectievelijk de VvE bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.

SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Verder heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de akte meegedeeld aan de comparanten en daarop een toelichting gegeven, inclusief de uit de inhoud van de akte voortvloeiende gevolgen.

De comparanten verklaren van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen. Tevens verklaren de comparanten uitdrukkelijk in te stemmen met de beperkte voorlezing van de akte. Dadelijk na beperkte voorlezing is de akte door ieder van de comparanten en door mij, notaris, ondertekend. De akte is verleden te Rotterdam, op de datum aan het begin van deze akte vermeld, om