



Ref: VBO/EBA/BHU (23 juni 2023.5)
Dos: 2022.2973.01

LEVERING

(Project "Landje van Sinneveld" te Santpoort-Zuid,
bouwnummer @)

(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 Project worden uitdrukkelijk voorbehouden.

Heden @, verschijnen voor mij, @, notaris te Utrecht:

1. @, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Wilma Santpoort B.V.**, statutair gevestigd te Eindhoven, met adres 3528 BG Utrecht, Groenewoudsedijk 61, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 75321572 en als zodanig deze rechtspersoon vertegenwoordigend, hierna te noemen: **Verkoper**, en
2. @,
hierna @samen@ te noemen: **Koper**.

Partijen verklaren:

Considerans

1. Verkoper heeft een bouwplan ontwikkeld, onder meer bestaande uit: elf (11) grondgebonden koopwoningen, hierna (samen) te noemen: **het Project**, een en ander zoals schetsmatig is weergegeven op de situatietekening, hierna te noemen: **de Tekening**, waarvan één (1) exemplaar in depot is genomen door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers onder nummer: @.
2. Verkoper en Koper hebben met elkaar een koopovereenkomst, hierna te noemen: **de KO**, gesloten met betrekking tot de koop van:
het perceel grond, plaatselijk bekend @ te Santpoort-Zuid, kadastraal bekend gemeente Velsen sectie F nummer @, ter grootte van ongeveer @ vierkante meter (@ m²), aan welk perceel een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, zoals met bouwnummer @ is aangegeven op de Tekening, hierna te noemen: **het Verkochte**, waarvan blijkt uit een onderhandse akte die berust ten kantore van Hermans & Schuttevaer Notarissen N.V. te Utrecht, Jutfaseweg 1, hierna te noemen: **H&S**.
3. Koper heeft in samenhang met de Koopovereenkomst een aannemingsovereenkomst, hierna te noemen: **de Aannemingsovereenkomst**, gesloten met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **B.V. Aannemingsbedrijf J.Th. Kuin**, statutair gevestigd te Grootebroek, met adres 1611 HT Bovenkarspel, De Tocht 5, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 36008595, hierna te noemen: **de Aannemer**.
In de Aannemingsovereenkomst is vastgelegd dat de Koper de Aannemer opdracht heeft gegeven om namens Koper een woning met bijbehoren te realiseren, welke opdracht de Aannemer heeft aanvaard.
4. Verkoper verklaart dat de omgevingsvergunning voor het Project is verleend en formele rechtskracht heeft verkregen.



Artikel 1. Levering

1.1 Levering

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

1.2 Publiekrechtelijke beperkingen/Belemmeringenwet Privaatrecht/Opstalrecht nutsvoorzieningen

Op het Verkochte rust volgens de kadastrale registratie de volgende publiekrechtelijke beperking:

Overige aantekening: Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidshinder

Afkomstig uit stuk: Hyp4 75418/140

Wet geluidshinder

Ingeschreven op 13-05-2019 om 11:19.

1.3 Voorafgaande verkrijging

Verkoper heeft het Verkochte verkregen door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op een oktober tweeduizend negentien (01-10-2019) in deel 76492 nummer 174, van een afschrift van de akte van levering onder ontbindende voorwaarden op dertig september tweeduizend negentien (30-09-2019), verleden voor mr. T.W. van Grafhorst, notaris te Haarlem. Door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op vierentwintig maart tweeduizend eenentwintig (24-03-2021) in deel 80876 nummer 162 van een afschrift van de akte van kwitantie met instandhouding/verlening ontbindende voorwaarden op vierentwintig maart tweeduizend eenentwintig (24-03-2021), verleden voor mr. T.W. van Grafhorst, notaris te Haarlem is vervolgens kwijting verleend voor de betaling van de koopprijs.

1.4 Uitmeting

1. Partijen geven op grond van artikel 104 Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om het nieuwe perceel / de nieuwe percelen van het Verkochte te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting. Partijen stellen aan het Kadaster zodanige, door partijen goedgekeurde, gegevens ter beschikking dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat.
2. Koper geeft in verband met voorgaand artikellid hierbij volmacht aan Verkoper voor het geven van inlichtingen noodzakelijk voor de bijhouding van de Basisregistratie Kadaster als bedoeld in artikel 57 Kadasterwet.

Artikel 2. Koopsom en kwijting

1. De Koopovereenkomst is aangegaan voor een koopprijs van @ (vrij op naam derhalve inclusief omzetbelasting zijnde eenentwintig (21%)), hierna samen 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 H&S:
 - a. de Koopprijs, en
 - b. de overige blijkens de door H&S opgestelde nota van afrekening door Koper verschuldigde bedragen.
3. Verkoper is akkoord met de door H&S ten behoeve van Verkoper opgestelde nota van afrekening. Koper is akkoord met de door H&S ten behoeve van Koper opgestelde nota van afrekening. Verkoper verleent hierbij kwijting aan Koper voor de betaling van de Koopprijs en de overige blijkens de door H&S opgestelde nota van afrekening door Koper aan Verkoper verschuldigde bedragen.

Artikel 3. Kosten

De notariële kosten en het kadastraal recht 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, hypotheeken 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 waarin het Verkochte zich heden bevindt. 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 met ingang van heden over op Koper.

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

4.4 Continuering Koopovereenkomst

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.

Artikel 5. Bijzondere bepalingen

5.1 Bijzondere lasten en beperkingen binnen het Project

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 met betrekking tot het Verkochte verwezen naar hetgeen is vermeld in de eerste akte van levering binnen het Project op @ verleden, voor mr. @, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op @, in deel @, nummer @, hierna te noemen: **de Eerste Akte van levering**, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

“Vestiging erfdienstbaarheden

5.1. Algemene erfdienstbaarheden binnen het Project

Hierbij vestigen en aanvaarden partijen *ten behoeve en ten laste*, over en weer, van:

- a. *de (aan Verkoper als rechthebbende) ten tijde van het passeren van deze akte toebehorende bouwkavels binnen het Project (te weten: de bouwnummers @ tot en met @ (kadastraal bekend kadastraal bekend gemeente Velsen sectie F nummers @), en*
- b. *het Verkochte (te weten: bouwnummer @ en kadastraal bekend gemeente Velsen*



sectie F nummer @:

de erfdienstbaarheid van licht, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden, dat aan en in de op het heersend erf volgens het Bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen op kortere afstand van de grens van het dienend erf dan in de wet is toegestaan, balkons, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor een van de in de wet genoemde beperkingen geldt;

de erfdienstbaarheid van uitzicht, inhoudende het verbod voor de rechthebbende van het dienend erf om de voortuin en eventueel de zijtuin, voor zover deze onmiddellijk grenst aan de openbare straat en voor zover de rechthebbende van het heersend erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat waaraan het heersend erf is gelegen, anders te gebruiken dan voor het parkeren van een (personen)auto en/of als siertuin en het verbod hierin opstallen (niet-zijnde beplantingen) te hebben, die het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens het Bouwplan op het heersend erf te bouwen dan wel gebouwde woning belemmeren;

de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het Bouwplan eventueel een op het heersend erf te bouwen of gebouwde opstal gedeeltelijk op het dienend erf is/wordt gebouwd, dan wel hierboven uitsteekt, dan wel de versnijdingen van de funderingen in het dienend erf zijn gelegen of de bij de op het heersend erf gebouwde opstal behorende leidingen gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht;

de erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden dat de toestand waarin die percelen na (af)bouw van de daarop voor de eerste maal gebouwde opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burendrecht, speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van telecommunicatieaansluitingen, de afvoer van hemelwater, gootwater, rook en faecaliën (door goten, schoorstenen, rioleringswerken, drainagesystemen of anderszins), eventuele inbalking, inankering en in-, onder- en overbouw, licht en uitzicht, waaronder begrepen voor de uitspringende muren het recht tot inankering bij eventuele uitbouw, een en ander onder de volgende bepalingen:

- a. deze erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;
- b. deze erfdienstbaarheden worden niet geacht te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven;
- c. alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich op het heersend en dienend erf bevindende werken worden gedragen door de rechthebbenden die daarvan profiteren;
- d. de rechthebbenden van het heersend erf zijn bevoegd het dienend erf te betreden indien dit voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nodig is, zoals voor het plegen van onderhoud en vernieuwing;
- e. deze erfdienstbaarheid geldt niet voor bouwwerken die niet zijn voorzien in het Bouwplan (inclusief meerwerkopties); voor deze bouwwerken blijft het burendrecht van Titel 4 van Boek 5 Burgerlijk Wetboek gelden;

de erfdienstbaarheid tot legalisering van later uitgevoerde meerwerkopties, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden dat de rechthebbende van het heersend erf bouwwerken realiseert voortvloeiend uit de meerwerkopties van het Bouwplan, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwwerken worden gerealiseerd binnen drie (3) jaar na de eerste oplevering van de woning op het heersend erf;
- b. de bouwwerken worden gerealiseerd conform de meerwerkopties die door Verkoper



gedurende de bouwperiode worden aangeboden en waarvoor door Verkoper gedurende de bouwperiode eventueel al de voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht;

- c. de bouwwerken op het dienend erf worden zo nodig in de oude staat hersteld op kosten van de rechthebbende van het heersend erf;*
- d. de bouwwerken worden na schriftelijke aankondiging gerealiseerd in één bouwstroom, binnen een termijn van zes (6) maanden na aanvang van de bouwwerkzaamheden (inclusief eventuele herstelwerkzaamheden);*

de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om het overlopende water van de volgens de ten tijde van het passeren van de akte van levering dan wel tijdens de oplevering gerealiseerde opstallen bestaande toestand overeenkomstig de aanwezige daken, goten, leidingen en putten te ontvangen.

de erfdienstbaarheid van kabels en leidingen inhoudende de verplichting te dulden dat op de voor de rechthebbenden en gebruikers van het dienend erf minst bezwarende wijze:

- a. ten behoeve van respectievelijk gas-, water- en electriciteitsvoorziening, telecommunicatie en centrale antenne-inrichting de daarvoor nodige kabels en dienstleidingen in of boven de grond worden gelegd, gehouden, gerepareerd, vernieuwd en verwijderd en het daarmee belaste personeel toegang wordt verleend voor het verrichten van de noodzakelijke werkzaamheden;*
- b. ten behoeve van openbare doeleinden in, op, aan of boven de grond en de daarop te realiseren opstallen, een en ander op de plaatsen waar en de wijze waarop de rechthebbende van het heersend erf dit nodig zal achten: palen, trafohuisjes, lantaarnpalen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsborden, pijpleidingen en dergelijke, worden gelegd, gehouden, gerepareerd, vernieuwd en verwijderd en het daarmee belaste personeel toegang wordt verleend voor het verrichten van de noodzakelijke werkzaamheden.”*

5.2 Nadere inwerkingtreding erfdienstbaarheden

Voor zover nodig en nog niet gevestigd zijn/worden bij de akten van levering betreffende de overige bouwkavels in het Project gelijke erfdienstbaarheden als hiervoor vermeld gevestigd.

Partijen vestigen en aanvaarden derhalve deze erfdienstbaarheden hierbij alsnog.

Deze erfdienstbaarheden treden voor ieder van de tot het Project behorende percelen grond met te realiseren woningen alsmede de appartementsrechten in werking zodra de betreffende kavel door Verkoper is overgedragen.

5.3 Verplichting uit de KO

Partijen verwijzen naar de KO, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

“Instandhoudingsverplichtingen/verplichtingen tot dulden/verplichtingen tot niet doen en doen

Artikel 27

1. Koper is ermee bekend en stemt ermee in dat er ten aanzien van de in het plan aanwezige: parkeervoorzieningen op eigen erf, de tuinpoort, de bomen, de hagen, de tuinafscheidingen, de taluds, de tuinafscheiding Haag voorzien van gemetselde kolommen, de beschoeiing, de onderwaterbeschoeiing, de vlonder, en overige aangebrachte voorzieningen, instandhoudings-verplichtingen en onderhoudsverplichtingen zijn opgenomen ten laste van Koper, welke nader zijn omschreven in de akte van levering. Deze verplichtingen zijn onverminderd van kracht voor toekomstige aanvullende verplichtingen welke worden gevestigd en zijn



opgenomen in de akte van levering en welke nodig zijn ten behoeve van het realiseren van het Project.

2. Koper is ermee bekend en stemt ermee in dat er op eigen terrein twee (2) parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. Deze parkeerplaatsen dienen in stand te worden gehouden, deugdelijk onderhouden en niet vanaf het openbaar gebied te worden afgeschermd met hekwerken, schuttingen en/of andersoortige (tuin)poorten en/of andere erfafscheidingen, dan wel anderszins.
3. Koper is ermee bekend en stemt ermee in dat er een (oever)beschoeiing wordt aangebracht. De Koper is verplicht deze in stand te houden, niet te wijzigen en deugdelijk te onderhouden.
4. De Koper is ermee bekend dat er een watergang grenst (direct) aan zijn erf en dat hier de Keur en Uitvoeringsregels van het Hoogheemraadschap van Rijnland op van toepassing zijn. Koper is ermee bekend dat de voornoemde regeling wordt vervangen door de Waterschapsverordening. Koper verplicht zich om ten aanzien van de watergang niet in strijd te handelen met de regelingen van het Hoogheemraadschap van Rijnland.
5. Koper verplicht zich het gedeelte van de watergang dat hem toekomt (zijnde dat gedeelte dat kadastraal onderdeel uitmaakt van het Verkochte) te (laten) onderhouden.
6. Koper verplicht zich om geen handelingen te verrichten die nadelig zijn voor de realisatie van het Project.

@ variabel bouwnummer 11

7. De Koper van bouwnummer 11 is ermee bekend en stemt ermee in dat er een uitstroombak - voor de afwatering van en naar voormelde watergang – deels op het perceel met bouwnummer 11 wordt aangebracht, op de wijze zoals schetsmatig is weergegeven op de Tekening. De Koper van bouwnummer 11 is verplicht om deze uitstroombak tezamen met de eigenaar van het naastgelegen perceel kadastraal bekend als Velsen F 9606 in stand te (laten) houden (voor dat betreffende gedeelte waartoe de betreffende partij toe gerechtigd is), welke instandhoudingsverplichting nader is omschreven in de akte van levering.

@ einde variabel bouwnummer 11.

@ variabel bouwnummer 1

8. *De Koper van bouwnummer 1 verplicht zich om de zogenaamde “voeten” van de betonen L-elementen onderdeel uitmakend van de erfafscheiding die op het naastgelegen perceel, te weten: de Litslaan 41 wordt gerealiseerd: in stand te houden, niet te wijzigen en te onderhouden.*
Daarnaast is de Koper van bouwnummer 1 bekend met het gegeven dat de erfafscheiding tussen bouwnummer 1 en de Litslaan 41, zoals schetsmatig is weergegeven op de Tekening, mogelijk mandelig is in de zin van artikel 5:60 tot en met 5:69 van het Burgerlijk Wetboek. Tot slot is de Koper van bouwnummer 1 bekend met het gegeven dat er een stukje talud, zoals schetsmatig is weergegeven op de Tekening, grenst aan bouwnummer 1 dat niet wordt meegeleverd. De Koper van bouwnummer 1 zal nalaten om activiteiten, (actieve) handelingen of werkzaamheden



te verrichten waardoor dit talud wordt beschadigd.

@ einde variabel bouwnummer 1.”

Enzovoort

Treinspoor

Artikel 30

Koper verklaart door ondertekening van de Koopovereenkomst ermee bekend te zijn dat er naast het Project een treinspoor is gerealiseerd welke nog in gebruik is. Koper verklaart zich bewust te zijn dat Verkoper niet aansprakelijk kan worden gesteld voor eventuele hinder die door het verkeer op het treinspoor kan worden veroorzaakt.

5.4 Kwalitatieve verplichting

Partijen vestigen en aanvaarden hierbij de hiervoor in artikel 5.3 aangehaalde verplichtingen uit artikel 27 lid 1 tot en met lid 4 en lid 6 @variabel bouwnummer 11 en lid 7@ @variabel bouwnummer 1 en lid 8@ van de KO – hierbij tevens als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn.

Degene jegens wie voormelde verplichting bestaat, kiest woonplaats op zijn voormeld adres.

5.5. Kettingbeding

Koper is op basis van de KO om de hiervoor in artikel 5.3 aangehaalde verplichtingen artikel 27 uit de KO als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte alsmede bij elke bezwaring met een beperkt zakelijk genotsrecht van het Verkochte aan zijn rechtsopvolgers dan wel aan zijn beperkt gerechtigde(n) op te leggen door middel van vermelding in de betreffende akte, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen.

Indien Koper tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde dan wel beperkt gerechtigde) zal hij ten behoeve van de gemeente Velsen, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijfentwintigduizend euro (€ 25.000,00) voor iedere overtreding. Indien een rechthebbende van het Verkochte het Verkochte heeft overgedragen dan wel heeft bezwaard met een beperkt zakelijk genotsrecht met inachtneming van het in artikel 5.3 aangehaalde artikel 27 uit de KO, dan is die rechthebbende jegens de gemeente Velsen bevrijd van en gekweten voor het in artikel 5.3 aangehaalde artikel 27 uit de KO vermelden verplichtingen.

Variabel bouwnummer 1

5.6 Instandhoudingsverplichting Erfafscheiding

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 met betrekking tot het Verkochte verwezen naar hetgeen is vermeld in de akte van (ver)koop en levering waarbij het naast het Verkochte gelegen perceel grond, te weten het perceel grond, gelegen te 2082 GG Santpoort Zuid, nabij Litslaan 41 te Velsen, kadastraal bekend gemeente Velsen, sectie F nummer 9594, is geleverd op @ verleden, voor mr. @, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op @, in deel @, nummer @, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

“Vestiging erfdiensbaarheid inzake de Erfafscheiding



Verkoper en Koper zijn tevens overeengekomen dat Verkoper een erfafscheiding voor haar rekening en risico zal (laten) realiseren op het Verkochte, hierna te noemen: **de Erfafscheiding**.

In verband met de (te realiseren) Erfafscheiding vestigen en aanvaarden Verkoper en Koper:

- i) ten laste van het perceel grond bestemd voor de bouw van een woning met berging, plaatselijk bekend als Litslaan 43 te Santpoort-Zuid, kadastraal bekend gemeente Velsen sectie F nummer 9595 (voorheen kadastraal bekend gemeente Velsen sectie F nummer 9484 (gedeeltelijk)); en
- ii) ten behoeve het Verkochte (te weten: het perceel grond, kadastraal bekend gemeente Velsen sectie F nummer 9594 (voorheen kadastraal bekend gemeente Velsen sectie F nummer 9484), als dienend erf,

de erfdienstbaarheid van realiseren en instandhouden van de Erfafscheiding, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om de Erfafscheiding te (laten) realiseren, in stand te (laten) houden, te (laten) onderhouden en zo nodig te (laten) vernieuwen.”.

@einde variabel bouwnummer 1@

Artikel 6. Aanvaarding door Koper

Koper aanvaardt alle voormelde bijzondere lasten en beperkingen uitdrukkelijk.

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.

Artikel 7. Woningborg-garantie

Het Verkochte maakt deel uit van een door Woningborg N.V. geregistreerd project. Door voormelde rechtspersoon wordt dan wel is aan Koper een waarborgcertificaat uitgereikt. De rechtsopvolger van Koper kan met inachtneming van de toepasselijke Garantie- en Waarborgregeling binnen de garantietermijn de rechten uit voormeld certificaat uitoefenen.

Artikel 8. 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 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 9. Volmacht(en)

Van de volmacht van de Verkoper blijkt uit twee (2) onderhandse akten welke (in kopie) zijn gehecht aan de Eerste Akte van levering.

@Van de volmacht van de Koper blijkt uit @ (@) onderhandse akte@n@ welke (in kopie) @is@zijn gehecht aan deze akte.

Artikel 10. 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 H&S te Utrecht.

Artikel 11. Openbare registers



De inschrijving in de openbare registers voor registergoederen van een afschrift van de onderhavige akte doet de overdracht van het Verkochte plaatsvinden, waarna het Verkochte bij het kadaster op naam wordt gesteld van Koper.

Artikel 12. Rectificatievolmacht

1. Partijen verlenen hierbij – mede ter uitvoering van artikel @29 van de Koopovereenkomst – een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van H&S om, voor zover nodig, zowel deze akte, de algemene 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 erfdiensbaarheden, 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 onverbreeklijk 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 schriftelijk aan Koper kenbaar worden gemaakt, onder duidelijke vermelding van hetgeen zal worden aangepast. Voormelde volmacht vervalt vijf (5) jaar na voltooiing van het Project.
2. Koper dan wel diens rechtsopvolger(s) ter zake het Verkochte is jegens Verkoper verplicht om bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte in de betreffende akte zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel volmacht te laten verlenen onder gelijke voorwaarden en bepalingen als hiervoor in lid 1 alsmede het in dit lid 2 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, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftienduizend euro (€ 15.000,00) voor iedere overtreding.
Het recht tot het opeisen van een boete vervalt een (1) jaar, nadat de overtreding aan Verkoper 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 Utrecht, op de datum aan het begin van deze akte vermeld,
om