

MODELAKTE LEVERING bouwterrein, vrijstaande kavel
"WOONPARK DE EIJKEN" TE NUTH Kavels L01 t/m L11 J01 J02 en K09 NIEUW 2017
LEVERING

Vandaag @
verschenen voor mij, mr. Helga Elisabeth Gabriëlle Goossens,
notaris te Nuth:

A. @

te dezen handelende in haar hoedanigheid van schriftelijk gevolmachtigde van:
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:

BPD Ontwikkeling B.V.,

statutair gevestigd te Hoevelaken en feitelijk te 3871 AZ Hoevelaken, gemeente
Nijkerk, Westerdorpsstraat 66,

welke vennootschap staat ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van
Koophandel onder nummer 08013158, en als zodanig deze vennootschap ten deze
rechtsgeldig vertegenwoordigende,

BPD Ontwikkeling B.V., hierna te noemen: "verkoper";

B. @

hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "koper".

De comparanten, die sub A. handelende als gemeld, verklaarden het navolgende:

TITEL, LEVERING, REGISTERGOED

Verkoper heeft blijkens een met koper aangepane koopovereenkomst, vastgelegd in een
onderhandse akte, gedateerd @ aan koper verkocht, hetgeen bij deze door de
comparanten, die sub A., handelende als gemeld, wordt bevestigd/bekrachtigd en voor
zoveel nodig alsnog bij deze uitdrukkelijk wordt overeengekomen, en op grond waarvan de
comparante sub A., handelende als gemeld, aan koper levert, die blijkens voormelde
overeenkomst van verkoper heeft gekocht en bij deze aanvaardt, @ gezamenlijk, ieder
voor de onverdeelde helft,

het zakelijk recht van eigendom van:

KADASTRALE GEMEENTE NUTH:

een perceel bouwgrond, bestemd voor de bouw van een woning, te weten een vrijstaand
woonhuis met tuin, uitmakende kavelnummer @,

gelegen te Nuth in het "Woonpark De Eijken", plaatselijk bekend als @Kruisweg,

kadastraal bekend gemeente NUTH, sectie C nummer @,

@waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend
ter grootte van ongeveer @,

hierna ook te noemen: "het verkochte" of "het registergoed".

BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID

Gemeld registergoed werd door verkoper verkregen ingevolge een akte van levering,
inhoudende volledige kwijting en decharge voor de betaalde koopprijs, ingeschreven ten
kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op dertig november
twee duizend zeven in register 4 deel 53567 nummer 163, mede gezien een akte van

naamswijziging, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op drieëntwintig januari twee duizend vijftien in register 4 deel 65608 nummer 91.

KOOPPRIJS

De comparanten, die sub A. handelende als gemeld, verklaarden dat verkoper en koper gemelde koopovereenkomst hebben gesloten voor een koopprijs van @, inclusief omzetbelasting, te vermeerderen met rente ad zes procent (6%) op jaarbasis, te rekenen vanaf @ tot heden, zijnde inclusief omzetbelasting, een bedrag ad @ mitsdien in totaal voor een koopprijs van @.

KWIJTING

De comparante sub A., handelende als gemeld, verklaarde dat verkoper gemelde totale koopprijs op heden van de koper heeft ontvangen door betaling aan mij, notaris, en hem daarvoor volledige kwijting en décharge te verlenen.

BEDINGEN

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende bedingen, welke bedingen de comparanten, die sub A. handelende als gemeld, bij deze uitdrukkelijk overeenkomen voorzover deze bedingen afwijken van eerdere bedingen zoals opgenomen in voormelde koopovereenkomst:

Kosten en belastingen

Artikel 1.

Alle kosten van de onderhavige akte van levering, waaronder begrepen het kadastrale recht, zijn voor rekening van verkoper.

Artikel 2.

1. De verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen anders dan als eventueel hierna gemeld;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten anders dan hierna gemeld;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan als eventueel hierna vermeld.
2. Over- of ondermaat van het registergoed zal tussen partijen geen aanleiding geven tot verrekening van de koopprijs of tot het instellen van enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.
3. Het verkochte wordt aanvaard ongevorderd, vrij van huur, pacht, jachtrecht of enig ander gebruik/gebruiksrecht.

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3.

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats op heden in bouwrijpe staat. Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede.

Vanaf heden draagt koper het risico van het verkochte.

Vanaf heden komen de lasten en belastingen met betrekking tot het verkochte voor rekening van koper.

Aanspraken

Artikel 4.

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden gaan per heden over op koper.

Voor zover bepaalde aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken.

Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

Koper dient van deze overdracht zelf mededeling te doen aan de desbetreffende derden.

Verklaringen van verkoper

Artikel 5.

De comparante sub A., handelende als gemeld, verklaart het navolgende:

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. aan verkoper zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het registergoed voorgeschreven of aangekondigd, welke op heden (nog) niet zijn uitgevoerd of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald;
- c. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo landherinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
- d. het verkochte is niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8, danwel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of artikel 8a van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- e. de verschenen termijnen van zakelijke lasten/belastingen die van het verkochte geheven worden zijn alle betaald;
- f. ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop, leasing of economische overdracht.

Bodemkwaliteit

Artikel 6.

De comparante sub A., handelende als gemeld, verklaart het navolgende:

1. verkoper is niet bekend dat in het verkochte ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn, dan wel aanwezig zijn geweest;
2. verkoper is niet bekend dat in de bodem van het verkochte oudheidkundige (archeologische) schatten aanwezig zijn;
3. verkoper is niet bekend dat ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag;
4. Uit een verkennend bodemonderzoek, de dato dertig maart tweeduizend vijftien, waarvan van het opgemaakt rapport koper verklaarde een exemplaar te hebben ontvangen, kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van het verkochte geen verontreiniging van de bodem is aangetoond die ten nadele strekt van het hierna omschreven gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het verkochte.
5. Koper vrijwaart verkoper algeheel ter zake van eventuele (rest)verontreiniging.

Aansprakelijkheid voor schade aan (bouw)wegen en ondergrondse infrastructuur

Artikel 7.

Koper is ermee bekend dat het bouwterrein zich beperkt tot de kadastrale begrenzing van het verkochte. Koper is jegens verkoper aansprakelijk voor alle schade(n) aan (bouw)wegen en het (toekomstig) openbaar gebied alsmede voor alle schade aan de zich daarop en daaronder bevindende infrastructuur, zoals bijvoorbeeld kabels, leidingen en riolering. En materieel/materiaal van derde(n), veroorzaakt door koper en/of door koper ingeschakelde derde(n). Opslag van bouwmaterialen van koper dient uitdrukkelijk op het verkochte plaats te vinden.

Waarborgsom ten behoeve van civiel- en cultuurtechnische werken

Artikel 8.

Op heden is door koper een waarborgsom ad twee duizend euro (€ 2.000,00) op een rekening van, mij, notaris, gestort, ten behoeve van herstel van eventueel door het toedoen van hem veroorzaakte schade aan civiel- en cultuurtechnische werken als gevolg van bouwactiviteiten.

Koper verplicht zich jegens verkoper om gedurende de bouwperiode de door zijn toedoen veroorzaakte bevuiling van de openbare weg te verwijderen.

Zes (6) maanden na de datum van bewoning zal koper het gebruik tijdens de bouwperiode van de civiel- en cultuurtechnische werken grenzend aan de aan hem verkochte kavel aan verkoper opleveren waarbij aan de notaris opdracht zal worden gegeven om op verzoek van koper het depot (zonder rente over de waarborgsom) te laten vrijvallen aan de daartoe gerechtigde, tenzij uit dat depot geput moet worden om schade aan civiel- en cultuurtechnische werken, waartoe mede wordt bedoeld op de openbare weg, te herstellen.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer

Artikel 9.

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat in het onderhavige bouwplan De Eijken een gescheiden systeem is voor de afvoer van hemelwater en vuilwater. Koper is verantwoordelijk voor het correct en deskundig (laten) aansluiten van de hemelwater- en vuilwaterafvoer. Schade respectievelijk aanspraken ten gevolge van het niet correct/foutief aansluiten zijn voor rekening van koper.

Koper vrijwaart verkoper voor alle schade en/of kosten die voortvloeien uit niet correct/foutief aansluiten.

Belendend nieuwbouwproject

Artikel 10.

1. Koper is ermee bekend dat direct naast, althans in de nabijheid van het verkochte een nieuwbouwproject gerealiseerd zal worden door verkoper op de aan hem toebehorende registergoederen.
2. Koper verplicht zich jegens verkoper, totdat voor het nieuwbouwproject een nieuw planologisch regime casu quo omgevingsvergunning(en) voor de bouw onherroepelijk van kracht is (zijn) geworden, geen bezwaar - op welke wijze dan ook - te maken tegen het voorgenomen gebruik van verkoper van de in de omgeving van het verkochte gelegen onroerende zaken. Tevens verplicht koper zich om zich te onthouden van het maken van aanspraak op planschadevergoeding als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ten gevolge van de realisatie van een met het voorgenomen gebruik van verkoper overeenstemmend bestemmingsplan, zulks op verbeurte van een boete door koper aan verkoper van eenhonderdduizend euro (€ 100.00,00) per overtreding.

Een vergoeding ter zake wordt geacht te zijn begrepen in de koopprijs.

Bestaande beplanting

Artikel 11.

Koper verklaart bekend te zijn met de staat van het verkochte, speciaal wat betreft de aanwezigheid van de aan de voorzijde gelegen bomen, struikgewas en andersoortige begroeiing, een en ander zoals aangegeven op de door koper ontvangen kavelpaspoort de dato @, voor zover van toepassing.

Opritconstructie

Artikel 12.

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat per bouwkegel/woning slechts één (1) oprit van circa drie en een halve (3,5) meter zal worden gerealiseerd. Meerdere opritten per bouwkegel/woning leiden tot vermindering van de parkeer capaciteit op de openbare weg en zijn zodoende niet toegestaan.

Bijzondere lasten en beperkingen

Artikel 13.

De comparante sub A., handelende als gemeld, verklaarde dat de verkoper geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen, kettingbedingen of andere bijzondere lasten en beperkingen betreffende het verkochte bekend zijn.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de lasten en beperkingen al of niet kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn.

Kwalitatieve verplichtingen

Ter uitvoering van gemelde koopovereenkomst verklaarde verkoper als kwalitatieve verplichting, in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, te vestigen:

1. Koper is verplicht in of op het verkochte de aanwezigheid van voorzieningen ten algemene nutte te dulden, onder meer de voorzieningen ten behoeve van energie, gas, water, CAI, telefoonaansluiting, indien van toepassing voorzieningen ten behoeve van het drainagestelsel en tevens te dulden dat daaraan door de daarvoor verantwoordelijke instanties het noodzakelijke onderhoud en herstel wordt gepleegd. Koper dient zich te onthouden van activiteiten op of nabij het verkochte waardoor schade aan genoemde voorzieningen zou kunnen ontstaan en is jegens de daarvoor verantwoordelijke instanties aansprakelijk voor schade aan de voorzieningen.
2. De onder 1. omschreven verplichtingen zullen overgaan op al degenen die het registergoed zullen verkrijgen hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel.
3. Degenen die van de eigenaar of beperkt gerechtigde een recht tot gebruik van het registergoed zullen verkrijgen zijn eveneens aan de onder 1. omschreven verplichtingen verbonden.

Voorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

Gebruik

Artikel 14.

Het registergoed bezit op heden de eigenschappen die het hierna omschreven gebruik nodig zijn. Aan koper kenbare gebreken die daaraan in de weg zouden kunnen staan,

komen voor diens risico.

Koper is voornemens het verkochte te gaan gebruiken voor woningdoeleinden, te weten de bouw van een vrijstaand woonhuis met tuin.

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte deelt verkoper nog mee dat hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden thans niet is toegestaan. Het voorgenomen gebruik van het verkochte door koper casu quo het verkrijgen van de eventueel benodigde publiekrechtelijk toestemming (en) en de mogelijkheid tot aansluiting op de riolering en andere nutsvoorzieningen komt voor rekening en risico van koper.

SLOT

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 de verkoper noch koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Afstanddoening

Partijen verklaren over en weer afstand te doen van het recht om op welke grond dan ook ontbinding van de koopovereenkomst te vorderen.

Volmacht

Blijkende van voormelde volmacht uit één (1) onderhandse akte, welke is vastgehecht aan een minuut-akte, verleden voor mij, notaris, op zestien juli tweeduizend vijftien.

Vrijstelling overdrachtsbelasting

Tenslotte verklaarden de comparanten, die sub A. handelende als gemeld, dat ter zake van de onderhavige levering omzetbelasting verschuldigd is, aangezien het bij deze verkochte door verkoper als ondernemer is vervaardigd en dat deze overdracht mitsdien is vrijgesteld van overdrachtsbelasting op grond van het bepaalde in artikel 15 lid 1 sub a. van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer, aangezien de verkoper het bij deze verkochte niet als bedrijfsmiddel heeft gebruikt.

Koopovereenkomst

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in de koopovereenkomst en ook overigens tussen hen is overeengekomen.

Woonplaatskeuze

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken comparanten is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

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

De inhoud van deze akte is aan de comparanten opgegeven en toegelicht.

De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van deze akte geen prijs te stellen, tijdig vóór het verlijden van deze akte een ontwerp daarvan te hebben ontvangen, van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en met die inhoud in te stemmen. Onmiddellijk daarna is deze akte beperkt voorgelezen en door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om