

NOTARISSSEN ELST

AKTE VAN LEVERING

(bouwnummer * / appartementsindex *, De Pas, fase 3 te Elst)

*SMA

Vandaag, *, verschenen voor mij,

*mr. Johannes Gerardus Theodorus Maria Castrop, notaris in de gemeente Overbetuwe, kantoorhoudende te Elst:

*mr. Ilse Hendrika Geertruida Maria van Noordenburg, toegevoegd notaris, hierna te noemen: 'notaris', bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Johannes Gerardus Theodorus Maria Castrop, notaris in de gemeente Overbetuwe kantoorhoudende te Elst:

*mr. Sharon Chantal Matulessey, kandidaat-notaris, hierna te noemen: 'notaris', als waarnemer van mr. Johannes Gerardus Theodorus Maria Castrop, notaris in de gemeente Overbetuwe, in zijn hoedanigheid van waarnemer van het vacante protocol van mr. Evert Oldenburger, destijds notaris in de gemeente Overbetuwe, kantoorhoudende te Elst:

1. *, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Ontwikkelcombinatie De Pas B.V.**, gevestigd te Amersfoort, kantoorhoudende te 3823 LK Amersfoort, De Brand 30, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 83516654, en als zodanig deze vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigende; hierna Ontwikkelcombinatie De Pas B.V. te noemen: "**verkoper**"; en

2. *
hierna, *zowel tezamen als ieder afzonderlijk, te noemen: "**koper**".

Volmacht

Van de volmacht van verkoper blijkt uit twee onderhandse akten van volmacht die zijn gehecht aan de akte van splitsing in appartementsrechten, op * verleden voor *mij, notaris, waarvan een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers op * in deel *, nummer *.

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

I. Verkoop en koop, alsmede de aannemingsovereenkomst

Verkoper heeft per * blijkens een onderhandse overeenkomst houdende koop, door verkoper ondertekend de dato * en door koper ondertekend de dato*, hierna aan te duiden als: "de koopovereenkomst", aan koper verkocht, die heeft gekocht een appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik

van de woning met toebehoren, welk appartementsrecht nader in deze akte zal worden omschreven, terwijl de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Trebbe NoordOost B.V.**, gevestigd te Zwolle, kantoorhoudende te 8041 BL Zwolle, Grote Voort 291, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30058389, hierna te noemen: "**aannemer**", zich jegens koper blijkens een afzonderlijke onderhandse overeenkomst houdende aanneming, hierna aan te duiden als: "**de aannemingsovereenkomst**", heeft verbonden om voor rekening van koper in na te melden gebouw een (appartement)woning met toebehoren te realiseren, naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven.

Koper kan verkoper niet aanspreken voor de verplichtingen van aannemer voortvloeiende uit de aannemingsovereenkomst en verkoper kan koper niet aanspreken voor de verplichtingen van de koper voortvloeiende uit de aannemingsovereenkomst.

Koper kan aannemer niet aanspreken voor de verplichtingen van verkoper voortvloeiende uit de koopovereenkomst en aannemer kan koper niet aanspreken voor de verplichtingen van de koper voortvloeiende uit de koopovereenkomst.

De koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst bevinden zich onder berusting van mij, notaris.

II. Levering

Ter voldoening aan het vorenstaande levert verkoper bij dezen aan de koper, die bij dezen van verkoper aanvaardt, *zulks ieder voor de onverdeelde helft*:

WEGHALEN WAT NIET VAN TOEPASSING IS

1. **het appartementsrecht, omvattende het uitsluitend gebruik van de woning met tuin en terras gelegen op de begane grond van het gebouw en de berging gelegen op de begane grond van het gebouw, thans bekend als bouwnummer 801, plaatselijk bekend te * Elst, *, kadastraal bekend gemeente Elst, sectie N complexaanduiding *A, appartementsindex 1; uitmakende het vijf en veertig/negen honderd zeven en vijftigste (45/957^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit zeventien (17) woonappartementen met tuin en terras of balkon op de begane grond, eerste verdieping, tweede verdieping en derde verdieping, met bijbehorende bergingen op de begane grond en gemeenschappelijke binnen- en buitenruimten en verdere toebehoren, thans bekend als bouwnummers 801 tot en met 817;**
2. **het appartementsrecht, omvattende het uitsluitend gebruik van de woning met balkon gelegen op de eerste verdieping van het gebouw en de berging gelegen op de begane grond van het gebouw, thans bekend als bouwnummer 802, plaatselijk bekend te * Elst, *, kadastraal bekend gemeente Elst, sectie N complexaanduiding *A, appartementsindex 2;**

- uitmakende het vijf en veertig/negen honderd zeven en vijftigste (45/957^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit zeventien (17) woonappartementen met tuin en terras of balkon op de begane grond, eerste verdieping, tweede verdieping en derde verdieping, met bijbehorende bergingen op de begane grond en gemeenschappelijke binnen- en buitenruimten en verdere toebehoren, thans bekend als bouwnummers 801 tot en met 817;
3. het appartementsrecht, omvattende het uitsluitend gebruik van de woning met balkon gelegen op de eerste (1e) verdieping van het gebouw en de berging gelegen op de begane grond van het gebouw, thans bekend als bouwnummer 803, plaatselijk bekend te * Elst, *, kadastraal bekend gemeente Elst, sectie N complexaanduiding *A, appartementsindex 3;
- uitmakende het vijf en veertig/negen honderd zeven en vijftigste (45/957^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit zeventien (17) woonappartementen met tuin en terras of balkon op de begane grond, eerste verdieping, tweede verdieping en derde verdieping, met bijbehorende bergingen op de begane grond en gemeenschappelijke binnen- en buitenruimten en verdere toebehoren, thans bekend als bouwnummers 801 tot en met 817;
4. het appartementsrecht, omvattende het uitsluitend gebruik van de woning met balkon gelegen op de eerste (1e) verdieping van het gebouw en de berging gelegen op de begane grond van het gebouw, thans bekend als bouwnummer 804, plaatselijk bekend te * Elst, *, kadastraal bekend gemeente Elst, sectie N complexaanduiding *A, appartementsindex 4;
- uitmakende het vijf en veertig/negen honderd zeven en vijftigste (45/957^{ste}) onverdeeld aandeel in de in de gemeenschap, bestaande uit zeventien (17) woonappartementen met tuin en terras of balkon op de begane grond, eerste verdieping, tweede verdieping en derde verdieping, met bijbehorende bergingen op de begane grond en gemeenschappelijke binnen- en buitenruimten en verdere toebehoren, thans bekend als bouwnummers 801 tot en met 817;
5. het appartementsrecht, omvattende het uitsluitend gebruik van de woning met balkon gelegen op de eerste (1e) verdieping van het gebouw en de berging gelegen op de begane grond van het gebouw, thans bekend als bouwnummer 805, plaatselijk bekend te * Elst, *, kadastraal bekend gemeente Elst, sectie N complexaanduiding *A, appartementsindex 5;
- uitmakende het vijf en veertig/negen honderd zeven en vijftigste (45/957^{ste}) onverdeeld in de gemeenschap, bestaande uit zeventien (17) woonappartementen met tuin en terras of balkon op de begane grond, eerste verdieping, tweede verdieping en derde verdieping, met bijbehorende bergingen op de begane grond en

- gemeenschappelijke binnen- en buitenruimten en verdere toebehoren, thans bekend als bouwnummers 801 tot en met 817;**
6. **het appartementsrecht, omvattende het uitsluitend gebruik van de woning met balkon gelegen op de tweede (2de) verdieping van het gebouw en de berging gelegen op de begane grond van het gebouw, thans bekend als bouwnummer 806, plaatselijk bekend te * Elst, *, kadastraal bekend gemeente Elst, sectie N complexaanduiding *A, appartementsindex 6;**
uitmakende het vijf en veertig/negen honderd zeven en vijftigste (45/957^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit zeventien (17) woonappartementen met tuin en terras of balkon op de begane grond, eerste verdieping, tweede verdieping en derde verdieping, met bijbehorende bergingen op de begane grond en gemeenschappelijke binnen- en buitenruimten en verdere toebehoren, thans bekend als bouwnummers 801 tot en met 817;
 7. **het appartementsrecht, omvattende het uitsluitend gebruik van de woning met balkon gelegen op de tweede (2de) verdieping van het gebouw en de berging gelegen op de begane grond van het gebouw, thans bekend als bouwnummer 807, plaatselijk bekend te * Elst, *, kadastraal bekend gemeente Elst, sectie N complexaanduiding *A, appartementsindex 7;**
uitmakende het vijf en veertig/negen honderd zeven en vijftigste (45/957^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit zeventien (17) woonappartementen met tuin en terras of balkon op de begane grond, eerste verdieping, tweede verdieping en derde verdieping, met bijbehorende bergingen op de begane grond en gemeenschappelijke binnen- en buitenruimten en verdere toebehoren, thans bekend als bouwnummers 801 tot en met 817;
 8. **het appartementsrecht, omvattende het uitsluitend gebruik van de woning met balkon gelegen op de tweede (2de) verdieping van het gebouw en de berging gelegen op de begane grond van het gebouw, thans bekend als bouwnummer 808, plaatselijk bekend te * Elst, *, kadastraal bekend gemeente Elst, sectie N complexaanduiding *A, appartementsindex 8;**
uitmakende het vijf en veertig/negen honderd zeven en vijftigste (45/957^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit zeventien (17) woonappartementen met tuin en terras of balkon op de begane grond, eerste verdieping, tweede verdieping en derde verdieping, met bijbehorende bergingen op de begane grond en gemeenschappelijke binnen- en buitenruimten en verdere toebehoren, thans bekend als bouwnummers 801 tot en met 817;
 9. **het appartementsrecht, omvattende het uitsluitend gebruik van de woning met balkon gelegen op de tweede (2de) verdieping van het gebouw en de berging gelegen op de begane grond van het gebouw, thans bekend als bouwnummer 809, plaatselijk bekend te * Elst, *,**

- kadastraal bekend gemeente Elst, sectie N complexaanduiding *A, appartementsindex 9;**
uitmakende het vijf en veertig/negen honderd zeven en vijftigste (45/957^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit zeventien (17) woonappartementen met tuin en terras of balkon op de begane grond, eerste verdieping, tweede verdieping en derde verdieping, met bijbehorende bergingen op de begane grond en gemeenschappelijke binnen- en buitenruimten en verdere toebehoren, thans bekend als bouwnummers 801 tot en met 817;
- 10. het appartementsrecht, omvattende het uitsluitend gebruik van de woning met tuin en terras gelegen op de begane grond van het gebouw en de berging gelegen op de begane grond van het gebouw, thans bekend als bouwnummer 810, plaatselijk bekend te * Elst, *, kadastraal bekend gemeente Elst, sectie N complexaanduiding *A, appartementsindex 10;**
uitmakende het negen en zestig/negen honderd zeven en vijftigste (69/957^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit zeventien (17) woonappartementen met tuin en terras of balkon op de begane grond, eerste verdieping, tweede verdieping en derde verdieping, met bijbehorende bergingen op de begane grond en gemeenschappelijke binnen- en buitenruimten en verdere toebehoren, thans bekend als bouwnummers 801 tot en met 817;
- 11. het appartementsrecht, omvattende het uitsluitend gebruik van de woning met tuin en terras gelegen op de begane grond van het gebouw en de berging gelegen op de begane grond van het gebouw, thans bekend als bouwnummer 811, plaatselijk bekend te * Elst, *, kadastraal bekend gemeente Elst, sectie N complexaanduiding *A, appartementsindex 11;**
uitmakende het negen en zestig/negen honderd zeven en vijftigste (69/957^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit zeventien (17) woonappartementen met tuin en terras of balkon op de begane grond, eerste verdieping, tweede verdieping en derde verdieping, met bijbehorende bergingen op de begane grond en gemeenschappelijke binnen- en buitenruimten en verdere toebehoren, thans bekend als bouwnummers 801 tot en met 817;
- 12. het appartementsrecht, omvattende het uitsluitend gebruik van de woning met balkon gelegen op de eerste (1e) verdieping van het gebouw en de berging gelegen op de begane grond van het gebouw, thans bekend als bouwnummer 812, plaatselijk bekend te * Elst, *, kadastraal bekend gemeente Elst, sectie N complexaanduiding *A, appartementsindex 12;**
uitmakende het negen en zestig/negen honderd zeven en vijftigste (69/957^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit zeventien (17) woonappartementen met tuin en terras of balkon op de begane grond, eerste verdieping, tweede verdieping en derde

- verdieping, met bijbehorende bergingen op de begane grond en gemeenschappelijke binnen- en buitenruimten en verdere toebehoren, thans bekend als bouwnummers 801 tot en met 817;**
- 13. het appartementsrecht, omvattende het uitsluitend gebruik van de woning met balkon gelegen op de eerste (1e) verdieping van het gebouw en de berging gelegen op de begane grond van het gebouw, thans bekend als bouwnummer 813, plaatselijk bekend te * Elst, *, kadastraal bekend gemeente Elst, sectie N complexaanduiding *A, appartementsindex 13;**
uitmakende het negen en zestig/negen honderd zeven en vijftigste (69/957^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit zeventien (17) woonappartementen met tuin en terras of balkon op de begane grond, eerste verdieping, tweede verdieping en derde verdieping, met bijbehorende bergingen op de begane grond en gemeenschappelijke binnen- en buitenruimten en verdere toebehoren, thans bekend als bouwnummers 801 tot en met 817;
- 14. het appartementsrecht, omvattende het uitsluitend gebruik van de woning met balkon gelegen op de tweede (2de) verdieping van het gebouw en de berging gelegen op de begane grond van het gebouw, thans bekend als bouwnummer 814, plaatselijk bekend te * Elst, *, kadastraal bekend gemeente Elst, sectie N complexaanduiding *A, appartementsindex 14;**
uitmakende het negen en zestig/negen honderd zeven en vijftigste (69/957^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit zeventien (17) woonappartementen met tuin en terras of balkon op de begane grond, eerste verdieping, tweede verdieping en derde verdieping, met bijbehorende bergingen op de begane grond en gemeenschappelijke binnen- en buitenruimten en verdere toebehoren, thans bekend als bouwnummers 801 tot en met 817;
- 15. het appartementsrecht, omvattende het uitsluitend gebruik van de woning met balkon gelegen op de tweede (2de) verdieping van het gebouw en de berging gelegen op de begane grond van het gebouw, thans bekend als bouwnummer 815, plaatselijk bekend te * Elst, *, kadastraal bekend gemeente Elst, sectie N complexaanduiding *A, appartementsindex 15;**
uitmakende het negen en zestig/negen honderd zeven en vijftigste (69/957^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit zeventien (17) woonappartementen met tuin en terras of balkon op de begane grond, eerste verdieping, tweede verdieping en derde verdieping, met bijbehorende bergingen op de begane grond en gemeenschappelijke binnen- en buitenruimten en verdere toebehoren, thans bekend als bouwnummers 801 tot en met 817;
- 16. het appartementsrecht, omvattende het uitsluitend gebruik van de woning met balkon gelegen op de derde (3de) verdieping van het gebouw en de berging gelegen op de begane grond van het gebouw,**

- thans bekend als bouwnummer 816, plaatselijk bekend te * Elst, *, kadastraal bekend gemeente Elst, sectie N complexaanduiding *A, appartementsindex 16;
 uitmakende het negen en zestig/negen honderd zeven en vijftigste (69/957^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit zeventien (17) woonappartementen met tuin en terras of balkon op de begane grond, eerste verdieping, tweede verdieping en derde verdieping, met bijbehorende bergingen op de begane grond en gemeenschappelijke binnen- en buitenruimten en verdere toebehoren, thans bekend als bouwnummers 801 tot en met 817;
17. het appartementsrecht, omvattende het uitsluitend gebruik van de woning met balkon gelegen op de derde (3de) verdieping van het gebouw en de berging gelegen op de begane grond van het gebouw, thans bekend als bouwnummer 817, plaatselijk bekend te * Elst, *, kadastraal bekend gemeente Elst, sectie N complexaanduiding *A, appartementsindex 17;
 uitmakende het negen en zestig/negen honderd zeven en vijftigste (69/957^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit zeventien (17) woonappartementen met tuin en terras of balkon op de begane grond, eerste verdieping, tweede verdieping en derde verdieping, met bijbehorende bergingen op de begane grond en gemeenschappelijke binnen- en buitenruimten en verdere toebehoren, thans bekend als bouwnummers 801 tot en met 817,
 hierna te noemen "het verkochte" of "het registergoed"

Toekomstig gebruik

Het gekochte is het toekomstig adres van koper, nadat de daarop te realiseren woning voor bewoning en gebruik is opgeleverd.

III. Eigendomsverkrijging en splitsing

De hiervoor omschreven gemeenschap waarvan het verkochte deel uitmaakt is voor wat betreft het hiervoor vermelde perceel kadastraal bekend gemeente Elst, sectie N, nummer 5342, door verkoper verkregen door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers op vijftieng april tweeduizend vierentwintig in deel 86416, nummer 159, van een afschrift van een akte van levering op de dag daarvoor verleden voor een waarnemer van mr. J.G.T.M. Castrop, notaris in de gemeente Overbetuwe als waarnemer van het vacante protocol van mr. E. Oldenburger, destijds notaris in de gemeente Overbetuwe, kantoorhoudende te Elst.

Vervolgens is de hiervoor omschreven gemeenschap gesplitst in appartementsrechten door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers op * in deel *, nummer *, van een afschrift van een akte van splitsing in appartementsrechten op diezelfde dag verleden voor *.

IV. Koopsom, aanneemsom, kosten, kwijting

Koopsom

De koopsom van het verkochte bedraagt voor wat betreft de grondkosten * euro (€ *), inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting (exclusief de

Concept-akte splitsing in appartementsrechten t.b.v. geïnteresseerde kopers van het plan De Pas Fase 3 te Elst. Deze concept-akte is nog onderhevig aan wijzigingen door de notaris. Aan deze concept-akte kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

eventueel verschuldigde rente), welke koopsom is voldaan door storting op een kwaliteitsrekening van mij, notaris.

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 en beslag overeenkomstig deze akte zeker is.

Aanneemsom

De totale aanneemsom bedraagt: *, inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting, doch exclusief meer- of minderwerk.

De (nog niet vervallen termijnen van de) aanneemsom zal (zullen) door koper conform het bepaalde in de aannemingsovereenkomst aan aannemer worden voldaan naar gelang de bouw start (vordert).

*Door verkoper zijn de reeds vervallen termijnen van de aanneemsom, zijnde een bedrag groot * aan de aannemer voldaan.

Gemeld bedrag groot * is koper thans aan verkoper verschuldigd en is door koper voldaan door storting daarvan op een kwaliteitsrekening van Notarissen Elst te Overbetuwe.

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 en beslag overeenkomstig deze akte zeker is.**

Kwijting

Verkoper verleent bij dezen kwijting aan de koper voor het aan verkoper verschuldigde.

Kosten

De kosten van levering en de kadastrale rechten verbonden aan deze levering, alsmede de verschuldigde overdrachtsbelasting, zijn voor rekening van verkoper.

V. Leveringsbepalingen

Juridische en feitelijke staat

De koopovereenkomst en deze overeenkomst van levering zijn aangegaan onder de volgende bepalingen:

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 hierna anders is vermeld;
- c. niet bezwaard is met verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek (kwalitatieve verplichtingen), tenzij hierna anders is vermeld.

Over- of ondermaat

Indien de opgegeven maat of oppervlakte van het in het verkochte begrepen grondperceel of de verdere omschrijving van het verkochte niet juist of niet

volledig is, ontleent geen van partijen daaraan rechten. Verschil tussen de feitelijke en de blijkens de splitsingstekening aangegeven maat of grootte van de privégedeelten geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering, hoe ook genaamd.

Feitelijke leveringsverplichting

1. Verkoper levert het verkochte heden af aan koper in de staat waarin het zich heden bevindt. Koper draagt vanaf heden het risico van het verkochte.

Ten aanzien van het in eigen gebruik en genot aanvaarden van het verkochte door Koper geldt hetgeen daaromtrent is bepaald in de aannemingsovereenkomst.

Gedurende de (af)bouw blijft het gebouw met toebehoren voor risico van de verkoper, dan wel komt/blijft het voor risico van de aannemer, een en ander conform de door de aannemer met individuele kopers gesloten aannemingsovereenkomsten.

De verkoper, respectievelijk de bedoelde aannemer, is verplicht het gebouw tot de datum dat het "eerste" privé gedeelte wordt opgeleverd aan de betreffende koper van het appartementsrecht waartoe dit privé gedeelte behoort (en door deze koper de sleutels in ontvangst zijn genomen) genoegzaam verzekerd te houden. Vanaf de hiervoor bedoelde datum zal het bestuur namens en voor rekening van de vereniging het gebouw bij één of meer door haar te bepalen/aan te wijzen verzekeraars verzekeren als bedoeld in artikel 19 van het reglement, en zal zij tevens namens en voor rekening van de vereniging een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid, die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig.

2. Het verkochte is vrij van huur en elk ander gebruik(srecht) en kan door koper na oplevering van het (de) appartementsrecht(en) in eigen gebruik worden aanvaard na aan al zijn verplichtingen uit hoofde van de aannemingsovereenkomst jegens aannemer voldaan te hebben en bovendien na ondertekening door of namens aannemer en koper van het proces-verbaal van oplevering.

Bij de aflevering van het verkochte kan koper een beroep doen op de opleveringsregeling bedoeld in artikel 7:768 Burgerlijk Wetboek dan wel een op basis van artikel 6:214 Burgerlijk Wetboek vastgestelde standaardregeling.

Baten en lasten

De baten van het verkochte komen met ingang van heden voor rekening van koper.

De lasten van het verkochte (daaronder begrepen de zakelijke lasten van het verkochte) komen met ingang van een januari van het jaar volgende op het jaar van de juridische levering voor rekening van koper.

Cessie

Alle rechten van vrijwaring en andere rechten die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover zijn

Concept-akte splitsing in appartementsrechten t.b.v. geïnteresseerde kopers van het plan De Pas Fase 3 te Elst. Deze concept-akte is nog onderhevig aan wijzigingen door de notaris. Aan deze concept-akte kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

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 bij deze aan koper, die bij deze 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.

Aantekeningen

In de na te melden openbare registers staat de volgende aantekening:

*"Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken
Er zijn geen beperkingen bekend".*

Continuering overeenkomst

Voor zover daaraan in deze akte geen uitvoering is gegeven, blijft tussen partijen van kracht hetgeen ter zake de koopovereenkomst 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.

VI. Waarborgcertificaat

Het onderhavige bouwplan is bij de Woningborg N.V. geregistreerd onder nummer W-^{*}.

Koper verklaart het betreffende waarborgcertificaat te hebben ontvangen.

VII. Bijzondere bepalingen, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, erfdienstbaarheden

In voormelde titel van aankomst zijn geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen gevestigd, overeengekomen of aangehaald uit vroegere akten.

Partijen hebben mij, notaris, geen opdracht gegeven bij het Kadaster een erfdienstbaarhedenonderzoek uit te voeren.

Kwalitatieve verplichtingen en oplegging kettingbedingen

Verkoper en koper zijn in de koopovereenkomst overeengekomen om na te melden kwalitatieve verplichtingen te vestigen. Ter uitvoering van de koopovereenkomst worden hierbij gevestigd door verkoper ten behoeve van de hierna gemelde belanghebbenden en ten laste van koper opgelegd, als eigenaar van het verkochte de navolgende kwalitatieve verplichtingen:

Kwalitatieve verplichtingen en bedingen ten behoeve van de gemeente

Overbetuwe en derden/nutsbedrijven

Bij deze worden ten laste van het verkochte en ten behoeve van de gemeente Overbetuwe (hierna ook te noemen: Gemeente) en derden/nutsbedrijven de navolgende kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 252 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek gevestigd en aan koper opgelegd als eigenaar van het gekochte:

Instandhouding hagen/groene erfafscheidingen

1. Indien op de verkooptekening is aangegeven dat bij het verkochte een haag wordt aangelegd, welke verkooptekening in de daartoe bestemde openbare registers zal worden ingeschreven, is koper verplicht zulks te dulden en in stand te houden. De haag zal door de verkoper danwel (een) door verkoper aan te wijzen derde(n) worden aangelegd.
De koper is verplicht de haag te gedogen, te onderhouden en in stand te houden.
Bij een noodzakelijke vervanging van de haag zal koper eenzelfde haag weer dienen aan te brengen. Koper zal met de tuinaanleg hiermee rekening moeten houden en zal er voor moeten zorgen dat er geen obstakels zijn voor de aanleg van de haag.
2. Bij niet-nakoming van de onder 1. bedoelde verplichting verbeurt koper ten behoeve van de Gemeente een boete van vijftientigduizend euro (€ 25.000,00) voor iedere dag dat de overtreding voortduurt. Deze boete is door het enkele feit van de niet-nakoming onmiddellijk opeisbaar, zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst. De Gemeente behoudt het recht om nakoming te vorderen.
3. Voor zover de onder 1. en 2. bedoelde verplichting niet als kwalitatieve verplichtingen kunnen worden overeengekomen, moet bij elke vervreemding van het verkochte of vestiging daarop van zakelijke rechten, niet zijnde een recht van hypotheek, waardoor het gebruik van het verkochte door anderen wordt verkregen, de hiervoor onder 1. en 2. genoemde voorwaarden door koper aan elke opvolgende eigenaar als kettingbeding worden opgelegd, onder verbeurte van een door het enkele feit van de overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, aan de Gemeente verschuldigde boete van honderdduizend euro (€ 100.000,00). Deze boete zal verschuldigd zijn door de nalatige verkoper.

Aanvaarding door koper

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die bepalingen bij deze door koper aanvaard.

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

VIII. Reglement van splitsing

Ten aanzien van het reglement van splitsing wordt verwezen naar gemelde akte van splitsing in appartementsrechten de dato * (*/*), in welke akte de bepalingen van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, met inbegrip van de bijbehorende ANNEX 2 van toepassing zijn verklaard. Dit modelreglement is vastgesteld bij een akte verleden op negentien december tweeduizend zeventien voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers op negentien december tweeduizend zeventien in deel 72212, nummer 160.

De koper heeft van voormelde akte van splitsing in appartementsrechten en het bijbehorend modelreglement een exemplaar ontvangen en is met de inhoud daarvan volledig bekend. De uit voormelde akte van splitsing in appartementsrechten en bijbehorend modelreglement voortvloeiende verplichtingen worden bij deze door de koper aanvaard.

Bij gemelde akte van splitsing in appartementsrechten is de vereniging van eigenaars opgericht, genaamd: Vereniging van Eigenaars Marathon 63 tot en met 95 (oneven nummers) te Elst, gevestigd in de gemeente Overbetuwe en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.

Onherroepelijke volmachtverlening

In de koopovereenkomst is de navolgende onherroepelijk volmacht opgenomen:

“Artikel 25

Volmacht

Koper dient tot 2 (twee) jaar na de oplevering van de gemeenschappelijke zaken en gedeelten van het gebouw, in de akte van levering van het Verkochte onherroepelijk volmacht (met de macht van substitutie) te verlenen aan de Notaris tot:

- a. het vestigen of doen vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van de Appartementsrechten en/of het gebouw, als vereist door de gemeente, of andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven, dan wel voortvloeiende uit het gebruik en de feitelijke situatie c.q. de ligging van het Appartementsrecht of de grond ten opzichte van de naburige erven en/of het legaliseren van de feitelijke situatie van het gehele complex ten behoeve van het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen en wijzigen van leidingen, kabels, rioleringen en dergelijke; en*
- b. het zo nodig wijzigen en/of aanvullen van de splitsingsakte(n) en tekening, teneinde deze akte aan te passen aan de feitelijke situatie, waaronder mede begrepen de feitelijke situatie die ontstaat of die is ontstaan nadat de Notaris conform en het inachtneming van hetgeen hierover is vermeld in de Koopovereenkomst wijzigingen in het gebouw heeft doorgevoerd. Van het voornemen tot gebruikmaking van de afgegeven volmacht zal door de Notaris schriftelijk aan de eigenaars moeten worden kennis gegeven onder mededeling van hetgeen zal geschieden.*

Indien door de Verkoper niet binnen 2 (twee) jaar na oplevering van de gemeenschappelijke zaken en gedeelten van het gebouw, aan alle eigenaars kennis is gegeven, dat van de door hen afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, zal geen gebruik (meer) mogen worden gemaakt van de afgegeven volmachten.

Iedere eigenaar is verplicht bij overdracht van zijn Appartementsrecht aan de opvolgende eigenaar de verplichting op te leggen eveneens de volmacht als hiervoor vermeld aan de Notaris te verlenen, welke verplichting dient te worden opgelegd aan iedere opvolgende eigenaar gedurende de periode dat

het gebouw zal worden gerealiseerd en tot 2 (twee) jaar na de oplevering van de gemeenschappelijke zaken en gedeelten van het gebouw.”

Ter uitvoering van het uit de koopovereenkomst geciteerde verleent koper hierbij een onherroepelijke volmacht (met de macht van substitutie) aan mij, notaris, dan wel aan een van de andere (toegevoegd) notaris(sen) verbonden aan Notarissen Elst te Elst, en/of diens waarnemer, om het hiervoor uit de koopovereenkomst aangehaalde tekst uit te voeren.*

Koper is verplicht bij overdracht van het verkochte aan de opvolgende eigenaar de hiervoor gemelde verplichting op te leggen eveneens de volmacht als hiervoor vermeld aan mij, notaris, dan wel aan een van de andere (toegevoegd) notaris(sen) verbonden aan Notarissen Elst te Elst, en/of diens waarnemer te verlenen, welke verplichting dient te worden opgelegd aan iedere opvolgende eigenaar gedurende de periode dat het gebouw zal worden gerealiseerd en tot 2 (twee) jaar na de oplevering van de gemeenschappelijke zaken en gedeelten van het gebouw.

Lidmaatschap, statuten en reglementen

Koper is ermee bekend dat hij op grond van zijn verkrijging van het verkochte van rechtswege lid wordt van de hiervoor vermelde vereniging van eigenaars. Hij is er verder mee bekend dat hij verplicht is tot nakoming van de bepalingen van de statuten van die vereniging, de bepalingen van het reglement van splitsing, voor zover vastgesteld de bepalingen van het huishoudelijk reglement en van de door de vereniging genomen besluiten.

Verkoper heeft koper daarover naar vermogen geïnformeerd terwijl koper de gelegenheid heeft gehad van de inhoud van de betreffende stukken kennis te nemen.

Verklaringen bestuur vereniging van eigenaars

Omdat de vereniging van eigenaars nog niet actief is, er nog geen voorschotbijdrage is vastgesteld en er nog geen reserve- en onderhoudsfonds is, wordt aan deze akte geen verklaring vastgemaakt zoals bedoeld in artikel 5:122 leden 5 en 6 Burgerlijk Wetboek, die inhoudt een opgave van de door verkoper aan de vereniging verschuldigde bijdragen, de schulden als bedoeld in artikel 5:113 leden 2 en 5 Burgerlijk Wetboek, een opgave van de omvang van het reservefonds van de vereniging als bedoeld in artikel 5:126 lid 1 Burgerlijk Wetboek en de schulden van de vereniging.

De voorschotbijdrage is voor de eerste maal verschuldigd met ingang van de maand waarop de maandelijkse bijdrage door de algemene vergadering is vastgesteld.

****** ALLEEN OPNEMEN BIJ BOUWNUMMERS 801 t/m 810 en 812 t/m 817
KOOPPRIJS TOT EN MET €390.000,00**

Verplichting tot zelfbewoning

Voor de woningen geldt dat door de gemeente Overbetuwe aan verkoper de verplichting is opgelegd om aan koper een verplichting tot zelfbewoning door koper, samen met een partner en/of andere gezinsleden op te leggen.

Zelfbewoningsplicht

Verkoper legt de volgende zelfbewoningsplicht op aan koper:

1. Koper moet de woning die in het complex wordt gebouwd en waartoe het appartementsrecht een exclusief gebruiksrecht geeft zelf (met zijn partner en/of andere gezinsleden) bewonen. Koper mag deze woning dus niet verhuren of op een andere manier in gebruik geven aan andere personen of bedrijven. Deze zelfbewoningsplicht eindigt na vijf jaar na oplevering van woning aan koper. Op het moment dat koper de woning binnen deze termijn verkoopt en levert aan een ander, dan moet hij deze zelfbewoningsplicht doorleggen aan de nieuwe koper/eigenaar. Deze verplichting wordt daarom als kettingbeding opgenomen en door verkoper als kettingbeding aan koper opgelegd. Wanneer koper of zijn rechtsopvolger (nieuwe koper/eigenaar) deze verplichting niet doorlegt aan de nieuwe koper/eigenaar dan is hij een direct opeisbare boete aan verkoper verschuldigd van vijftigduizend euro (€ 50.000,00).
2. Wanneer koper een woning koopt met het doel de woning die daarop wordt gebouwd door ouder(s) of kind(eren) te laten bewonen, dan is dit toegestaan. Koper garandeert in dit geval dat de ouder(s) of kind(eren) zich aan de zelfbewoningsplicht houden zoals deze hiervoor is beschreven.

IX. Aanvaarding door koper

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die bepalingen bij deze door koper aanvaard.

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

X. Instandhouding eerdere gemaakte afspraken

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen vóór de ondertekening van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen.

XI. Ontbindende voorwaarde(n) uit onderliggende overeenkomst(en)

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst, de aannemingsovereenkomst of in nadere overeenkomsten, die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

XII. Volmacht rectificatie

Partijen geven, voor zoveel nodig, de medewerkers van het kantoor van mij, notaris, zowel tezamen als ieder van hen afzonderlijk, een onherroepelijke volmacht, om voor zoveel nodig in overeenstemming met dat wat tussen partijen is overeengekomen deze akte bij afzonderlijke akte aan te vullen, te wijzigen en zodoende te rectificeren in verband met een onjuistheid, onvolledigheid, verzuim of een foutieve (kadastrale) aanduiding. Deze volmacht heeft geen betrekking op wijzigingen en/of aanvullingen die voortvloeien uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden.

Deze volmacht vormt een onverbreekelijk bestanddeel van de tussen partijen gesloten overeenkomst en strekt uitsluitend in het belang van partijen. Uit dit belang volgt dat de volmacht niet zal eindigen door het overlijden of door de ondercuratelestelling van de volmachtgevers of de gevolmachtigde. Ook zal de volmacht niet eindigen door herroeping door de volmachtgevers.

XIII. Overdrachtsbelasting/omzetbelasting

1. Verkoper verklaart ondernemer te zijn in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en dat het verkochte een bouwterrein (casu quo een in aanbouw zijnde gebouw en het erbij behorend terrein dat nog niet in gebruik is genomen) betreft, als bedoeld in artikel 11 lid 1, letter a, sub 1 van de Wet op de omzetbelasting 1968. De levering is derhalve van rechtswege belast met omzetbelasting.
2. Verkoper verklaart dat het verkochte voor of op heden niet als bedrijfsmiddel in gebruik is genomen.
3. Partijen verklaren hierbij een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, als bedoeld als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, op grond waarvan deze verkrijging zal zijn vrijgesteld van de heffing van overdrachtsbelasting, gelet op het hiervoor in lid a en b van dit artikel bepaalde en voorts aangezien de koper de aan hem in rekening gebrachte omzetbelasting niet in aftrek kan brengen.

XIV. Woonplaatskeuze

Voor de uitvoering van voormelde overeenkomsten van koop en levering, voor fiscale gevolgen en ter zake van de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers wordt woonplaats gekozen op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

Slot

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. De identiteit van de verschenen personen is, voor zover nog nodig, door mij, notaris, aan de hand van de daartoe bestemde documenten vastgesteld

WAARVAN AKTE

is verleden te Elst, gemeente Overbetuwe, op de datum in het begin van deze akte vermeld.

De inhoud van deze akte is aan de verschenen personen zakelijk opgegeven en toegelicht. Hierbij zijn zij gewezen op de gevolgen die voor hen uit de akte voortvloeien.

Zij hebben vervolgens verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en hiermee in te stemmen.

Onmiddellijk daarna is deze akte beperkt voorgelezen en door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om