

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

## NOTARISSSEN ELST

### Levering

(bouwnummer \*, project De Pas vrije kavels te Elst)

SMA/\* - \*\*\*

Vandaag, \*, verschenen voor mij,

\*mr. Johannes Gerardus Theodorus Maria Castrop, notaris, als waarnemer van het vacante protocol van mr. Evert Oldenburger, destijds notaris in de gemeente Overbetuwe, kantoorhoudende te Elst:

\* verschenen voor mij, 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 Matulesy, 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:

1. \*(*medewerker Notarissen Elst*) 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. a. \*  
b. \*  
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 mr. S.C. Matulesy, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Johannes Gerardus Theodorus Maria Castrop, notaris in de gemeente Overbetuwe kantoorhoudende te Elst,

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 koopovereenkomst**

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 van verkoper een perceel grond bestemd voor de realisatie van een grondgebonden woning, welk perceel nader in deze akte zal worden omschreven.

De koopovereenkomst bevindt 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:

het perceel (bouw)grond bestemd voor de daarop te bouwen woning met aan- en toebehoren, thans bekend als **bouwkavel \***, in plangebied De Pas fase \*4\* te Elst, gelegen aan Zomerspelen \*\* te Elst, kadastraal bekend gemeente Elst, sectie N nummer \*, ongeveer groot \* waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens- en oppervlakte is toegekend,

hierna te noemen "**het verkochte**" of "**het registergoed**".

#### **Verklaring ten behoeve van het kadaster**

Het verkochte betreft een geheel perceel met voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte, waarbij de berekende oppervlakte en de nieuwe grenzen van het perceel slechts een voorlopige status heeft. Dit betekent dat na verificatie van de nieuwe grenzen in het terrein de perceelsgrootte zal worden vastgesteld.

#### **Gebruik van het verkochte**

Koper wil het verkochte gaan gebruiken voor de realisatie van een woning en/of bijgebouw(en) op eigen terrein, een en ander conform de vereisten en de gestelde kaders zoals gesteld in het bij koper bekende kavelpaspoort. Het verkochte is het toekomstig adres van koper, nadat de daarop te realiseren woning voor bewoning en gebruik zijn opgeleverd.

### **III. Eigendomsverkrijging**

Het registergoed is (met meer registergoederen) door verkoper in eigendom verkregen door inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers op vijftiende april tweeduizend drieëntwintig 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 voornoemd.

### **IV. Koopsom, aanneemsom, kosten, kwijting**

#### **Koopsom**

De koopsom van het verkochte bedraagt \* **euro (€ \*)**, inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting (exclusief de 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.

#### 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 zijn voor rekening van verkoper.

#### Omzetbelasting

Met betrekking tot de levering van het gekochte is omzetbelasting verschuldigd aangezien verkoper ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en het verkochte een bouwterrein is in de zin van artikel 11 lid 6 van die wet.

### **V. Leveringsbepalingen**

#### Juridische en feitelijke staat

1. Verkoper staat ervoor in de koper de eigendom van een perceel grond te leveren dat:
  - a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan welke vernietiging ook;
  - b. niet bezwaard is met beslagen, rechten van hypotheek, andere zekerheidsrechten of inschrijvingen daarvan;
  - c. niet bezwaard is met beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, tenzij hiervoor dan wel hierna anders vermeld.
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig zijn, ontleent geen van partijen daaraan rechten.
3. De (af)levering van het verkochte vindt plaats in de staat, waarin het zich vandaag bevindt, zulks met inachtneming van het in de koopovereenkomst bepaalde.

#### Baten, lasten en risico

1. Vanaf heden komen alle op het verkochte rustende zakelijke lasten en belastingen, alsmede alle eventuele baten, ten laste casu quo ten gunste van koper.
2. Vanaf heden draagt koper het risico van het verkochte.
3. Het verkochte is vrij van huur en elk ander gebruik(srecht).

#### Garanties van verkoper

Verkoper garandeert het volgende:

- a. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte.
- b. Het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand of vordering van het registergoed krachtens de Huisvestingswet.
- c. Voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.
- d. Verkoper garandeert dat het haar niet bekend is dat het verkochte is opgenomen in een in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten respectievelijk hoofdstuk 9 van de

Omgevingswet.

- e. Verkoper garandeert dat ten aanzien van het verkochte geen beperkingenbesluiten voor bodem zijn genomen door het bevoegd gezag.

Publiekrechtelijke beperkingen

In de hiervoor vermelde openbare registers staat de volgende aantekening:

*"Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid*

*publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken*

*Er zijn geen beperkingen bekend".*

**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.

Verkoper heeft een erfdienstbaarhedenonderzoek uitgevoerd.

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 de bouwkavels die tot het bouwplan behoren 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:

1. Instandhouding hagen

1. Indien op de verkooptekening is aangegeven dat op de bouwkavel van koper een haag wordt aangelegd, 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 op een vaste hoogte zoals aangegeven op de verkooptekening.

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. Instandhouding hekwerk met hedera

1. Indien op de verkooptekening is aangegeven dat op de bouwkavel van koper een hekwerk met hedera (hierna: erfafscheiding) wordt aangelegd, is koper verplicht zulks te dulden en in stand te houden. De erfafscheiding zal door de verkoper danwel (een) door verkoper

aan te wijzen derde(n) worden aangelegd. De koper is verplicht deze erfafscheiding te gedogen, te onderhouden en in stand te houden op een vaste maat zoals aangegeven op de verkooptekening. Bij een noodzakelijke vervanging van de erfafscheiding zal koper eenzelfde erfafscheiding 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 erfafscheiding.

3. Instandhouding parkeerplaats

1. Koper is, bij realisatie van het verkochte, verplicht twee (2) parkeerplaatsen te realiseren op het bouwperceel (privé parkeerplaatsen). Koper is verplicht de gerealiseerde twee (2) parkeerplaatsen in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vervangen.
4. Bij niet-nakoming van de onder 1.1., 2.1. en, 3.1. bedoelde verplichtingen verbeurt koper ten behoeve van de Gemeente een boete van tienduizend euro (€ 10.000,00). 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 alsmede het recht om de parkeerplaatsen op kosten van koper alsnog aan te leggen en in stand te houden.

Ter uitvoering van het hiervoor onder 1. tot en met 3. bepaalde, zullen bij deze:

- de hiervoor gemelde verplichtingen, voor zover het betreft verplichtingen tot "dulden en niet-doen", door inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers voor registergoederen gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere titel verkrijgen en tevens daaraan gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik ervan verkrijgen.
- de hiervoor gemelde verplichtingen, voor zover het betreft verplichtingen "tot doen", bij deze als kettingbeding door verkoper aan koper worden opgelegd.

Koper is verplicht jegens de Gemeente het hiervoor bepaalde alsmede het onderhavige boetebeding bij overdracht van een (gedeelte) van het verkochte alsmede bij de vestiging van een beperkt recht op het verkochte, aan de opvolgende verkrijger(s) casu quo gerechtigde(n) op te leggen, zulks op straffe van een verbeurte van een direct opeisbare boete van tienduizend euro (€ 10.000,00) ten behoeve van de Gemeente, zulks onverminderd de overige aan verkoper toekomende rechtsmiddelen.

Koper verbindt zich jegens de Gemeente tot het bedingen van bij wijze van derdenbeding van de opvolgende verkrijger(s) casu quo gerechtigde(n) dat ook deze de onderhavige verplichtingen zal doorleggen als kettingbeding en zal aannemen ten behoeve van de Gemeente.

Kwalitatieve verplichtingen en bedingen ten behoeve van verkoper

1. Erfafscheiding tussen de aangrenzende bouwkwavels

1. Koper is verplicht en dient te dulden dat indien hij het voornemen heeft een erfafscheiding te plaatsen tussen het verkochte en de aangrenzende kavel/het aangrenzende perceel, dit in goed overleg met de eigenaar van de aangrenzende kavel/het aangrenzende perceel te doen. De koper dient te dulden dat de erfafscheiding te allen tijde op de erfgrans dient te worden geplaatst, zodat zowel koper als de eigenaar van de aangrenzende kavel/het aangrenzende perceel verantwoordelijk zijn voor de hoogte van de erfafscheiding, het materiaalgebruik, de kleur en onderhoud/vervanging van de erfafscheiding.
2. Verplichte toepassing bebouwingregels kavelpaspoort
  1. Koper is verplicht en dient te dulden dat op het verkochte een woning met toebehoren door of in opdracht van hem zal worden gerealiseerd die voldoet aan de vereisten die aan de bebouwing worden gesteld in de technische tekening (hoofdvolume / bijbehorende bouwwerken). Bij niet-nakoming van deze verplichting is de koper aan de verkoper een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van éénhonderd duizend euro (€ 100.000,00), zonder rechtelijke tussenkomst en zonder dat ingebrekestelling is vereist, onverminderd het recht van verkoper om nakoming te vorderen.

Ter uitvoering van het hiervoor onder 1. en 2. bepaalde, zullen bij deze:

- de hiervoor gemelde verplichtingen, voor zover het betreft verplichtingen tot "dulden en niet-doen", door inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers voor registergoederen gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere titel verkrijgen en tevens daaraan gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik ervan verkrijgen.
- de hiervoor gemelde verplichtingen, voor zover het betreft verplichtingen "tot doen", bij deze als kettingbeding door verkoper aan koper worden opgelegd.

Koper is verplicht jegens verkoper het hiervoor bepaalde alsmede het onderhavige boetebeding bij overdracht van een (gedeelte) van het verkochte alsmede bij de vestiging van een beperkt recht op het verkochte, aan de opvolgende verkrijger(s) casu quo gerechtigde(n) op te leggen, zulks op straffe van een verbeurte van een direct opeisbare boete van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00) ten behoeve van de verkoper, zulks onverminderd de overige aan verkoper toekomende rechtsmiddelen. Koper verbindt zich jegens de verkoper tot het bedingen van bij wijze van derdenbeding van de opvolgende verkrijger(s) casu quo gerechtigde(n) dat ook deze de onderhavige verplichtingen zal doorleggen als kettingbeding en zal aannemen ten behoeve van de verkoper.

### **VIII. 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.

#### **IX. 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.

#### **X. Ontbindende en opschortende 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.

De opschortende voorwaarden zijn vervuld.

#### **XI. 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 zover 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 onverbrekkelijk 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.

#### **XII. Vrijstelling overdrachtsbelasting/omzetbelasting**

- a. 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.
- b. Verkoper verklaart dat het verkochte voor of op heden niet als bedrijfsmiddel in gebruik is genomen.
- c. 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.

#### **XIII. 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