



MODEL akte van levering tweekappers versie 10 juni 2025

WFO Netwerk Notarissen
Burgemeester Schrijnderlaan 2, 1613 JW Grootebroek
Zuiderkerkplein 9, 1601 HK Enkhuizen
T: 0228-512444
E: info@wfonotarissen.nl

Bouwplan: 't Veld Noord fase 2 te 't Veld, tweekappers
Ontwikkelaar: BPD en Kuin Vastgoedontwikkeling VOF
Algemeen dossier: 77999/82155
Bouwkavel: *
Zaaknummer: */RR

LEVERING

Heden, *, verschenen voor mij, mr. Kees Theodoor Jozef van Duin, notaris te Enkhuizen*
mr. Suzanne Cornelia Catharina van Viersen-Specht, notaris te Stede Broec:

1. *mevrouw Cathelijne Anne Maria Ramdas-Kommer, geboren te Hoorn op zeventien februari negentienhonderdvijfentachtig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantoorhoudende te 1601 HK Enkhuizen, Zuiderkerkplein 9; ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
 - a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:
Kuin Vastgoedontwikkeling B.V., gevestigd te Stede Broec, feitelijk gevestigd De Tocht 5 te 1611 HT Bovenkarspel, gemeente Stede Broec, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **36046148**;
 - b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:
BPD Ontwikkeling B.V., gevestigd te Amsterdam, feitelijk gevestigd IJsbaanpad 1 te 1076 CV Amsterdam, postadres: Postbus 51262, 1007 EG Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **08013158**;
welke vennootschappen bij het geven van de volmacht handelden als enige vennoten van de vennootschap onder firma:
BPD & Kuin Vastgoedontwikkeling VOF, gevestigd te Amsterdam, feitelijk gevestigd IJsbaanpad 1 te 1076 CV Amsterdam, postadres: Postbus 51262, 1007 EG Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **34278334**;

hierna te noemen: verkoper.

2. *

hierna *tezamen genoemd: "koper".

die na de oplevering het hierna omschreven registergoed *gaat*gaan* bewonen.

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

KOOPOVEREENKOMST, AANVULLENDE KOOPOVEREENKOMST

1. Partijen verklaren dat hetgeen hierna in deze akte eventueel in afwijking van na te melden koopovereenkomst wordt bepaald, als aanvulling op na te melden koopovereenkomst moet worden aangemerkt.
2. Voor zover van na te melden koopovereenkomst bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen vóór het verlijden van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen.
3. Onlosmakelijk met de koopovereenkomst heeft koper een aannemingsovereenkomst gesloten met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid B.V. Aannemingsbedrijf J.Th. Kuin, hierna genoemd: de ondernemer, door de ondernemer ondertekend op * en door koper ondertekend op *.

Blijkens de aannemingsovereenkomst heeft ondernemer zich verbonden om mede voor rekening van koper het hierna te noemen perceel grond te bebouwen overeenkomstig de aannemingsovereenkomst. De termijnen en het eventueel verder krachtens de aannemingsovereenkomst verschuldigde zullen door koper aan ondernemer worden voldaan op de wijze als is bepaald in de aannemingsovereenkomst.

LEVERING REGISTERGOED, GEBRUIK

Verkoper heeft blijkens een met koper aangegane overeenkomst van koop en verkoop, door verkoper ondertekend op * en door koper ondertekend op *, aan koper verkocht en levert op grond daarvan in eigendom aan de verschenen *persoon*personen sub *2. *2.a. en 2.b., die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper *heeft*hebben gekocht en bij deze in *onverdeelde eigendom, *ieder voor de helft, *aanvaardt *aanvaarden:

een perceel bouwgrond (bouwkavel *), *bestemd voor de bouw van een woonhuis met verdere aanhorigheden *met het daarop in aanbouw zijnde woonhuis met verdere aanhorigheden*, gelegen in het plan 't Veld Noord fase 2, plaatselijk aan te duiden als * te 1735 * 't Veld, gemeente Hollands Kroon, kadastraal bekend als gemeente Niedorp, sectie E nummer *, groot ongeveer *, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend; **

hierna aangeduid als: "de bouwkavel" of "het verkochte".

Verkoper staat niet in voor:

- andere eigenschappen, dan die voor een normaal gebruik nodig zijn; en
- aan koper kenbare gebreken op het moment van het tekenen van gemelde koopovereenkomst.

KADASTRALE KAART

Het verkochte is aangeduid op de aan deze akte gehechte kopie van de kadastrale kaart met de voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte.

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

- a. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is vandaag geen beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.

Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van koper, onverminderd de hierboven omschreven mededelingsplicht van verkoper.

- b. Verkoper verklaart niet bekend te zijn met bijzondere lasten of beperkingen van publiekrechtelijke aard, die onder meer blijken uit het Digitaal Stelsel Omgevingswet.

EIGENDOMSVERKRIJGING

Het verkochte is door verkoper in eigendom verkregen, ieder voor de onverdeelde helft, door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op twaalf december tweeduizend drieëntwintig in register Hypotheken 4, deel 87758 nummer 79, van een afschrift van een akte van levering krachtens koop, twaalf december tweeduizend drieëntwintig voor mr. K.T.J. van Duin, notaris te Enkhuizen, verleden.

Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs en het ontbreken van ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

KOOPPRIJS

De koopprijs bedraagt ******inclusief omzetbelasting, *****(te *vermeerderen met vervallen termijnen*), welk bedrag door koper is voldaan door storting op een rekening onder beheer van mij, notaris.

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs.

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, beslagen en inschrijvingen daarvan zoals bedoeld in deze akte zeker is.

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende:

BEDINGEN

Kosten en belastingen

Artikel 1

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen het kadastrale recht, zijn voor rekening van **verkoper**.
2. Wegens de overdracht van het verkochte is geen overdrachtsbelasting verschuldigd.
3. Wegens de levering van het verkochte is omzetbelasting verschuldigd.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan eventueel hierna vermeld;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten, anders dan eventueel hierna vermeld;
 - e. niet belast is met lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan eventueel hierna vermeld.
2. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen van partijen enig recht.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de staat, waarin het zich bij het tot stand komen van gemelde koopovereenkomst bevond met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten.
Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.

Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte, zulks evenwel met dien verstande, dat de zakelijke lasten komen voor rekening van de koper met ingang van een januari aanstaande.

Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

Artikel 4

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek worden niet aan koper afgegeven.

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers,

installateurs en leveranciers, zoals wegens verrichte werkzaamheden of terzake van aan het object toegebrachte schade gaan over op koper, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is.

Verkoper is verplicht de hem hierover bekende gegevens aan koper te verstrekken en machtigt koper hierbij, voorzover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van koper te doen meedelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Garanties van verkoper

Artikel 5

Verkoper garandeert het navolgende:

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. het verkochte is thans geheel vrij van huur en/of huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik;
- c. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop of huurkoop;
- d. hem zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen betreffende het verkochte voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet naar behoren zijn uitgevoerd;
- e. hem is niet bekend dat het verkochte is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing:
 1. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet, en/of
 2. als gemeentelijk monument op grond van een gemeentelijke verordening; en/of
 3. als provinciaal of gemeentelijk monument op grond van een omgevingsplan.
- f. hem is niet bekend dat het verkochte is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:
 1. als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a Erfgoedwet, en/of
 2. als beschermd stads- of dorpsgezicht op grond van een omgevingsplan.
- g. Voor zover aan hem bekend is het verkochte niet opgenomen in een aanwijzing of voorlopige aanwijzing als bedoeld in hoofdstuk 9 Omgevingswet (voorkeursrecht).

Verkoper verklaart voorts:

- dat hem niet bekend is, dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het voorgenomen gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het verkochte danwel het nemen van andere maatregelen;
- dat hem niet bekend is, dat in het verkochte ondergrondse tanks voor het opslaan van (vloeï)stoffen aanwezig zijn;
- dat niet kan worden uitgesloten dat zich in de bodem van het verkochte sporen, zaden en/of wortels van in- en uitheemse invasieve/exotische (pioniers-) beplanting (dan wel restanten van het voornoemde) bevinden.

Bestaande erfdienstbaarheden en bijzondere verplichtingen

Artikel 6

Met betrekking tot bestaande kwalitatieve verplichtingen, bijzondere bepalingen en een kettingbeding wordt ten deze verwezen naar voormelde titel van aankomst van het verkochte de dato twaalf december tweeduizend drieëntwintig waarin onder meer het navolgende woordelijk staat vermeld:

" **BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN**

Te dezen wordt verwezen naar het bepaalde in de artikelen 9 tot en met 18 in voormelde koopovereenkomst, waarin woordelijk staat vermeld:

"Kwalitatieve verplichtingen

Artikel 9

De Koper of diens rechtverkrijgenden moeten gedogen dat palen, draden, kabels, leidingen, aanduidingsborden e.d. voor openbare c.q. gemeenschappelijke doeleinden op, in of boven het Verkochte worden aangebracht op plaatsen waar en op de wijze waarop het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hollands Kroon (hierna te noemen: het college van B&W) dit nodig (zullen) oordelen. Over de bepaalde plaatsen en de wijze van uitvoering wordt vooraf overleg gevoerd met de Koper of eigenaar. De Koper of diens rechtverkrijgende is verplicht al het voornoemde wat is aangebracht, alsmede onderhoud en vernieuwing daarvan, te gedogen.

Artikel 10

- 1. De Koper verplicht zich de door de gemeente aan diverse nutsbedrijven verleende rechten met betrekking tot de aanwezigheid en de instandhouding van de in het Verkochte aanwezige kabels, buizen, leidingen, draden, aanduidingsborden et cetera, ter plaatse waar zij zich bevinden en zoals aan partijen genoegzaam bekend, onverkort te erkennen en te zullen continueren en in verband daarmee het personeel van die nutsbedrijven te allen tijde toegang tot het Verkochte te verlenen voor het verrichten van alle werkzaamheden ten behoeve van controle, onderhoud, vernieuwing of verwijdering daarvan.*
- 2. De Koper verplicht zich ook zich te zullen onthouden van ver- en ontgravingen in de nabijheid van de bedoelde kabels, buizen, leidingen, draden, aanduidingsborden et cetera, het slaan van palen of pennen binnen een afstand van één meter ter weerszijde daarvan, alsmede het aanbrengen of plaatsen van opstallen, zoals gebouwen, werken –waaronder begrepen verhardingen of wijziging van het bodemniveau-, ondergrondse kabels, buizen, leidingen of andere zaken zonder schriftelijke toestemming van de betreffende nutsbedrijven, onder erkenning van zijn aansprakelijkheid wegens schade of nadeel, toegebracht aan deze nutsbedrijven bij niet-nakoming van deze verplichting. Indien de Koper dit beding overtreedt, zal verwijdering of herstel op zijn kosten geschieden onder beding tot vergoeding van schade aan*

materiaal en manuren.

3. *Door het college van B&W kan in bijzondere omstandigheden ontheffing worden verleend van het in voorgaande leden bepaalde.*

Artikel 11

De Koper en diens rechtverkrijgenden, zowel onder algemene als bijzondere titel, verplichten zich om te allen tijde toegang tot het Verkochte te verlenen aan daartoe door het college van B&W gemachtigden en de benodigde medewerking te verlenen bij de controle (door die gemachtigden) op de naleving van de voorwaarden zoals in deze overeenkomst zijn opgenomen.

Bijzondere bepalingen

Artikel 12

De Koper verplicht zich ten behoeve van en ten laste van het Verkochte enerzijds en ten behoeve van en ten laste van aangrenzende bouwterreinen en/of de openbare weg anderzijds, de erfdienstbaarheden te vestigen, waardoor de toestand wordt gehandhaafd waarin die onroerende zaken zich na afbouw van de op die percelen grond voor de eerste maal gestichte opstallen ten opzichte van elkaar bevinden. Speciaal voor wat betreft de in-, uit- en doorgang van en naar de openbare weg, de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen en kabels, de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën door riolering, drainageleidingen met doorspoelputten, of anderszins, eventuele inbalking en inankering, over- of onderbouw, toevoer van licht en lucht. Voormelde erfdienstbaarheden zijn, dan wel worden eveneens gevestigd over en weer bij de levering van elk van de aangrenzende bouwterreinen.

Enzovoort.

Artikel 18

1. *De voorwaarden als vermeld in de artikelen 9,10,11,12,13,14,15,16 en 17 moeten bij iedere scheiding of vervreemding in eigendom of in goederenrechtelijk genotsrecht, bij iedere andere wijze van ingebruikgeving van het Verkochte of een gedeelte daarvan aan de nieuwe verkrijger, huurder respectievelijk gebruiker worden opgelegd en ten behoeve van Verkoper worden bedongen en aangenomen.*
2. *De voorwaarden als vermeld in de artikelen 13,14,15,16 en 17 worden niet opgelegd aan de woningkavelkopers. Het bepaalde in artikelen 13,14,15 en 16 blijft evenwel gelden als een uitvoeringsverplichting voor de koper.*
3. *Overtreding van het bepaalde in artikel 10,11,12,13,14 en 16 van de in dit artikel neergelegde voorwaarden zal Koper en iedere opvolgende verkrijger na ingebrekestelling ten behoeve van Verkoper een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete opleggen van € 10.000,00 ineens en een boete van € 5.000,00 voor elke week of elk gedeelte van een week zo lang het niet nakomen of de overtreding voortduurt.*

4. *De in het voorgaande lid bedoelde boeten zijn dadelijk opeisbaar en worden verbeurd door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming zelve, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist."*

VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN KETTINGBEDING

Ter uitvoering van hetgeen verkoper en koper in voormelde koopovereenkomst zijn overeengekomen ten aanzien van het gekochte wordt het hiervoor in de aanhaling bepaalde voor zover mogelijk – als kwalitatieve verplichtingen gevestigd als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en dat de verplichtingen op rechtsopvolgers onder bijzondere titel of degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik zullen verkrijgen zullen overgaan.

De koper is verplicht en verbindt zich jegens de verkoper, die dit voor zich aanvaardt, de kwalitatieve verplichtingen en al het verdere in dit artikel bepaalde bij overdracht van een geheel of een gedeelte van het gekochte, alsmede bij de vestiging van een beperkt genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiksrecht woordelijk in de desbetreffende akte op te nemen, de koper daarbij te verbinden tot naleving van het hiervoor bepaalde en die verbintenis voor en namens belanghebbende aan te nemen.

Uitdrukkelijk wordt tussen partijen bedongen, dat het hiervoor bepaalde, voor zover geen kwalitatieve verplichting inhoudende, bij elke (overeenkomst tot) gehele of gedeeltelijke vervreemding of toekenning van een zakelijk recht op het gekochte aan de opvolgende eigenaren of anderszins zakelijk gerechtigden dient te worden opgelegd en te worden bedongen ten behoeve van de gemeente, zulks bij gebreke daarvan onder verbeurte van een boete gelijk aan die als bepaald in artikel 18 hiervoor in de aangehaalde tekst."

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper moet opleggen, doet hij dat hierbij en worden deze verplichtingen door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij ook door verkoper voor die derden aangenomen.

Vestiging erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbeding en bijzondere bepaling

Artikel 7

De bouwkaavel maakt deel uit van het bouwplan van vier en vijftig (54) woningen, bouwkaavels * tot en met *, (vermoedelijk) plaatselijk aan te duiden als *, te 't Veld.

I. Vestiging *en reeds gevestigde* erfdienstbaarheden naburige ligging percelen

**** indien wordt gevestigd én verwezen, extra sub kopje opnemen ****

Vestiging erfdienstbaarheden naburige ligging percelen

Ter uitvoering van hetgeen verkoper en koper in voormelde koopovereenkomst zijn overeengekomen worden hierbij:

- de hierna onder A tot en met I genoemde erfdienstbaarheden door de verkoper (handelend voor zich en/of als onherroepelijk gevolmachtigde van de gerechtigden

tot na te melden kavel(s)) en de koper ten laste en ten nutte van de bij deze akte overgedragen bouwkel*, kadastraal bekend gemeente Niedorp, sectie E, nummer * en ten nutte en ten laste van *de aangrenzende bouwkel*s *, kadastraal bekend gemeente Niedorp, sectie E nummer*s * (aan welke percelen door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en -oppervlakten zijn toegekend);

**opnemen bij nog niet overgedragen aangrenzende vrijstaande woning, tweekapper of rijwoning*

- de hierna onder A tot en met C genoemde erfdienstbaarheden door de verkoper (handelend voor zich en/of als onherroepelijk gevolmachtigde van de gerechtigden tot na te melden kavel(s)) en de koper ten laste en ten nutte van de bij deze akte overgedragen bouwkel *, kadastraal bekend gemeente Niedorp, sectie E, nummer * en ten nutte en ten laste van *de*het aangrenzende bouwkel*s *, kadastraal bekend gemeente Niedorp, sectie E nummer*s * (aan welke percelen door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en -oppervlakten zijn toegekend),

**

voor zover noodzakelijk, gevestigd:

- A. De erfdienstbaarheid van deuren, ramen, licht- en luchtopeningen**
die inhoudt het recht tot het hebben, houden en vervangen van deuren, ramen, licht- en luchtopeningen in de op het heersend erf gestichte opstallen, eventueel aanwezig op kortere afstand van de grens van het dienend erf dan in de wet is toegestaan, zonder dat hiervoor een van de in de wet genoemde beperkingen geldt, en die ook inhoudt het recht om zo nodig het dienend erf te betreden voor onderhoud en reparatie aan bedoelde werken.
- B. De erfdienstbaarheid van uitzicht**
die inhoudt het verbod voor het dienend erf om de tuinen, gelegen in de voortuin en eventueel de zijtuin, voor zover deze onmiddellijk grenst aan de openbare straat en voorzover de eigenaar van het heersend erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat, waaraan het heersend erf is gelegen, anders te gebruiken dan als siertuin en hierin zodanige beplantingen of bebouwing (waaronder grensafscheidings, zoals schuttingen) aan te brengen of toe te laten op een zodanige wijze, dat hierdoor het uitzicht vanuit de zich op het heersend erf bevindende woningen wordt belemmerd.
- C. De erfdienstbaarheid tot het hebben en houden van leidingen, telefoon- en nutsvoorzieningen**
die inhoudt de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat bedoelde voorzieningen worden aangelegd en gehouden, alles naar de situatie zoals die bij de nieuwbouw tot stand wordt gebracht.
- D. De erfdienstbaarheid van overbouw/inbouw**
die inhoudt de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat – zoals aangeduid op de aan deze akte gehechte schetsmatige situatietekening – de op het heersend erf gebouwde of te bouwen opstallen, gedeeltelijk op het

dienend erf zijn of worden gebouwd, hierboven uitsteken of de versnijdingen van de funderingen in het dienend erf zijn gelegen of de bij de opstallen behorende leidingen in het dienend erf zijn aangebracht, met inachtneming van het hierna onder E. bepaalde.

Het recht van overbouw en inbouw omvat mede de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de gerechtigde zo nodig het dienend erf betreedt voor onderhoud en reparatie van bedoelde werken.

- E. a. **De erfdienstbaarheid van overbouw/inbouw voorzover het een woning betreft waarvan de eigenaar van het heersend erf tijdens de bouwfase gebruik maakt van de mogelijkheid tot uitbreiding van de begane grond, conform de thans in het bouwplan voorziene uitbreidingsmogelijkheden:** die inhoudt de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf tot het dulden dat het buurperceel het heiwerk, de fundering, de constructies, de gevels, de daken, de afvoeren enzovoorts over de erfgrens realiseert volgens de thans bestaande bouwtekeningen; daartegenover is de eigenaar van het heersend erf verplicht om te gedogen, dat de eigenaar van dienend erf in de toekomst gebruik mag maken van het heiwerk, de fundering, het buitenspouwblad, de constructies enzovoorts en te gedogen dat de aftimmeringen, de dakranden en de constructies enzovoorts van de thans te realiseren aanbouw en de gevels en de daken enzovoorts aangepast worden en/of aan elkaar verbonden worden, zulks onder de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf, die later een aanbouw wenst te realiseren om ervoor zorg te doen dragen, dat de nieuwe aansluitingen tussen beide uitbouwen, in bouwfysisch opzicht, zowel qua geluidsoverdracht als thermisch, als woningscheidende constructies als bedoeld in het thans geldende Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) worden uitgevoerd, en wel naar de eisen van goed en deugdelijk werk; dit kan betekenen, dat de eigenaar van het dienend erf moet dulden dat, indien de eigenaar van het heersend erf dat wenst, het buitenmetselwerk kan worden afgebroken en de binnenspouwmuur wordt doorgetrokken alsof de beide uitbouwen tegelijkertijd waren gerealiseerd, één en ander met inachtneming van het in de vorige alinea's bepaalde.
- b. **De erfdienstbaarheid van overbouw/inbouw voorzover het een woning betreft waarvan de eigenaar van het heersend erf niet tijdens de bouwfase, maar in de toekomst gebruik maakt van de mogelijkheid tot uitbreiding van de begane grond, conform de thans in het bouwplan voorziene uitbreidingsmogelijkheden casu quo conform de op dat moment van overheidswege goedgekeurde of goed te keuren uitbreidingsmogelijkheden:** die inhoudt de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf, die niet tijdens de bouwfase gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid tot uitbreiding van de begane grond, tot het dulden dat de eigenaar van het

heersend erf alsnog een aanbouw/uitbouw laat realiseren, inclusief het daarvoor noodzakelijk heiwerk ter plaatse van de erfgrans onder de voorwaarde voor de eigenaar van het heersend erf, dat de fundering, de muren én de eventuele dakoverstekken geheel binnen de erfgrans van dat heersend erf worden geplaatst.

F. De erfdienstbaarheid van inbouw en inankering

die inhoudt de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat voor de dakconstructie van de op het heersend erf gebouwde opstallen eventuele ankers en waterkerende materialen aangebracht zijn in de aangrenzende buitenmuur van de op het dienend erf gebouwde opstal. Deze erfdienstbaarheid omvat mede het recht om zo nodig het dienend erf te betreden voor onderhoud en reparatie aan bedoelde werken.

G. De erfdienstbaarheid van afvoer van huishoudwater en fecaliën

die inhoudt de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat vanaf het heersend erf huishoudwater en fecaliën via het dienend erf naar het gemeenteriool wordt afgevoerd, door de aangebrachte putten en leidingen.

H. De erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater

die inhoudt het recht van afvoer van regenwater en de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om het over- of aflopende water van de op het heersend erf gestichte opstallen door middel van daken, goten, putten, afvoerpijpen en dergelijke te ontvangen. Het onderhouden en schoonhouden van goten, putten, afvoerpijpen en dergelijke komt, voor zover deze gemeenschappelijk gebruikt worden, voor gezamenlijke rekening van de eigenaren van de heersende en dienende erven.

I. De erfdienstbaarheid van toegang tot dak

die inhoudt de plicht voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de eigena(a)r(en) van het op het heersende erf gestichte opstal voorzover nodig toegang krijgt/krijgen tot het dak van de opstal van het dienend erf ten behoeve van het onderhoud, de instandhouding en/of het herstel of de vervanging van de bij de uitvoering van de geplande bebouwing te installeren fotovoltaïsche panelen met aan- en toebehoren.

***opnemen indien een buurkavel reeds is overgedragen, verwijzing naar de betreffende akte(n)*

Reeds gevestigde erfdienstbaarheden naburige ligging percelen

**opnemen indien erfdienstbaarheden A tot en met C/H of I worden gevestigd bij onderhavige verkrijging*

Vergelijkbare erfdienstbaarheden als hiervoor onder *7.I.A. tot en met 7.I.*C*H*I. omschreven zijn over en weer ten nutte en ten laste van de bij deze akte overgedragen bouwkavel *, kadastraal bekend gemeente Niedorp, sectie E, nummer * en de aangrenzende bouwkavel**, kadastraal bekend gemeente Niedorp, sectie E nummer **, gevestigd bij een akte van levering op **voor *mij, notaris, verleden, *waarvan een

afschrift *zal worden* is ingeschreven bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op **, in register Hypotheken 4, deel ** nummer *.*

Aanvaarding erfdienstbaarheden

Koper aanvaardt de hierbij gevestigde (alsmede de eventueel eerder gevestigde) erfdienstbaarheden uitdrukkelijk en verleent voorts hierbij onherroepelijk volmacht aan verkoper om voor en namens koper voor zover nodig in de (na heden te verlijden) akten tot levering van naburige kavels ten laste en/of ten nutte van de bij deze akte overgedragen kavel gelijke erfdienstbaarheden te vestigen als hiervoor omschreven.

II. Vestiging kwalitatieve verplichtingen

Partijen zijn overeengekomen dat de hierna omschreven bepalingen als kwalitatieve verplichtingen zoals bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek worden gevestigd, zodanig dat die bepalingen blijven rusten op de bouwkavel en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het goed onder algemene of bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen:

****opnemen bij de kavels 61 en 62****

- *A. van erfafscheidingen**, inhoudende de verplichting van de eigenaar van de bouwkavel om te dulden dat de bij de uitvoering van de geplande bebouwing te plaatsen erfafscheidingen, bestaande uit:
- een haag ter hoogte van ongeveer zestig centimeter (60 cm);
- zoals aangeduid op de aan deze akte gehechte kopie van de situatietekening, welke zal worden **ingeschreven** in de openbare registers, in stand wordt gehouden, wordt onderhouden en zonodig wordt hersteld of vervangen. Afhankelijk van de lokale situatie kan deze bepaling door de gemeente worden gehandhaafd en kan van de eigenaar van de bouwkavel geëist worden aanpassingen die in strijd met het bestemmingsplan/de architectuurleidraad zijn aangebracht ongedaan te maken; **

****opnemen bij de overige kavels****

van erfafscheiding, inhoudende de verplichting van de eigenaar van de bouwkavel om te dulden dat de bij de uitvoering van de geplande bebouwing te plaatsen erfafscheiding, bestaande uit:

- een haag ter hoogte van ongeveer zestig centimeter (60 cm),
- een metalen hekwerk ter hoogte van ongeveer eenhonderd tachtig centimeter (180 cm), begroeid met hедера;

zoals aangeduid op de aan deze akte gehechte kopie van de situatietekening, welke zal worden **ingeschreven** in de openbare registers, in stand wordt gehouden, wordt onderhouden en zonodig wordt hersteld of vervangen. Afhankelijk van de lokale situatie kan deze bepaling door de gemeente worden gehandhaafd en kan van de eigenaar van de bouwkavel geëist worden aanpassingen die in strijd met

het bestemmingsplan/de architectuurleidraad zijn aangebracht ongedaan te maken,**

B. *opnemen bij de kavels 61, 62, 68, 69, 75, 76, 77*****

van een parkeerplaats, inhoudende de verplichting van de eigenaar van de bouwkel om jegens de gemeente te dulden dat na het gereedkomen van de bebouwing een van de openbare weg toegankelijke parkeerplaats voor het parkeren van één (1) (personen)auto/motorvoertuig op het verkochte dient te worden aangelegd, in stand wordt gehouden en bereikbaar blijft.

Een eventueel op het verkochte te stichten garage wordt niet als parkeerplaats gerekend.

Als de eigenaar van de bouwkel of zijn verkrijger inclusief de verkrijger van enig recht tot gebruik van de bouwkel deze verplichting niet nakomt is de eigenaar van de bouwkel of zijn verkrijger inclusief de verkrijger van enig recht tot gebruik van de bouwkel ten behoeve de gemeente Hollands Kroon een direct opeisbare boete verschuldigd, van tien duizend euro (€ 10.000,00). Dit beperkt de gemeente Hollands Kroon overigens niet in de bevoegdheid tot het instellen van enig rechtsmiddel om nakoming en de eventueel meer geleden schade van de gerechtigde te vorderen.

*****opnemen bij de kavels 78, 81, 82, 87, 88*****

van een parkeerplaats, inhoudende de verplichting van de eigenaar van de bouwkel om jegens de gemeente te dulden dat na het gereedkomen van de bebouwing een van de openbare weg toegankelijke parkeerplaats voor het parkeren van twee (2) (personen)auto's/motorvoertuigen op het verkochte dient te worden aangelegd, in stand wordt gehouden en bereikbaar blijft.

Een eventueel op het verkochte te stichten garage wordt niet als parkeerplaats gerekend.

Als de eigenaar van de bouwkel of zijn verkrijger inclusief de verkrijger van enig recht tot gebruik van de bouwkel deze verplichting niet nakomt is de eigenaar van de bouwkel of zijn verkrijger inclusief de verkrijger van enig recht tot gebruik van de bouwkel ten behoeve de gemeente Hollands Kroon een direct opeisbare boete verschuldigd, van tien duizend euro (€ 10.000,00). Dit beperkt de gemeente Hollands Kroon overigens niet in de bevoegdheid tot het instellen van enig rechtsmiddel om nakoming en de eventueel meer geleden schade van de gerechtigde te vorderen.

*****opnemen bij de kavels 61, 62, 68, 69*****

- C. van beschoeiing en van talud**, inhoudende de verplichting van de eigenaar van de bouwkel om jegens de gemeente en het waterschap Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, hierna genoemd ook genoemd: het waterschap, te dulden dat de bij de uitvoering van de geplande bebouwing door de ondernemer, conform de zogenoemde legger casu quo richtlijnen van het waterschap, aangelegd talud met beschoeiing, zoals aangeduid op voormelde situatietekening,

welke zal worden **ingeschreven** in de openbare registers, in stand worden gehouden, voor eigen rekening worden onderhouden en zonodig worden hersteld of vervangen met gelijksoortige materialen. Tijdelijke peilstijging in het oppervlaktewater, waardoor de beschoeiing en/of het talud tijdelijk (gedeeltelijk) onder water komen te staan, is niet uit te sluiten.

Het is de eigenaar van de bouwkavel niet toegestaan:

- het talud op te hogen;
- een steiger aan te leggen boven het water grenzend aan de bouwkavel, tenzij de eigenaar van de bouwkavel van het waterschap goedkeuring heeft verkregen voor het aanleggen van een steiger.

Voor het eventueel aanleggen van een vlonder casu quo steiger geldt dat te allen tijde het vaarprofiel vrijgehouden moet worden en dient contact te worden opgenomen met het waterschap. Onder een vlonder wordt verstaan een constructie die geheel op of boven land wordt aangebracht en zich niet over het water bevindt.

Afhankelijk van de lokale situatie kan deze bepaling door de gemeente en het waterschap worden gehandhaafd en kan van de eigenaar van de bouwkavel geëist worden aanpassingen die in strijd met het bestemmingsplan/de architectuurleidraad zijn aangebracht ongedaan te maken.

Op de situatie is tevens van toepassing de waterschapsverordening (voorheen keur) van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Verkoper verklaart, voor zich, alsmede in hoedanigheid van zaakwaarnemer van de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Hollands Kroon, vorenstaande verbintenissen voor en namens die gemeente aan te nemen.

Koper onderwerpt zich bij deze jegens de gemeente Hollands Kroon aan voorschreven bedongen kwalitatieve verplichtingen hetgeen bij deze wordt aanvaard.

Aangezien deze akte wordt ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.

**

**kettingbeding opnemen bij alle kavels*

III. Kettingbeding

Koper verbindt zich ten opzichte van de gemeente Hollands Kroon, waarbij verkoper in hoedanigheid van zaakwaarnemer van de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Hollands Kroon, onderhavig kettingbeding voor en namens die gemeente aanvaardt, op straffe van een direct opeisbare boete van tien duizend euro (€ 10.000,00), deze bepaling en de hiervoor onder 7.II.B opgenomen bepaling bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte aan de nieuwe eigenaar/gerechtigde, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de gemeente Hollands Kroon op te leggen weer met een kettingbeding, door deze bepalingen woordelijk in de betreffende akte op te nemen en die ten behoeve van deze aan te nemen.

Onder vervreemding wordt begrepen elke juridische of economische overdracht op

grond van koop, schenking, ruil, legaat en de daaropvolgende levering, inbreng of elke andere overeenkomst die als titel van economische of juridische eigendomsoverdracht is te beschouwen. Met vervreemden wordt gelijkgesteld de vestiging of overdracht van rechten van erfpacht, opstal of vruchtgebruik.

IV. Bijzondere bepaling gefaseerde ontwikkeling

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat (de omgeving van) het project, waarvan het verkochte deel uitmaakt in ontwikkeling is. Dit betekent (onder meer) dat de woningtypen en aantallen in de omgeving aan wijzigingen onderhevig kunnen zijn, maar ook dat de komende jaren bouwactiviteiten in de omgeving van het project plaatsvinden die ook voortduren nadat het verkochte door de ondernemer feitelijk aan de verkrijger is opgeleverd.

Koper stemt ermee in dat verkoper zich het recht voorbehoudt het project gefaseerd te realiseren en/of gedeeltelijk niet te realiseren, onverkochte woningen te (her)ontwikkelen en daarvoor de opschortende voorwaarden zoals genoemd in de koopovereenkomst, voor een deel van het project van toepassing te verklaren. Verder heeft verkoper het recht gereedgekomen woningen te verhuren of anderszins in gebruik te geven en/of verkoopprijzen aan te passen.

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

FISCALE VERKLARING

Omzetbelasting

Terzake van de levering van het verkochte is omzetbelasting verschuldigd.

De levering van het verkochte betreft een levering van bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 1 sub a van de Wet op de omzetbelasting 1968, aangezien op- en in het verkochte bewerkingen hebben plaatsgevonden.

Overdrachtsbelasting

Door de koper wordt terzake van de in deze akte vervatte verkrijging op grond van artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer een beroep op vrijstelling van overdrachtsbelasting gedaan, omdat terzake van de levering omzetbelasting is verschuldigd en het verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

Namens koper wordt opgave gedaan van het bedrag van de overdrachtsbelasting dat koper moet betalen, groot nihil.

VOLMACHTEN

Van de door Kuin Vastgoedontwikkeling B.V. voornoemd aan de verschenen persoon sub 1. afgegeven volmacht blijkt uit een akte van volmacht, op negenentwintig september tweeduizend zestien voor genoemde notaris mr. K.T.J. van Duin verleden.

Van de door BPD Ontwikkeling B.V. voornoemd aan de verschenen persoon sub 1. afgegeven volmacht blijkt uit een onderhandse volmacht, welke is gehecht aan een

akte, op *.

RECTIFICATIE VOLMACHT

Partijen verlenen bij deze een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van mij, notaris, om, voor zover nodig, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het verkochte bij afzonderlijke akte(n) aan te vullen, te wijzigen en/of te rectificeren in verband met een verzuim of een foutieve kadastrale aanduiding, indien dit door partijen 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 heeft geen betrekking op wijzigingen en/of aanvullingen voortvloeiende uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden. Deze volmacht vormt een onverbreeklijk bestanddeel van de tussen partijen gesloten overeenkomsten en strekt uitsluitend in het belang van partijen.

AANGEHECHTE STUKKEN

Aan deze akte zijn in totaal twee annexen gehecht.

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze akte, ook voor fiscale gevolgen, wordt door partijen woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT AKTE

De identiteit van de verschenen *personen*persoon sub 2. genoemd is door mij, notaris, aan de hand van *de *het daartoe bestemde document*en vastgesteld.

De verschenen personen zijn aan mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE

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

Nadat ik de verschenen personen de zakelijke inhoud van deze akte heb meegedeeld, een toelichting daarop heb gegeven en hen op de gevolgen die voor partijen uit deze akte voortvloeien heb gewezen, hebben zij verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en daarmee in te stemmen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de verschenen personen en door mij, notaris, ondertekend om