

WB/093037.01

AKTE VAN LEVERING

Heden @

verschenen voor mij, Mr. Willem Andries Blok, notaris met plaats van vestiging Hellevoetsluis:

1. @

te dezen handelend in hoedanigheid van schriftelijk gevolmachtigde van:

de vennootschap onder firma: VOF Buitenplaats Brielle, gevestigd en kantoorhoudende te 2612 PA Delft, Poortweg 2, ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 94457786,

hierna te noemen: verkoper;

blijkende van gemelde lastgeving uit een onderhandse akte van volmacht, welke is vastgehecht aan @;

2. @

hierna @tezamen te noemen: koper.

De comparanten, die sub 1 handelend als gemeld, verklaren:

A. CONSIDERANS / KOOPOVEREENKOMST

1. De verkoper is eigenaar (geweest) van de percelen grond gelegen aan de @ te Brielle (gemeente Voorne aan Zee), kadastraal bekend gemeente Brielle, sectie F nummers @@, waaraan door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend ;

hierna tezamen te noemen: het terrein,

zoals door de verkoper in eigendom is verkregen, door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Register 4, op @, in deel @ nummer @, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom, op diezelfde dag verleden voor de ondergetekende notaris.

2. De verkoper heeft op gemeld terrein een bouwplan (fase 1b) ontwikkeld voor de bouw van vijftientig (25) grondgebonden woningen.

3. Verkoper en koper hebben op @ een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot de koop van het hierna te omschrijven registergoed, hierna te noemen: de koopovereenkomst.

4. De koopovereenkomst is vastgelegd in een onderhandse akte, waarvan een exemplaar berust ten kantore van mij, notaris.

5. Het hierna te omschrijven registergoed zal door koper na voltooiing van de bouw als woonhuis met verder toebehoren worden gebruikt.

B. LEVERING REGISTERGOED

Op grond en ter uitvoering van het vorenstaande levert de comparante sub 1, handelend als gemeld, namens verkoper aan koper, die bij deze aanvaardt, @ieder voor de onverdeelde helft:

een perceel bouwterrein gelegen in het plan "Buitenplaats Brielle" te Vierpolders (gemeente Voorne aan Zee), met het daarop te stichten

woonhuis met verder toebehoren, plaatselijk bekend @ te @ Brielle (gemeente Voorne aan Zee), kadastraal bekend gemeente Brielle, sectie F nummer @, groot (ongeveer) @,

waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;

zoals ter oriëntering van partijen op een situatieschets is aangegeven met bouwnummer @, waarvan een niet voor inschrijving in de openbare registers bestemde kopie aan deze akte wordt gehecht, zullende de juiste begrenzing en de definitieve oppervlakte van het verkochte worden vastgesteld bij kadastrale opmeting, hierna ook te noemen: het verkochte of het registergoed.

Ten aanzien van de bouw van de opstallen wordt nog verwezen naar een aannemingsovereenkomst, door koper gesloten met Bouwbedrijf Roosdom Thijhuis B.V., welke berust ten kantore van mij, notaris.

C. KOOPSOM EN KWIJTING

De koopovereenkomst is aangegaan voor een totale koopsom van @ inclusief omzetbelasting, welk bedrag door koper is voldaan door storting op een rekening van Verzijl Notarissen Derdengelden, waarvoor bij deze kwijting wordt verleend.

D. KOSTEN EN BELASTINGEN

1. De notariële kosten en het kadastraal recht wegens de levering van het verkochte, inclusief daarover verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van verkoper.
2. Terzake van de levering van het verkochte is geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

E. BEPALINGEN

De koopovereenkomst en deze op grond daarvan plaatsvindende levering zijn voorts aangegaan onder de volgende bepalingen:

Artikel 1

Juridische leveringsverplichting

1. Verkoper staat in voor haar bevoegdheid tot verkoop en levering van het verkochte.
2. Verkoper is verplicht koper een registergoed te leveren dat:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan welke vernietiging dan ook;
 - b. niet bezwaard is met beslagen, hypotheke en/of met inschrijvingen daarvan, noch met andere beperkte rechten, tenzij het aan de gemeente en/of verkoper bekende erfdienstbaarheden betreft die hierna worden vermeld;
 - c. niet bezwaard is met verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek (kwalitatieve verplichtingen), behoudens die welke hierna in deze akte zijn vermeld.

Artikel 2

Onder- of overmaat

Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van het verkochte geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot

vergoeding terzake.

Artikel 3

Aflevering

Het verkochte wordt aanvaard in de staat, waarin het zich thans bevindt, en wordt op heden vrij van huur of aanspraken wegens huurbescherming, vrij van gebruiksrechten, hoe ook genaamd, aan koper afgeleverd, zulks met inachtneming van de werkzaamheden voortvloeiende uit gemelde aannemingsovereenkomst.

Vanaf het tijdstip van de ondertekening van deze akte draagt koper het risico van het verkochte, met dien verstande dat het verkochte krachtens meergemelde aannemingsovereenkomst tot de dag waarop koper de sleutels van de alsdan afgebouwde woning heeft ontvangen voor risico van de aannemer blijft.

Artikel 4

Baten en lasten

De baten en lasten van het verkochte zijn met ingang van heden voor rekening van koper.

Artikel 5

Continuering koopovereenkomst

1. Voorzover daaraan in deze akte geen uitvoering is gegeven, blijft tussen partijen van kracht hetgeen terzake van de koopovereenkomst respectievelijk meergemelde aannemingsovereenkomst overigens is overeengekomen, met dien verstande dat geen beroep meer kan worden gedaan op eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden.
2. Partijen doen afstand van het recht tot gehele of gedeeltelijke ontbinding van de koopovereenkomst en deze overeenkomst van levering.

F. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Ter uitvoering van een daartoe strekkende overeenkomst, ter bestendiging van de toestand waarin het verkochte zich zal bevinden na de realisering van de bouw, ten opzichte van de aangrenzende woningen, al welke respectieve percelen deel uitmaken van het bouwplan, worden hierbij gevestigd, over en weer ten behoeve en ten laste van het verkochte en de aangrenzende percelen welke tot een bouwblok behoren, kadastraal bekend gemeente Brielle, sectie F nummers @, voorzover deze percelen thans nog bij de verkoper in eigendom zijn, alle erfdienstbaarheden die nodig zijn om de feitelijke situatie van de woningen behorende tot het bouwplan waartoe het verkochte behoort na voltooiing van de bouw van de opstellen conform het bestaande bouwplan te handhaven, te realiseren en te legaliseren - speciaal voor wat betreft de uitvoering van de door de aannemer aangeboden uitbreidingsmogelijkheden - de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van onder meer telefoonaansluiting en elektriciteit, de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën (door rioleringswerken of anderszins), eventuele

inbalking, inankering en overbouw, licht en uitzicht, zijnde hieronder niet begrepen het verbod om te bouwen of te verbouwen, terwijl deze erfdienstbaarheden niet geacht worden te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven, waarbij met name geldt:

- a. de erfdienstbaarheid van licht en uitzicht, inhoudende:
de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat aan en in de op het heersend erf volgens het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestemde bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen (met inbegrip van aangeboden uitbreidingsmogelijkheden, ook indien deze uitbreidingen na de eerste bouwrealisatie worden uitgevoerd), op kortere afstand van de grens van het dienende erf dan in de wet is toegestaan, ramen en lichten te hebben, zonder dat hiervoor een der in de wet genoemde beperkingen geldt;
- b. de erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende:
de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat ter uitvoering van de eerste goedgekeurde bouw (met inbegrip van aangeboden uitbreidingsmogelijkheden van het woonhuis, ook indien deze uitbreidingen na de eerste bouwrealisatie worden uitgevoerd) balken, ankers enzovoorts van op een naastgelegen perceel staande woning in zijn perceel zijn aangebracht;
- c. de erfdienstbaarheid van afvoer:
inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om de afvoer van hemel- en afvalwater en faecaliën via de riolen, hemelwaterafvoeren, buizen, drains en/of grindkoffers, welke bij de bouw zullen worden aangelegd in, aan of boven het dienend erf bevinden, te gedogen en geen activiteiten te verrichten, die de werking van de leidingen en dergelijke (kunnen) belemmeren. De kosten van het onderhoud en/of vervanging van de tot gezamenlijk gebruik behorende afvoeren, buizen, drains en/of grindkoffers zijn voor rekening van het heersend en het dienend erf, ieder voor zijn aandeel. De koper is verplicht al hetgeen krachtens deze bepaling zal worden aangebracht te laten bestaan.

@Na de eerste overdracht volgende tekst opnemen

De koper verklaarde uitdrukkelijk ermede bekend te zijn dat bij eerdere overdrachten van kavels in het onderhavige bouwblok, soortgelijke erfdienstbaarheden als hiervoor omschreven werden gevestigd ten nutte en ten laste van in het bouwblok gelegen kavels, waaronder het verkochte.

G. OVERIGE VERPLICHTINGEN

VERPLICHTING TOT HANDHAVING /KWALITATIEVE

VERPLICHTINGEN/KETTINGBEDING

1. Koper verplicht zich ten opzichte van de gemeente Voorne aan Zee om het/de tijdens de bouw eventueel op/in het verkochte aan te

brengen hekwerk met klimop, en/of haag (zestig casu quo honderdtachtig centimeter hoog), alsmede de poortdeur zoals aangegeven op voormelde situatieschets, daar waar deze blijkens voormelde situatieschets worden aangebracht vanuit de bouw, in goede staat te handhaven, een en ander conform de van gemeentewege eventueel gegeven of nog te geven voorschriften. Deze mogen derhalve niet verwijderd worden, tenzij er sprake is van vervanging in het kader van normaal (groen)onderhoud, waarbij gelijksoortige materialen/planten worden gebruikt.

@bouwnummers 41 tot en met 46@

- @. Koper verplicht zich ten opzichte van de gemeente Voorne aan Zee om (de toegang tot) de op het verkochte aan te leggen opstelplaatsen voor één opstelplaats motorvoertuigen in stand te houden en niet te verwijderen en daarop geen bebouwing aan te brengen en geen voorwerpen te plaatsen of beplantingen aan te brengen waardoor deze niet meer als opstelplaats(en) voor (een) motorvoertuig(en) kan/kunnen worden gebruikt. Ook zal koper de opstelplaats(en) niet door middel van een afscheiding zodanig afsluiten dat deze vanaf de openbare weg niet meer met een motorvoertuig bereikbaar zijn. Overigens is koper verplicht de op eigen terrein aan te leggen opstelplaats(en) niet anders te gebruiken dan voor het parkeren van (een) motorvoertuig(en).
- @. Bij niet-nakoming van het hiervoor onder 1 @en/of 2 bepaalde is koper voor iedere dag waarin hij - na ingebrekestelling vanaf de achtste dag - in gebreke blijft ten behoeve van de gemeente Voorne aan Zee een boete verschuldigd van vijf honderd euro (€ 500,00), onverminderd de bevoegdheid voor de gemeente Voorne aan Zee om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen. Deze boete is dadelijk opeisbaar na verloop van de in de ingebrekestelling vermelde termijn en niet voor verrekening vatbaar.
- @. De sub 1 @en 2 vermelde verplichtingen worden bij deze aan koper opgelegd en door koper aanvaard als voor zover mogelijk als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, ten behoeve van verkoper, respectievelijk de gemeente Voorne aan Zee, voor wie verkoper verklaart dit beding te aanvaarden, zodat deze verplichtingen zullen overgaan op al degenen die het verkochte met de daarop te realiseren opstallen zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degene(n) die van de rechthebbende een recht tot gebruik met betrekking tot het verkochte zal/zullen verkrijgen is/zijn eveneens aan vermelde verplichtingen gebonden.
- @. Bij elke vervreemding in eigendom of zakelijk gebruiks- of genotsrecht van het verkochte of een gedeelte daarvan, moet het hiervoor onder 1, @2 en @3 en @4 bepaalde alsmede het onderhavige kettingbeding aan de nieuwe verkrijger in eigendom of enig zakelijk gebruiks- of

genotsrecht worden opgelegd, ten behoeve van de gemeente Voorne aan Zee respectievelijk verkoper worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van vervreemding in eigendom of zakelijk gebruiks- en genotsrecht worden overgenomen, zulks op verbeurte door koper of iedere opvolgende eigenaar of zakelijk gebruiks- of genotsgerechtigde, die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete ten behoeve van de gemeente Voorne aan Zee respectievelijk verkoper, groot een honderd duizend euro (€ 100.000,00), onverminderd het recht van de gemeente respectievelijk verkoper om de eventueel meer geleden schade te vorderen. De nalatige zal in gebreke zijn door het enkele feit van niet-nakoming of overtreding van deze bepaling, terwijl de verplichting om alsnog aan het gemaakte beding te voldoen onverminderd blijft bestaan.

- @. De hiervoor onder G opgenomen bepalingen worden bij deze door verkoper uitdrukkelijk aan koper opgelegd en door koper aanvaard, terwijl de hieruit voor derden voortvloeiende rechten bij deze door verkoper voor en namens die derden worden aangenomen.

H. MILIEU

Verkoper heeft met betrekking tot het verkochte verklaard en de comparante sub 1, handelend als gemeld, bevestigt bij deze dat het verkochte, voorzover verkoper bekend, niet is verontreinigd.

I. OVERDRACHTSBELASTING/OMZETBELASTING

Verkoper is ondernemer als bedoeld in artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968.

Het perceel bouwgrond respectievelijk het verkochte is een nieuw vervaardigd goed als bedoeld in artikel 11 lid 1, letter a, sub 1 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat omzetbelasting terzake de levering van het perceel bouwgrond respectievelijk het verkochte is verschuldigd.

Het perceel bouwgrond respectievelijk het verkochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt.

Partijen verklaarden bij deze een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, als bedoeld in artikel 15, lid 1, letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Partijen verklaarden dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd is nihil.

J. ONHERROEPELIJKE VOLMACHT

1. Partijen geven onherroepelijke volmacht aan de ten kantore van mij, notaris, werkzame notariële medewerk(st)ers, zo tezamen als ieder hunner afzonderlijk, om:
 - a. medewerking te verlenen aan het zonodig, tot uiterlijk één (1) jaar na de oplevering van de op het verkochte te stichten opstal(len), vestigen van kwalitatieve verplichtingen/rechten en/of beperkte rechten, zoals rechten van opstal en/of erfdienstbaarheden, ten behoeve van de (nuts)instellingen die daarom verzoeken voor onder andere de aanleg en instandhouding van werken in de

meest algemene zin des woords, waaronder begrepen leidingen, kabels en buizen met toebehoren, voor voorzieningen, zoals water, gas en elektriciteit, in, op of boven - een gedeelte van - het verkochte, een en ander onder de voorwaarden en bepalingen als met bedoelde (nuts)instellingen is of wordt overeengekomen. De gevolmachtigde is gerechtigd de ter zake nodige akten en stukken te tekenen en verder te verrichten al hetgeen de gevolmachtigde raadzaam zal oordelen.

De gevolmachtigde is bevoegd van deze volmacht gebruik te maken, ook indien het een rechtshandeling betreft waarbij de gevolmachtigde optreedt als gevolmachtigde van één of meer andere bij die rechtshandeling betrokkenen;

- b. alle handelingen te verrichten voor het opmaken van en te compareren bij een akte tot aanvulling of verbetering van zowel de onderhavige leveringsakte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot voormeld registergoed, enkel en alleen op grond van een verzuim of foutieve kadastrale aanduiding in de oorspronkelijke akte, echter niet voor het aanbrengen van wijzigingen en/of toevoegingen, voortvloeiende uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden;
 - c. namens hen of één hunner een aanbod tot afstanddoening van op voormeld registergoed rustende hypotheeken te aanvaarden en verder al datgene meer te doen, wat ten deze nodig mocht zijn.
2. Deze volmachten vormen een onverbrekelijk bestanddeel van deze overeenkomst en strekken uitsluitend in het belang van koper en Verkoper.
- Uit dit belang volgt dat zij niet zal eindigen door het overlijden (ontbinding van een rechtspersoon gelijk te stellen met overlijden) of de onder curatelestelling van de volmachtgevers noch van de gevolmachtigde, alsmede niet door de herroeping door de volmachtgevers.

Tenslotte verklaarden de comparanten dat zij voor de tenuitvoerlegging dezer domicilie kiezen ten kantore van de wettige bewaarder dezer minuut.

SLOT AKTE

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. Hun identiteit is door mij, notaris, aan de hand van documenten zoals bedoeld in artikel 1 Wet op de identificatieplicht vastgesteld.

Waarvan akte opgemaakt in minuut is verleden te Voorne aan Zee op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de akte van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen. Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna, eerst door de verschenen personen

en vervolgens door mij, notaris, ondertekend om

CONCEPT