

##[appartementengebouw (koop); bouwnummers 29 tot en met 49 – Weidemolenlaan 38, 38A tot en met 38F, 40, 40A tot en met 40G, 42 en 42A tot en met 42E te Linschoten]

versie d.d. 10 maart 2025

LEVERING

(Projectakte van levering ter uitvoering van een koopovereenkomst in samenhang met een aannemingsovereenkomst)

Wijzigingen van deze concept-akte na ondertekening van de koopovereenkomst ten gevolge van verplichtingen die van overheidswege en/of door de rechtsvoorganger(s) en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het Bouwplan worden uitdrukkelijk voorbehouden.

Heden, ##, verschijnen voor mij, ##, notaris te ##:

1. ##, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Ontwikkelcombinatie Park Rapijnen B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, met adres 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1 a, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 89150392, hierna te noemen: **Verkoper**;
2. ##, hierna ##samen## te noemen: **Koper**.

Partijen verklaren:

A. CONSIDERANS

1. Verkoper heeft op het perceel grond, plaatselijk bekend Weidemolenlaan 38, 38A tot en met 38F, 40, 40A tot en met 40G, 42 en 42A tot en met 42E te Linschoten, gemeente Montfoort, kadastraal bekend gemeente Linschoten, sectie B, nummer ##, ter grootte van ##ongeveer ##, ##aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend,## hierna te noemen: **het Grondperceel**, een bouwplan ontwikkeld onder meer bestaande uit een appartementengebouw, bestaande uit:
 - eenentwintig (21) woningen op de begane grond, eerste etage en tweede etage;
 - elf (11) bergingen op de begane grond;
 - een fietsenstalling op de begane grond,hierna te noemen: **het Gebouw**.
Het Grondperceel en het Gebouw hierna samen te noemen: **het Registergoed**.
2. Verkoper en Koper hebben met elkaar een koopovereenkomst, hierna te noemen: **de Koopovereenkomst**, gesloten met betrekking tot de (ver)koop van:
het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente **Linschoten**, sectie **B**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **##**, omvattende:
 - a. het recht op het uitsluitend gebruik van ##[omschrijving uit de splitsingsakte opnemen], plaatselijk bekend **Weidemolenlaan ## te Linschoten**; en
 - b. het ##/éénduizend éénhonderdnegeenvijftigste (##/1159^e) onverdeelde aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;hierna te noemen: **het Verkochte**.

3. Koper heeft in samenhang met de Koopovereenkomst een aannemingsovereenkomst, hierna te noemen: **de Aannemingsovereenkomst**, gesloten met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Bolton Bouw B.V.**, statutair gevestigd te Zegveld, kantoorhoudende te 3443 JE Woerden, Zegveldse Uitweg 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30083773, hierna te noemen: **de Aannemer**. In de Aannemingsovereenkomst is vastgelegd dat de Koper de Aannemer opdracht heeft gegeven om namens Koper een appartement met bijbehoren te realiseren, welke opdracht de Aannemer heeft aanvaard.
4. Van de Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst blijkt uit twee (2) onderhandse akten die berusten ten kantore van Westvaer B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, onder meer kantoorhoudende te 3522 HA Utrecht, Jutfaseweg 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 95195556, hierna te noemen: **Westvaer**.
5. Partijen wensen door middel van deze akte uitvoering te geven aan de Koopovereenkomst.
6. Verkoper verklaart dat de omgevingsvergunning voor het Bouwplan is verleend en formele rechtskracht heeft verkregen.

B. INFORMATIE VERKOCHTE ##GRONDPERCEEL##

Artikel 1. Voorafgaande verkrijging

Verkoper heeft het Grondperceel (met meer registergoederen) verkregen door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op ## in deel ## nummer ## van een afschrift van de ##, op ## verleden in het protocol van ##, hierna te noemen: **de Verrijgingsakte**.

Artikel 2. Splitsing in appartementsrechten

Bij de akte van splitsing in appartementsrechten, op ## verleden in het protocol van notaris mr. ##, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op ## in deel ## nummer ##, hierna te noemen: **de Akte van Splitsing**, zijn het Grondperceel en het daarop te realiseren appartementengebouw gesplitst in appartementsrechten, bij welke splitsing in appartementsrechten (onder meer) het Verkochte is ontstaan.

Artikel 3. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens het kadaster rusten op het Verkochte geen publiekrechtelijke beperkingen.

Artikel 4. Opstalrecht nutsvoorzieningen

Het Grondperceel is belast met:

- a. een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van waterschap Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Houten;
- b. ##[mogelijk wordt op het Grondperceel nog een opstalrecht ten behoeve van Stedin Netbeheer B.V. gevestigd].

C. LEVERING

Artikel 1. Levering

Op grond en ter uitvoering van het vorenstaande levert Verkoper aan Koper, die hierbij aanvaardt ##ieder voor de onverdeelde helft##: het Verkochte.

Artikel 2. Koopsom en kwijting

1. De Koopovereenkomst is aangegaan voor een koopprijs van ##, inclusief omzetbelasting, hierna te noemen: **de Koopprijs**.
De door Koper ingevolge de Aannemingsovereenkomst verschuldigde aanneemsom blijkt uit de Aannemingsovereenkomst.
2. Koper heeft vóór het ondertekenen van de onderhavige akte gestort op één van de kwaliteitsrekeningen van Westvaer:
 - a. de Koopprijs, en
 - b. de overige blijkens de door Westvaer opgestelde nota van afrekening door Koper verschuldigde bedragen.
3. De betaling van de nog te vervallen termijnen van de Aannemingsovereenkomst en de betaling of verrekening van het eventuele meer- en minderwerk zal geschieden naar mate de bouw vordert, conform het termijnschema zoals opgenomen in de Aannemingsovereenkomst.
4. Verkoper is akkoord met de door Westvaer ten behoeve van Verkoper opgestelde nota van afrekening. Koper is akkoord met de door Westvaer ten behoeve van Koper opgestelde nota van afrekening.
5. Verkoper verleent hierbij kwijting aan Koper voor de betaling van de Koopprijs en de overige blijkens de door Westvaer opgestelde nota van afrekening door Koper aan Verkoper verschuldigde bedragen.

Artikel 3. Kosten

De notariële kosten en het kadastraal tarief wegens de levering van het Verkochte inclusief daarover verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van Verkoper.

Artikel 4. Overige bepalingen

4.1 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, hypotheken en/of met inschrijvingen daarvan, noch met andere beperkte rechten, tenzij in deze akte anders is vermeld;
- c. niet bezwaard is met verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek (kwalitatieve verplichtingen), tenzij in deze akte anders is vermeld.

4.2 Feitelijke leveringsverplichting

1. Verkoper levert het Verkochte heden af aan Koper in de staat zoals omschreven in de Koopovereenkomst. Koper draagt vanaf heden het risico van het Verkochte.
2. Ten aanzien van het in eigen gebruik en genot aanvaarden van het Verkochte door Koper en de verdeling van het risico van het Verkochte en de daarop te realiseren opstellen tijdens de bouw tussen Koper en Aannemer geldt hetgeen daaromtrent is bepaald in de Aannemingsovereenkomst.

4.3 Cessie

Alle rechten van vrijwaring en andere rechten die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover zijn rechtsvoorgangers en/of derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder-)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan, onder opschortende voorwaarde van oplevering van het Verkochte, over op Koper.

Voor zover bepaalde rechten niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, levert Verkoper hierbij, onder opschortende voorwaarde van oplevering van het Verkochte, aan Koper, die hierbij aanvaardt, het desbetreffende recht. Koper is vanaf de oplevering van het Verkochte bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

4.4 Continuering overeenkomst

Voor zover daaraan in deze akte geen uitvoering is gegeven, blijft tussen partijen van kracht hetgeen ter zake deze koop 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, in verband waarmee partijen de Koopovereenkomst hierbij bekrachtigen, zulks voor zover nodig voor de geldigheid daarvan.

D. BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 1. Erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen

Ten aanzien van bijzondere rechten en/of verplichtingen betreffende het Verkochte wordt verwezen naar hetgeen is opgenomen in:

- a. de akte van levering, op vijf april tweeduizend achttien verleden in het protocol van notaris mr. C.D.E. Qualm, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op zes april tweeduizend achttien in deel 72944 nummer 66, mede in verband met de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op zesentwintig juni tweeduizend drieëntwintig in deel 86759 nummer 1, van een afschrift van een akte van rectificatie, op drieëntwintig juni tweeduizend drieëntwintig verleden in het protocol van notaris mr. C.D.E. Qualm, voor zover hier van belang woordelijk luidende:

"Te vestigen erfdienstbaarheid

Op grond en ter uitvoering van de tussen de verkoper en de koper gesloten koopovereenkomst wordt bij deze akte van levering verleend en aanvaard en zal door de inschrijving van een afschrift van die akte ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers, in het register Hypotheken 4, worden gevestigd:

- *ten laste van het gekochte, als dienend erf;*
- *ten behoeve van de aan de verkoper in eigendom toebehorende registergoederen, kadastraal bekend: gemeente Linschoten, sectie B, nummers 1665, 2579, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 522, 523 en 1799, als heersend erf;*

de erfdienstbaarheid van weg inhoudende de verplichting voor het dienend erf om te dulden dat via het dienend erf:

- *van de openbare weg wordt gegaan naar het heersend erf;*
- en***
- *van het heersend erf wordt gegaan naar de openbare weg.*

De weg mag gebruikt worden door agrarische voertuigen die qua gewicht geen overbelasting van de toekomstige weg dan wel schade aan het wegdek toebrengen.

De koper bepaalt de ligging van deze weg die wordt aangesloten op de huidige brug (voor ligging zie kleurenfoto) tenzij partijen gezamenlijke overeenstemming hebben bereikt over een andere ontsluitingsweg en nieuwe brug.

De hiervoor bedoelde erfdienstbaarheid komt te vervallen als de hiervoor genoemde heersende erven via een openbare weg te bereiken zijn.";

- b. ##[*Van de onder a. geciteerde erfdienstbaarheid wordt - voor zover rechtsgeldig gevestigd – in een separate akte afstand gedaan, voor zover deze erfdienstbaarheid is gevestigd op de diverse bouw kavels. Voor het overige blijft de erfdienstbaarheid in stand.*]

Artikel 2. Splitsingsreglement

1. Op het Verkochte is van toepassing het reglement van splitsing bestaande uit het bijzondere reglement van splitsing, vastgesteld bij de Akte van Splitsing, waarin van toepassing is verklaard het modelreglement van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, vastgesteld bij akte verleden voor mr. H.M. Kolster, destijds notaris te Rotterdam, op negentien december tweeduizend zeventien (19-12-2017), bij afschrift ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op negentien december tweeduizend zeventien (19-12-2017) in deel 72212 nummer 160.
2. Koper heeft een exemplaar van het reglement ontvangen en aanvaardt de daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen.
3. Koper wordt van rechtswege lid van de vereniging van eigenaars, hierna te noemen: de "VvE", en is diens gevolg verplicht tot naleving van de bepalingen van het splitsingsreglement inclusief de daarin opgenomen bepalingen omtrent de VvE, en het eventuele huishoudelijke reglement.
4. Aangezien de VvE zeer recent is opgericht, zijn er (nog) geen reserve- en/of onderhoudsfondsen. Gelet hierop is er dan ook geen opgave van het bestuur van de VvE zoals bedoeld in artikel 5:122 leden 5 en 6 Burgerlijk Wetboek omtrent de eventuele achterstand in betaling van de bijdragen, de schulden waarvoor de verkrijger aansprakelijk zal zijn, de hoogte van het reservefonds en de schulden van de VvE. Partijen stemmen hiermee uitdrukkelijk in.

Artikel 3. Sportvelden

Het Verkochte is nabij diverse sportverenigingen gelegen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en zich ervan bewust te zijn dat de aanwezigheid van deze sportverenigingen in de nabijheid van het Verkochte (extra) licht- en geluid(soverlast) kan veroorzaken en aanvaardt dit, een en ander voor zover dit valt binnen de geldende wet- en regelgeving.

Artikel 4. Zelfbewoningsplicht

1. Koper moet het Verkochte zelf (met 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 drie (3) jaar na oplevering van de woning aan Koper.
2. Wanneer Koper de woning koopt met het doel deze woning door ouder(s) of kind(eren) te laten bewonen dan is dit toegestaan. Koper garandeert in dat geval dat de ouder(s) of kind(eren) zich aan de zelfbewoningsplicht houden zoals deze hiervoor is beschreven.

3. Koper is jegens Verkoper verplicht om het in lid 1 en 2 van dit artikel bepaalde en het in dit lid 3 bepaalde, als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte aan zijn rechtsopvolgers op te leggen door middel van vermelding in de betreffende akte, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen.

Indien Koper tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van Verkoper een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftigduizend euro (€ 50.000,00).

Indien een rechthebbende van het Verkochte heeft overgedragen met inachtneming van dit artikel, dan is die rechthebbende jegens Verkoper bevrijd van en gekwetend voor de in dit artikel vermelde verplichtingen.

4. De in dit artikel neergelegde zelfbewoningsplicht met het daaraan gekoppelde kettingbeding- en boetebeding vervalt drie (3) jaar na oplevering van de woning aan Koper.

Artikel 5. Aanvaarding door Koper

Voor zover in voormelde bepalingen verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan Verkoper verplicht is deze aan Koper op te leggen, worden deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen hierbij aan Koper opgelegd.

Koper aanvaardt deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen hierbij uitdrukkelijk.

Voor zover voormelde bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten hierbij uitdrukkelijk door Verkoper bedongen en door Verkoper ten behoeve van die derde(n) aanvaard.

E. OVERIG

Artikel 1. Woningborg-garantie

Het Verkochte maakt deel uit van een door Woningborg N.V. geregistreerd project. Door voormelde rechtspersoon is aan Koper een waarborgcertificaat uitgereikt.

Artikel 2. Omzetbelasting (en vrijstelling) overdrachtsbelasting

1. Verkoper is ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968. Het Verkochte kwalificeert als een bouwterrein, zoals bedoeld in artikel 11 lid 1 letter a onder 1° juncto artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat ter zake van de levering van het Verkochte van rechtswege omzetbelasting is verschuldigd.
2. Verkoper garandeert dat het Verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt. Partijen doen hierbij een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, zoals bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, zodat ter zake de verkrijging van het Verkochte geen overdrachtsbelasting is verschuldigd.

Artikel 3. Volmacht

De volmacht van Verkoper blijkt uit een onderhandse akte die is gehecht aan ##.

Artikel 4. Woonplaatskeuze

Voor zover voormeld adres van Koper is gelegen buiten Nederland kiest Koper voor de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

Artikel 5. Rectificatievolmacht

1. Partijen verlenen bij deze een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van mij, notaris, met de bevoegdheid de volmacht aan een ander te verlenen (substitutie), 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 en/of erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen of opstalrechten te vestigen in verband met een verzuim of een foutieve kadastrale aanduiding, indien dit door Verkoper 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 vormt een onverbreekelijk bestanddeel van de tussen partijen gesloten overeenkomsten en strekt uitsluitend in het belang van partijen.
2. Koper verleent hierbij een onherroepelijke volmacht aan het bestuur van de VvE, waarvan Koper door het passeren van deze akte lid wordt, met de bevoegdheid de volmacht aan een ander te verlenen (substitutie), om, voor zover nodig, de Akte van Splitsing wat de bepalingen omtrent de gemeenschappelijke gedeelten betreft, zo nodig aan te vullen of te wijzigen teneinde deze aan te passen aan de feitelijke situatie en daartoe al het nodige te verrichten, onder bepaling dat deze volmacht vervalt een (1) jaar na voltooiing van het onderhavige appartementencomplex.
3. Indien en voor zover zulks met het oog op kleine (bouwkundige) wijzigingen tijdens de bouwfase noodzakelijk zal zijn, verleent Koper bij deze onherroepelijke volmacht aan Verkoper, met de bevoegdheid de volmacht aan een ander te verlenen (substitutie), tot wijziging van de akte(n) van splitsing en de daarbij behorende splitsingstekeningen. Voormelde volmacht vervalt een (1) jaar na voltooiing van het onderhavige appartementencomplex.
4. Koper dan wel diens rechtsopvolger(s) ter zake het Verkochte is jegens Verkoper respectievelijk de VvE verplicht om bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte in de betreffende akte zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel volmacht te laten verlenen onder gelijke voorwaarden en bepalingen als hiervoor in lid 1 tot en met 3, alsmede het in dit lid 4 bepaalde.
Indien Koper tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van Verkoper respectievelijk de VvE, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftienduizend euro (€ 15.000,00) voor iedere overtreding ten behoeve van Verkoper respectievelijk de VvE.
Het recht tot het opeisen van een boete vervalt een (1) jaar, nadat de overtreding aan Verkoper respectievelijk de VvE bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.

SLOT

Waarvan akte is verleden te ##, op de datum in het hoofd van deze akte gemeld. De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig

voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om

CONCEPT