



Zuiderzeestraatweg 117
8096 BE Oldebroek
www.vanderlaannotariaat.nl

T (0525) 633818
E info@vanderlaannotariaat.nl

CONCEPT

Versiedatum: 14 april 2025

Indien er onjuistheden voorkomen in uw personalia of elders in de tekst wilt u dan tijdig voor het passeren van de akte contact met ons opnemen?

AKTE VAN LEVERING

(Project *Huys op de Brink te Wezep – appartementsindex *)

2025L*

Op *, verschenen voor mij, *mr. Carola Talina van der Laan-Blokzijl, notaris te Oldebroek:

1. *,
* keuze levering 1:
hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde – zulks blijktens twee aan deze akte gehechte onderhandse akten van volmacht - van: *
* keuze levering 2 en volgende:
hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde - zulks blijktens een onderhandse akte van volmacht, gehecht aan een akte van levering *eveneens heden *op * verleden voor genoemde notaris Van der Laan-Blokzijl - van: *
 - a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Reinbouw Vastgoed B.V.**, statutaire zetel: Dieren, adres: Industrielaan 8, 6951 KG Dieren, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 09029274; hierna te noemen "eigenaar";
 - b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Reinbouw B.V.**, statutaire zetel: Dieren, adres: Industrielaan 8, 6951 KG Dieren, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 09021586. hierna te noemen "verkoper"; en
2. *;
hierna *zowel tezamen als ieder afzonderlijk* te noemen: "koper".

De verschenen personen, handelende als gemeld, verklaarden:

A. VOORAF

1. De eigenaar is rechthebbende van:
een - in een splitsing in appartementsrechten betrokken - perceel grond bestemd voor de bouw van twaalf (12) koopappartementen, gelegen aan de Van Pallandtlaan * tot en met * (*even nummers) te 8091 CG Wezep, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Oldebroek, sectie M, nummer *, groot (ongeveer) *, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens- en oppervlakte is toegekend;
dit perceel grond hierna te noemen: "het registergoed".
Het registergoed is door de eigenaar in eigendom verkregen door de inschrijving op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Nederland op * in

register Hypotheken 4, deel *, nummer *, van een afschrift van een akte van levering op * verleden voor genoemde notaris Van der Laan-Blokszijl.

In gemelde akte van levering werd kwitantie verleend voor de betaling van de verschuldigde koopsom, terwijl tevens in die akte werd verklaard dat geen beroep kan worden gedaan op een ontbindende voorwaarde.

2. De eigenaar heeft vervolgens het registergoed gesplitst in appartementsrechten, waarvan blijkt uit een akte van splitsing op * verleden voor genoemde notaris Van der Laan-Blokszijl, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Nederland op * in register Hypotheken 4, deel *, nummer *.

B. OVEREENKOMSTEN EIGENAAR-VERKOPER EN VERKOPER-KOPER/CESSIE

1. Eigenaar heeft blijkens een schriftelijke "Overeenkomst bouw en ontwikkeling" de dato zesentwintig maart tweeduizend vijfentwintig (26-03-2025) verkocht aan verkoper die van eigenaar heeft gekocht het hierna te omschrijven appartementsrecht. De voorwaarden van de koop, waaronder begrepen het recht op (door)levering van het registergoed zijn bij die overeenkomst vastgesteld.
2. De verkoper heeft blijkens een koop-/aannemingsovereenkomst de dato * tweeduizend * aan koper verkocht, die heeft gekocht, *ieder voor de onverdeelde helft, het hierna te omschrijven appartementsrecht.
Van de koop-/aannemingsovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte, die hierna ook wordt aangeduid met "koop-/aanneemovereenkomst".
3. De verkoper draagt hierbij alle rechten uit de koopovereenkomst met eigenaar, in het bijzonder het recht om van eigenaar de levering in onvoorwaardelijke, volle en vrije eigendom van het hierna te omschrijven appartementsrecht te vorderen, over aan koper, welke overdracht koper hierbij aanvaardt.
Eigenaar verklaart dat deze cessie aan hem is medegedeeld en deze door verkoper gedane cessie te erkennen.

C. LEVERING

Ter (gedeeltelijke) uitvoering van de verplichtingen van verkoper uit hoofde van voormelde koop-/aanneemovereenkomst, levert de verkoper bij deze aan de koper, die bij deze van de verkoper aanvaardt, * ieder voor de onverdeelde helft:

D. OMSCHRIJVING VAN HET VERKOCHTE

het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van *

uitmakende een */éénuizend driehonderdzesenzeventigste (* / 1.376^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap van het nog te realiseren appartementengebouw, welk zal bestaan uit twaalf (12) warmte- en koudeopslag-bronnen in de grond onder het gebouw met bijbehorende werken in de technische ruimte van de afzonderlijke woningen, vier (4) wooneenheden op de begane grond met terras en tuin, gezamenlijke entree, tien (10) bergingen, trappenhuis, lift op de begane grond van het gebouw, vier (4) wooneenheden met balkons, trappenhuis, lift en overloop op de eerste verdieping van het gebouw en vier (4) wooneenheden met balkons, trappenhuis, lift en overloop op de tweede verdieping van het gebouw en achtenveertig (48) PV-panelen op het dak van het gebouw, gelegen aan de Van Pallandtlaan * tot en met * (*doorlopend genummerd) te Wezep (hierna ook te noemen: "het gebouw"), ten tijde van onderhavige splitsing kadastraal bekend gemeente Oldebroek, sectie M, nummer *, groot (ongeveer) *, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens- en oppervlakte is

toegekend;

hierna aangeduid met "het verkochte".

E. KOOPSOM, KOOP-/AANNEEMSOM en KWIJTING

1. De koopovereenkomst tussen eigenaar en verkoper is voor wat betreft het aandeel in de grond aangegaan voor een koopsom van * inclusief eenentwintig procent (21 %) omzetbelasting.
2. De koop-/aannemingsovereenkomst tussen verkoper en koper is aangegaan voor een totale koop-/aanneemsom van * inclusief eenentwintig procent (21 %) omzetbelasting, welk bedrag is samengesteld als volgt:
 - a. de koopsom voor het aandeel in de grond ad * inclusief eenentwintig procent (21 %) omzetbelasting;
 - b. de aanneemsom voor de (af)bouw van de opstallen ad * inclusief eenentwintig procent (21 %) omzetbelasting.
3. Van de totale koop-aanneemsom is door koper voldaan:
de vermelde koopsom voor de grond ad * alsmede de bouwtermijn*en * ad *, alzo totaal *.
Gemeld*e bedrag*en *is*zijn inclusief een en twintig procent (21 %) omzetbelasting.
4. Koper verbindt zich de nog resterende termijnen van de aanneemsom stipt op de vervaldagen te voldoen.
5.
 - a. De betaling van het hiervoor in lid 1 vermelde bedrag inclusief omzetbelasting door verkoper heeft plaatsgevonden door storting op een rekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het Notarisambt, aangehouden door mij, notaris, onder de naam: Derdengelden Van der Laan notariaat. Eigenaar verleent verkoper kwijting voor de betaling van dit bedrag.
 - b. De betaling van het hiervoor in lid 3 vermelde totaalbedrag inclusief omzetbelasting door koper heeft plaatsgevonden door storting op een rekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het Notarisambt, aangehouden door mij, notaris, onder de naam: Derdengelden Van der Laan notariaat. Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van dit bedrag.

F. OMGEVINGSVERGUNNING EN WAARBORGCERTIFICAAT

Voor de realisatie van het gebouw, waarvan het verkochte deel uitmaakt, is op * onder nummer * een omgevingsvergunning verkregen van de gemeente Oldebroek.

Het onderhavige nieuwbouwproject is ingeschreven bij Woningborg onder planregistratienummer: W-2025-07253-A001. Voor het verkochte is een garantiecertificaat afgegeven.

G. OMZETBELASTING

Wegens de levering van het verkochte is omzetbelasting verschuldigd.

H. OVERDRACHTSBELASTING

1. Ter voldoening aan het vereiste zoals bedoeld in artikel 21a van de Uitvoeringsregeling van de Algemene wet inzake rijksbelastingen, verklaart de koper dat in samenhang met de levering van het verkochte geen roerende zaken zijn meeverkocht.
2. Het verkochte is een bouwterrein in de zin van artikel 11 van de Wet op de Omzetbelasting 1968.
3. Koper doet voor de heffing van de overdrachtsbelasting een beroep op de vrijstelling vervat in artikel 15 lid 1 aanhef letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien het hier een levering betreft ter zake waarvan omzetbelasting is verschuldigd

en de eigenaar en/of de verkoper het verkochte niet als bedrijfsmiddel heeft gebruikt.

I. RESERVEFONDS

In de koopprijs is begrepen het aandeel van verkoper in het reservefonds van de vereniging van eigenaars.

Gezien de situatie van het uitpondingsproject waarvan het verkochte deel uitmaakt, kan er door de vereniging van eigenaars (nog) geen opgave worden gegeven van de hoogte van dit aandeel en/of het bedrag dat verkoper per vandaag aan de vereniging van eigenaars schuldig is.

J. BEPALINGEN KOOP-/AANNEEMOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de koop en de levering van toepassing de bepalingen vermeld in de koop-/aannemingsovereenkomst, waaronder:

Artikel 1

Kosten.

De kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte zijn voor rekening van verkoper.

Artikel 2

1. Eigenaar levert aan koper een appartementsrecht dat:

- a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;
- b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten;
- c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, behoudens de in deze akte vermelde;
- d. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen.

Artikel 3

Gedurende de (af)bouw zijn de opstallen voor risico van verkoper. Verkoper is verplicht de opstallen tot de oplevering genoegzaam te verzekeren en verzekerd te houden.

Artikel 4

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

Artikel 5

De ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in voormelde koop-/aannemingsovereenkomst zijn op heden uitgewerkt. Partijen kunnen hierop derhalve geen beroep meer doen.

Artikel 6

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

K. WET KENBAARHEID PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Blijkens informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is vandaag geen beperking bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Eigenaar en verkoper verklaren dat hen 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 heden zijn voor risico van koper, zulks onverminderd de hierboven omschreven mededelingsplicht van eigenaar en verkoper.

L. ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen in het koopcontract of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

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

Koper verklaart dat de bedenktijd van artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek is verstreken, zonder dat hij gebruik heeft gemaakt van zijn recht de koop te ontbinden.

M. ERFDIENSTBAARHEDEN

In voormelde akte van levering de dato *, waarbij de eigenaar het registergoed in eigendom verkreeg, staat met betrekking tot bestaande erfdienstbaarheden het volgende woordelijk vermeld:

(begin citaat)

“De in voormelde akte de dato vier mei tweeduizend (04-05-2000) vermelde erfdienstbaarheden (uitweg en bestemmingserfdienstbaarheden) hebben volgens verklaring van partijen betrekking op de thans aanwezige bebouwing en hebben geen betrekking op het bij deze akte verkochte bouwterrein.”

(einde citaat)

N. BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Ten aanzien van met betrekking tot het verkochte bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar*, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

(begin citaat)

* zie koopakte gemeente

(einde citaat)

O. OVERIGE BIJZONDERE BEPALINGEN

De volgende zaken zullen nog nader worden uitgewerkt, waar mogelijk in de akte van splitsing:

1. de Verkrijgers van bouwnummer 1, 2 3, en 4 over een privé tuin beschikken welke omzoomd zijn door een haag. De Verkrijgers van deze bouwnummers zijn verantwoordelijk voor het behoud en onderhoud van deze haag. De hoogte van deze haag bedraagt maximaal 100 cm.
2. de groenstroken gelegen op gemeenschappelijk gebied wordt door de VVE onderhouden.
3. de groenstroken gelegen op gemeentelijk grondgebied, welke op de situatietekening gearceerd zijn, wordt door en voor kosten van de VVE onderhouden. De VVE zal hiertoe een overeenkomst sluiten met de gemeente.

P. AANVAARDING DOOR KOPER VAN BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Voorzover 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.

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

Q. REGLEMENT / AKTE VAN SPLITSING

Van toepassing zijn de bepalingen vastgesteld in voormelde akte van splitsing op * verleden voor genoemde notaris Van der Laan-Blokzijl, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Nederland op * in register Hypotheken 4, deel *, nummer *, welke bepalingen, evenals de verdere inhoud van de akte van splitsing en een eventueel huishoudelijk reglement, ook verbindend zijn voor koper.

Koper verklaarde van de hiervoor genoemde akte van splitsing een exemplaar te hebben ontvangen, met de inhoud daarvan bekend te zijn en deze te zullen naleven.

Lidmaatschap Vereniging van Eigenaars

Door de verkrijging van het verkochte is koper van rechtswege lid van de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:124 Burgerlijk Wetboek: **"Vereniging van Eigenaars Huys op de Brink *van Pallandtlaan *(nog invullen huisnummers) te Wezep"** kortweg ook aangeduid als: **"VvE Huys op de Brink"**.

De vereniging is gevestigd in de gemeente Oldebroek, doch kan elders kantoor houden.

Alle uit dat lidmaatschap voortvloeiende gevolgen worden daarmee ook op koper van toepassing.

Opgave door Vereniging van Eigenaars

Verkoper verklaart - in verband met het in artikel 5:122 leden 5 en 6 van het Burgerlijk Wetboek bepaalde - dat voornoemde vereniging van eigenaars tot op vandaag nog geen bijdragen heeft vastgesteld die ten laste komen van de betreffende leden, en dat de vereniging van eigenaars tot op vandaag nog geen reservefonds heeft gevormd.

R. ENERGIELABEL

Verkoper en koper verklaren bekend te zijn met de verplichting van verkoper en het daarmee corresponderende recht van koper, om uiterlijk bij oplevering van de woning het originele Energielabel, dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen aan koper te overhandigen respectievelijk van verkoper te ontvangen.

S. DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte en voorts terzake alles meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn.

T. RECTIFICATIEVOLMACHT / KETTINGBEDING

Ter uitvoering van het bepaalde in de akte van splitsing in appartementsrechten worden hierbij door verkoper aan koper opgelegd de volgende bijzondere lasten en beperkingen:

1. Partijen verlenen bij deze akte hierbij een onherroepelijke volmacht aan:
 - het bestuur van de vorengemelde vereniging van eigenaren; en/of
 - ieder van de medewerkers van *Van der Laan notariaat te Oldebroek*;
 hierna (zowel tezamen als ieder afzonderlijk) te noemen: **"de gevolmachtigde"**, zulks met de macht van in de plaatsstelling, tot:
 - het zodanig (doen) aanvullen of (doen) wijzigen van zowel de voormelde akte van splitsing en het(de) daarbij vastgestelde reglement(en) en/of deze akte van levering als de eventuele hypotheekakte ten aanzien van het verkochte, teneinde die akte(n) en reglement(en) aan te passen aan de feitelijke situatie; en
 - het zodanig (doen) aanvullen of (doen) wijzigen van de vestiging van de eventuele in deze akte omschreven erfdienstbaarheden, teneinde en uitsluitend die

erfdienstbaarheden aan te passen aan de feitelijke situatie;
met inachtneming van het in de volgende leden bepaalde.

2. Van het voornemen tot aanpassing aan de feitelijke situatie zal door de gevolmachtigde schriftelijk aan de koper moeten worden kennisgegeven dat van de afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, onder mededeling van hetgeen aan de feitelijke situatie wordt aangepast.
Indien het privé-gedeelte van een eigenaar, de gerechtigdheid tot de gemeenschap en/of bijdrageplicht in de gezamenlijke schulden en kosten door de voorgenomen aanpassing wijziging(en) ondergaat, zal door de gevolmachtigde aan de betreffende eigenaar een afzonderlijke volmacht moeten worden gevraagd.
3. Voormelde volmacht vervalt uiterlijk twee (2) jaar na ondertekening van deze akte.
4. Iedere opvolgende verkrijger in eigendom of beperkt recht is verplicht - tenzij de in lid 3 gemelde termijn is verstreken - het in dit artikel bepaalde waaronder begrepen het onderhavige lid, bij elke vervreemding in eigendom of beperkt recht van het geheel of een gedeelte van de hierbij overgedragen onroerende zaak/zaken aan de nieuwe verkrijger in eigendom of beperkt recht op te leggen en in die akte door de nieuwe verkrijger een zelfde volmacht te laten verlenen, ten behoeve van de gevolmachtigde te bedingen en aan te nemen en in elke verdere akte van vervreemding woordelijk over te nemen, zulks op verbeurte voor de verkrijger en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of beperkt recht, die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen van een onmiddellijk opeisbare boete van vijf en twintig duizend euro (€ 25.000,00).
5. Deze volmacht heeft geen betrekking op wijzigingen en/of aanvullingen voortvloeiende uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden. Deze volmacht vormt een onverbrekkelijk bestanddeel van de tussen partijen gesloten overeenkomsten en strekt uitsluitend in het belang van partijen.

U. VOLMACHTVERLENING RECTIFICATIE

Partijen verlenen hierbij onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, zowel aan hen tezamen als aan ieder afzonderlijk, om voor en namens partijen mede te werken aan:

1. een eventuele akte van rectificatie van de onderhavige akte van levering;
2. (voor zover van toepassing) een akte van rectificatie van de mede op heden te verlijden akte van hypotheekverlening met betrekking tot het verkochte,

doch uitsluitend indien de gewenste rectificatie betrekking heeft op een niet-complete dan wel foutieve kadastrale aanduiding van het verkochte dan wel wanneer in de personalia van partijen zich een kennelijke verschrijving heeft voorgedaan.

Partijen zullen van een eventuele akte van rectificatie een afschrift ontvangen.

V. WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, alsmede voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

W. SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De identiteit van de verschenen personen heb ik, notaris, vastgesteld aan de hand van de door hen aan mij, notaris, getoonde identiteitsbewijzen.

Deze akte is verleden te Oldebroek op de datum die in het hoofd van deze akte is genoemd.

De inhoud van deze akte is door mij, notaris, aan de verschenen personen medegedeeld en

toegelicht.

Daarop hebben de verschenen personen verklaard op volledige voorlezing geen prijs te stellen. Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend, om

Concept