



(075) 681 80 80.

Concept de dato 8 december 2022
Concept uitsluitend bedoeld voor
discussiedoeleinden

Indien er onjuistheden voorkomen in uw personalia of elders in
de tekst verzoeken wij u tijdig voor het passeren van de akte
contact met de behandelaar op te nemen via telefoonnummer

/

VERSIE 08-12-2022

AKTE VAN LEVERING
WONING PROJECT PLAN MOOY

Heden, *, verschenen voor mij, *mr. Vincentius Johannes Maria Bos *mr. Hendrik ---
Jan Jacobs, notaris te Zaanstad: -----

1. * -----

ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: -----

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **DE ZUID** -----

ONTWIKKELING B.V., statutair gevestigd te Zaanstad, kantoorhoudende De ---

Boeg 38 te 1502 GV Zaandam, postadres te , ingeschreven in het -----

handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer -----

77252616, -----

hierna te noemen: "verkoper"; -----

2. * -----

*tezamen hierna te noemen: "koper". -----

De comparanten, zo voor zich als handelend als gemeld, verklaarden: -----

KOOPOVEREENKOMST -----

Verkoper en koper hebben, blijkens een op * gesloten koopovereenkomst, hierna ---

aangeduid met: "de koopovereenkomst", een overeenkomst van koop gesloten met ---

betrekking tot de hierna te noemen onroerende zaak. -----

AANNEMINGSOVEREENKOMST. -----

Koper heeft met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: * **B.V.**, ---

hierna te noemen: "de ondernemer", een aannemingsovereenkomst gesloten voor --

de bouw van de hierna te noemen woning. Krachtens het bepaalde in de -----

aannemingsovereenkomst zal voor een aanneemsom van *, inclusief -----

omzetbelasting naar een tarief van eenentwintig procent (21%), de op de grond te ---

bouwen woning worden (af)gebouwd, conform de betreffende technische -----

omschrijving en tekening(en) en voor zover aanwezig staten van wijziging, naar de --

eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van -----

overheid en nutsbedrijven. -----

De woning wordt gebouwd onder de Woningborg garantie- en waarborgregeling. ----

Het planregistratienummer is ***W**-. -----

LEVERING -----

Op grond van de koopovereenkomst levert verkoper bij deze aan koper, die bij deze ---

*-ieder voor de onverdeelde helft- aanvaardt: -----

OMSCHRIJVING VERKOCHTE -----

a. een perceel bouwterrein bestemd voor de bouw van een woning *met -----

- afzonderlijke berging in het project Plan Mooy, plaatselijk bekend **Zuideinde** * --
te (*) Westzaan, tijdens de bouw bekend onder bouwnummer *, kadastraal -----
 bekend gemeente Westzaan sectie D nummer *, ter grootte van ongeveer * are
 * centiare,; -----
- *b. een parkeerplaats, gelegen op het binnenterrein bij de woningen in het project --
 Plan Mooy, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente -----
 Westzaan, sectie D nummer *, ter grootte van ongeveer * are * centiare; -----
- *c. het *twee*drie/achtendertigste (*2*3/38^e) [BIJ AANKOOP MET -----
 PARKEERPLAATS KIEZEN VOOR 3/38, ZONDER PARKEERPLAATS -----
 KIEZEN VOOR 2/38] onverdeeld aandeel in het tot gemeenschappelijk nut van -
 de kopers van de woningen in het project Plan Mooy aan het Zuideinde te -----
 Westzaan bestemde terrein, kadastraal bekend gemeente Westzaan, sectie D --
 nummer * met bestemming mandeligheid, ter grootte van ongeveer * are * -----
 centiare (* a * ca), zijnde een voor de bewoners in het project openbaar -----
 toegankelijk binnenterrein met voetpaden en op het terrein aangelegde -----
 voorzieningen van openbaar nut met onder andere parkeer-, groen-, en -----
 waterbergende voorzieningen, alsmede ondergrondse infrastructuur, -----
 aan al welke percelen door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en -----
 oppervlakte is toegekend, -----

hierna tezamen te noemen: "het verkochte". -----

***VERKLARING VOOR HET KADASTER** -----

*De kosten voor verificatiemeting van het hiervoor sub *b *c genoemde perceel zijn -
 reeds voldaan bij de akte van * die op * voor *mij, notaris *mr. Vincentius Johannes -
 Maria Bos, *mr. Hendrik Jan Jacobs, notaris te Zaanstad, is verleden. -----

VERKRIJGING DOOR VERKOPER -----

Verkoper heeft de eigendom van verkochte (destijds deel uitmakende van het -----
 kadastrale perceel gemeente Westzaan, sectie D nummer 2140) verkregen door de
 inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in
 register Hypotheken 4 op * in deel * nummer * van een afschrift van een akte van ---
 levering, houdende kwijting voor de koopsom, op * verleden voor *, notaris te -----
 Zaanstad. -----

KOOPSOM -----

De koopsom voor het verkochte bedraagt: *inclusief omzetbelasting berekend naar ----
 een tarief van eenentwintig procent (21 %). -----

*Van gemelde aanneemsom zijn op heden nog geen termijnen vervallen. -----

*Van gemelde aanneemsom zijn heden vervallen de termijnen * tot en met *. -----

KWIJTING -----

Koper heeft de koopsom voldaan door storting op de kwaliteitsrekening als bedoeld in
 artikel 25 van de Wet op het notarisambt ten name van Zaannotarissen te Zaanstad.

Verkoper kwiteert koper voor die betaling. -----

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN -----

[VOOR PASSEREN NOG CHECKEN OF ER GEEN PUBLIEKRECHTELIJKE -----
 BEPERKING OP HET VERKOCHTE IS INGESCHREVEN] -----

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de -----
 openbare registers, zijn heden geen publiekrechtelijke beperkingen 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 perceelveranderingen hebben -----
 overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke

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

ALGEMENE AKTE EN BEPALINGEN -----

De levering geschiedt onder de bepalingen en bedingen, voor zoveel op het bij deze
 akte overgedragen registergoed van toepassing, opgenomen in de algemene akte, --
 op * verleden voor *mij, notaris *genoemde notaris *Bos *Jacobs (hierna te noemen:
 "de algemene akte") bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het ---
 Kadaster en de Openbare Registers in register hypotheek 4 op * in deel * nummer
 *, en voorts onder de volgende bepalingen en bedingen: -----

Bedenktijd -----

Artikel 1 -----

Koper verklaarde dat de bedenktijd als bedoeld in artikel 2 van de -----
 koopovereenkomst is verstreken, zonder dat hij gebruik heeft gemaakt van zijn recht
 de koopovereenkomst te ontbinden. -----

Kosten -----

Artikel 2 -----

Alle kosten en rechten aan de verkoop, de levering en de overdracht verbonden, de
 kadastrale tarieven, notariskosten en omzetbelasting daarover, zijn voor rekening ---
 van de verkoper. -----

Leveringsverplichting -----

Artikel 3 -----

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren, die onvoorwaardelijk is, ---
 niet onderhevig is aan vernietiging, vrij van huur, pandrechten, hypotheek, ---
 beslagen en van inschrijvingen daarvan, vrij van andere bijzondere lasten en ---
 beperkingen, behalve dan die de koper nadrukkelijk heeft aanvaard. -----
2. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daaraan verbonden rechten ---
 en bevoegdheden, vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, behoudens ---
 die welke ingevolge de in de koopovereenkomst dan wel deze akte opgenomen
 bepalingen door koper uitdrukkelijk zijn aanvaard. -----
3. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte vindt plaats bij het -----
 ondertekenen van deze akte, in de feitelijke staat waarin het verkochte zich dan
 bevindt, zulks evenwel met inachtneming van hetgeen bij voormelde -----
 aannemingsovereenkomst is bepaald. -----
4. Verkoper en koper hebben, onder opschortende voorwaarde van de levering ----
 van het verkochte, overgedragen aan koper, alle aanspraken, die verkoper nu --
 of te eniger tijd uit hoofde van overeenkomsten, onrechtmatige daad of -----
 anderszins kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen, ----
 maar niet beperkt tot, verkopers rechtsvoorganger(s), de architect(en), de -----
 constructeur(s), de bouwer(s), de aannemer(s), de onderaannemer(s), de -----
 installateur(s) en/of de leverancier(s) van het verkochte of gedeelte(n) -----
 daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premiereregelingen, -----
 garantieregelingen en garantiecificaten, alles voor zover deze regelingen ----
 overdraagbaar zijn en zonder tot enige vrijwaring gehouden te zijn. -----
 Verkoper heeft zich verplicht de hem bekende desbetreffende gegevens aan ----
 koper te verstrekken. -----
 Koper zal eerst na de overdracht van het verkochte bevoegd zijn om de -----
 overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen, door mededeling te --
 doen aan de personen jegens wie de rechten kunnen worden uitgeoefend. -----
5. De overdracht van het verkochte zal plaatsvinden door de inschrijving ten -----
 kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers van een -----
 afschrift van deze akte. -----

Baten en lasten, zakelijke belastingen -----

Artikel 4

De op het verkochte rustende zakelijke lasten en belastingen, alsmede eventuele baten komen vanaf heden ten laste casu quo ten gunste van koper met dien verstande dat de onroerende zaakbelasting en alle verdere zakelijke lasten pas voor rekening komen van de koper met ingang van één januari volgende op de datum van de leveringsakte, ongeacht op wiens naam de aanslag is gesteld of de verplichting tot betaling is opgelegd.

Overgang risico**Artikel 5**

Het verkochte komt vanaf heden voor risico van koper onverminderd hetgeen daaromtrent is bepaald in de aannemingsovereenkomst en de daarop van toepassing zijnde algemene voorwaarden.

Afwijkende perceelsgrootte**Artikel 6**

Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van de bijbehorende grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake, behoudens de rechten die de koper kan ontlenen aan artikel 2 van de op gemelde aannemingsovereenkomst van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden.

Bodemgeschiktheid**Artikel 7**

De grond is geschikt voor de beoogde bestemming (wonen).

Bestaande erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen/ketting- en boetebeding**Artikel 8**

Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:

1. een akte van levering, op negentien oktober tweeduizend twaalf verleden voor mr. Dinant Bernardus Dijkhuis, notaris te Zaanstad, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op diezelfde dag in deel 62077 nummer 188, waarin woordelijk staat vermeld:

“Ten aanzien van met betrekking tot het ingebracht registergoed bestaande erfdiensbaarheden wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst, waarin onder meer het navolgende staat vermeld:

“Ten deze wordt verwezen naar het bepaalde in een proces verbaal van openbare verkoop, opgemaakt voor notaris Gerrit van Holk, destijds ter standplaats de gemeente Zaandam, op negen november negentienhonderd vijftig en overgeschreven ten hypotheekkantore te Haarlem op achtentwintig november daarna in deel 2009 nummer 87, waarbij is gevestigd een erfdiensbaarheid van recht van doorvaart ten laste van het hierbij verkochte en ten behoeve van het onmiddellijk ten noorden van het hierbij verkochte gelegen perceel, afkomstig van oud nummer 1624, uit te oefenen door de sloot gelegen aan de noordzijde van het hierbij verkochte.”

Voorts wordt bij deze over en weer ten behoeve en ten laste van het ingebracht registergoed en van het naastgelegen woonhuis met erf te Westzaan, Zuideinde 94, kadastraal bekend gemeente Westzaan, sectie D, nummer 2139, groot vijf aren tien centiare, gevestigd de erfdiensbaarheid van weg om over de tussen de op beide erven staande opstallen gelegen weg met alle voorkomende voertuigen van en naar de openbare weg naar en van de gemelde percelen te komen en te gaan, met dien verstande, dat de kosten van onderhoud en herstel van bedoelde weg geheel voor rekening van de eigenaar van het ingebracht registergoed, het kadastrale perceel 2140 in gemelde gemeente en sectie uitmakend, zullen zijn.”
2. een akte van levering, op * voor *mij, notaris genoemde notaris *Bos *Jacobs, --

welke akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op * in register Hypotheken 4 deel * nummer *, waarin woordelijk staat vermeld:

“Bestemming perceel tot gemeenschappelijk nut (mandeligheid)
Artikel *

*

Voor zover in bovenstaande bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

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

Vestiging erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen/ketting- en boetebeding

Artikel 9

Bij deze worden - dan wel bij eerder voor mij, notaris of mijn plaatsvervanger, of voor *genoemde notaris Bos, *genoemde notaris Jacobs, notaris te Zaanstad of diens plaatsvervanger, verleden akten van levering- zijn reeds gevestigd de erfdiensbaarheden die zijn opgenomen in de algemene akte die op * voor *genoemde notaris Bos *genoemde notaris Jacobs is verleden, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op * in register Hypotheken 4 deel * nummer, waarin woordelijk staat vermeld:

“HIER TEKST ALGEMENE AKTE IN KOPIËREN ZODRA DEZE DEFINITIEF IS”

De verkoper verklaart de hiervoor genoemde erfdiensbaarheden, lasten en beperkingen, en kwalitatieve verplichtingen voor zover nodig te vestigen en koper verklaarde bekend te zijn met voormelde lasten en beperkingen, erfdiensbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en verklaart deze uitdrukkelijk te aanvaarden.

Voor zover in bovenstaande bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

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

Ontbindende voorwaarden

Artikel 10

De tussen verkoper en koper eventueel overeengekomen ontbindende voorwaarden hebben geen werking meer na het ondertekenen van deze akte.

Koopovereenkomst

Artikel 11

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken blijven onverminderd van kracht de bepalingen van de koopovereenkomst, voor zover daaraan nog geen uitvoering is gegeven, onder meer de verplichting voor koper om, voordat de woning aan koper is opgeleverd, zijn rechten en verplichtingen voortvloeiende uit de koopovereenkomst slechts aan derden over te dragen, indien verkoper deze derde als verkrijger accepteert en tussen koper en de derde een akte wordt opgemaakt.

Volmacht

Artikel 12

Van de volmacht aan de comparante sub 1 genoemd is mij, notaris, genoegzaam gebleken uit een onderhandse volmacht welke is gehecht aan een akte van * die op * is verleden voor *genoemde notaris Bos *genoemde notaris Jacobs.

Fiscale verklaring

Artikel 13

Met betrekking tot de heffing van overdrachtsbelasting wordt een beroep gedaan op het bepaalde in artikel 15 lid 1, onder a., van de Wet op Belastingen van

Rechtsverkeer, op grond waarvan deze verkrijging zal zijn vrijgesteld van de heffing van overdrachtsbelasting, aangezien:

- a. de in deze akte vervatte levering is belast met omzetbelasting krachtens de "Wet op de Omzetbelasting 1968";
- b. het verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt;
- c. het verkochte een bouwterrein betreft;
- d. het gestelde in lid 4 van artikel 15 van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer niet van toepassing is.

Eerste bijdrage energiekosten mandeligheid

Artikel 14

*[TEKST NIET OPNEMEN BIJ *]

Koper heeft eveneens heden als eerste bijdrage in de energiekosten voor het mandelige terrein op een kwaliteitsrekening van mij, notaris, een bedrag van eenhonderd euro (€ 100,00) voldaan, welk bedrag door mij, notaris, op een rekening ten name van de beheerder van de mandeligheid gestort zal worden. Dit bedrag vormt het startkapitaal voor de energie van de mandeligheid en zal niet met de Koper worden verrekend, ongeacht de datum van oplevering van het privégedeelte aan de Koper. Dit bedrag mag door de beheerder van de mandeligheid worden aangewend als vooruitbetaling aan de eigenaar van het perceel Zuideinde * te Westzaan inzake de energiekosten.

ONHERROEPELIJKE VOLMACHT

Partijen verlenen bij deze een onherroepelijk volmacht aan ieder van de medewerkers van Zaannotarissen te Zaanstad, om, voor zover nodig, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het verkochte bij afzonderlijke akte aan te vullen, te wijzigen of te rectificeren in verband met een verzuim of een foutieve kadastrale aanduiding, indien dit door partijen casu quo voor de inschrijving in de openbare registers als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, of anderszins is/wordt verlangd casu quo geëist. Deze volmacht heeft geen betrekking op wijzigingen en/of aanvullingen voortvloeiende uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden. Deze volmacht vormt een onverbreekelijk bestanddeel van de tussen partijen gesloten overeenkomsten en strekt uitsluitend in het belang van partijen.

ENERGIELABEL

In verband met het feit dat de woning nog niet is afgebouwd is er nog geen energielabel afgegeven.

SLOT

Woonplaatskeuze

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

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken comparanten/partijen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

Waarvan akte, in minuut is verleden te Zaanstad, op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

De inhoud van deze akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben vervolgens eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing van deze akte geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing overeenkomstig de wet, door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om