



MODEL akte van levering, versie 19 november 2024

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

Bouwplan: De Weide te Zwaagdijk-Oost fase II
 Ontwikkelaar: Meerwaarde Projecten B.V.
 Algemeen dossier: 75947
 Bouwkavel: *
 Zaaknummer: 759*/SU

LEVERING

Heden, *, verschenen voor mij, mr. Kees Theodoor Jozef van Duin, notaris te Enkhuizen:

1. mevrouw Inge Arianne van Groenigen-Baars, geboren te Purmerend op eenendertig oktober negentienhonderdzeventig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantoorhoudende te 1601 HK Enkhuizen, Zuiderkerkplein 9; ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:
Meerwaarde Projecten B.V., gevestigd te Heerhugowaard, feitelijk gevestigd Stationsplein 99, kantoor 145 te 1703 WE Heerhugowaard, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 65478126;
 voormelde vennootschap hierna genoemd: "**verkoper**";
2. *
 hierna *tezamen genoemd: "**koper**".

De comparanten, 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. Onverbrekelijk met de koopovereenkomst heeft koper een aannemingsovereenkomst gesloten met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Bouwbedrijf C.L. Hof B.V., statutair gevestigd te Stede Broec, hierna genoemd: de ondernemer, door 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 comparant*en 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 (kavelnummer *), *bestemd voor de bouw van een woonhuis met verdere aanhorigheden*, *met het daarop in aanbouw zijnde woonhuis met verdere aanhorigheden*, gelegen in het plan De Weide te Zwaagdijk-Oost, fase 2, plaatselijk aan te duiden als De Weide * te * Zwaagdijk-Oost, gemeente Medemblik, kadastraal bekend als gemeente Wervershoof, sectie * nummer *, groot ongeveer *, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend,

hierna ook te noemen het verkochte, door koper te gebruiken als bouwgrond, bestemd voor de bouw van een woonhuis met verdere aanhorigheden.

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

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is vandaag met betrekking tot het verkochte in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie geen andere publiekrechtelijke beperking bekend dan:

"Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken

OW Financiële bepaling – Voorschrift over kostenverhaal omgevingsvergunning

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Medemblik

Datum in werking 16-05-2024

Afkomstig uit stuk Hyp4 88727/51 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 16-05-2024

Ingeschreven op 27-10-2020 om 10:37"

Koper aanvaardt deze beperking.

Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbare 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.

EIGENDOMSVERKRIJGING

Het verkochte is door verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op een april tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, deel 68003 nummer 117, van een afschrift van een akte van levering krachtens koop, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, een en dertig maart tweeduizend zestien, voor mr. R. van der Weide, destijds notaris te Alkmaar, verleden.

KOOPPRIJS

De koopprijs bedraagt *(*evt vermeerderen met vervallen termijnen*), inclusief omzetbelasting, 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 hypotheken 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 (vloei)stoffen aanwezig zijn.

Vestiging kwalitatieve verplichtingen

Artikel 6

De bouwkaavel maakt deel uit van het bouwplan van elf (11) woningen, kavelnummers 2, 4, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19 en 21, plaatselijk aan te duiden als De Weide 2 tot en met 4 (even nummers) en 5 tot en met 21 (oneven nummers) te Zwaagdijk-Oost.

Partijen zijn overeengekomen dat de hierna omschreven bepalingen als kwalitatieve verplichtingen zoals bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek bij deze worden gevestigd jegens de koper, dan wel diens rechtsopvolger(s), zodanig dat die bepalingen blijven rusten op de bouwkaavel 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:

A. voor twee woningen welke onder één kap zijn gebouwd casu quo aan elkaar zijn gebouwd:

1. **van licht**, inhoudende de verplichting van de eigenaar van elk afzonderlijk bouwperceel (bouwkavels *, kadastraal bekend als gemeente Wervershoof, sectie * nummers *) om te dulden, dat aan en in de op het/de daaraan grenzende bouwperce(e)l(en) volgens de geplande bebouwing te bouwen opstallen, voorzieningen aanwezig zijn op kortere afstand van de erfgrans dan volgens de wet is toegestaan;
2. **van uitzicht**, inhoudende het verbod voor de eigenaar van elk afzonderlijk bouwperceel (bouwkavels *, kadastraal bekend als gemeente Wervershoof, sectie* nummers *) om de voortuin en eventuele zijtuin, voorzover deze grenst aan de openbare straat en voorzover de eigenaren van het/de daaraan grenzende bouwperce(e)l(en) hierover uitzicht hebben naar de openbare straat, anders te gebruiken dan als siertuin en hierin zodanige beplantingen te hebben, dat hierdoor het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens de geplande bebouwing op het/de aangrenzende perce(e)l(en) te bouwen opstal wordt belemmerd, onder welk verbod echter niet begrepen is een bouwverbod;
3. **van overbouw**, inhoudende de verplichting van de eigenaar van elk afzonderlijk bouwperceel (bouwkavels *, kadastraal bekend als gemeente Wervershoof, sectie * nummers *) om te dulden dat bij de uitvoering van de geplande bebouwing eventueel een op het/de daaraan grenzende bouwperce(e)l(en) te bouwen opstal en/of fotovoltaïsche panelen gedeeltelijk op zijn bouwperceel is/zijn gebouwd of hierboven uitsteekt/uitsteken, of dat de versnijdingen van de funderingen in zijn bouwperceel zijn gelegen of dat de bij de op het/de aangrenzende bouwperce(e)l(en) gebouwde opstal cum annexis behorende leidingen gedeeltelijk in zijn bouwperceel zijn aangebracht;
4. **van inbalking en inankering**, inhoudende de verplichting van de eigenaar van elk afzonderlijk bouwperceel (bouwkavels *, kadastraal bekend als gemeente Wervershoof, sectie * nummers *) om te dulden dat bij de uitvoering van de geplande bebouwing ten behoeve van de op het/de aangrenzende bouwperce(e)l(en) te bouwen opstal inbalking en inankering plaatsvindt;
5. **van afvoer van regenwater en drop en van afvoer van grondwater**, inhoudende de verplichting van de eigenaar van elk afzonderlijk bouwperceel (bouwkavels *, kadastraal bekend als gemeente Wervershoof, sectie * nummers *) om te dulden, dat het overlopende water van de geplande bebouwing overeenkomstig de aan te brengen daken, goten, leidingen en putten (weg)loopt en dat het grondwater (weg)loopt overeenkomstig de eventueel geplande drainageleidingen en putjes; één en ander ten einde de na de stichting van de geplande opstallen op de bouwpercelen ontstane situatie rechtens te

onderbouwen, onder welke verplichtingen, als gemeld, niet is begrepen een bouwverbod;

6. **van gevelverbinding**, inhoudende de verplichting van de eigenaar van elk afzonderlijk bouwperceel (bouwkavels *, kadastraal bekend als gemeente Wervershoof, sectie * nummers *) tot het zoveel mogelijk instandhouden casu quo het niet doen verwijderen of veranderen van de te realiseren voor-, zij- of achtergevelverbinding;
7. **van toegang tot dak**, inhoudende de verplichting van de eigenaar van elk afzonderlijk bouwperceel (bouwkavel *, kadastraal bekend als gemeente Wervershoof, sectie * nummers *) om te dulden dat de eigena(a)r(en) van het aangrenzende bouwperceel (bouwkavel *) voorzover nodig toegang krijgt/krijgen tot het dak van de opstal 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;

B. voorzover het een woning betreft waarvan de rechthebbende van de aangrenzende bouwperceel tijdens de bouwfase gebruik maakt van de mogelijkheid tot uitbreiding van de begane grond, conform de thans in het bouwplan voorziene uitbreidingsmogelijkheden:

de verplichting voor de eigenaar van de woning tot het dulden dat het bouwperceel het heiwerk, de fundering, de constructies, de gevels, de daken, de afvoeren enzovoorts over de erfgrans realiseert volgens de thans bestaande bouwtekeningen; daartegenover is de eigenaar van het bouwperceel verplicht om te gedogen, dat de eigenaar van bedoelde woning 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, 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** worden uitgevoerd, en wel naar de eisen van goed en deugdelijk werk; dit kan betekenen, dat de eigenaar van een woning met aanbouw dient te gedogen dat, indien de eigenaar van de aangrenzende bouwperceel 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.

Het vorenstaande houdt in dat, indien het een woning zonder uitbouw betreft, waarvan de eigenaar van de bouwperceel niet tijdens de bouwfase, doch 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, de eigenaar de fundering, de muren én de eventuele dakoverstekken geheel binnen de erfgrens van zijn perceel plaatst;

C. erfafscheidingen:

*****alleen opnemen bij bouwnummer 4*****

van erfafscheidingen, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het bouwperceel om te dulden dat de bij de uitvoering van de geplande bebouwing te plaatsen erfafscheidingen in stand worden gehouden, worden onderhouden en zonodig worden hersteld of vervangen, bestaande uit een ligusterhaag tot een maximale hoogte van tachtig centimeter (80 cm), door verkoper aangebracht aan de voorzijde van het verkochte, zoals aangeven op de aan deze akte gehechte kopie van de situatietekening, welke zal worden **ingeschreven** in de openbare registers; **

*****alleen opnemen bij bouwnummers 2 en 15**

van erfafscheidingen, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het bouwperceel om te dulden dat de bij de uitvoering van de geplande bebouwing te plaatsen erfafscheidingen in stand worden gehouden, worden onderhouden en zonodig worden hersteld of vervangen bestaande uit:

- een ligusterhaag tot een maximale hoogte van ongeveer tachtig centimeter (80 cm) door verkoper aangebracht aan de voorzijde van het verkochte;
- een hekwerk van tachtig centimeter (80 cm) hoog, begroeid met hедера helix, door koper aangebracht aan de zijkant voor van het verkochte vanaf de openbare weg tot de voorgevelrooilijn;
- een hekwerk van een honderd tachtig centimeter (180 cm) hoog, begroeid met hедера helix, door koper aangebracht aan de zijkant achter van het verkochte vanaf de voorgevelrooilijn tot aan de achtererfgrens;

zoals aangeven op de aan deze akte gehechte kopie van de situatietekening, welke zal worden **ingeschreven** in de openbare registers; **

*****alleen opnemen bij bouwnummer 5, 7, 9, 11, 17, 19, 21*****

van erfafscheidingen, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het bouwperceel om te dulden dat de bij de uitvoering van de geplande bebouwing te plaatsen erfafscheidingen in stand worden gehouden, worden onderhouden en zonodig worden hersteld of vervangen bestaande uit:

- een ligusterhaag tot een maximale hoogte van ongeveer tachtig centimeter (80 cm), door verkoper aangebracht aan de voorzijde van het verkochte;
- een hekwerk van tachtig centimeter (80 cm) hoog, begroeid met hедера helix, door koper aangebracht aan de zijkant voor van het verkochte vanaf de openbare weg tot de voorgevelrooilijn van de woning;
- een hekwerk van een honderd tachtig centimeter (180 cm) hoog, begroeid met hедера helix, door koper aangebracht aan de zijkant van

het verkochte vanaf de voorgevelrooilijn van de woning tot aan de voorgevelrooilijn van de garage;

zoals aangegeven op de aan deze akte gehechte kopie van de situatietekening, welke zal worden ingeschreven in de openbare registers;**

alleen opnemen bij bouwnummers 5, 7, 9, 11, 15, 17, 19, 21*

***. beschoeiingen en talud:**

van beschoeiingen en talud, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het bouwperceel om te dulden dat de bij de uitvoering van de geplande bebouwing te plaatsen beschoeiing en talud, in stand wordt gehouden, wordt onderhouden en zoodoorg wordt hersteld of vervangen. De eigenaar dient zich te houden aan de keur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier te Heerhugowaard; **

opnemen bij alle bouwnummers*

***. parkeren op eigen terrein:**

van parkeerplaatsen, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het bouwperceel om te dulden dat na het gereedkomen van de bebouwing, twee van de openbare weg toegankelijke verharde parkeerplaatsen met elk een afmeting van minimaal twee honderd vijftig centimeter (250 cm) breed en vijf honderd centimeter (500 cm) lang voor het parkeren van twee (2) personenauto's op het verkochte dienen te worden aangelegd, in stand worden gehouden en bereikbaar blijven.

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

***. kleurenschema**

van kleurenschema, inhoudende het verbod voor de eigenaar van elk afzonderlijk bouwperceel om het exterieur van de woningen in een ander kleurenschema te schilderen dan het oorspronkelijke.

De in dit artikel opgenomen verplichtingen blijven rusten op het bij deze akte verkochte en worden bij deze gevestigd als kwalitatieve verplichting, als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen van rechtswege overgaan op degene(n) die de bedoelde onroerende zaken of een gedeelte daarvan onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen; hierbij wordt tevens bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen, die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaken zullen verkrijgen.

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

Bijzondere bepalingen/Kwalitatief recht/Kettingbeding

Artikel 7

***A. Verplichting tot aanleggen erfafscheiding(en)**

alleen opnemen bij bouwnummers 5, 7, 9, 11, 15, 17, 19, 21 en 17, 19, 21

1. De koper verbindt zich tegenover de verkoper de hiervoor onder artikel 6.C. genoemde erfafscheidingen:

- een hekwerk van tachtig centimeter (80 cm) hoog, begroeid met hедера helix, aan de zijkant voor van het verkochte vanaf de openbare weg tot

de voorgevelrooilijn van de woning;

- een hekwerk van een honderd tachtig centimeter (180 cm) hoog, begroeid met hедера helix, aan de zijkant van het verkochte vanaf de voorgevelrooilijn van de woning tot aan de voorgevelrooilijn van de garage;**

**** alleen opnemen bij bouwnummer 2 en bouwnummer 15****

1. De koper verbindt zich tegenover de verkoper de hiervoor onder artikel 6.C. genoemde erfafscheidingen:
 - een hekwerk van tachtig centimeter (80 cm) hoog, begroeid met hедера helix, aan de zijkant voor van het verkochte vanaf de openbare weg tot de voorgevelrooilijn van de woning;
 - een hekwerk van een honderd tachtig centimeter (180 cm) hoog, begroeid met hедера helix, aan de zijkant achter van het verkochte vanaf de voorgevelrooilijn tot aan de achtererfgrens;**
 zoals aangeven op de aan deze akte gehechte kopie van de situatietekening, aan te brengen, in stand te houden, te handhaven en naar behoren te onderhouden.**

***B. Bijzondere bepaling/kwalitatief recht**

1. Koper en zijn rechtverkrijgenden zijn ermee bekend dat het bouwplan De Weide te Zwaagdijk-Oost in meerdere fases wordt ontwikkeld. Koper verbindt zichzelf alsmede al zijn rechtsopvolgers in de eigendom van het verkochte jegens verkoper gedurende een periode van vijf (5) jaar om geen bezwaar te maken tegen een aangevraagde of verleende omgevingsvergunning tot het stichten van bebouwing in het plangebied, hieronder zijn ook begrepen de bouw kavels 13, 19 en 21 van fase II.
2. De uit deze verbodsbepaling voor verkoper voortvloeiende rechten en aanspraken worden aangemerkt als kwalitatieve rechten (als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek) voor verkoper ten aanzien van het hem in eigendom toebehorende perceel kadastraal bekend gemeente Wervershoof sectie S nummer *, zodat die rechten en aanspraken van rechtswege zullen overgaan op verkopers rechtsopvolgers in de eigendom van gemeld kadastraal perceel nummer *.
3. Ingeval van niet-naleving van deze verbodsbepaling is de overtreder jegens verkoper (danwel haar rechtsopvolger in de eigendom) in verzuim en aansprakelijk voor alle schade die daaruit voor verkoper (danwel haar rechtsopvolger in de eigendom) voortvloeit.

***C. Kettingbeding**

1. De koper is verplicht en verbindt zich jegens verkoper – voorzoveel nodig – het hiervoor bepaalde onder 6.C tot en met 6.*, 7.A *en 7.B*, alsmede het bepaalde in dit artikel 7.*C bij wijze van een kettingbeding bij elke (overeenkomst tot) gehele of gedeeltelijke vervreemding of toekenning van een zakelijk recht op de woning, aan de opvolgende eigenaren of anderszins zakelijk gerechtigden op te leggen, daartoe het in voormelde leden 6.C tot en met 6.*, 7.A *en 7.B*, en dit lid bepaalde in de betreffende notariële akte

woordelijk op te nemen, en ten behoeve van verkoper te bedingen en aan te nemen.

2. Ingeval van niet-naleving van de hiervoor onder 6.C tot en met 6.*, 7.A *en 7.B* genoemde bepalingen en het onderhavige onder 7.*C bepaalde is de overtreder jegens verkoper (danwel haar rechtsopvolger in de eigendom) in verzuim en is koper na ingebrekestelling doch zonder rechterlijke tussenkomst een direct opeisbare boete verschuldigd van zestig duizend euro (€ 60.000,00) en aansprakelijk voor alle schade die daaruit voor verkoper (danwel haar rechtsopvolger in de eigendom) voortvloeit.

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

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 de onroerende zaak niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

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

VOLMACHT

Van de door de verkoper aan de comparante sub 1. afgegeven volmacht blijkt uit een onderhandse volmacht, welke is gehecht aan een akte, op drie februari tweeduizend twee en twintig voor een waarnemer van notaris mr. K.Th.J. van Duin, verleden.

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 onverbrekelijk 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 comparant*en sub 2. genoemd is door mij, notaris, aan de hand van *de *het hiervoor vermelde en daartoe bestemde document*en vastgesteld.

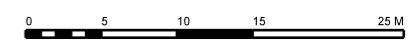
De comparanten zijn aan mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE

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

Nadat ik de comparanten 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 comparanten en door mij, notaris, ondertekend om



- LH = Ligusterhaag 80 cm door verkoper te plaatsen
- MG = Magnoliaboom door verkoper te plaatsen
- HH = Hedera Helix op hekwerk door koper te plaatsen
 - van de openbare weg tot de voorgevelrooilijn 80 cm hoogte
 - van de voorgevelrooilijn tot de voorgevelrooilijn van de garage* 180 cm hoogte
 - (* bij bouwnummers 2 en 17: van de voorgevelrooilijn tot de achtererfgrens 180 cm hoogte)

De Weide Zwaagdijk-Oost

MEERWAARDE
PROJECTEN BV

CH **C.L. HOF** bv
bouwbedrijf

situatie

Datum 01-11-2024

Schaal 1:500