

NH/2021.01783.01/MSM

(complex Baanstede te Edam - 23 appartementsrechten - Blok A - bwn 82 -  
bedrijfsruimte)

### **AKTE VAN LEVERING**

Op @ tweeduizend drieëntwintig, verschenen voor mij, mr. Nicolette Ferdinanda  
Constance van der Heijden-Greven, notaris te Purmerend:

1. @  
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
  - a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: BPD  
ONTWIKKELING B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, met adres:  
IJsbaanpad 1 A, 1076 CV Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister  
onder dossiernummer 08013158;
  - b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: KWP  
WINKELINVEST B.V., statutair gevestigd te Rijssen, met adres: Reggesingel  
4, 7461 BA Rijssen, ingeschreven in het handelsregister onder  
dossiernummer 08178723;welke vennootschappen bij het geven van de volmacht handelden als  
gezamenlijk bevoegde vennoten van de vennootschap onder firma: V.O.F.  
BAANDERVESTING, gevestigd te Amsterdam, met adres: IJsbaanpad 1 A,  
1076 CV Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer  
34191472;  
V.O.F. Baandervesting hierna te noemen 'verkoper'; en
2. @  
hierna te noemen: 'koper'.

#### **VOLMACHT**

Van de door verkoper verleende volmacht blijkt uit twee onderhandse akten van  
volmacht die zijn gehecht aan een Algemene Akte op twee november tweeduizend  
eenentwintig voor mr. N.F.C. van der Heijden-Greven, notaris te Purmerend,  
verleden.

@volmacht koper

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden als volgt.

#### **A. DOEL VAN DEZE AKTE**

Het doel van deze akte is koper het hierna omschreven registergoed te leveren en  
daarmee uitvoering te geven aan de tussen verkoper en koper gesloten  
koopovereenkomst.

#### **B. KOOPOVEREENKOMST**

Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse koopovereenkomst, hierna te

noemen: 'de koopovereenkomst'.

Koper bevestigt een door beide partijen getekend exemplaar van de koopovereenkomst te hebben ontvangen.

De bepalingen van de koopovereenkomst blijven van kracht voor zover daarvan in deze akte niet wordt afgeweken.

### **C. LEVERING EN AANVAARDING**

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper aan koper, die aanvaardt:

het appartementsrecht dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte met aanbehoren op begane grond van het gebouw met aanbehoren, bouwnummer 82, gelegen nabij 't Marken te Edam, gemeente Edam-Volendam, kadastraal bekend gemeente Edam sectie A, complexaanduiding 5284-A, appartementsindex 24, uitmakende het eenhonderd een / tweeduizend driehonderd eenenzeventigste (101/2371ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het terrein met een daarop te realiseren gebouw en bijbehorend verkeersgebied op maaiveld, welk gebouw onder meer omvat drieëntwintig (23) woningen met inpandige berging en verdere aanbehoren, één (1) bedrijfsruimte met aanbehoren, vijftien (15) parkeerplaatsen, een gemeenschappelijke fietsenberging en entree, gelegen nabij 't Marken te Edam, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Edam, sectie A nummers 5212, groot (ongeveer) veertien are (14 a.), 5186, groot (ongeveer) vier centiare (4 ca.), 5188, groot (ongeveer) één centiare (1 ca.), 5204, groot twee/tiende centiare (0,2 ca.), *aan welke percelen door het kadaster een voorlopige kadastrale grens- en oppervlakte is toegekend;*

verder ook te noemen: 'het verkochte'.

Op het verkochte object rust een publiekrechtelijke beperking Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming, waarbij de betrokken rechtspersoon de Provincie Noord-Holland betreft. Deze beperking blijkt uit een inschrijving in register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vierentwintig november tweeduizend tien in deel 59140 nummer 54.

Het verkochte is gelegen in de historische kern van Edam en is aangewezen als van rijksweg beschermd stadsgezicht (dubbel bestemming). Dit volgt tevens uit het op drieëntwintig april tweeduizend twintig vastgestelde bestemmingsplan Baandervesting, Edam. Hierdoor geldt er verscherpte regelgeving met betrekking tot vergunning plichtig en vergunning vrij bouwen.

### **D. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER**

Het verkochte werd door verkoper in eigendom verkregen als volgt:

1. voor zover het verkochte voortkomt uit de percelen met de voormalige nummers 3989, 4132 en 4322:
  - a. voor de onverdeelde helft door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: KWP Winkelinvest B.V., door de inschrijving in register Hypotheken 4 ten kantore van de dienst voor het kadaster en de openbare registers op zeven april tweeduizend veertien in deel 64177 nummer 187,

van een afschrift van een uittreksel van een akte van levering aandeel vennootschap onder firma op diezelfde dag verleden voor mr. M.W.L. van Rozen, notaris te Enschede;

- b. voor de onverdeelde helft door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: BPD Ontwikkeling B.V., door de inschrijving in register Hypotheken 4 ten kantore van voormelde Dienst destijds te Alkmaar op negentien mei tweeduizend drie in deel 11191 nummer 123, van een afschrift van een akte van inbreng op zestien mei daaraan voorafgaand verleden voor een waarnemer van mr. J.H. Eskens, destijds notaris te Heerhugowaard, thans notaris te Alkmaar. Van de bekrachtiging blijkt uit de inschrijving in register Hypotheken 4 ten kantore van voormelde Dienst op acht februari tweeduizend negentien in deel 74989 nummer 126;

ten behoeve van de vennootschap onder firma: V.O.F. Baandervesting;

2. voor zover het verkochte voortkomt uit de percelen met de voormalige nummers 5182, 5181, 5186, 5188 en 5204:

voor de onverdeelde helft door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: KWP Winkelinvest B.V. en voor de onverdeelde helft door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: BPD Ontwikkeling B.V., ten behoeve van de vennootschap onder firma: V.O.F. Baandervesting, door levering krachtens koop. Van deze levering blijkt uit een akte op drieëntwintig september tweeduizend eenentwintig verleden voor mr. J.H.J.A. Hofstee, notaris te Volendam, gevolgd door inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster op diezelfde dag, in register Hypotheken 4, deel 82213, nummer 2.

Uit deze akte blijkt van:

- kwijting voor de betaling van de koopprijs;
- het ontbreken van ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

#### **E. KOOPSOM**

De koopovereenkomst is aangegaan voor een koopsom van @, inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting.

De koopsom van het verkochte is door koper @tezamen met de tot heden verschuldigde rente voldaan door storting op een derdengeldenrekening van de notaris.

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van de koopsom @en de tot op vandaag verschuldigde termijnen @en de tot heden verschuldigde rente.

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 en beslag overeenkomstig deze akte zeker is.

#### **F. OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN**

Ter zake van de koop en levering gelden voorts de volgende bepalingen:

1. Onbezwaarde levering. Bijzondere lasten/beperkingen.

Verkoper levert een appartementsrecht dat:

- a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is;
- b. niet is bezwaard met beslagen of hypotheek of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten behoudens de eventueel in deze overeenkomst vermelde;
- c. niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, behoudens de eventueel in deze akte vermelde;
- d. niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de eventueel in deze akte vermelde.

2. Over- of ondermaat.

- a. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van de bijbehorende grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsovereenkomst tot vergoeding ter zake.
- b. Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de splitsingstekening(en) aangegeven maat of grootte van het terrein, behorende tot het appartementsrecht zelf geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsovereenkomst tot vergoeding ter zake.

3. Feitelijke leveringsverplichting.

De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte dient heden plaats te vinden, vrij van huur en elk ander gebruiksrecht, geheel ontruimd, in de feitelijke staat waarin het verkochte zich op heden bevindt, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van koper en behoudens normale slijtage, niet minder mag zijn dan de staat waarin het verkochte zich bevond bij het tot stand komen van de koop.

4. Baten en lasten.

De baten en lasten van het verkochte (daaronder begrepen de zakelijke lasten van het verkochte en eventuele bijdragen aan de vereniging van eigenaars) komen met ingang van heden voor rekening van koper.

5. Juridische verklaring van verkoper.

Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend zodanig dat hij de in de koopovereenkomst opgenomen garanties en verklaringen thans niet ongewijzigd zou hebben gegeven of afgelegd.

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is vandaag geen beperking 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, anders dan:

een publiekrechtelijke beperking Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming, waarbij de betrokken rechtspersoon de Provincie Noord-Holland betreft. Deze beperking blijkt uit een inschrijving in register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vierentwintig november tweeduizend tien in deel 59140 nummer 54. 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 juiste bijhouden van de registers. Bij perceelveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor juist bijhouden van de gemeentelijke beperkingenregistratie.

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

6. Overdracht van rechten.

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen architect(en), constructeur(s), bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

7. Aandeel in aanwezige reserve- en onderhoudsfondsen.

Onder het verkochte zijn ook begrepen de aanspraken van verkoper ter zake van het verkochte op de vereniging van eigenaars en/of op door die vereniging en/of derden ter zake van voormelde gemeenschap gehouden reserve- en/of onderhoudsfondsen.

8. Overdrachtsbelasting, tarief en kosten.

De eventuele overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief, notariskosten en overige aan de levering van het verkochte verbonden kosten, zijn voor rekening van verkoper.

9. Ontbindende voorwaarden.

Alle eventueel ter zake van de koop overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn thans uitgewerkt dan wel tenietgegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor verkoper als voor koper vervallen.

10. Bodem- en/of milieukwaliteit / kadastrale registratie bodemverontreiniging / voorbehoud met betrekking tot het in de splitsing in appartementsrechten betrokken perceel; zetting

- Bodem- en/of milieukwaliteit / kadastrale registratie bodemverontreiniging

De bodem van het in de splitsing in appartementsrechten betrokken perceel is geschikt voor woningbouwdoeleinden.

Voorafgaand aan de levering van het verkochte heeft bodemsanering plaats gevonden. Hierbij wordt in beginsel een zogenaamde 'leeflaag' van minimaal één meter (1 m.) grond aangebracht die geschikt is voor het gebruik als hiervoor aangegeven.

Op plekken waar de leeflaagdikte van één meter (1 m.) niet mocht worden gehaald, wordt in de bodem aangegeven op welke wijze contactmogelijkheden met de onderliggende grond kan worden voorkomen (bijvoorbeeld door het aanbrengen van verharding of signaleringsdoek).

In navolging van de bodemsanering blijft een zogenoemde kadastrale registratie artikel 55 Wet bodembescherming op het verkochte gehandhaafd. De (dikte van de) leeflaag dient door koper /eigenaar in stand te worden gehouden. Graven in de leeflaag, alsook het planten van (diep wortelende) bomen, maken van een vijver en dergelijke, is vrij toegestaan en kan zonder beperkingen plaatsvinden.

Indien dieper wordt gegraven dan de leeflaag dik is, kan een melding dan wel schriftelijke instemming van het bevoegd gezag op grond van de Wet bodembescherming vereist zijn.

- voorbehoud met betrekking tot het in de splitsing in appartementsrechten betrokken perceel; zetting

Het in de splitsing in appartementsrechten betrokken perceel grond (waarop het complex op grond van de aannemingsovereenkomst wordt gebouwd), hierna te noemen: "het perceel", is gezien de samenstelling ter plaatse, gevoelig voor bovengemiddelde en - in ieder geval de eerste jaren - voortdurende zetting.

Zetting is een proces waar grond onder invloed van een belasting wordt samengedrukt.

Hierbij wordt water en lucht uit de poriën geperst. De zettingssnelheid hangt af van de textuur en structuur van de grond en het watergehalte, de omvang van de belasting en de eerdere belastingen.

Een zetting van meer dan dertig centimeter (30 cm) in dertig (30) jaar is niet uitzonderlijk in het gebied waarin het perceel is gelegen. Zettingen verlopen doorgaans niet lineair, het kan daarom voorkomen dat de eerste jaren in verhouding een grotere zetting optreedt.

Het openbare gebied (straten, groenvoorzieningen etc.) inclusief eventuele parkeerplaatsen is voorbelast, zodat bij de start van de bouw de grond van het perceel reeds 'gezet' is.

Ondanks deze voorzorgen kan verkoper niet voorkomen dat er een (blijvende) zetting van het perceel optreedt.

De vereniging van eigenaars/ kopers van de appartementsrechten dient/dienen zelf maatregelen te nemen (aanvullen met grond, een strook met grind rondom de gevel) als zetting optreedt om het perceel op hoogte te houden en te voorkomen dat er rondom het complex kuilen ontstaan door eventueel wegspoelen van de grond.

De vereniging van eigenaren/kopers van de appartementsrechten wordt geadviseerd de aansluitingen van riolering en overige nutsleidingen te controleren voordat ophoogwerkzaamheden worden uitgevoerd.

- Archeologie

Door Hollandia Archeologen is een archeologisch bureau- en veldonderzoek uitgevoerd. Op basis van het bureauonderzoek is geconcludeerd dat de verwachting op het aantreffen van sporen uit de prehistorie tot en met de vroege middeleeuwen laag is. Voor de periode late

middeleeuwen en de nieuwe tijd is de verwachting op het aantreffen van archeologische resten groot.

#### **G. BESTAANDE LASTEN EN BEPERKINGEN**

Uit voormelde titels van aankomst blijkt niet van bestaande bijzondere lasten en beperkingen die op het verkochte van toepassing zijn.

Met betrekking tot bestaande erfdienstbaarheden die op het verkochte betrekking hebben wordt in deze verwezen naar de hierna onder H. vermelde akte van splitsing in appartementsrechten de dato twee november tweeduizend eenentwintig, waarin ter zake het volgende voorkomt, woordelijk luidend als volgt:

#### **"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID VAN OVERBOUW**

*Om de ontstane situatie van na de stichting van de geplande opstallen op het object rechtens te onderbouwen wordt, ter uitvoering van een tussen de gemeente Edam-Volendam en de appartementseigenaar gesloten (mondelijke) overeenkomst, de navolgende erfdienstbaarheid gevestigd en aangenomen:  
ten laste van de percelen, kadastraal bekend gemeente Edam sectie A nummers **5185** en **5203**, eigendom van de gemeente Edam-Volendam, tezamen als dienend erf en ten behoeve van de in de onderhavige splitsing in appartementsrechten betrokken percelen kadastraal bekend gemeente Edam, sectie A, nummers **5212**, **5186**, **5188**, **5204**, eigendom van de appartementseigenaar, tezamen als heersend erf, de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat bij de uitvoering van het bouwplan het gebouw, voor wat betreft de balkons, al dan niet gedeeltelijk boven het dienend erf zijn gebouwd, casu quo hierboven uitsteken."*

Voor zover in deze bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper dient op te leggen, doet hij dat bij deze en worden deze verplichtingen 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.

#### **H. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN**

De gemeenschap (het complex), waarvan het verkochte deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing op twee november tweeduizend eenentwintig verleden voor mr. N.F.C. van der Heijden-Greven, notaris te Purmerend, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op diezelfde dag, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 82500 nummer 134.

Bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars, genaamd: **'Vereniging van Eigenaars "Baanstede" te Edam'** en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.

#### **I. LIDMAATSCHAP, STATUTEN EN REGLEMENTEN**

Koper is ermee bekend dat hij op grond van zijn verkrijging van het verkochte van rechtswege lid wordt van voormelde vereniging van eigenaars.

Hij is er voorts mee bekend dat hij is gehouden tot nakoming van de bepalingen van de statuten van die vereniging, de bepalingen van het reglement van splitsing, voor zover vastgesteld de bepalingen van het huishoudelijk reglement en van de door de

vereniging genomen besluiten.

Verkoper heeft koper daarover naar vermogen geïnformeerd terwijl koper de gelegenheid heeft gehad van de inhoud van de betreffende stukken kennis te nemen. Verkoper verklaart dat de vereniging van eigenaars nog niet actief is en geen bestuur heeft, dat er nog geen periodieke bijdragen zijn verschuldigd aan de vereniging van eigenaars en dat er nog geen reservefonds bestaat. Daarom is geen verklaring van het bestuur als bedoeld in artikel 5:122 Burgerlijk Wetboek beschikbaar.

#### **J. KWITANTIE**

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van hetgeen hij per heden is verschuldigd. Voorts verlenen verkoper en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige ingevolge de koopovereenkomst en de onderhavige levering verschuldigde bedragen.

#### **K. TOESTEMMING VERENIGING (BALLOTAGE)**

De levering van het verkochte is op grond van de statuten of het reglement van splitsing niet afhankelijk gesteld van de toestemming van de vereniging van eigenaars.

#### **L. OMZETBELASTING EN OVERDRACHTSBELASTING**

1. Verkoper verklaart dat hij ter zake van de levering van het verkochte handelt als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.
2. De levering van het verkochte vindt plaats voor, op of binnen twee jaren na het tijdstip van eerste ingebruikneming.  
Ter zake van de levering van het verkochte is daarom op grond van artikel 11, lid 1, letter a., sub 1, van de Wet op de omzetbelasting 1968 van rechtswege omzetbelasting verschuldigd.
3. Het verkochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt.  
Ter zake van de verkrijging van het verkochte door koper doet koper hierbij een beroep op de vrijstelling overdrachtsbelasting van artikel 15, lid 1, aanhef en letter a, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.  
Het bepaalde in artikel 15, lid 4, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer is niet van toepassing.  
Mitsdien is ter zake van de verkrijging van het verkochte geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

#### **M. WOONPLAATS- EN FORUM KEUZE**

Koper en verkoper kiezen ter zake van deze overeenkomst en haar gevolgen, waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats, waar het verkochte geheel of grotendeels is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

#### **N. AAN TE HECHTEN STUK(KEN)**

@Aan deze akte zijn geen stukken gehecht.

@Aan deze akte wordt het navolgende stuk gehecht:

- volmacht.

**SLOT**

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en hun identiteit is door mij, notaris, vastgesteld.

DEZE AKTE is opgemaakt te Purmerend op de datum aan het begin van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en een toelichting daarop aan de verschenen personen hebben zij verklaard tijdig voor het passeren daarvan kennis te hebben genomen. De verschenen personen hebben vervolgens verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen en met de inhoud in te stemmen. Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de verschenen personen en daarna door mij, notaris, ondertekend om