

NOTARIAAT DUIVEN WESTERVOORT Rijksweg 57 6921 AC Duiven 0316-262171 info@notdw.nl www.notdw.nl	CONCEPT Indien er onjuistheden voorkomen in uw personalia of elders in de tekst gelieve u tijdig voor het ondertekenen van de akte contact op te nemen.
Versiedatum: 22 juni 2026	

36476-3.a (versie 22062026)

LEVERING Bemog Projektontwikkeling B.V.

project Fort Geldersoord

bouwkavel nr. *

Bestemmingsplan Fort Geldersoord 2021

Vandaag, * tweeduizend zesentwintig, verschenen voor mij, mr. Jan van Swetselaar, notaris te Duiven: _____

1. *, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: _____
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Bemog Projektontwikkeling B.V., zetelende te Zwolle, kantoorhoudende te 8011 XA Zwolle, Menno van Coehoornsingel 16, welke vennootschap is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 05032062, _____
Bemog Projektontwikkeling B.V. hierna genoemd: "**verkoper**"; _____
2. *, _____
hierna *tezamen genoemd: "**koper**". _____

Van de voormelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte, waarvan een kopie aan deze akte zal worden gehecht. _____

De verschenen personen, hierna steeds handelend als gemeld, verklaarden: _____

VOORAF _____

1. Verkoper is eigenaar van onder meer: _____
een perceel bouwterrein, bestemd voor de bouw van een woning met toebehoren, aangeduid met bouwnummer *, gelegen te Westervoort in het project "Fort Geldersoord", kadastraal bekend gemeente Westervoort, sectie D, nummer *, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer * m2; _____
hierna ook te noemen: het registergoed; _____
2. Verkoper heeft het registergoed – met meer registergoederen – in eigendom verworven met de bedoeling deze kavels door te verkopen aan individuele gegadigden. _____
Op de gevormde bouwkavels zullen door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: *NAAM AANNEMER*, statutaire zetel: *GEMEENTE*, kantoor houdende te *ADRES*, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer *NUMMER*, hierna ook te noemen: "de aannemer", vierentwintig (24) woningen worden gerealiseerd. _____
3. De bouwkavels maken deel uit van het project genaamd "Fort Geldersoord" te Westervoort. _____

KOOPOVEREENKOMST _____

Verkoper en koper hebben met betrekking tot het registergoed op * een koopovereenkomst gesloten, hierna te noemen: de koopovereenkomst, met betrekking tot de verkoop en levering van de eigendom van het registergoed. _____

AANNEMINGSOVEREENKOMST _____

Aannemer en Koper hebben met betrekking tot het registergoed op * een overeenkomst van aanneming gesloten, hierna te noemen: de aannemingsovereenkomst. — In de aannemingsovereenkomst is vastgelegd dat de koper de aannemer opdracht heeft gegeven om namens koper een woning met bijbehoren te realiseren, welke opdracht de aannemer heeft aanvaard. _____

Koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst _____

De koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst vormen één onverbrekkelijk geheel. _____

Van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst blijkt uit twee (2) onderhandse akten, waarvan de notaris heeft kennisgenomen. _____

LEVERING REGISTERGOED _____

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper bij deze in eigendom aan koper, die bij deze van verkoper in eigendom aanvaardt, *ieder voor de onverdeelde helft: _____

*****KAVEL 1-24:** _____

een perceel bouwterrein, bestemd voor de bouw van een woning cum annexis, gelegen te Westervoort in het project "Fort Geldersoord" (bouwkavelnummer *), in het bestemmingsplan "Fort Geldersoord 2021", kadastraal bekend gemeente Westervoort, sectie D nummer *, ter grootte van *; _____

welk perceel gedeeltelijk is belast met een opstalrecht inzake nutsvoorzieningen ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Ziggo Services B.V., gevestigd te Utrecht; _____

hierna ook genoemd: het verkochte en/of het registergoed. _____

Het verkochte is door koper te gebruiken, zoals in de koopovereenkomst vermeld, ofwel als bouwkavel. _____

Verkoper heeft meegedeeld, dat het hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan. _____

Voor het gebied waarin het verkochte is gelegen, geldt een aanwijzing als rijksmonument. _____

Nu het verkochte is gelegen in een gebied dat is aangewezen als rijksmonument, houdt dit in dat geen aanpassingen van de eenmaal gebouwde woning is toegestaan, tenzij voor die aanpassingen vergunning is verleend. _____

VERKRIJGING DOOR VERKOPER _____

Het verkochte is door verkoper verkregen – met meer - door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers op dertien april tweeduizend tweeëntwintig in deel 84035 nummer 9, van een afschrift van een akte van levering, welke akte op diezelfde dag is verleden voor mr. J. van Swetselaar, notaris te Duiven. _____

KOOPPRIJS EN KWIJTING _____

De koopprijs van het verkochte bedraagt * euro (€ *) (inclusief eenentwintig procent (21%), zijnde * euro (€ *), omzetbelasting), welke koopprijs inclusief omzetbelasting door koper is voldaan door storting op een kwaliteitsrekening van Notariaat Duiven Westervoort. De verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van de koopprijs. –

Verkoper is akkoord met de door ondergetekende notaris ten behoeve van verkoper opgestelde nota van afrekening. Koper is akkoord met de door ondergetekende notaris ten behoeve van koper opgestelde nota van afrekening. _____

BEDINGEN _____

kosten en belastingen _____

Artikel 1 _____

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de eventuele overdrachtsbelasting en het kadastrale tarief, zijn voor rekening van **verkoper**. _____

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 dat: _____
 - a. onvoorwaardelijk is; _____
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheek of inschrijvingen daarvan; _____
 - c. niet bezwaard is met (kwalitatieve) verplichtingen; _____
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten; _____
 - e. niet belast is met lasten en beperkingen uit een overeenkomst. _____
2. In afwijking van het bepaalde in lid 1 van dit artikel aanvaardt koper de (kwalitatieve) verplichtingen, beperkte rechten, lasten en beperkingen die in deze akte worden genoemd. _____
3. Indien de vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent geen van partijen daaraan rechten. _____
4. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich per heden bevindt. _____

tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico _____

Artikel 3 _____

Verkoper is verplicht het verkochte af te leveren op het moment en op de wijze als in de koopovereenkomst bepaald. _____

De baten en lasten, alsmede het risico van het verkochte komen voor rekening van koper vanaf vandaag, zulks onverminderd de eventueel van toepassing zijnde bepalingen uit een "CAR verzekering" die uit de tussen de koper en aannemer gesloten aannemingsovereenkomst voortvloeien. _____

garanties van verkoper _____

Artikel 4 _____

1. Verkoper garandeert het volgende: _____
 - a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte; _____
 - b. het verkochte wordt overgedragen ontruimd, vrij van huur, pacht of ander gebruiksrecht en ongevorderd; _____
 - c. het Verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- of (land)herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; _____
 - d. er zijn tot op heden van overheidswege of door nutsbedrijven ten aanzien van het Verkochte geen voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald; _____
 - e. op het Verkochte rust geen voorkeursrecht als bedoeld in hoofdstuk 9 van de Omgevingswet; _____

- f. met betrekking tot het Verkochte bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of lease. —

Artikel 5

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in de koopovereenkomst en overigens tussen hen is overeengekomen. —

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden, die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst, de aannemingsovereenkomst 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. —

STADSVERWARMING/VESTIGING OPSTALRECHT

Ten behoeve van de naamloze vennootschap Vattenfall N.V., hierna te noemen Vattenfall, gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudend te 1102 BR Amsterdam, Hoekenrode 8, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 33292246, en haar eventuele rechtsopvolger(s), en ten laste van het verkochte wordt hierbij gevestigd een opstalrecht dat inhoudt het recht tot het leggen, aanbrengen, hebben, houden, onderhouden, repareren, vervangen en verwijderen van (warm)waterleidingen met bijbehorende werken, niet zijnde onroerende zaken, voor het stadsverwarmingssysteem in respectievelijk uit de grond en daarop te stichten onroerende zaken. —

Op de vestiging van dit opstalrecht zijn de volgende bepalingen van toepassing': —

- a. Informatie omtrent het tracé, waarvoor bedoeld zakelijk recht eveneens is gevestigd, kan worden ingewonnen bij de Vattenfall. —
- b. Indien koper de op de grond te stichten opstal of opstallen verhuurt, dient koper de huurder door middel van de te sluiten huurovereenkomst in kennis te stellen van het hiervoor omschreven gevestigde zakelijke recht. —
- c. Koper zal de op het verkochte te stichten onroerende za(a)k(en) door de Vattenfall doen voorzien en voorzien (doen) houden van leidingen met bijbehorende werken en apparatuur, dienende tot aansluiting van deze onroerende za(a)k(en) op de stadsverwarming in de gemeente Westervoort, deze voorzieningen en leidingen met bijbehorende werken en apparatuur intact laten alsmede het onderhoud, reparatie en eventuele vernieuwing daarvan toestaan en gedogen, zodat een ongestoorde levering van warmte en/of warm water via de stadsverwarming te allen tijde mogelijk is. —
- d. Indien koper de op het verkochte te stichten onroerende za(a)k(en) verhuurt, dient de koper in de te sluiten huurovereenkomst bepalingen op te nemen die inhouden dat de huurder(s) de voorzieningen en leidingen met bijbehorende werken en apparatuur ten behoeve van de stadsverwarming intact zal laten, alsmede het onderhoud, de reparatie en eventuele vernieuwingen daarvan zullen toestaan en gedogen, zodat een ongestoorde levering van warmte en/of warm water via de stadsverwarming te allen tijde mogelijk is. —
- e. De warmtelevering via de stadsverwarming zal eerst plaatsvinden, nadat koper met Vattenfall daartoe contracten heeft afgesloten. —
- f. De in de voorgaande leden van dit artikel vermelde bepalingen en de onderhavige bepaling gelden als kettingsbeding en dienen bij iedere opvolgende overeenkomst tot vervreemding van het verkochte te worden opgenomen. —

De verschenen persoon sub 1, thans handelend als mondeling gevolmachtigde van

Vattenfall N.V., voornoemd, verklaarde voormeld opstalrecht te aanvaarden. ———

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN ———

Ter uitvoering van het bepaalde in de koopovereenkomst, worden bij dezen - voor zover nog niet geschied - gevestigd en aanvaard, de navolgende erfdienstbaarheden: ten behoeve en ten laste van het bij deze akte verkochte, en ten behoeve en ten laste van de aangrenzende bouwkavel*s met bouwnummer*s *, kadastraal bekend gemeente Westervoort sectie D nummer*s *, over en weer, als heersende en lijdende erven, en wel overeenkomstig de toestand waarin de kavels zich ten opzichte van elkaar zullen bevinden na voltooiing van het bouwplan/-project "Fort Geldersoord", steeds indien en voor zover volgens dit bouwplan/-project van toepassing is: ———

1. erfdienstbaarheid van licht, inhoudende verplichting van de eigenaar van het lijdend erf om te dulden, dat aan en in de op het heersend erf staande opstallen aangebrachte balkons, ramen en lichten, zich bevinden op kortere afstand van de grens van het lijdend erf dan in de Wet is toegestaan, zonder dat hiervoor een der in de Wet genoemde beperkingen geldt; ———
2. erfdienstbaarheid van uitzicht, inhoudende het verbod voor de eigenaar van het lijdend erf om de voortuin en eventueel de zijtuin, voor zover deze onmiddellijk grenst aan de openbare weg en voor zover de eigenaar van het heersend erf hierover uitzicht heeft naar de openbare weg, waaraan het heersend erf is gelegen, anders te gebruiken dan als siertuin en hierin zodanige beplantingen of opstallen te hebben, dat hierdoor het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de woning wordt belemmerd; ———
3. erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het lijdend erf om het overlopende water van de naburige opstallen overeenkomstig de aangebrachte daken, goten, leidingen en putten te ontvangen; ———
4. erfdienstbaarheid van afvoer huishoudwater en faecaliën, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het lijdend erf om te dulden dat huishoudwater en faecaliën overeenkomstig de aangebrachte leidingen en putten van het heersend erf via het lijdend erf worden afgevoerd naar de daarvoor bestemde openbare riolen; ———
5. erfdienstbaarheid van inankering en inbalking, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het lijdend erf te dulden dat na voltooiing van het bouwplan eventueel de funderingen of de versnijdingen daarvan dan wel de bij die woning behorende leidingen gedeeltelijk in zijn perceel zijn aangebracht; ———
6. de sub 4 en 5 vermelde erfdienstbaarheden houden mede in, dat de eigenaar van het lijdend erf verplicht is, op zijn terrein het verrichten van de nodige werkzaamheden voor onderhoud toe te laten; ———
vanaf het punt, waarop de leidingen van het heersend erf en die van het lijdend erf eventueel samen komen, geschiedt het onderhoud voor gezamenlijke rekening; ———
7. erfdienstbaarheid van uit- en overbouw, voor zover het heersend erf overeenkomstig de door verkoper casu quo aannemer gedurende de bouwperiode aangeboden bouwplannen en/of meerwerkoptie(s) feitelijk gebruik maakt van deze erfdienstbaarheid, waarbij de eigenaar van het lijdend erf dient te gedogen dat het/de gerealiseerde bouwwerken cum annexis in stand worden gehouden,

worden onderhouden, hersteld of vernieuwd; _____

8. regeling met betrekking tot overbouwverbinding tussen de woningen met kavelnummer * en *, kadastraal bekend gemeente Westervoort sectie D, nummers * en *. _____

Tussen de woningen met kavelnummers * en *, kadastraal bekend gemeente Westervoort sectie D, nummers * en *, is een fysieke verbinding gerealiseerd die is gelegen ter hoogte van de eerste verdieping van de beide woningen en die de functie van poort heeft, hierna ook te noemen: de poort. _____

De poort heeft geen functie voor deze woningen en volgens verkeersopvatting maakt de poort geen onderdeel van die woningen uit. De poort is echter zodanig met de woningen verbonden dat de poort niet van de woningen kan worden afgescheiden, zonder dat beschadiging van betekenis kan worden toegebracht aan de woningen, zodat sprake is van een bestanddeel als bedoeld in artikel 3:4 van het Burgerlijk Wetboek. _____

Met betrekking tot de poort wensen de verschenen personen duidelijkheid te verschaffen over de goederenrechtelijke gerechtigheid tot de poort en onderhoud van de poort door het vestigen van een opstalrecht en een (aanvullende) erfdienstbaarheid. _____

Vestiging opstalrecht _____

Ten behoeve van de eigenaar van de grond waarboven de poort zich bevindt, ofwel het perceel kadastraal bekend gemeente Westervoort sectie D, nummer * wordt ten laste van de gerechtigden van de woningen waarvan de poort krachtens het bepaalde in artikel 3:4 van het Burgerlijk Wetboek bestanddeel is, ofwel de percelen kadastraal bekend gemeente Westervoort sectie D, nummers * en *, bij deze gevestigd het beperkt zakelijk recht van opstal, inhoudende het recht tot het aanbrengen, in eigendom hebben, onderhouden en vervangen van de poort.

Vestiging erfdienstbaarheid _____

Bij deze akte wordt gevestigd de erfdienstbaarheid tot het gedogen van de poort ten laste van de woningen waaraan de poort bevestigd is, ofwel de percelen kadastraal bekend gemeente Westervoort sectie D, nummers * en *, als het lijdende erf en ten behoeve van ten behoeve van de eigenaar van de grond waarboven de poort zich bevindt, ofwel het perceel kadastraal bekend gemeente Westervoort sectie D, nummer *, als het heersend erf. _____

Op deze erfdienstbaarheid zijn de volgende bepalingen van toepassing: _____

- a. Deze vestiging geschiedt zonder tegenprestatie doch niet uit vrijgevigheid. —
- b. De poort mag niet zonder schriftelijke toestemming van de eigenaren van de lijdende erven worden verwijderd of verplaatst. _____
- c. De eigenaar van het heersend erf en van het lijdende erf mag bij de poort geen afsluiting aanbrengen. _____
- d. Het beheer en het onderhoud van de poort wordt gevoerd respectievelijk uitgevoerd door de eigenaar van het heersend erf. _____
- e. De kosten van onderhoud en herstel of vernieuwing van de poort is voor rekening van de eigenaar(s) van het heersend erf. _____

VOLMACHT _____

Verkoper en koper geven volmacht aan de medewerkers van ondergetekende notaris, om zonodig afstand van hypotheekrechten aan te nemen, welke ten laste van

anderen dan koper zijn ingeschreven op het verkochte. _____

VRIJSTELLING VAN DE HEFFING VAN OVERDRACHTSBELASTING _____

1. De verkoper verklaart dat zij ter zake van de levering van het verkochte handelt als ondernemer in de zin van artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968. —
2. Het verkochte kwalificeert als een bouwterrein in de zin van artikel 11, lid 6, van de Wet op de omzetbelasting 1968. _____
3. Op grond van artikel 11, lid 1, letter a, sub 1, van de Wet op de omzetbelasting 1968 is de levering van het verkochte door verkoper aan koper, van rechtswege aan de heffing van omzetbelasting onderworpen. _____
Het verkochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt. Ter zake van de verkrijging van het verkochte wordt door koper hierbij een beroep gedaan op de vrijstelling overdrachtsbelasting van artikel 15, lid 1, aanhef en letter a, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. _____

Mitsdien is ter zake van de verkrijging van het verkochte geen overdrachtsbelasting verschuldigd. _____

WOONPLAATSKEUZE _____

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst, alsmede ter zake van de inschrijving van deze akte in de daartoe bestemde openbare registers, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van ondergetekende notaris. _____

SLOT _____

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. _____

Deze akte is verleden te Duiven op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld. Na mededeling van de zakelijke inhoud van de akte en gegeven toelichting daarop hebben de verschenen personen verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen.

Vervolgens is de akte na beperkte voorlezing door hen en mij, notaris, ondertekend om