

SEV/2024.3502.01

versie 5 d.d. : 2 december 2025

LEVERING

(Project Pelmolenpad te Hoorn, Blok A3, bouwnummer ##)

(Projectakte van levering ter uitvoering van een koopovereenkomst in samenhang met een aannemingsovereenkomst) Wijzigingen van deze concept-akte na ondertekening van de koopovereenkomst tengevolge van verplichtingen die van overheidswege en/of door de rechtsvoorganger(s) en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het Bouwplan worden uitdrukkelijk voorbehouden.

Vandaag, ##, verschijnen voor mij, ## notaris te Amsterdam:

1. ##, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van ##, hierna te noemen: **Verkoper**; en
2. ##, hierna ##samen## te noemen: **Koper**.

Partijen verklaren:

A. CONSIDERANS

1. Verkoper heeft op de hierna te noemen kadastrale percelen, hierna te noemen: ##, een bouwplan ontwikkeld in het plangebied Pelmolenpad onder meer bestaande uit de realisatie van:
 - a. een appartementencomplex (ten tijde van de realisatie aangeduid met "**Blok A128**") bestaande uit drie aaneengesloten bouwdelen bestaande uit (onder meer) woningen, gerealiseerd in opdracht van een derde partij op het perceel grond plaatselijk bekend Aaf Dellstraat 2 te Hoorn, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie C nummer 4024, ter grootte van ongeveer één-duizend driehonderdzeventig vierkante meters (1.370 m²), aan welk perceel door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen zijn toegekend (ten tijde van de realisatie aangeduid met "**Perceel A128**");
 - b. een appartementencomplex (ten tijde van de realisatie aangeduid met en hierna te noemen: **Blok A3**) bestaande uit (onder meer) woningen, gerealiseerd op het perceel grond plaatselijk bekend ##, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie C nummer ##, ter grootte van ongeveer ##, aan welk perceel door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen zijn toegekend (ten tijde van de realisatie aangeduid als en hierna te noemen: **Perceel A3**);

- c. een appartementencomplex (ten tijde van de realisatie aangeduid met "**Blok A4567**") bestaande uit vier aaneengesloten bouwdelen bestaande uit (onder meer) woningen, gerealiseerd op het perceel grond plaatselijk bekend ##, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie C nummer ##, ter grootte van ongeveer ##, aan welk perceel door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen zijn toegekend (ten tijde van de realisatie aangeduid als "**Perceel A4567**");
- d. de binnentuin ten behoeve van de bewoners van de in voornoemde appartementencomplexen te realiseren woningen, met alle daartoe behorende voorzieningen, waaronder in ieder geval begrepen ##, hierna te noemen: **de Binnentuin**,

hierna samen te noemen: **het Bouwplan**.

Het Bouwplan is weergegeven op de situatietekening, bestaande uit ## blad, hierna te noemen: **de Situatietekening**, welke is gehecht aan de eerste akte van levering van het Bouwplan, op ## verleden voor ##, notaris te ##, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op ## in deel ## nummer ##, hierna te noemen: **de Eerste Akte**.

2. Verkoper en Koper hebben met elkaar een koopovereenkomst, hierna te noemen: **de Koopovereenkomst**, gesloten met betrekking tot de (ver)koop van:

##Variabel Woning indices 1 en 2

het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie C, complexaanduiding ##-A, appartementsindex ##, omvattende:

- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en tweede verdieping, een buitenruimte op de tweede verdieping en de entree op de begane grond, plaatselijk bekend te ##; en
- b. het ## onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Perceel A3 waarop een appartementencomplex bestaande uit vier (4) woningen met tuin en berging op de begane grond en zes (6) maisonnette woningen op de eerste en tweede verdieping, alsmede een cluster van zes (6) bergingen op de begane grond ten behoeve van de zes (6) maisonnette woningen (Blok A3) zal worden gerealiseerd,

hierna te noemen: **het Verkochte**.

##Einde Variabel Woning met achtertuin en berging

Variabel Woning indices 3 tm 6

het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie C, complexaanduiding ##-A, appartementsindex ##, omvattende:

- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met achtertuin en berging op de begane grond, plaatselijk bekend te ##; en
- b. het ## onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Perceel A3 waarop een appartementencomplex bestaande uit vier (4) woningen met tuin en berging op de begane grond en zes (6) maisonnette woningen op de eerste en tweede verdieping, alsmede een cluster van zes (6) bergingen op de begane grond ten behoeve van de zes (6) maisonnette woningen (Blok A3) zal worden gerealiseerd;##,

hierna te noemen: **het Verkochte**.

Einde Variabel Woning indices 3 tm 6

Variabel Woning indices 7 tot en met 10

het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie C, complexaanduiding ##-A, appartementsindex ##, omvattende:

- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en tweede verdieping, een buitenruimte op de eerste verdieping en een berging op de begane grond## op ##, plaatselijk bekend te ##; en
- b. het ## onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Perceel A3 waarop een appartementencomplex bestaande uit vier (4) woningen met tuin en berging op de begane grond en zes (6) maisonnette woningen op de eerste en tweede verdieping, alsmede een cluster van zes (6) bergingen op de begane grond ten behoeve van de zes (6) maisonnette woningen (Blok A3) zal worden gerealiseerd;##,

hierna te noemen: **het Verkochte**.

Einde Variabel Woning indices 7 tot en met 10

3. Koper heeft in samenhang met de Koopovereenkomst een aannemingsovereenkomst, hierna te noemen: **de Aannemingsovereenkomst**, gesloten met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: I&G Bouwcombinatie B.V., statutair gevestigd te Egmond aan den Hoef, met adres 1934 RD Egmond aan den Hoef, Mosselaan 124, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 37143897, hierna te noemen: **de Aannemer**. 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.
4. Van de Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst blijkt uit twee (2) onderhandse akten die berusten ten kantore van Westvaer B.V., hierna te noemen: **Westvaer**.

5. Partijen wensen door middel van deze akte uitvoering te geven aan de Koopovereenkomst.
6. Verkoper verklaart dat de omgevingsvergunning voor het Bouwplan is verleend en formele rechtskracht heeft verkregen.

B. INFORMATIE VERKOCHTE / PERCEEL A3

Artikel 1. Voorafgaande verkrijging

Het Perceel ## is door Verkoper verkregen door de inschrijving in de Openbare Registers voor registergoederen, van een afschrift van de akte van ##levering en vestiging erfdienstbaarheden## op ## verleden voor ##, notaris te ##, hierna te noemen: **de Verrijgingsakte**.

Artikel 2. Splitsing in appartementsrechten

Bij de akte van splitsing in appartementsrechten, op ## verleden voor mr. ##, notaris te ##, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op ## in deel ## nummer ##, hierna te noemen: **de Akte van Splitsing**, is het Perceel A3 en het daarop te realiseren gebouw gesplitst in appartementsrechten, bij welke splitsing in appartementsrechten (onder meer) het Verkochte is ontstaan.

Artikel 3. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens het kadaster rusten op het Verkochte ##en het Perceel A3 ##geen## de volgende publiekrechtelijke beperkingen##.##: "##".

Artikel 4. Opstalrecht nutsvoorzieningen

Het Verkochte ##en het Perceel A3 is met het oog op het te realiseren Bouwplan ##(gedeeltelijk)## belast met het zelfstandige recht van opstal ##nutsvoorzieningen##als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, inzake een energievoorziening welke zorgt voor de levering van warmte en koude (bestemd voor warmte en/of koude voorziening en/of warm tapwater), hierna te noemen: **de Energievoorziening**, zulks ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Jord B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, hierna te noemen: **Jord**, gevestigd bij de akte # op # verleden voor #, hierna te noemen: **de Akte ##Energievoorziening**, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op # in deel # nummer #.

C. LEVERING

Artikel 1. Levering

Op grond en ter uitvoering van het vorenstaande levert Verkoper aan Koper, die hierbij aanvaardt ##ieder voor de onverdeelde helft##: het Verkochte.

Artikel 2. Koopsom en kwijting

1. De Koopovereenkomst is aangegaan voor een koopprijs van ##, inclusief omzetbelasting, hierna te noemen: **de Koopprijs**.

De door Koper ingevolge de Aannemingsovereenkomst verschuldigde aanneemsom blijkt uit de Aannemingsovereenkomst.

2. Koper heeft vóór het ondertekenen van de onderhavige akte gestort op één van de kwaliteitsrekeningen van Westvaer:
 - a. de Koopprijs, en
 - b. de overige blijkens de door Westvaer opgestelde nota van afrekening door Koper verschuldigde bedragen.
3. De betaling van de nog te vervallen termijnen van de Aannemingsovereenkomst en de betaling of verrekening van het eventuele meer- en minderwerk zal geschieden naar mate de bouw vordert, conform het termijnschema zoals opgenomen in de Aannemingsovereenkomst.
4. Verkoper is akkoord met de door Westvaer ten behoeve van Verkoper opgestelde nota van afrekening. Koper is akkoord met de door Westvaer ten behoeve van Koper opgestelde nota van afrekening.
5. Verkoper verleent hierbij kwijting aan Koper voor de betaling van de Koopprijs en de overige blijkens de door Westvaer opgestelde nota van afrekening door Koper aan Verkoper verschuldigde bedragen.

Artikel 3. Kosten

De notariële kosten en het kadastraal tarief wegens de levering van het Verkochte inclusief daarover verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van Verkoper.

Artikel 4. Overige bepalingen

4.1 Juridische leveringsverplichting

Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering van het Verkochte. Verkoper is verplicht Koper een recht te leveren dat:

- a. onvoorwaardelijk is en niet ingekort of vernietigd kan worden;
- b. niet bezwaard is met beslagen, hypothecken en/of met inschrijvingen daarvan, noch met andere beperkte rechten, tenzij in deze akte anders is vermeld;
- c. niet bezwaard is met verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek (kwalitatieve verplichtingen), tenzij in deze akte anders is vermeld.

4.2 Feitelijke leveringsverplichting

1. Verkoper levert het Verkochte heden af aan Koper in de staat zoals omschreven in de Koopovereenkomst. Koper draagt vanaf heden het risico van het Verkochte.
2. Ten aanzien van het in eigen gebruik en genot aanvaarden van het Verkochte door Koper en de verdeling van het risico van het Verkochte en de daarop te realiseren opstellen tijdens de bouw tussen Koper en Aannemer geldt hetgeen daaromtrent is bepaald in de Aannemingsovereenkomst.

4.3 Cessie

Alle rechten van vrijwaring en andere rechten die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover zijn rechtsvoorgangers en/of derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder-)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan, onder opschortende voorwaarde van oplevering van het Verkochte, over op Koper.

Voor zover bepaalde rechten niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, levert Verkoper hierbij, onder opschortende voorwaarde van oplevering van het Verkochte, aan Koper, die hierbij aanvaardt, het desbetreffende recht. Koper is vanaf de oplevering van het Verkochte bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

4.4 Continuering overeenkomst

Voor zover daaraan in deze akte geen uitvoering is gegeven, blijft tussen partijen van kracht hetgeen ter zake deze koop overigens is overeengekomen, met dien verstande dat geen beroep meer kan worden gedaan op eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden en dat eventuele opschortende voorwaarden geacht worden te zijn vervuld dan wel zijn komen te vervallen, in verband waarmee partijen de Koopovereenkomst hierbij bekrachtigen, zulks voor zover nodig voor de geldigheid daarvan.

D. BIJZONDERE BEPALINGEN

1. Splitsingsreglement

1. Op het Verkochte is van toepassing het reglement van splitsing bestaande uit het bijzondere reglement van splitsing, vastgesteld bij de Akte van Splitsing, waarin van toepassing is verklaard het modelreglement van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, vastgesteld bij akte verleden voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, op negentien december tweeduizend zeventien (19-12-2017), bij afschrift ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op negentien december tweeduizend zeventien (19-12-2017) in deel 72212 nummer 160.

Uitdrukkelijk verwijzen Verkoper en Koper naar het bepaalde in artikel ##65 van de Akte van Splitsing, waarin voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

"Artikel 65. Beheervereniging Binnentuin

65.1. De op te richten Beheervereniging Binnentuin heeft tot doel het houden, beheren en onderhouden van de Binnentuin. De Beheervereniging Binnentuin zal in de toekomst zorgdragen voor het beheer en onderhoud van de Binnentuin.

65.2. Aan de Appartementsrechten is per Appartementsrecht, na oprichting van de Beheervereniging Binnentuin, mede verbonden één kwalitatief

lidmaatschap van de Beheervereniging Binnentuin als bedoeld in artikel 5:112 lid 3 BW. Dit kwalitatief lidmaatschap is onopzegbaar en onoverdraagbaar. In het geval het Appartementsrecht toekomt aan meerdere eigenaars, zijn deze eigenaars tezamen lid van de Beheervereniging Binnentuin en zijn zij hoofdelijk verbonden voor de financiële verplichtingen die voortvloeien uit het lidmaatschap van de Beheervereniging Binnentuin, een en ander overeenkomstig hetgeen in de statuten van de Beheervereniging Binnentuin is bepaald.

65.3. De Eigenaars van de Appartementsrechten bevestigen dan wel geven hierbij een algemene, doorlopende en onherroepelijke volmacht aan de Vereniging om over alle onderwerpen die ter vergadering van de Beheervereniging Binnentuin aan de orde komen te vergaderen (vergaderrecht) en te stemmen (stemrecht) op de wijze zoals de Vereniging bepaalt, welke volmacht voor wat betreft het stemrecht wordt verleend onder de voorwaarde dat:

- er in de vergadering conform het bepaalde in Artikel 51.3 een stemming heeft plaatsgevonden over het betreffende onderwerp waarover gestemd wordt, en
- de stemmen worden uitgebracht op de wijze zoals de Vereniging bepaalt (als omschreven in Artikel 51.3).

65.4. De financiële verplichtingen die voortvloeien uit het lidmaatschap van de Beheervereniging Binnentuin zijn voor rekening van de Eigenaars, maar kunnen op grond van de statuten van de Beheervereniging Binnentuin rechtstreeks gefactureerd worden aan de Vereniging.

De betaling van de jaarlijkse bijdrage aan de Beheervereniging Binnentuin geschiedt via de Vereniging, ongeacht of deze door de Beheervereniging Binnentuin rechtstreeks aan de Vereniging of aan de afzonderlijke Eigenaars gefactureerd wordt. De betaling zal worden opgenomen in de begroting van de Vereniging als bedoeld in Artikel 15.1 en in de voorschotbijdrage als bedoeld in Artikel 15.2 door de Vereniging aan de eigenaars van de Appartementsrechten worden doorberekend. De Vereniging zal de jaarlijkse bijdrage, die is begroot en is geïncasseerd op de wijze als bedoeld in de vorige zin, aan de Beheervereniging Binnentuin afdragen namens de Eigenaars van de Appartementsrechten.

65.5. Bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van een Appartementsrecht (waaronder mede wordt begrepen een overdracht in economische zin) heeft de Eigenaar de verplichting de volmacht als bedoeld in Artikel 65.3 te laten afgeven of te bevestigen door diens rechtsopvolger zodat mede

namens die Eigenaar de stem- en vergaderrechten ten aanzien van het lidmaatschap kunnen worden uitgeoefend door de Vereniging. Deze verplichting dient bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht, waaronder ook valt toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik en van erfpacht of opstal, van één of meer van de bij deze akte ontstane appartementsrechten in de betreffende akte als kettingbeding aan zijn rechtsopvolger(s) te worden opgelegd, door middel van de woordelijke vermelding in de betreffende akte van het bepaalde in Artikel 65.3 en 65.5, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen. Bij niet nakoming van de hiervoor vermelde verplichting door de eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde casu quo diens rechtsverkrijgende zal deze ten behoeve van de Vereniging een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftientwintig duizend euro (€ 25.000,00) voor iedere overtreding per overgedragen Appartementsrecht, met de bevoegdheid voor de Vereniging om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen."

2. Koper heeft een exemplaar van het reglement ontvangen en aanvaardt de daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen.
3. Koper wordt van rechtswege lid van ##de vereniging van eigenaars van het gebouw de Maalsteen te Hoorn, hierna te noemen: **de VvE de Maalsteen**, en is dientengevolge verplicht tot naleving van de bepalingen van het splitsingsreglement inclusief de daarin opgenomen bepalingen omtrent de VvE de Maalsteen, en het eventuele huishoudelijke reglement.
4. Aangezien de VvE de Maalsteen zeer recent is opgericht, zijn er (nog) geen reserve- en/of onderhoudsfondsen. Gelet hierop is er dan ook geen opgave van het bestuur van de VvE de Maalsteen zoals bedoeld in artikel 5:122 leden 5 en 6 Burgerlijk Wetboek omtrent de eventuele achterstand in betaling van de bijdragen, de schulden waarvoor de verkrijger aansprakelijk zal zijn, de hoogte van het reservefonds en de schulden van de VvE de Maalsteen. Partijen stemmen hiermee uitdrukkelijk in.

2. Erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen, waaronder onder meer begrepen beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en kettingbedingen, wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in de akte van levering van de Binnentuin, onderdeel uitmakende van het Bouwplan (het perceel grond kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie C nummer ##)

wordt gerealiseerd, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

"I. Vestiging algemene erfdienstbaarheden binnen het Project

Ter uitvoering van de overeenkomst vestigen en aanvaarden Verkoper, Koper en Intermaris hierbij over en weer ten behoeve en ten laste van:

- het Verkochte respectievelijk de Binnentuin (kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie C, nummer#### ##);
- Veld A128 (kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie C, nummer 4024);
- Veld A3 (kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie C, nummer ##);
- Veld A4567 (kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie C, nummers ##, ## en ##),

de volgende erfdienstbaarheden:

de erfdienstbaarheid van licht, inhoudende de verplichting van de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het dienend erf om te dulden, dat aan en in de op het heersend erf volgens het Project te bouwen of gebouwde opstallen op kortere afstand van de grens van het dienend erf dan in de wet is toegestaan, balkons, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor een van de in de wet genoemde beperkingen geldt;

de erfdienstbaarheid van uitzicht, inhoudende het verbod voor de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het dienend erf om de eventuele tuin van een Woning, voor zover deze tuin onmiddellijk grenst aan de Binnentuin, danwel de openbare straat en voor zover de rechthebbende van het heersend erf hierover uitzicht heeft naar de Binnentuin danwel de openbare straat waaraan het heersend erf is gelegen, anders te gebruiken dan als tuin en het verbod hierin opstallen (niet-zijnde beplantingen) te hebben, die het uitzicht uit de ramen van de volgens het Project te bouwen dan wel gebouwde Woningen belemmeren;

de erfdienstbaarheid van over- en onderbouw, inhoudende de verplichting van de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het dienend erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het Project eventueel een op het heersend erf te bouwen of gebouwde opstal gedeeltelijk op het dienend erf is/wordt gebouwd, dan wel hierboven uitsteekt, dan wel de versnijdingen van de funderingen en/of kolommen in het dienend erf zijn gelegen of de bij de op het heersend erf gebouwde opstal behorende leidingen gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht;

de erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende de verplichting van de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het dienend erf om te dulden dat de toestand waarin die percelen na (af)bouw van de daarop voor de eerste maal gebouwde opstallen zich ten opzichte van elkaar

bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burennrecht, speciaal wat betreft de aanwezigheid van balkons, ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels en leidingen ten behoeve van telecommunicatie, ontluuchtingspijpen en ventilatiekokers, de afvoer van hemelwater, gootwater, rook en faecaliën (door goten, schoorstenen, rioleringswerken, drainagesystemen of anderszins), eventuele inbalking, inankering en in-, onder- en overbouw, licht en uitzicht, waaronder begrepen voor de uitspringende muren het recht tot inankering bij eventuele uitbouw, een en ander onder de volgende voorwaarden en bepalingen:

- a. deze erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;
- b. deze erfdienstbaarheden worden niet geacht te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven;
- c. alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich op het heersend en dienend erf bevindende werken worden gedragen door de rechthebbenden die daarvan profiteren;
- d. de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het heersend erf zijn bevoegd het dienend erf te betreden indien dit voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nodig is, zoals voor het plegen van onderhoud en vernieuwing;
- e. deze erfdienstbaarheid geldt niet voor bouwwerken die niet zijn voorzien in het Project (inclusief meerwerkopties); voor deze bouwwerken blijft het burennrecht van Titel 4 van Boek 5 Burgerlijk Wetboek gelden;

de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende de verplichting van de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het dienend erf om het overlopende water van de volgens de ten tijde van de oplevering gerealiseerde opstallen bestaande toestand overeenkomstig de aanwezige daken, goten, leidingen en putten te ontvangen;

de erfdienstbaarheid van kabels en leidingen, inhoudende de verplichting van de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het dienend erf om te dulden dat op de voor de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het dienend erf minst bezwarende wijze ten behoeve van respectievelijk warmte, water en elektriciteitsvoorziening, telecommunicatie en centrale antenne inrichting de daarvoor nodige kabels en dienstleidingen in of boven de grond worden gelegd, gehouden, gerepareerd, vernieuwd en verwijderd en het daarmee belaste personeel toegang wordt verleend voor het verrichten van de noodzakelijke werkzaamheden.

II. Vestiging erfdienstbaarheden gebruik Binnentuin

Ter uitvoering van de overeenkomst vestigen en aanvaarden Verkoper, Koper en Intermaris hierbij de volgende erfdienstbaarheid, zulks gedeeltelijk in de zin van artikel 5:118 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek:

(i) ten behoeve van:

- Veld A128, waarop Blok A128 en derhalve de daarin gelegen Woningen gerealiseerd worden (kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie C, nummer ##);
- Veld A3, waarop Blok A3 en derhalve de daarin gelegen Woningen gerealiseerd worden (kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie C, nummer ##),
- Veld A45678, waarop Blok A4567 en derhalve de daarin gelegen Woningen gerealiseerd worden (kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie C, nummer ##),

alsmede elke Woning afzonderlijk als heersend erf; en

(ii) ten laste van de Binnentuin, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie C, nummer ##, als dienend erf,

de erfdienstbaarheid van gebruik Binnentuin, inhoudende de verplichting voor de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het dienend erf om te dulden dat de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het heersend erf toegang hebben tot en gebruik maken van het dienend erf en de Binnentuin, met inachtneming van de (gebruiks)voorwaarden (daaronder begrepen regels voor onderhoud en routing) die de (beperkt) gerechtigde(n) tot het dienend erf daarvoor stelt/stellen.

Terzake de in dit sub ##III omschreven erfdienstbaarheid gelden - naast de wettelijke regels hieromtrent - de volgende bepalingen:

- a. het onderhoud aan alsmede de eventuele vervanging van de Binnentuin zal steeds tijdig en volledig voor rekening van en door of in opdracht van de (beperkt) gerechtigde(n) van het dienend erf plaatsvinden;
- b. de (beperkt) gerechtigde(n) van het dienend erf is/zijn bevoegd voor de erfdienstbaarheid een jaarlijkse retributie verschuldigd als bijdrage in de kosten van onderhoud, reparatie, vernieuwing en vervanging (van onderdelen) van het dienend erf/de Binnentuin, aan de (beperkt) gerechtigde(n) van het heersend erf in rekening te brengen, welke retributie in alle redelijkheid door de (beperkt) gerechtigde(n) van het dienend erf dient te worden vastgesteld. De in de vorige zin bedoelde bevoegdheid van de (beperkt) gerechtigde(n) van het dienend erf bestaat uitsluitend indien:

- (i) *het lidmaatschap van de (beperkt) gerechtigde(n) van een tot het heersend erf behorende Woning van de Beheervereniging (te weten: Beheervereniging Binnentuin Veld A Project Pelmolenpad te Hoorn); is beëindigd (ongeacht de reden van beëindiging); en/of*
 - (ii) *de onder sub (i) bedoelde Beheervereniging niet (meer) gerechtigd is tot (een gedeelte van) het dienend erf.*
- c. *over het dienend erf kan slechts te voet worden gegaan over de daartoe bestemde paden, zo nodig met:*
 - *een kinder- of wandelwagen;*
 - *een rollator en andere hulpmiddelen;*
 - *een kruiwagen;*
 - *een fiets aan de hand.*
- d. *de erfdienstbaarheid dient te worden uitgeoefend op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze;*
- e. *het is verboden om vuilnis, obstakels van welke aard ook of andere zaken op het dienend erf te plaatsen, die het gebruik van het dienend erf/de Binnentuin belemmeren;*
- f. *herstel van schade, welke in het kader van de uitoefening van de erfdienstbaarheid aan het dienend erf is of wordt veroorzaakt, komt voor rekening van de betreffende (beperkt) gerechtigde(n) tot het heersend erf aan wie het veroorzaken van de schade kan worden toegerekend;*
- g. *de erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor onbepaalde tijd en kan niet worden opgezegd."*

3. Bijzondere bepalingen Koopovereenkomst - Anti-speculatiebeding en Zelfbewoningsplicht

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen, waaronder onder meer begrepen beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en kettingbedingen, wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in de Koopovereenkomst, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

"Artikel 27 Anti-speculatiebeding voor de woningen tot de NHG-grens 2025, zijnde € 450.000, -

- a. *De koper verplicht zich, de op de gekochte grond te bouwen c.q. gebouwde woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen zonder toestemming van de gemeente Hoorn.*
- b. *Er geldt een verkoopverbod gedurende 5 jaar na eerste bewoning van de woning. Het college kan ontheffing van dit verbod verlenen na een gemotiveerd, schriftelijk verzoek. Verzoeken worden per geval beoordeeld,*

rekening houdend met de bedoeling van het verbod. Bij 'logische' redenen zal in de regel ontheffing kunnen worden verleend. Zoals (bijvoorbeeld) bij echtscheiding, het aanvaarden van een werkring op grote reisafstand van Hoorn, en in elk geval ook bij een (dreigende) executoriale verkoop.

- c. De gemeente Hoorn geeft uitsluitend toestemming voor verkoop wanneer wordt voldaan aan een van de volgende voorwaarden die van toepassing is:
 - 1. de kandidaat-koper(s) van een oorspronkelijke sociale koopwoning in het lage segment (laag 1 en laag 2) heeft/hebben een maximaal (gezamenlijk) huishoudeninkomen tot 1,25 maal de Daeb-norm voor meerpersoonshuishoudens. Deze norm wordt jaarlijks vastgesteld door de rijksoverheid.
 - 2. de kandidaat-koper(s) van een oorspronkelijke sociale koopwoning in het hoge segment (hoog 1 en hoog 2) heeft/hebben een maximaal (gezamenlijk) huishoudeninkomen tot 1,50 maal de Daeb-norm voor meerpersoonshuishoudens. Deze norm wordt jaarlijks vastgesteld door de rijksoverheid.
- d. De voorwaarde gesteld onder lid c, sub 1 en sub 2 komt te vervallen indien de koper kan aantonen dat de woning langer dan 3 maanden te koop heeft gestaan en vindbaar was op gebruikelijke woningverkoopssites.
- e. Bij niet- of niet tijdige nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit het onderhavige artikel verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in deze ingebrekestelling genoemde termijn, ten behoeve van de gemeente Hoorn, een onmiddellijk opeisbare boete van € 100.000 (zegge: honderdduizend euro).
- f. Het bepaalde in lid b vervalt 5 jaar na de eerste bewoning van de desbetreffende woning. Het bepaalde in lid a en lid c tot en met h vervalt 10 jaar na de eerste bewoning als het een sociale koopwoning in het lage segment (laag 1 en laag 2) betreft. Het bepaalde in lid a en lid c tot en met h vervalt 5 jaar na de eerste bewoning als het een sociale koopwoning in het hoge segment (hoog 1 en hoog 2) betreft.
- g. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente Hoorn, die dit voor zich aanvaardt, het in voorgaande leden bepaalde, bij overdracht van het eigendom van het geheel of gedeelte van de woning met de daartoe behorende grond, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen. In verband daarmee verplicht de koper zich om het in deze leden bepaalde in de notariële akte of verlening van een zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 200.000 (zegge: tweehonderdduizend euro), ten behoeve van de gemeente Hoorn.

- h. Op gelijke wijze als hierboven onder lid g bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente Hoorn tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in lid g bedoelde en, als de in lid g en in het onderhavige lid h opgenomen verplichtingen om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente Hoorn het beding aan.

Artikel 28 Zelfbewoningsplicht

1. De koper verplicht zich de onroerende zaak (dit is de woning, danwel voor woningbouw bestemde grond) na gereedkoming van de gebouwde woning, zelf, al dan niet met zijn gezinsleden, te bewonen.
2. De in lid 1 genoemde verplichtingen vervalt na vijf (5) jaar te rekenen vanaf de dag waarop de gebouwde woning op de onroerende zaak is opgeleverd en wordt bewoond, waarbij inschrijving in het BRP leidend is.
3. Bij niet nakoming van de verplichtingen genoemd in lid 1 is Koper een boete verschuldigd van €100,- per dag dat deze overtreding is geconstateerd en voortduurt.
4. Het college van burgemeester en wethouders kan ontheffing verlenen van de verplichting zoals in lid 1 bedoeld op verzoek van Koper. Een verzoek tot ontheffing dient onderbouwd te zijn, Koper dient de stukken ter onderbouwing aan te leveren. Burgemeester en wethouders kunnen aan deze ontheffing voorwaarden verbinden.
5. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in lid 1 t/m 5 van dit artikel, bij overdracht van het verkochte, alsmede bij de verlening daarop van rechten, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het bepaalde in lid 1 t/m 5 van dit artikel in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 100.000,- per akte ten behoeve van de Gemeente, met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

Artikel 29 Energievoorziening Jord en kettingbeding

29.1 Verplichtingen met betrekking tot de Energievoorziening

1. Ter zake de warmte en koude voorziening van de woningen in het Gebouw hebben Verkoper en Jord met elkaar een overeenkomst gesloten voor de realisatie en instandhouding van een energievoorziening, hierna te noemen: **de Energievoorziening**,
Hierbij dient in aanmerking genomen te worden dat:

- elk appartementsrecht dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van een woning aangesloten wordt op de Energievoorziening;
 - de Energievoorziening voor Jord een aanzienlijke investering betekent;
 - een rendabele exploitatie door Jord of haar rechtsopvolger(s) van de Energievoorziening slechts mogelijk kan zijn indien voor elke woning die bij oplevering op de Energievoorziening is aangesloten, alle benodigde energie voor de verwarming en koeling van de woningen en de bereiding van warm tapwater vanuit de Energievoorziening wordt betrokken zolang deze installatie in stand wordt gehouden;
 - dat de Energievoorziening een energiezuinige wijze van warmte en koudelevering aan de woningen betekent.
2. In verband met het hiervoor bepaalde en ten behoeve van de levering van warmte en koude aan de woningen, onderdeel uitmakende van het Verkochte, verplicht Koper zich ertoe:
- a. de aansluiting voor de levering van warmte en koude via de Energievoorziening van de leverancier van warmte en koude, dan wel diens rechtsopvolger(s), in stand te houden;
 - b. alle benodigde energie ten behoeve van de verwarming en koeling en de bereiding van warm tapwater van en naar de woningen, onderdeel uitmakende van het Verkochte, vanuit de Energievoorziening te betrekken gedurende de exploitatieperiode;
 - c. aan Jord of haar rechtsopvolger(s) al de met genoemde aansluiting(en) en genoemde afname van energie samenhangende kosten te voldoen;
 - d. Indien Koper (een deel van) het Verkochte niet zelf zal gebruiken, is Koper verplicht om in iedere huur- of gebruiksovereenkomst die hij aangaat aan de desbetreffende huurder of gebruiker de hiervoor onder a, b en c genoemde verplichtingen op te leggen.

29.2 Kettingbeding

1. De bovenstaande verplichtingen en bepalingen (in artikel 6.1), alsmede het in dit artikel 6.2 bepaalde dienen door iedere (opvolgende) eigenaar bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het geheel of een gedeelte van het Verkochte (voor zover het betreft de appartementsrechten met de bestemming woning), alsmede bij verlening van een beperkt zakelijk genotsrecht op (een deel van) het Verkochte, in de betreffende akte van vervreemding of vestiging:
- aan de opvolgende eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde te worden opgelegd; en

- ten behoeve van Jord, dan wel diens rechtsopvolger(s), te worden bedongen en aangenomen; alsmede
 - woordelijk in de betreffende akte te worden opgenomen.
2. In geval van niet of niet behoorlijke nakoming - ongeacht of die niet (behoorlijke) nakoming toerekenbaar is of niet - van deze verplichting verbeurt de eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde casu quo diens rechtsopvolgers die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen aannemen vanaf de dag dat de eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde na ingebrekestelling en een termijn van veertien (14) dagen voor herstel, in verzuim is een boete van tienduizend euro (tienduizend euro (€ 10.000,00) alsmede een boete van tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) per dag dat de niet nakoming voortduurt ten behoeve van Jord, dan wel diens rechtsopvolger(s), met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.
3. Het bepaalde in Artikel 6.1 en Artikel 6.2 kwalificeert als een derdenbeding (artikel 6:253 Burgerlijk Wetboek) dat hierbij door Verkoper namens Jord wordt bedongen en aanvaard.

Koper zal zich jegens Verkoper onthouden van alle aanspraken uit welke hoofde ook die verband houden met de verplichtingen tussen Koper en Jord, dan wel diens rechtsopvolger(s), voortvloeiende uit de in dit artikel genoemde overeenkomst(en).".

Kwalitatieve Verplichting

Partijen vestigen en aanvaarden de hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen welke kunnen worden gelezen als een dulden of niet-doen hierbij tevens als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichting zal overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn.

Degene jegens wie voormelde verplichting bestaat, kiest woonplaats op zijn voormeld adres.

4. Bijzondere bepalingen Koopovereenkomst – Instandhoudingsverplichtingen Gemeente Hoorn

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen, waaronder onder meer begrepen beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en kettingbedingen, wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in de Koopovereenkomst, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

"Artikel 33 Instandhoudingen

De Koper en/of diens rechtsopvolger(s) en /of gebruikers van het Verkochte moet(en) - zonder vergoeding daarvoor te kunnen eisen – gedogen, dat voorzieningen ten behoeve van doorvoer van energie en signalen voor openbare nutsdoeleinden in, op, aan of boven het Verkochte en de daarop te realiseren bebouwing worden aangebracht en dat met betrekking tot die voorzieningen werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de aanwijzing van de gemeente en/of de nutsbedrijven. De Koper en/of bedoelde rechtsopvolger(s) is/zijn verplicht deze voorziening in stand te houden. Voor alle instandhoudingsverplichtingen wordt verwezen naar de concept akte van levering."

Ter uitvoering van bovenstaande is Verkoper met de Gemeente Hoorn overeengekomen dat Koper verplicht is dat, woordelijk luidende:

"1. ten behoeve van het hebben, houden en onderhouden van voorzieningen van openbaar nut (zoals ondergrondse infrastructuur als riolering en bovengrondse voorzieningen als openbare verlichting) in de buitenruimte aangrenzend aan de openbare ruimte of aan de gevel, wordt op de uit te geven percelen een kwalitatieve verplichting gevestigd ten behoeve van de gemeente."

Bovenstaande wordt bij deze door de Koper, al dan niet als lid van de VvE de Maalsteen, aanvaard als een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de Gemeente Hoorn. Deze verplichting zal als kwalitatieve verplichting worden ingeschreven in de openbare registers en zal overgaan op degenen, die het Verkochte onder bijzondere titel verkrijgen, en zal tevens gelden voor degenen, die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen.

Ter aanvulling op de hiervoor in artikel 33 aangehaalde tekst verklaren partijen dat het in artikel 33 bepaalde:

- de zijgevel van bouwnummers ##;
- de voorgevel tussen bouwnummers ##, en
- de voorgevel van bouwnummers ##,

Betreft, hetgeen de Gemeente ook heeft bevestigd en derhalve geldt voor voornoemde bouwnummers.

5. Instandhoudingsverplichting hemelwaterafvoer en riolering

1. Koper is, al dan niet als lid van de VvE Maalsteen, jegens de Beheervereniging Binnentuin, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht om de door of in opdracht van Verkoper aan te leggen hemelwaterafvoer en riolering en de aansluiting daarvan op de voorzieningen voor lokale wateropslag (retentiekraften en dergelijke) onderdeel uitmakende van de Binnentuin (kadastraal perceel Gemeente Hoorn Sectie C nummer ##), zoals deze zich na eerste afbouw van het Bouwplan op het Perceel A4567 bevinden,

in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen, zulks op straffe van een zonder nadere ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 25.000,00) te verbeuren ten behoeve van de Beheervereniging Binnentuin.

2. De verschuldigdheid van een boete laat onverlet de verplichting tot nakoming van het beding waaraan het boetebeding verbonden is.
3. Partijen vestigen en aanvaarden de hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen welke kunnen worden gelezen als een dulden of niet-doen hierbij tevens als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichting zal overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn.

Degene jegens wie voormelde verplichting bestaat, kiest woonplaats op zijn voormeld adres.

4. Koper is jegens de Beheervereniging Binnentuin, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht om het hiervoor in dit artikel en het in dit lid bepaalde, als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte aan zijn rechtsopvolgers op te leggen door middel van vermelding in de betreffende akte, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen. Indien Koper tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van Beheervereniging Binnentuin, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftigduizend euro (€ 25.000,00) voor iedere overtreding. Het recht tot het opeisen van een boete vervalt een (1) jaar, nadat de overtreding aan Beheervereniging Binnentuin bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.

Indien een rechthebbende van het Verkochte het Verkochte heeft overgedragen met inachtneming van dit artikel, dan is die rechthebbende jegens bevrijd van en gekweten voor de in dit artikel vermelde verplichtingen.

5. Gedurende de eerste vijf (5) jaar na heden bestaan de hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen niet uitsluitend jegens Beheervereniging Binnentuin, maar tevens als zelfstandige verplichting jegens Verkoper.

6. Instandhoudingsverplichting##en##

1. Koper is, al dan niet als lid van de VvE de Maalsteen, jegens ##, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht om de door of in opdracht van Verkoper aan te leggen:
 - plantenbakken met (gevel)groen(voorzieningen) en klimdraden ten behoeve van de beplanting;
 - erfafscheidingen, waaronder begrepen hagen, (begroeide) hekwerken, poorten en (begroeide) tuinmuren; en/of
 - (sier)bestrating en/of Delftse stoep vanaf de openbare weg tot aan de gevel van het te realiseren appartementencomplex,
 een en ander zoals aangegeven op de Situatietekening en zoals deze zich na eerste afbouw van het Bouwplan op het Perceel A3 bevinden, in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen, zulks op straffe van een zonder nadere ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van ##vijfentwintigduizend euro (€ 25.000,00) te verbeuren ten behoeve van ##.
2. De verschuldigdheid van een boete laat onverlet de verplichting tot nakoming van het beding waaraan het boetebeding verbonden is.
3. Partijen vestigen en aanvaarden de hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen welke kunnen worden gelezen als een dulden of niet-doen hierbij tevens als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichting zal overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn.
 Degene jegens wie voormelde verplichting bestaat, kiest woonplaats op zijn voormeld adres.
4. Koper is jegens ##, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht om het hiervoor in dit artikel en het in dit lid bepaalde, als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte aan zijn rechtsopvolgers op te leggen door middel van vermelding in de betreffende akte, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen. Indien Koper tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van ##, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van ##vijfentwintigduizend euro (€ 25.000,00) voor iedere overtreding. Het recht tot het opeisen van een boete vervalt een (1) jaar, nadat de overtreding aan ##

bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.

Indien een rechthebbende van het Verkochte het Verkochte heeft overgedragen met inachtneming van dit artikel, dan is die rechthebbende jegens ## bevrijd van en gekweten voor de in dit artikel vermelde verplichtingen.

5. Gedurende de eerste vijf (5) jaar na heden bestaan de hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen niet uitsluitend jegens ####, maar tevens als zelfstandige verplichting jegens Verkoper.

7. Aanvaarding door Koper

Voor zover in voormelde bepalingen verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan Verkoper verplicht is deze aan Koper op te leggen, worden deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen hierbij aan Koper opgelegd.

Koper aanvaardt deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen hierbij uitdrukkelijk. Voor zover voormelde bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten hierbij uitdrukkelijk door Verkoper bedongen en door Verkoper ten behoeve van die derde(n) aanvaard.

E. OVERIG

Artikel 1. Woningborg-garantie

Het Verkochte maakt deel uit van een door Woningborg N.V. geregistreerd project. Door voormelde rechtspersoon is aan Koper een waarborgcertificaat uitgereikt. De rechtsopvolger van Koper kan met inachtneming van de toepasselijke Garantie- en Waarborgregeling binnen de garantietermijn de rechten uit voormeld certificaat uitoefenen.

Artikel 2. Omzetbelasting (en vrijstelling) overdrachtsbelasting

1. Verkoper is ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968. Het Verkochte kwalificeert als een bouwterrein, zoals bedoeld in artikel 11 lid 1 letter a onder 1° juncto artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat ter zake van de levering van het Verkochte van rechtswege omzetbelasting is verschuldigd.
2. Verkoper garandeert dat het Verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt. Partijen doen hierbij een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, zoals bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, zodat ter zake de verkrijging van het Verkochte geen overdrachtsbelasting is verschuldigd.

Artikel 3. Volmacht

De volmacht van Verkoper blijkt uit een onderhandse akte die is gehecht aan de Akte van Splitsing.

Artikel 4. Woonplaatskeuze

Voor zover voormeld adres van Koper is gelegen buiten Nederland kiest Koper voor de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van Westvaer te ##Amsterdam.

Artikel 5. Rectificatievolmacht

1. Partijen verlenen bij deze een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van mij, notaris, met de bevoegdheid de volmacht aan een ander te verlenen (substitutie), 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 en/of erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen of opstalrechten te vestigen in verband met een verzuim of een foutieve kadastrale aanduiding, indien dit door Verkoper 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 vormt een onverbrekelijk bestanddeel van de tussen partijen gesloten overeenkomsten en strekt uitsluitend in het belang van partijen. Het voornemen tot wijziging en/of rectificatie als hiervoor vermeld zal door mij, notaris, schriftelijk aan Koper kenbaar worden gemaakt, onder duidelijke vermelding van hetgeen zal worden aangepast. Voormelde volmacht vervalt vijf (5) jaar na voltooiing van het onderhavige appartementencomplex.
2. Koper verleent hierbij een onherroepelijke volmacht aan het bestuur van de VvE de Maalsteen, waarvan Koper door het passeren van deze akte lid wordt, met de bevoegdheid de volmacht aan een ander te verlenen (substitutie), om, voor zover nodig, de Akte van Splitsing wat de bepalingen omtrent de gemeenschappelijke gedeelten betreft, zo nodig aan te vullen of te wijzigen teneinde deze aan te passen aan de feitelijke situatie en daartoe al het nodige te verrichten, onder bepaling dat deze volmacht vervalt een (1) jaar na voltooiing van het onderhavige appartementencomplex.
3. Indien en voor zover zulks met het oog op kleine (bouwkundige) wijzigingen tijdens de bouwfase noodzakelijk zal zijn, verleent Koper bij deze onherroepelijke volmacht aan Verkoper, met de bevoegdheid de volmacht aan een ander te verlenen (substitutie), tot wijziging van de akte(n) van splitsing en de daarbij behorende splitsingstekeningen. Voormelde volmacht vervalt een (1) jaar na voltooiing van het onderhavige appartementencomplex.

4. Koper dan wel diens rechtsopvolger(s) ter zake het Verkochte is jegens Verkoper respectievelijk de VvE de Maalsteen verplicht om bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte in de betreffende akte zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel volmacht te laten verlenen onder gelijke voorwaarden en bepalingen als hiervoor in lid 1 tot en met 3, alsmede het in dit lid 4 bepaalde.

Indien Koper tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van Verkoper respectievelijk de VvE de Maalsteen, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftienduizend euro (€ 15.000,00) voor iedere overtreding ten behoeve van Verkoper respectievelijk de VvE de Maalsteen.

Het recht tot het opeisen van een boete vervalt een (1) jaar, nadat de overtreding aan Verkoper respectievelijk de VvE de Maalsteen bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.

SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Verder heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de akte meegedeeld aan de comparanten en daarop een toelichting gegeven, inclusief de uit de inhoud van de akte voortvloeiende gevolgen.

De comparanten verklaren van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen. Tevens verklaren de comparanten uitdrukkelijk in te stemmen met de beperkte voorlezing van de akte. Dadelijk na beperkte voorlezing is de akte door ieder van de comparanten en door mij, notaris, ondertekend. De akte is verleden te ##Amsterdam, op de datum aan het begin van deze akte vermeld,

om