

AKTE VAN LEVERING MEDE INHOUDENDE VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

(Zaaknummer: */2180713/*)

(Repertoriumnummer:

Levering van: perceel grond Hofgeest Buiten te Velsbroek # *
 door : C.V. De Hofgeester Gronden
 aan : *

Heden, *, verschenen voor mij, *:

1. *{medewerker Krans Notarissen}*, domicilie kiezende ten kantore van de notaris aan de Van Eedenstraat 20 te 2012 EM Haarlem en aldaar werkzaam, blijkens schriftelijke akten van volmacht verlening, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: De Hofgeester Gronden B.V., gevestigd te Heemstede, feitelijk gevestigd te 2102 LK Heemstede, Nijverheidsweg 41, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 68766270;

te dezen handelend als enig beherend vennoot van:

de commanditaire vennootschap: C.V. De Hofgeester Gronden, gevestigd te Heemstede, feitelijk gevestigd te 2102 LK Heemstede, Nijverheidsweg 41, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 68785682;

voormelde vennootschap C.V. De Hofgeester Gronden hierna te noemen: "de Verkoper";

2. *

voornemens het na te melden registergoed na oplevering te gaan bewonen;

hierna*, zowel tezamen als ieder afzonderlijk,* genoemd: "de Koper";

VOLMACHT(EN)

Van de volmacht van Verkoper blijkt uit *.

A. INLEIDING/OVERWEGINGEN VOORAF

Partijen verklaren:

A. de Verkoper is eigenaar van percelen grond, kadastraal bekend gemeente Velsen, sectie E nummer(s) *, totaal groot * waarop het nieuwbouwproject Hofgeest Buiten te Velsbroek wordt ontwikkeld, bestaande uit totaal twee honderd twee en veertig (242) woningen, waarvan een honderd zeventig (170) grondgebonden eengezinswoningen, om en nabij de Hofgeesterweg/Broekeroog te Velsbroek, hierna te noemen: "het Project";

B. de ontwikkeling van het project geschiedt door de Verkoper en de realisatie/bouw van het Project geschiedt door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Huib Bakker Bouw B.V., gevestigd te Heemstede gevestigd en

kantoorhoudend te 2102 LK Heemstede, Nijverheidsweg 41 (hierna ook te noemen: "de Projectaannemer").

- C. Terzake de realisering van het bij deze akte overgedragene heeft de Koper een aannemingsovereenkomst gesloten met voormelde vennootschap Huib Bakker Bouw B.V. voornoemd.
- D. Verkoper en de Koper zijn terzake het verkochte een koopovereenkomst aangegaan. Ter uitvoering van deze koopovereenkomst tussen de Verkoper en de Koper dient het hierna te omschrijven Verkochte thans in eigendom te worden overgedragen door de Verkoper aan de Koper.

De verschenen personen, handelende als gemeld, verklaarden het navolgende:

B. KOOPOVEREENKOMST

De Verkoper heeft, blijkens een met de Koper aangegane overeenkomst van koop en verkoop (hierna te noemen: "de Koopovereenkomst") de hierna omschreven onroerende zaak verkocht aan de Koper, die deze onroerende zaak blijkens de Koopovereenkomst van Verkoper heeft gekocht. 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 de Verkoper aan de Koper, die aanvaardt*, ieder voor de onverdeelde helft*:

****optie rijwoning***

1. een perceel grond bestemd voor de bouw van een eengezinswoning met tuin en alle toebehoren gelegen om en nabij de Hofgeesterweg/Broekeroog te Velsbroek, thans bekend als bouwnummer in het Project, deel uitmakende een *aanéngesloten* gedeelte van ongeveer groot * are en * centiare (een en ander conform de verkooptekening) van de percelen *thans* kadastraal bekend **gemeente Velsen, sectie E nummer(s) 1708, 1718, 1719, 1731, 1704, 1423 en 1143**, totaal groot *, waaraan door het Kadaster een voorlopige grens en oppervlakte zal worden toegekend;
2. het * onverdeeld aandeel in een perceel grond bestemd als mandeligheid, gelegen om en nabij de sub 1. omschreven registergoed, kadastraal bekend **gemeente Velsen, sectie E nummer *** {dit perceel wordt ook nog kadastraal gevormd}, circa groot *, waaraan door het Kadaster een voorlopige grens en oppervlakte zal worden toegekend;

einde optie rijwoning*

****optie woning met 2 privé parkeerplaatsen***

1. een perceel grond bestemd voor de bouw van een eengezinswoning met tuin en alle toebehoren gelegen om en nabij de Hofgeesterweg/Broekeroog te Velsbroek, thans bekend als bouwnummer in het Project, deel uitmakende een *aanéngesloten* gedeelte van ongeveer groot * are en * centiare (een en ander conform de verkooptekening) van de percelen *thans* kadastraal bekend

- gemeente Velsen, sectie E nummer(s) 1708, 1718, 1719, 1731, 1704, 1423 en 1143**, totaal groot *, waaraan door het Kadaster een voorlopige grens en oppervlakte zal worden toegekend;
2. twee percelen grond, elk bestemd voor de aanleg van een parkeerplaats gelegen aan de hierna sub 3. omschreven grenzende mandeligheid en alle toebehoren om en nabij de Hofgeesterweg/Broekeroog te Velsbroek, thans beiden bekend onder de parkeerplaatsnummer(s) * in het Project, kadastraal bekend **gemeente Velsen, sectie E nummer * en nummer *** {dit perceel wordt ook nog kadastraal gevormd}, elk circa groot *, waaraan door het Kadaster voorlopige grenzen en oppervlakten zullen worden toegekend;
 3. het * onverdeeld aandeel in een perceel grond bestemd als mandeligheid, gelegen om en nabij de sub 1. omschreven registergoed, kadastraal bekend **gemeente Velsen, sectie E nummer *** {dit perceel wordt ook nog kadastraal gevormd}, circa groot *, waaraan door het Kadaster een voorlopige grens en oppervlakte zal worden toegekend;

einde optie woning met 2 privé parkeerplaatsen*

****optie woning met parkeren op eigen terrein***

1. een perceel grond bestemd voor de bouw van een eengezinswoning met tuin en twee (2) parkeerplaatsen op eigen terrein en alle toebehoren gelegen om en nabij de Hofgeesterweg/Broekeroog te Velsbroek, thans bekend als bouwnummer in het Project, deel uitmakende een *aanéngesloten* gedeelte van ongeveer groot * are en * centiare (een en ander conform de verkooptekening) van de percelen *thans* kadastraal bekend **gemeente Velsen, sectie E nummer(s) 1708, 1718, 1719, 1731, 1704, 1423 en 1143**, totaal groot *, waaraan door het Kadaster een voorlopige grens en oppervlakte zal worden toegekend;
2. het * onverdeeld aandeel in een perceel grond bestemd als mandeligheid, gelegen om en nabij de sub 1. omschreven registergoed, kadastraal bekend **gemeente Velsen, sectie E nummer *** {dit perceel wordt ook nog kadastraal gevormd}, circa groot *, waaraan door het Kadaster een voorlopige grens en oppervlakte zal worden toegekend;

einde optie woning met parkeren op eigen terrein*

hierna tezamen ook te noemen: 'het Verkochte'.

Blijkens informatie verstrekt door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is het Verkochte (voorzover voortgekomen uit het vervallen perceel nummer kadastraal bekend gemeente Velsen sectie E nummer 1731 (die weer is voortgekomen uit de vereniging van de kadastrale percelen met vervallen nummers gemeente Velsen sectie E nummers 1710, 1392 en 1393) en het vervallen perceel nummer kadastraal bekend gemeente Velsen sectie E nummer 1423) belast met een zakelijk recht van opstal (inhoudende het recht tot het aanleggen, in eigendom hebben, gebruiken en instand houden van kabels met eventueel bijbehoren op, in en boven de grond van de eigenaar) ten

behoefte van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Verizon B.V., gevestigd te Amsterdam). Dit zakelijk recht ziet echter niet feitelijk op het Verkochte, omdat de betreffende leidingen (waarvoor het zakelijk recht destijds is gevestigd) zich bevinden buiten het Projectgebied. Dit zakelijk recht kleeft derhalve volgens verklaring van de Verkoper slechts 'kadastraal technisch', maar sorteert feitelijk geen effect.

D. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER

Het Verkochte is door Verkoper verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 op * in deel * nummer * van een afschrift van een akte van levering op * verleden voor meester T.M Bos, notaris te Haarlem. Uit deze akte blijkt de kwijting voor de betaling van de koopprijs alsmede het ontbreken van ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

E. KOOPSOM

De koopsom voor het Verkochte bedraagt * (inclusief een en twintig procent (21 %) omzetbelasting).

De Koper heeft de koopsom van de grond en (indien en voor zover van toepassing) de tot op vandaag verschuldigde rentevergoeding voldaan door storting op een daartoe bestemde rekening van mij, notaris.

Doorbetaling van de koopsom van de grond en (indien en voor zover van toepassing) de tot op vandaag verschuldigde rentevergoeding aan of ten behoeve van de 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.

De Verkoper verklaarde de koopsom, alsmede de daarover verschuldigde rente, voorzover blijkens de voormelde Koopovereenkomst van toepassing, ontvangen te hebben van de Koper en de Koper daarvoor bij deze kwijting te verlenen.

F. OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

Voor de koop en levering gelden verder de volgende bepalingen:

1. Onbezwaarde levering en bijzondere lasten/beperkingen
 - a. Door de overdracht van het gekochte krijgt Koper:
 - een recht van eigendom dat onvoorwaardelijk is en niet vatbaar is voor inkorting, ontbinding of vernietiging;
 - een registergoed dat niet is bezwaard met beslagen of hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten met uitzondering van de eventueel in deze overeenkomst vermelde beperkte rechten;
 - een registergoed dat niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, met uitzondering van de eventueel in deze akte vermelde kwalitatieve verplichtingen;
 - een registergoed dat niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van de eventueel in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen.

- b. 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 inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.
Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.
Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van Koper, onverminderd de hierboven omschreven mededelingsplicht van Verkoper.
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 rechtsvordering tot vergoeding ter zake.
- b. De Koper verklaart dat hij ermee bekend is dat de opgegeven grootte van het Verkochte bij de kadastrale omschrijving een voorlopige opgave is. De landmeetkundige dienst van het kadaster zal na oplevering van de te realiseren Project de juiste kadastrale grenzen bepalen en vastleggen.
3. Aflevering, overgang risico en aanvaarding in eigen gebruik
Zodra door de Verkoper en de Koper geheel is voldaan aan de verplichtingen voortvloeiende uit de Koopovereenkomst, zal de Verkoper het Verkochte (doen) afleveren aan de Koper, die het alsdan in eigen gebruik en genot zal kunnen aanvaarden. Het Verkochte is vanaf heden, voor risico en rekening van de Koper.
De baten en zakelijke lasten komen vanaf heden ten gunste respectievelijk ten laste van de Koper.
Bij de aflevering aan de Koper van het gekochte in de zin van de aanneemovereenkomst kan de Koper een beroep doen op de wettelijke opleveringsregeling als bedoeld in artikel 7:768 Burgerlijk Wetboek. Gedurende de (af)bouw is het Verkochte voor rekening en risico van de Projectaannemer.
4. Verrekening van vaste lasten
De periodieke lasten die door publiekrechtelijke organen met betrekking tot de eigendom van het Verkochte worden geheven, zijn vanaf vandaag voor rekening van de Koper. Het over het lopende jaar verschuldigde deel van die lasten wordt tussen de Verkoper en de Koper **niet** verrekend.
5. Juridische verklaring van de Verkoper
De Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend zodanig dat hij de in de Koopovereenkomst opgenomen garanties en verklaringen nu niet ongewijzigd zou hebben gegeven of afgelegd.

6. Overdracht van rechten

- a. Alle aanspraken die de 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 de Koper, zonder dat de Verkoper tot vrijwaring verplicht is. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is de Verkoper verplicht op eerste verzoek van de Koper aan een overdracht mee te werken. De Verkoper is ook verplicht garantiebewijzen die met betrekking tot het gekochte bestaan aan de Koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze op naam van de Koper te laten stellen.
- b. De Verkoper verleent hierbij aan de Koper een onherroepelijke volmacht om de hiervoor bedoelde rechten uit te oefenen. De Koper neemt deze volmacht aan. De volmacht wordt verleend (mede) in het belang van de Koper en maakt deel uit van deze akte. De volmacht eindigt op de datum van oplevering zoals bedoeld in de Koopovereenkomst. De Verkoper zal zolang de volmacht bestaat, niet de hiervoor omschreven rechten uitoefenen.

7. Tarief en kosten.

De notariskosten, het kadastraal tarief en de overige aan de levering van het gekochte verbonden kosten (inclusief de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting) zijn voor rekening van de Verkoper.

De Koper verleent (*indien en voorzover nodig*) hierbij aan de Verkoper, die aanvaardt, onherroepelijk volmacht om namens de Koper bij alle geschillen met betrekking tot de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, in alle instanties op te treden.

8. Ontbindende voorwaarden

Alle eventueel met betrekking tot de koop overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn nu uitgewerkt dan wel tenietgegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor de Verkoper als voor de Koper vervallen.

9. Bedenktime

Het recht van de Koper om gedurende zeven dagen na de terhandstelling van de Koopovereenkomst deze koop te ontbinden, is vervallen door verloop van deze termijn.

10. Milieubepalingen

In voormelde koopovereenkomst is in artikel 10 terzake het volgende woordelijk opgenomen:

"b. *in het kader van de realisatie van het bouwplan is een verkennend bodemonderzoek verricht. Eventuele verontreiniging in het projectgebied wordt door de Projectaannemer voor eigen rekening en risico zodanig gesaneerd dat het hele projectgebied (inclusief het Verkochte) met inachtneming van de ter zake geldende wettelijke bepalingen en overige daarmee samenhangende*

overheidsregels geheel voldoet aan de bestemming en het voorgenomen gebruik van het Verkochte. De Verkoper staat er voor in dat het hele projectgebied (inclusief het Verkochte) bij oplevering door de Projectaannemer aan de Koper geschikt is voor het beoogde gebruik, te weten realiseren woningbouw."

G. BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

In de titel(s) van aankomst zijn erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen vermeld. Deze bestaande erfdienstbaarheden sorteren volgens de Verkoper geen effect, mede omdat een deel van de bestaande erfdienstbaarheden door vermenging teniet zijn gegaan.

[Deze bepaling hoeft alleen te worden opgenomen bij woonveld 4]

Tevens wordt verwezen naar een akte van levering op negentwintig oktober tweeduizend negentien (29-10-2019) voor meester T.M. Bos, notaris te Haarlem, verleden (middels welke akte het kadastrale perceel gemeente Velsen, sectie E, nummer 1704 aan de Verkoper werd overgedragen), waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op diezelfde dag in deel 76677 nummer 129, waarin het volgende woordelijk is vermeld:

" NIEUW TE VESTIGEN KWALITATIEVE BEDINGEN; BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

A. Inleiding:

Uit de koopovereenkomst blijkt voorts nog het volgende, woordelijk luidende:

*" Instandhouding van bestaande en aanbrengen van nieuwe erfafscheiding(en)
Artikel 12*

*Verkoper en koper zijn overeengekomen dat tussen het gekochte (**Toevoeging notaris-redacteur**: dit betreft het kadastrale perceel gemeente Velsen, sectie E, nummer 1704) en het bij verkoper in eigendom blijvende perceel (**Toevoeging notaris-redacteur**: dit betreft het kadastrale perceel gemeente Velsen, sectie E, nummer 1703) een (erf)afscheiding zal worden aangelegd, die in stand zal worden gehouden. Ter zake zal in de akte van levering een zakelijk recht/verplichting tot aanleg en instandhouding van een erfafscheiding worden uitgewerkt. Tevens zijn verkoper en koper overeengekomen dat het bestaande hek aan de oostelijke zijde van het gekochte in stand zal blijven."*

(Toevoeging notaris-redacteur: de erfafscheiding is inmiddels aangelegd met een hek en dit bestaande -in stand te houden- hek grenst aan de percelen met bouwnummers 172, 173, 178 en het mandelig terrein van woonveld 4).

B. Opleggen verplichtingen als vermeld onder letter A in de vorm van een kwalitatieve verplichting

Ter uitvoering van het hiervoor bepaalde zijn partijen overeengekomen de verplichtingen tot de instandhouding van de bestaande erfafscheiding en het aanleggen en instandhouden van de hiervoor omschreven in letter A. omschreven zaken in de vorm van een kwalitatieve verplichtingen op te leggen zoals hierna onder C.1 uitgewerkt.

ENZOVOORTS

Deze kwalitatieve verplichtingen houden in voor een eigenaar van het gekochte het

dulden van de bestaande hek aan oostelijke zijde van het gekochte, deze in stand te houden en niet te wijzigen, waarbij de kosten van vervanging, onderhoud en reparatie van deze erfafscheidingen en of hagen en bijbehorende voorzieningen en dergelijke komen voor beide partijen (dan wel diens rechtsopvolgers).

C. Wijze van oplegging verplichtingen aan rechtsopvolgers

1. Vestiging kwalitatieve verplichting

In verband met het bovenstaande zijn partijen overeengekomen de hiervoor omschreven verplichtingen van koper, voor zover die bestaan uit een dulden of een niet doen, in de vorm van een kwalitatieve verplichting op te leggen aan koper, zodat de hiervoor omschreven verplichtingen rusten op de eigenaar van het gekochte en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het gekochte, of een gedeelte daarvan, onder bijzonder titel zal/zullen verkrijgen, de verlening van een zakelijk genotsrecht daaronder begrepen, waarbij tevens mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het gekochte zullen verkrijgen. Aangezien van deze overeenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 BW.

Koper zal de hiervoor omschreven verplichtingen dulden.

2. Kettingbeding

In verband met het bovenstaande zijn partijen eveneens overeengekomen de verplichtingen omschreven onder respectievelijk letter A en respectievelijk letter B van koper, voor zover die niet bestaan uit een dulden of een niet doen en daardoor dus niet in de vorm van een kwalitatieve verplichting kunnen worden opgenomen, als ook de boeteregeling als omschreven hierna onder letter D, in de vorm van een kettingbeding op te leggen aan koper, inhoudende de verplichting voor koper de hiervoor bedoelde verplichtingen bij wijze van derdenbeding integraal op te leggen aan degene(n) die het gekochte, of een gedeelte daarvan, onder bijzonder titel zal/zullen verkrijgen, de verlening van een zakelijk genotsrecht daaronder begrepen, waarbij tevens mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het gekochte zullen verkrijgen, en deze verplichtingen in de akte van overdracht of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de verkoper het beding aan.

Koper verbindt zich ten opzichte van verkoper de in deze overeenkomst aangegeven verplichtingen bij wijze van een kettingbeding op zijn rechtsopvolger of een andere gerechtigde te doen overgaan, weer met een kettingbeding. Verkoper aanvaardt dit kettingbeding.

D. Boeteregeling

In geval koper of diens rechtsopvolger of degene die een recht van gebruik van het gekochte hebben verkregen, de verplichtingen omschreven onder respectievelijk letter A en respectievelijk letter B respectievelijk letter C niet nakomt is koper of diens

rechtsopvolger of degene die een recht van gebruik van het gekochte hebben verkregen verplicht aan verkoper een boete van tien duizend euro (€ 10.000,00), te betalen per overtreding onverminderd het recht om nakoming te vorderen.

E. Verzuim

Bij overtreding of niet nakoming van één of meer van de hiervoor vermelde bepalingen (anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht)) is de koper of diens rechtsopvolger of degene die een recht van gebruik van het gekochte hebben verkregen zowel de bedongen boete als de vergoeding van eventueel meer geleden schade verschuldigd aan verkoper zodra koper of diens rechtsopvolger of degene die een recht van gebruik van het gekochte hebben verkregen in verzuim is. Koper is in verzuim nadat hij, bij deurwaardersexploot, in gebreke is gesteld.

F. Oplegging en aanneming bovenomschreven verplichtingen

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper moet opleggen, doet hij dat hierbij en worden deze verplichtingen door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij ook door verkoper voor die derden aangenomen."

Oplegging en aanneming bovenomschreven verplichtingen

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die de overdragende partij aan de verkrijgende partij moet opleggen, doet hij dat bij deze en worden deze verplichtingen door de verkrijgende partij aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze ook door de overdragende partij voor die derden aangenomen.

H. LOSSE ERFDIENSTBAARHEDEN TEN BEHOEVE VAN ONTWIKKELING PROJECTGEBIED

Mede uitvoering van de tussen de tussen de Verkoper en de Koper gesloten Koopovereenkomst vestigen de Verkoper en de Koper ten behoeve en ten laste van elk van de percelen, kadastraal bekend gemeente Velsen, sectie E, nummers * tot en met *, over en weer, onder de opschortende voorwaarde dat al de hiervoor vermelde kadastrale percelen door de Verkoper aan een derde zijn overgedragen, de navolgende erfdienstbaarheden, welke erfdienstbaarheden de Koper verklaart te aanvaarden, met inachtneming van de hiervoor omschreven opschortende voorwaarde:

ALGEMENE ERFDIENSTBAARHEDEN (VOOR ALLE KAVELS)

1. de erfdienstbaarheid tot gedogen van de bouwkundige situatie,

inhoudende de verplichting van de eigenaar van een perceel (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 burenenrecht, speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels voor telecommunicatieaansluitingen, de afvoer van hemelwater, gootwater, rook en fecaliën (door goten, schoorstenen, rioleringswerken, drainagesystemen of anderszins), eventuele inbalking, inankering en in-, onder- en overbouw, licht en uitzicht (waaronder voor sommige woningen meer concreet ook wordt bedoeld het hebben

van een raam in de kopgevel van de te realiseren woning binnen 2 m tot de erfgrans met de burens benodigd in verband met daglicht voorziening dan wel in verband met de eisen vanuit beeldkwaliteit), waaronder begrepen voor de uitspringende muren het recht tot inankering bij eventuele uitbouw, waarbij het volgende geldt:

- deze erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;
- deze erfdienstbaarheden worden niet geacht te zijn verzwaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven;
- alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de werken op het heersend en dienend erf worden betaald door de eigenaren die daarvan profiteren;
- de eigenaren van het heersend erf zijn bevoegd het dienend erf te betreden als dit voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nodig is, zoals voor het plegen van onderhoud en vernieuwing;
- deze erfdienstbaarheid geldt niet voor bouwwerken die niet zijn voorzien in het bouwplan (inclusief meerwerkopties): voor deze bouwwerken blijft het burensrecht van Titel 4 van Boek 5 Burgerlijk Wetboek gelden.

2. de erfdienstbaarheid tot gedogen van (later) uitgevoerde meerwerkopties, inhoudende de verplichting van de eigenaar van een perceel (dienend erf) om te dulden dat de eigenaar van het heersend erf bouwwerken realiseert die voortvloeien uit de meerwerkopties van het bouwproject, op voorwaarde dat:

- de bouwwerken worden gerealiseerd binnen drie (3) jaar na de eerste oplevering van het woonhuis op het heersend erf;
- de bouwwerken worden gerealiseerd volgens de meerwerkopties die door de betreffende projectaannemer van het woonveld (hierna te noemen: 'de ondernemer') tijdens de bouwperiode worden aangeboden en waarvoor door de ondernemer gedurende de bouwperiode eventueel al de voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht;
- de bouwwerken op het dienend erf zo nodig in de oude staat worden hersteld op kosten van de eigenaar van het heersend erf;
- de bouwwerken na schriftelijke aankondiging worden gerealiseerd in één bouwstroom, binnen een termijn van zes (6) maanden na aanvang van de bouwwerkzaamheden (inclusief eventuele herstelwerkzaamheden);

Deze erfdienstbaarheid omvat tevens de verplichting voor de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat de betreffende eigenaar van het heersend erf ten behoeve van de realisatie van de uitbouw/aanbouw/opbouw een deel van het buitenspouwblad doet verwijderen, zulks onder de voorwaarde dat alle schade ontstaan tijdens en na de realisering van de te bouwen uitbouw/aanbouw/opbouw voor rekening en risico is van de eigenaar die de betreffende uitbouw/aanbouw/opbouw realiseert.

3. nadere vestiging en inwerkingtreding erfdienstbaarheden

Voor zover nodig en nog niet gevestigd, worden door partijen bij de akten van levering voor de overige bouwkavels in dit bouwproject dezelfde erfdienstbaarheden als hiervoor vermeld gevestigd. Deze erfdienstbaarheden treden voor ieder van de tot het bouwplan behorende kavels in werking zodra de betreffende kavel door de eigenaar is overgedragen.

VOLMACHT ERFDIENSTBAARHEDEN

De Koper geeft volmacht aan de medewerkers werkzaam op het kantoor van Krans Notarissen te Haarlem, ieder afzonderlijk, zulks met de macht van substitutie, tot het eventueel nog nader vestigen of doen vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van het Verkochte, als vereist door de gemeente, casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven, dan wel voortvloeiende uit het gebruik en de feitelijke situatie.

De Koper is verplicht bij overdracht van het Verkochte aan de opvolgende eigenaar de verplichting op te leggen eveneens de volmacht als hiervoor vermeld aan de medewerkers werkzaam op het kantoor van Krans Notarissen te Haarlem te verlenen, welke verplichting dient te worden opgelegd aan iedere opvolgende eigenaar gedurende de periode dat het project Hofgeest Buiten zal worden gerealiseerd en tot twee (2) jaar na de oplevering in de zin van de Aannemingsovereenkomst van de laatste woning in het project Hofgeest Buiten.

Van het voornemen tot gebruikmaking van de afgegeven volmacht zal door de Verkoper schriftelijk aan de eigenaars moeten worden kennis gegeven onder mededeling van hetgeen zal geschieden.

Indien door de Verkoper niet binnen twee (2) jaar na de oplevering van de laatste woning in het project Hofgeest Buiten aan alle eigenaren kennis is gegeven, dat van de door hen afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, zal geen gebruik (meer) mogen worden gemaakt van de afgegeven volmachten.

***Constatering in vervulling gaan opschortende voorwaarden**

Als gevolg van de in deze akte opgenomen levering van het verkochte zijn de hierboven vermelde opschortende voorwaarden in vervulling gegaan. Als gevolg daarvan staat thans rechtens vast dat de erfdienstbaarheden als hiervoor genoemd rechtens bestaan ten aanzien van het bij deze akte verkochte.*

Oplegging en aanneming bovenomschreven verplichtingen

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

I. BIJZONDERE BEPALINGEN IN HET KADER VAN DIT NIEUWBOUWPROJECT

1. VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN/KETTINGBEDINGEN

A. Inleiding

1. Instandhouden en gedogen van openbare voorzieningen

Op percelen grond van kopers binnen Hofgeest Buiten zullen openbare voorzieningen worden aangebracht waaronder begrepen voorzieningen voor verkeer en verlichting (waaronder bijvoorbeeld wordt begrepen voorwerpen, borden of voorzieningen ten behoeve van het openbaar verkeer of de openbare verlichting, straatnaamborden, daarbij behorende onderschriften inbegrepen, huisnummers en wijk-aanduidingen, een en ander in de ruimste zin des woords, onder meer door de publiekrechtelijke rechtspersoon naar Nederlands recht de gemeente Velsen en openbare nutsbedrijven (zoals waterleidingbedrijf, kabelnetwerkbedrijven, elektriciteitsbedrijven).

***optie in Fase 2**

De gedoogplicht als hiervoor omschreven is specifiek van toepassing voor de navolgende bouwnummers. De aanleiding voor deze gedoogverplichting(en) is dat de bouwnummers 186 en 187 een rioolaansluiting krijgen die deels in de eigen voortuin loopt (parallel aan Hofgeesterweg) en vervolgens via het terrein van bouwnummer 185 wordt aangesloten op het gemeentelijk riool.

einde optie in Fase 2*

2. Instandhouden en gedogen Hofgeest Buiten-uitstraling

Binnen het project Hofgeest Buiten te Velsbroek (hierna: 'Hofgeest Buiten') worden gemeenschappelijke voorzieningen aangebracht ten behoeve van 'de Hofgeest Buiten-uitstraling'. Deze uitstraling behelst onder meer dat het projectgebied een 'groene en duurzame' uitstraling heeft. De gemeente Velsen en de ontwikkelaar hebben daartoe onder meer voorzien in parkeren voor bewoners in parkeerhoven gelegen achter de woningen (auto's uit het straatbeeld), aan te planten van bomen in privé kavels, en aanbrengen van lage hagen aan de voorzijde van de woningen en het aanbrengen van erfafscheidingen met begroeiing aan de binnenzijde van de te realiseren parkeerhoven (middels weinig onderhoudsplichtige groenvoorzieningen). In de tuinen, aan de achterzijde van de woning zijn de bewoners vrij om op de erfgrans met de burens, gezamenlijk met hun burens, te bepalen wat voor type erfafscheiding zij plaatsen. Ook worden er in het plan in enkele tuinen bomen opgenomen welke in stand gehouden moeten worden. De bewoners zullen verplicht worden tot instandhouding van deze 'tuindorp-ambitie'.

Daarnaast is het de bedoeling dat de architectonisch uitstraling van de te realiseren woningen eveneens in stand worden gehouden (conform de ingediende bouwvraag, het afgegeven welstandsadvies) zodat de kleur- en materiaalstaat behorende bij oplevering van de woningen ook voor de toekomst hetzelfde blijft.

3. Instandhouden van parkeren op eigen grond in de privé-tuinen

Voor de privé parkeerplaatsen gelegen op eigen terrein (waaronder ook de parkeerplaatsen op eigen terrein van de woningen in woonveld 3.) geldt dat de eigenaar van de betreffende woning op eigen terrein daarop mag (moet) parkeren én geldt dat deze eigenaar deze privé parkeerplaatsen ook in stand dient houden (dus bijvoorbeeld niet bebouwen met een trampoline/speeltoestel of schuurtje of iets

dergelijks).

4. Instandhouden van privé parkeerplaatsen gelegen op mandelig parkeerhof

Voor de privé parkeerplaatsen gelegen in een parkeerhof geldt dat de eigenaar van de betreffende woning op de (2 toegewezen) privé parkeerplaatsen aangelegd in het parkeerhof mag (moet) parkeren én geldt dat deze eigenaar deze privé parkeerplaatsen ook in stand dient houden (dus bijvoorbeeld niet bebouwen met een trampoline/speeltoestel of schuurtje of iets dergelijks).

5. Instandhouden van parkeerplaatsen gelegen op mandelig parkeerhof

Voor de parkeerplaatsen gelegen in een parkeerhof geldt dat de eigenaar van een woning gelegen aan dat parkeerhof op een van de beschikbare parkeerplaatsen in het aangrenzende parkeerhof mag (moet) parkeren én geldt dat de eigenaar van een woning gelegen aan dat parkeerhof die parkeerplaatsen ook in stand dient houden (dus bijvoorbeeld niet bebouwen met een trampoline/speeltoestel of schuurtje of iets dergelijks).

6. Instandhouden/verbod tot graafwerkzaamheden in verband met de bron en bronleidingen van de warmtepomp gelegen in de tuin of in de grond onder de woning

In de tuin of onder het bebouwde/gebouwde gedeelte van het Verkochte bevinden zich de bodembron en de bronleidingen van de warmtepomp in verband met de gasloze oplevering van de woning. Er mogen derhalve door de Koper geen graafwerkzaamheden worden laten uitvoeren/worden uitgevoerd boven of in de grond van de bron en bronleidingen om beschadigingen daaraan te voorkomen.

7. Verplichting aangaan huur- dan wel koopovereenkomst voor de warmtepomp

De Koper is verplicht een huur- dan wel koopovereenkomst voor de warmtepomp inclusief bijbehorende voorwaarden af te sluiten met Exploitant voor het gebruik. Deze huur- dan wel koopovereenkomst zal ten tijde van het notarieel transport als separate overeenkomst gesloten worden.

Ter uitvoering en handhaving van de gemeenschappelijke voorzieningen die worden aangebracht en in stand dienen te worden gehouden, alsmede ter uitvoering van de verplichtingen tot iets dulden of 'niet doen' zijn partijen overeengekomen de hieronder te vermelden te omschrijven verplichtingen op te leggen:

1. Instandhouden, onderhouden en handhaven van aangebrachte hagen/bossages

De bij oplevering van de woning in de tuinen aangebrachte hagen/bossages (laag en hoog) op de erfgrans met het openbaar gebied en de erfafscheiding met begroeiing op de erfgrans met het mandelige parkeerhof maken integraal onderdeel uit van de landschapsarchitectuur. De hagen/bossages worden, eventueel met inachtneming van het plantseizoen, aangelegd overeenkomstig het definitief ontwerp. De Koper is verplicht de bij de eerste oplevering aanwezige hagen/bossages te onderhouden en niet te vervangen door ander materiaal dan deze hagen/bossages. De Koper verplicht zich de hagen/bossages te onderhouden op een dusdanige manier dat de hoogten zoals vermeld op de situatie van het betreffende woonveld, niet

worden overschreden of onderschreden. De Koper verplicht zich voorts om de hagen/bossages op de op de erfgrans met het openbaar gebied en de erfafscheiding met begroeiing op de erfgrans met het mandelige parkeerhof gezamenlijk te onderhouden op een dusdanige wijze dat de hagen/bossages en erfafscheidingen met begroeiing in stand blijven zoals hier bedoeld. Het eventueel vervangen van (afgestorven) hagen/bossages dient te geschieden door hagen van het gelijke soort, of van een afwijkende soort zoals aldan bepaald door de beheervereniging. Het onderhoud van de hagen/bossages en erfafscheidingen met begroeiing komt voor rekening van alle eigenaren van het woonveld. Indien om veiligheidsredenen een hekwerk gewenst is, dient dit opgenomen te worden in de haag en niet zichtbaar te zijn.

Het beheer en onderhoud van de in sub 1. omschreven zaken is de Koper verplicht over te laten aan de op te richten beheervereniging behorende bij het woonveld van het Verkochte, zodat de kosten van vervanging, onderhoud, verzekering en dergelijke van de in sub 1. omschreven zaken uit de lidmaatschapsbijdragen kunnen worden voldaan.

Indien en voorzover voor het woonveld waaraan het Verkochte is gelegen geen beheervereniging wordt opgericht, is de Koper verplicht beheer en onderhoud van de in sub 1. omschreven zaken voor eigen risico en rekening op zich te nemen.

2. Instandhouden, onderhouden en handhaven van bomen

Op een aantal aangewezen woningen, als ook op openbaar dan wel het collectieve (privé) gebied, zoals in de verkoopcontractstukken aangegeven, geldt dat de daar aanwezige bo(o)m(en), zoals aangegeven op de situatietekening, gehandhaafd moeten blijven. Dit geldt tevens voor de aan te leggen nieuwe bomen, die eveneens integraal onderdeel uitmaken van de landschapsarchitectuur. De bomen worden, eventueel met inachtneming van het plantseizoen, aangelegd overeenkomstig het definitief ontwerp. De Koper heeft de verplichting om deze bo(o)m(en) in stand te houden en op deskundige wijze te beheren (waaronder wordt begrepen het snoeien van de daar aanwezige bomen, welk beheer door de op te richten beheervereniging zal worden uitgevoerd). Voor het verwijderen van bo(o)m(en)– slechts toegestaan met de benodigde kapvergunning van de gemeente Velsen– geldt voor deze bo(o)m(en) een her-plantplicht, waarbij de eisen van de gemeente ten aanzien van soort bo(o)m(en), afmeting van diameter en dergelijke dienen te worden aangehouden.

Het beheer en onderhoud van de in sub 2. omschreven zaken is de Koper verplicht over te laten aan de op te richten beheervereniging behorende bij het woonveld van het Verkochte, zodat de kosten van vervanging, onderhoud, verzekering en dergelijke van de in sub 2. omschreven zaken uit de lidmaatschapsbijdragen kunnen worden voldaan.

Indien en voorzover voor het woonveld waaraan het Verkochte is gelegen geen beheervereniging wordt opgericht, is de Koper verplicht beheer en onderhoud van de

in sub 2. omschreven zaken voor eigen risico en rekening op zich te nemen.

3. Instandhouden, onderhouden en handhaven van de architectonisch uitstraling van de te realiseren woningen

Op een aantal aangewezen woningen, zoals in de verkoopcontractstukken aangegeven geldt dat de daar aanwezige/aan te brengen (houten)gevels in stand dienen te worden gehouden (conform de ingediende bouwaanvraag, het afgegeven welstandsadvies). Het is dus niet toegestaan voor een Koper deze (houten)gevels te wijzigen of de kleur- en materiaalstaat van de woningen te wijzigen.

4. Aanbrengen/-leggen, instandhouden, onderhouden en handhaven van parkeerplaats(en) op eigen terrein

Op een aantal aangewezen woningen, zoals in de verkoopcontractstukken aangegeven geldt dat de daar aanwezige/aan te brengen parkeerplaats(en) op eigen terrein door de Koper dienen te worden aangelegd, in stand dienen te worden gehouden (conform het parkeernormenbeleid van de gemeente Velsen). Het is dus niet toegestaan voor een Koper deze bestemming te wijzigen of de privé parkeerplaatsen te bebouwen met een trampoline/speeltoestel of schuurtje of iets dergelijks).

De kosten van aanleg, vervanging, onderhoud, verzekering en dergelijke van de privé parkeerplaatsen komen voor rekening van de Koper.

5. Instandhouden, onderhouden en handhaven van privé parkeerplaats(en) gelegen op mandelig parkeerhof

Op een aantal aangewezen woningen, zoals in de verkoopcontractstukken aangegeven geldt dat de (twee (2) toegewezen) privé parkeerplaatsen aangelegd in het parkeerhof door de Koper in stand gehouden dient te worden (conform het parkeernormenbeleid van de gemeente Velsen). Het is dus niet toegestaan voor een Koper deze bestemming te wijzigen of de (twee (2) toegewezen) privé parkeerplaatsen te bebouwen met een trampoline/speeltoestel of schuurtje of iets dergelijks).

Het beheer en onderhoud van de (twee (2) toegewezen) privé parkeerplaatsen is de Koper verplicht over te laten aan de op te richten beheervereniging behorende bij het woonveld van het Verkochte, zodat de kosten van vervanging, onderhoud, verzekering en dergelijke van de (twee (2) toegewezen) privé parkeerplaatsen uit de lidmaatschapsbijdragen kunnen worden voldaan.

6. Instandhouden, onderhouden en handhaven van parkeerplaats(en) gelegen op mandelig parkeerhof

Op een aantal aangewezen woningen, zoals in de verkoopcontractstukken aangegeven geldt dat de parkeerplaatsen aangelegd in het parkeerhof door de Koper in stand gehouden dient te worden (conform het parkeernormenbeleid van de gemeente Velsen). Het is dus niet toegestaan voor een Koper deze bestemming te wijzigen of de parkeerplaatsen te bebouwen met een trampoline/speeltoestel of schuurtje of iets dergelijks).

Het beheer en onderhoud van de parkeerplaatsen is de Koper verplicht over te laten aan de op te richten beheervereniging behorende bij het woonveld van het

Verkochte, zodat de kosten van vervanging, onderhoud, verzekering en dergelijke van de parkeerplaatsen uit de lidmaatschapsbijdragen kunnen worden voldaan.

7. Instandhouden/verbod tot graafwerkzaamheden in verband met de bron van de warmtepomp gelegen in de grond onder de woning

De bij oplevering van de woning onder het te bebouwde/gebouwde gedeelte van het Verkochte bevindt zich de bodembron en bronleidingen van de warmtepomp in verband met de gasloze oplevering van de woning. Het is de Koper niet toegestaan graafwerkzaamheden te laten uitvoeren/ uit te voeren boven of in de grond van de bron om beschadigingen daaraan te voorkomen.

8. Verplichting aangaan huur- dan wel koopovereenkomst voor de warmtepomp

De verplichting van de Koper tot het aangaan van huur- dan wel koopovereenkomst voor de warmtepomp met de exploitant daarvan komt tot stand door het aangaan van een schriftelijke huur- dan wel koopovereenkomst door koper met de exploitant, waarvan blijkt uit een op heden door koper en de exploitant ondertekende schriftelijke huur- dan wel koopovereenkomst ten overstaan van mij, notaris.

***optie in Fase 2**

9. Verplichting gedogen riool rioolaansluiting

De gedoogplicht als hiervoor omschreven is specifiek van toepassing voor de navolgende bouwnummers in verband met de hierna omschreven verplichting. De aanleiding voor deze gedoogverplichting(en) is dat de bouwnummers 186 en 187 een rioolaansluiting krijgen die deels in de eigen voortuin loopt (parallel aan Hofgeesterweg) en vervolgens via het terrein van bouwnummer 185 wordt aangesloten op het gemeentelijk riool.

a. Voor wat betreft bouwnummer 185:

De verplichting van de Koper het perceel grond thans bekend als bouwnummer 185 tot het gedogen dat er via zijn tuin (strook langs Hofgeesterweg) een rioolaansluiting loopt (zijnde een gemengd stelsel voor vuil en – schoonwater) ten behoeve van zijn burens, zijnde de eigenaren van de percelen grond thans bekend als bouwnummer 186 en bouwnummer 187;

b. Voor wat betreft bouwnummer 186:

1. De verplichting van de Koper het perceel grond thans bekend als bouwnummer 186 tot het gedogen dat de rioolaansluiting van de eigenaar van het perceel grond thans bekend als bouwnummer 187 (gemengd stelsel voor vuil en – schoonwater) wordt aangesloten op de rioolaansluiting behorende bij bouwnummer 186.

einde optie in Fase 2*

Wijze van oplegging verplichtingen aan rechtsopvolgers

1. Kwalitatieve verplichting

Ter uitvoering van het hiervoor bepaalde zijn partijen overeengekomen de verplichtingen van de hiervoor omschreven zaken in de vorm van kwalitatieve verplichtingen, voor zover die bestaan uit een dulden of een niet doen, op te leggen, zodat de

hiervoor aangewezen verplichtingen voortvloeiende uit de hiervoor omschreven onder A 'Inleiding' (instandhouden en gedogen van openbare voorzieningen, de Hofgeest Buiten-uitstraling, het parkeren in de privé tuinen en het parkeren op het parkeerhof-al dan niet op privé parkeerplaatsen) blijven rusten op het Verkochte en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het Verkochte onder bijzonder titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen. Aangezien van deze overeenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 BW.

2. **Kettingbeding**

In verband met het bovenstaande zijn partijen overeengekomen de hiervoor omschreven verplichtingen van de Koper, voor zover die niet bestaan uit een dulden of een niet doen en daardoor dus niet in de vorm van een kwalitatieve verplichting kunnen worden opgenomen, als ook de boeteregeling als omschreven hierna onder letter C, in de vorm van een kettingbeding op te leggen aan de Koper, inhoudende de verplichting voor de Koper de hiervoor bedoelde verplichtingen bij wijze van derdenbeding integraal op te leggen aan degene(n) die het Verkochte, of een gedeelte daarvan, onder bijzonder titel zal/zullen verkrijgen, de verlening van een zakelijk genotsrecht daaronder begrepen, waarbij tevens mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen, en deze verplichtingen in de akte van overdracht of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Verkoper het beding aan.

C. **Boeteregeling**

In geval de Koper of diens rechtsopvolger of degene die een recht van gebruik van het Verkochte hebben verkregen, de verplichtingen omschreven onder letter A respectievelijk lid 1 respectievelijk lid 2 respectievelijk lid 3 respectievelijk lid 4 respectievelijk lid 5 respectievelijk lid 6 respectievelijk lid 7 niet nakomt is de Koper of diens rechtsopvolger of degene die een recht van gebruik van het Verkochte hebben verkregen verplicht ten behoeve van de Gemeente Velsen (voor wat betreft de verplichtingen omschreven onder letter A respectievelijk lid 1 respectievelijk lid 3), respectievelijk aan de op te richten beheervereniging van het betreffende woonveld waaraan het Verkochte is gelegen (voor wat betreft de verplichtingen omschreven onder letter A respectievelijk lid 2 respectievelijk lid 4 respectievelijk lid 5) respectievelijk aan de exploitant van de warmtepomp (voor wat betreft de verplichtingen omschreven onder letter A respectievelijk lid 6 respectievelijk lid 7) een boete van tienduizend euro (€ 10.000,00)), te betalen te betalen per overtreding onverminderd het recht om nakoming te vorderen.

D. **Verzuim**

Bij overtreding of niet nakoming van één of meer van de hiervoor vermelde

bepalingen (anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht)) is de Koper zowel de bedongen boete als de vergoeding van eventueel meer geleden schade verschuldigd zodra de Koper in verzuim is. De Koper is in verzuim nadat hij, bij in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht en twintig dagen (28), na de dag waarop de Koper in gebreke is gesteld, tekortschiet/blijft schieten in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen.

E. Indexclausule

Alle bedragen als hiervoor letter C in dit artikel vermeld zullen telkens om de vijf jaar, te rekenen vanaf een januari tweeduizend twintig (01-01-2020), zodanig wijzigen als overeenkomt met de wijziging gedurende bedoelde periode van de door het Centraal Bureau voor de Statistiek te publiceren "Consumentenprijsindex - Alle Huishoudens" op basis tweeduizend zes is éénhonderd (2006 = 100). Deze wijziging zal worden bereikt door de bedragen, zoals die telkens bij het begin van elke vijfjaars periode groot zijn, te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan de teller wordt gevormd door de bedoelde prijsindex die werd gepubliceerd vóór de maand waarin bedoelde periode van vijf jaar eindigt of - bij het ontbreken van die publicatie - voor de laatst voorafgaande maand ten aanzien waarvan de publicatie wel is geschied, en de noemer door de bedoelde prijsindex die werd gepubliceerd vóór de bij de aanvang van bedoelde vijfjaarlijkse lopende maand. Mocht het Centraal Bureau voor de Statistiek inmiddels zijn overgegaan tot publicatie van een consumentenprijsindex op een meer recente tijdsbasis, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zonodig na koppeling aan de cijfers van de voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het Centraal Bureau voor de Statistiek.

F. Oplegging en aanneming bovenomschreven verplichtingen

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

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door de Verkoper als gevolmachtigde voor die derden aangenomen en meer specifiek ten behoeve van de op te richten beheervereniging van het betreffende woonveld waaraan het Verkochte is gelegen.

J. MANDELIGHEID

A. Inleiding

Binnen het plangebied is onderscheid te maken tussen openbaar, collectief én privaat gebied.

1. Openbaar gebied

Het openbare gebied zal na aanleg worden overgedragen aan de gemeente Velsen. Dit betreft in hoofdlijnen de hoofdrijbanen met parkeerplaatsen, voetpaden, fietspaden, voorzieningen voor afvalinzameling, lichtmasten, bomen, groenstroken en speelvoorzieningen.

2. Collectief gebied (mandeligheid)

Naast de woonkavels en de privé stallingplaatsen die aan de kopers zullen worden overgedragen, bevat het plangebied per woonveld een collectief privaat deel waarin onder meer zullen worden gerealiseerd de parkeerhoven, bestaande uit de toeritten, rijbaan en de parkeervakken alsmede alle daarbij behorende voorzieningen waaronder de bestratingen, de bomen en groenvoorzieningen, lichtmasten en de ondergrondse infrastructuur zoals kabels, leidingen, rioleringen en eventuele drainage.

Dit collectieve deel is privégebied (dus niet openbaar terrein) en is gemeenschappelijk eigendom van de eigenaren van de * woningen gelegen aan Woonveld * van het Project. De gemeenschappelijkheid wordt geregeld door de (kadastrale) percelen grond, waar het collectief zich bevindt te bestempelen als 'mandelig terrein'.

B. Vestiging mandeligheid

De eigenaren van de percelen kadastraal bekend gemeente Velsen, sectie E, nummers *, hierna te noemen "deelgenoten", worden gezamenlijk eigenaar van de in de inleiding omschreven grond bestemd als 'collectief', dit alles gelegen rondom bedoelde kadastrale percelen, zijnde de kadastrale percelen gemeente Velsen, sectie E, nummers *, hierna ook te noemen: "de mandelige zaak".

Bestemming gemeenschappelijk nut

De Verkoper en de Koper bestemmen, als gezamenlijke eigenaren, de mandelige zaak bij deze akte tot gemeenschappelijk nut (mandeligheid) als bedoeld in artikel 60 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, met de functie van gemeenschappelijke niet openbare toegangsweg en grond rondom Woonveld * van het Project Hofgeest Buiten te Velsen, ten behoeve van hun aan deze mandelige zaak grenzende erven, zijnde de percelen kadastraal bekend gemeente Velsen, sectie E nummers *, zodat iedere eigenaar een onverdeeld * aandeel zal verkrijgen in de mandeligheid.

Inschrijving

Elke deelgenoot is bevoegd een afschrift van deze akte te doen inschrijven in de openbare registers van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers.

Levering aan derden

Voorzover rechtens vereist verleent de Koper aan de Verkoper toestemming de nog aan hem toebehorende percelen grond behorende tot Woonveld * van het Project Hofgeest Buiten te Velsen over te dragen aan derden ter uitvoering van de tussen de Verkoper en derden gesloten Koopovereenkomsten, mits iedere de Koper behalve het aan hem overgedragen perceel grond bestemd voor de realisering van een woning en/of de aan hem overgedragen wel percelen grond bestemd voor de realisering van privé parkeerplaatsen behorende tot Woonveld * van het Project Hofgeest Buiten te Velsen, tevens een onverdeeld * aandeel in de mandelige zaak krijgt geleverd, zodat alle toekomstige eigenaren van een perceel grond bestemd voor de realisering van een woning en/of percelen grond bestemd voor de realisering van privé parkeerplaatsen behorende tot Woonveld * van het Project Hofgeest Buiten te Velsen, mede-

eigenaar zullen worden van de mandelige zaak en daardoor tevens gebonden zullen zijn aan de regelingen terzake de mandelige zaak.

Reglement

De deelgenoten zijn tot regeling van hun onderlinge rechtsverhouding met betrekking tot de mandelige zaak het volgende overeengekomen:

Het aandeel

Artikel 1

1. Het aan een deelgenoot toebehorende aandeel in de mandelige zaak is een van zijn voormelde perceel grond voor de realisering van een woning en/of percelen grond bestemd voor de realisering van privé parkeerplaatsen behorende tot Woonveld * van het Project Hofgeest Buiten te Velsen, afhankelijk recht.
Levering en bezwaring van het perceel grond voor de realisering van woning en/of percelen grond bestemd voor de realisering van privé parkeerplaatsen behorende tot Woonveld * van het Project Hofgeest Buiten te Velsen treft op gelijke wijze het aandeel.
2. Een aandeel kan afzonderlijk van het perceel grond voor de realisering van een woning en/of percelen grond bestemd voor de realisering van privé parkeerplaatsen behorende tot Woonveld * van het Project Hofgeest Buiten te Velsen worden overgedragen aan een of meer van de overige deelgenoten. Een deelgenoot die hiertoe op zijn kosten wil overgaan, teneinde zich te bevrijden van zijn draagplicht in de toekomstige lasten van onderhoud, reiniging en/of vernieuwing, kan de overige deelgenoten niet dwingen om daaraan mee te werken.
3. De verkrijger van een aandeel is verplicht onverwijld van zijn verkrijging mededeling te doen aan degene die met het beheer van de mandelige zaak is belast of aan de overige deelgenoten.
4. De verkrijger en de vervreemder zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de vervreemder terzake van de mandelige zaak aan een of meer van de overige deelgenoten of aan de beheerder verschuldigd is.

Verdeling

Artikel 2

Zolang de mandeligheid bestaat, kan geen van de deelgenoten verdeling van de mandelige zaak vorderen.

Gebruik

Artikel 3

1. De mandelige zaak wordt gebruikt als gemeenschappelijk parkeerhof, bestaande uit de toeritten, rijbaan en de parkeervakken alsmede alle daarbij behorende voorzieningen waaronder de bestratingen, de bomen en groenvoorzieningen, lichtmasten en de ondergrondse infrastructuur zoals kabels, leidingen, rioleringen en eventuele drainage gelegen in Woonveld * van het Project Hofgeest Buiten te Velsen ten behoeve van de eigenaren en/of gebruikers van de percelen grond voor de realisering van een woning in Woonveld * van het Project Hofgeest Buiten

- te Velsen tot gemeenschappelijk nut waarvan deze mandelige zaak is bestemd.
2. Elke deelgenoot heeft de bevoegdheid de mandelige zaak te gebruiken overeenkomstig de bestemming, mits dit gebruik verenigbaar is met de gebruiksrechten van de overige deelgenoten en overigens met inachtneming van het bepaalde in de titel(s) van aankomst van de mandelige zaak.
 3. Het is iedere deelgenoot uitdrukkelijk niet toegestaan om zaken in, op of boven de gemeenschappelijke zaak te hebben, waardoor het gebruik van de gemeenschappelijke zaak als gemeenschappelijk collectief geheel of gedeeltelijk wordt gehinderd.

Onderhoud

Artikel 4

1. De mandelige zaak wordt op kosten van alle deelgenoten onderhouden en gereinigd, met inachtneming van de bepalingen als hierna opgenomen in hoofdstuk I van de onderhavige akte.
2. Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor deze kosten.
3. Deelgenoten zijn -ongeacht of de deelgenoot zelf lid is van de in artikel 6 bedoelde vereniging- verplicht de bijdrage, die in de vergadering van de in artikel 6 bedoelde op te richten Beheervereniging wordt vastgesteld voor het onderhoud (even eventuele bedragen in verband met reservering groot onderhoud), binnen veertien dagen na een daartoe gedaan verzoek aan de vereniging te voldoen.

Herstel

Artikel 5

1. Ingeval van schade aan de mandelige zaak, alsmede ingeval de bouwkundige toestand van de (hulp)zaak zulks noodzakelijk maakt, kan iedere deelgenoot van de overige deelgenoten medewerking vorderen ten behoeve van het herstel.
2. Verzekeringssuitkeringen dienen in de eerste plaats te worden aangewend tot herstel van de betreffende schade.
3. Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor de premies van de in artikel 7 lid 2 te vermelden verzekeringen.
4. Ingeval de mandelige zaak geheel teniet gaat, eindigt de mandeligheid.

Beheer

Artikel 6

1. Als beheerder wordt aangewezen een op te richten beheervereniging.

****Optie in akte van levering m.b.t. woonvelden 1+6+7***

Deze beheervereniging zal niet alleen het beheer van de onderhavige mandelige zaak hebben, maar ook die van de gemeenschappelijke (niet openbare)_ toegangsweg, grond en (groen-)voorzieningen rondom Woonveld *1*6*7 van het Project Hofgeest Buiten te Velsen, ten behoeve van hun aan die mandelige zaak grenzende erven.

De vereniging dient tenminste te zijn opgericht vóór de oplevering van de eerste

van mandelige zaken van Woonveld 1., 6. dan wel 7. van het Project Hofgeest Buiten te Velsen, zodat de oplevering door de Projectaannemer die de betreffende werkzaamheden uitvoert aan (het bestuur van) de vereniging kan plaatshebben.

Einde optie in akte van levering m.b.t. woonvelden 1+6+7*

****Optie in akte van levering m.b.t. woonveld 2+10***

**opnemen als voorgaande tekst akkoord is*

Einde optie in akte van levering m.b.t. woonveld 2+10

****Optie in akte van levering m.b.t. woonveld 4+9***

**opnemen als voorgaande tekst akkoord is*

Einde optie in akte van levering m.b.t. woonveld 4+9

2. a. Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor de instandhouding van de gemeenschappelijke zaak, waaronder is begrepen het aannemen van aan de gemeenschappelijke zaak verschuldigde prestaties, alsmede de oplevering van de mandelige zaak door de betreffende Projectaannemer.
- b. Onder beheer wordt tevens verstaan het beheer en onderhoud van de zaken als omschreven in de aan Koper opgelegde gedoogplichten en kwalitatieve verplichtingen als omschreven in hoofdstuk I van de onderhavige akte.
3. De beheerder is bevoegd tot handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van de gemeenschappelijke zaak en de in lid 2.sub b van dit artikel omschreven zaken en in het algemeen tot handelingen die geen uitstel kunnen lijden. Hij vertegenwoordigt daarbij alle deelgenoten van de respectieve mandelige zaken zoals omschreven in lid 1 van dit artikel. De beheerder kan wanneer hij handelt binnen de voorschreven bevoegdheid, geen hoofdelijke aansprakelijkheid overeenkomen.
4. De beheerder is na afloop van iedere gehele periode van twaalf maanden dat zijn beheer duurt, alsmede bij het einde van zijn beheer, verplicht tot rekening en verantwoording jegens de gezamenlijke deelgenoten van de respectieve mandelige zaken zoals omschreven in lid 1 van dit artikel. De beheerder is verplicht de op zijn beheer betrekking hebbende bescheiden aan de opvolgende beheerder ter hand te stellen.

Andere handelingen

Artikel 7

1. Tot alle andere handelingen dan beheershandelingen zijn de deelgenoten slechts gezamenlijk bevoegd, mits in de statuten van de op te richten beheervereniging daaromtrent andere bevoegdheden zijn opgenomen. Alsdan prevaleert de

- inhoud van de statuten.
2. Iedere deelgenoot heeft er recht op dat de mandelige zaak wordt verzekerd tegen de gebruikelijke risico's.
 3. Het sluiten van deze verzekeringsovereenkomst(en), het wijzigen en beëindigen daarvan, alsmede het in ontvangst nemen van de verzekeringspenningen is eveneens onder het beheer begrepen.

Nadere regels omtrent het beheer

Artikel 8

Voor wat betreft de nadere regels met betrekking tot het beheer wordt verwezen naar de statuten van de op te richten beheervereniging.

Kettingbeding, boete en bestemming boete

Artikel 9

1. Iedere deelgenoot is verplicht -namens de overige deelgenoten- een overeenkomst te sluiten met degene die hem onder bijzondere titel opvolgt in zijn rechten op de mandelige zaak, welke tot gevolg heeft dat die rechtsopvolger en de overige deelgenoten over en weer gebonden zijn aan artikel 10 en het onderhavige artikel en de op basis van artikel 6 lid 3 en artikel 8 genomen besluiten.
2. Bij niet-, niet-tijdige of niet-behoorlijke nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit dit reglement en de op grond van dit reglement genomen besluiten is de desbetreffende deelgenoot aan de overige deelgenoten respectievelijk aan de op te richten beheervereniging van het betreffende woonveld waaraan het Verkochte is gelegen een boete verschuldigd van tienduizend euro (€ 10.000,00) per dag dat de niet-, niet-tijdige of niet-behoorlijke nakoming voortduurt, met een maximum van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00).
3. Boetes zijn opeisbaar na schriftelijke ingebrekestelling door één of meerdere deelgenoten of de in artikel 6 bedoelde beheerder. Betaling van een boete dient te geschieden aan de beheerder aan diens adres op een door de beheerder aangegeven wijze. Indien een fonds wordt aangehouden voor onderhoud zal een boete, na aftrek van kosten die ter verkrijging van de boete zijn gemaakt, aan dit fonds ten goede komen.
4. De bedragen als hiervoor lid 2 in dit artikel vermeld zullen telkens om de vijf jaar, te rekenen vanaf een januari tweeduizend twintig (01-01-2020), zodanig wijzigen als overeenkomt met de wijziging gedurende bedoelde periode van de door het Centraal Bureau voor de Statistiek te publiceren "Consumentenprijsindex - Alle Huishoudens" op basis tweeduizend zes is éénhonderd (2006 = 100). Deze wijziging zal worden bereikt door de bedragen, zoals die telkens bij het begin van elke vijfjaars periode groot zijn, te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan de teller wordt gevormd door de bedoelde prijsindex die werd gepubliceerd vóór de maand waarin bedoelde periode van vijf jaar eindigt of - bij het ontbreken van die publicatie - voor de laatst voorafgaande maand ten aanzien waarvan de publicatie wel is geschied, en de noemer door de bedoelde

prijsindex die werd gepubliceerd vóór de bij de aanvang van bedoelde vijfjaarlijkse lopende maand. Mocht het Centraal Bureau voor de Statistiek inmiddels zijn overgegaan tot publicatie van een consumentenprijsindex op een meer recente tijdsbasis, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zolang na koppeling aan de cijfers van de voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Inschrijving wijzigingen

Artikel 10

De deelgenoten zijn verplicht en iedere deelgenoot is bevoegd wijzigingen betreffende het genot, het gebruik en het beheer van de mandelige zaak terstond te doen inschrijven in de openbare registers.

Einde mandeligheid

Artikel 11

De mandeligheid eindigt:

- a. wanneer de gemeenschap van de mandelige zaak eindigt;
- b. wanneer de bij deze akte aan die zaak gegeven bestemming wordt opgeheven bij een tussen alle deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving in de openbare registers;
- c. zodra het nut voor elk van de percelen grond waarop de woningen wordt gerealiseerd, is geëindigd.

Erfdienstbaarheid van weg ten laste van de mandeligheid ten behoeve van Liander

Artikel 12

De Verkoper en de Koper vestigen ten behoeve van het kadastrale perceel gemeente Velsen, sectie E nummer * (hierna te noemen: 'heersend erf') en ten laste van het kadastrale perceel gemeente Velsen, sectie E nummer * (hierna te noemen: 'dienend erf') (zijnde het mandelige terrein bij de woonvelden 2, 5 en 8) de erfdienstbaarheid van weg. Deze erfdienstbaarheid houdt in de plicht van de eigenaar om te dulden dat de gerechtigde de aan te leggen/bestaande toeritten en rijbaan, deel uitmakend van het dienend erf, gebruikt om te komen van én te gaan naar het heersend erf en de openbare weg. Tevens houdt de erfdienstbaarheid in het dulden door het dienend erf van het elektriciteitskastje ten behoeve van stroomvoorziening.

Met betrekking tot deze erfdienstbaarheid geldt het navolgende:

1. Gebruikswijze

De weg zal uitsluitend mogen worden gebruikt als voetpad voor mens (zo nodig met kinder- of wandelwagens, rollators en andere hulpmiddelen) en dier en als rijweg voor (motorische) vervoermiddelen.

2. Bestrating/verharding en onderhoud van de weg

De eigenaar is verplicht tot bestrating/verharding van de weg. Het onderhoud van de weg en de eventuele afsluiting(en) komen voor rekening van de eigenaar.

3. Blokkeringsverbod

De doorgang over de weg mag niet worden beperkt. Het is verboden om de weg met obstakels te blokkeren.

4. Afsluiting

De toegangsweg mag geenszins worden afgesloten middels een slagboom/(elektrisch) hek, omdat het heersend erf te allen tijde toegankelijk moet zijn.

Oplegging en aanneming bovenomschreven verplichtingen

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de Verkoper verplicht is aan de Koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door de Koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door de Verkoper als gevolmachtigde voor die derden aangenomen en meer specifiek ten behoeve van de op te richten beheervereniging van het betreffende woonveld waaraan het Verkochte is gelegen.

K. SLOTBEPALINGEN

[deze bepaling wordt opgenomen ingeval kopers ongehuwd samenwonen dan wel op huwelijkse voorwaarden zijn gehuwd voor 01-01-2018]

DEELGENOTENBEPALING

De koper heeft onderling afgesproken:

Aanbiedingsverplichting.

- a. Indien één der partijen zijn onverdeeld aandeel in het registergoed wil vervreemden, is hij verplicht, de wederpartij hiervan bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploit kennis te geven en aan de wederpartij zijn onverdeeld aandeel ter overname aan te bieden.

Verplichting wederpartij van de aanbieder om te reageren.

- b. De wederpartij is verplicht om binnen één maand na ontvangst van vorenbedoelde kennisgeving, aan de aanbieder partij bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploit mede te delen, of hij het aangeboden aandeel in eigendom over zal nemen, welke overname dient te geschieden op de wijze, zoals hierna onder c. is omschreven.

Waardebepaling.

- c. Indien de wederpartij binnen de gestelde termijn te kennen heeft gegeven, het aangeboden aandeel te zullen overnemen, zal de waarde van het over te nemen aandeel als volgt worden vastgesteld:

Binnen zes weken na de verzending van de onder a. bedoelde kennisgeving, zal de waarde van het registergoed worden vastgesteld door drie deskundigen, van wie door de aanbieder enerzijds en de wederpartij anderzijds er ieder één wordt benoemd en de derde door de beide tevoren benoemde deskundigen. De waardebepaling zal geschieden, alsof de bij ieder van partijen in gebruik zijnde gedeelten van het registergoed geheel door hen zijn ontruimd. De kosten van de taxatie komen voor rekening van beide partijen, ieder voor de helft. De deskundigen dienen binnen één maand, nadat hun de taxatieopdracht werd gegeven, hun rapport aan de

deelgenoten uit te brengen. Partijen kunnen altijd een andere waarderingswijze overeenkomen.

Scheidingsakte.

- d. De akte van scheiding zal dienen te worden gepasseerd binnen zes maanden na de verzending van de onder a. bedoelde kennisgeving, door een door de wederpartij van de aanbieder aan te wijzen notaris. De kosten en eventueel verschuldigde belastingen terzake van deze scheiding en deling zijn voor rekening beide partijen, ieder voor de helft. De akte van scheiding zal de bedingen moeten bevatten, die de instrumenterend notaris gebruikelijk in zijn scheidingsakten opneemt. De aanbieder is verplicht, het registergoed te verlaten en de bij hem in gebruik zijnde en/of de van zijnentwege in gebruik gegeven gedeelten geheel ontruimd ter beschikking van de wederpartij te stellen, uiterlijk op de dag van scheiding, welke ontruiming zonedig bewerkstelligd kan worden met behulp van de tenuitvoerlegging van de grosse van deze akte.

Verplichting wederpartij van de aanbieder om mede te werken aan verkoop.

- e. Indien de wederpartij van de aanbieder binnen de sub b. genoemde termijn op de aldaar omschreven wijze te kennen heeft gegeven, het aangeboden aandeel niet over te willen nemen, zomede indien de wederpartij van de aanbieder niet op de wijze als sub b. is omschreven ten aanzien van de aanbieder heeft gereageerd, is de wederpartij van de aanbieder verplicht, op eerste aanmaning van de aanbieder mede te werken aan de verkoop van het gehele registergoed en dient hij de bij hem in gebruik zijnde gedeelten en/of de van zijnentwege in gebruik gegeven gedeelten geheel ontruimd ter beschikking te stellen, uiterlijk op de dag van transport, welke ontruiming zonedig bewerkstelligd kan worden met behulp van de tenuitvoerlegging van de grosse van deze akte. Deze verplichting geldt voor de wederpartij van de aanbieder ook, indien deze niet op de sub d. omschreven wijze heeft meegewerkt aan de akte van scheiding, zomede in het geval dat hij het bij de scheiding en deling door hem verschuldigde niet betaalt.

Boetebepaling.

- f. Indien een deelgenoot tot verkoop van zijn aandeel zou overgaan, zonder zijn wederpartij in de gelegenheid te hebben gesteld, het aandeel over te nemen op de hiervoor aangegeven wijze, zal hij ten behoeve van zijn wederpartij een direct opeisbare boete verbeuren, gelijk aan de koopsom van het verkochte aandeel, onverminderd zijn verplichting tot vergoeding aan de wederpartij van meerdere kosten, schaden en interesten.*

KWIJTING

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van dat wat koper per vandaag is verschuldigd. Verder verlenen de Verkoper en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige als gevolg van de koopovereenkomst en deze levering verschuldigde bedragen.

FISCALE VERKLARING

Omzet-/overdrachtsbelasting

Het verkochte is een bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 1 letter a sub 1 Wet op de omzetbelasting 1968, zodat omzetbelasting ter zake van de levering van het verkochte is verschuldigd. Het gekochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt. Partijen verklaren bij deze een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a Wet op belastingen van rechtsverkeer.

DOORHALING

De Verkoper en de Koper geven hierbij, voor zoveel nodig, onherroepelijk volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van mij, notaris, om medewerking te verlenen aan het doorhalen van de hypothecaire inschrijving(en) en eventuele beslagen op het gekochte ten laste van de Verkoper en eventueel zijn rechtsvoorganger(s) en om daarvoor de afstanddoening door de hypotheekhouder(s) te aanvaarden en de akte van vervallenverklaring van het hypotheekrecht in te schrijven in de openbare registers van het kadaster.

In verband met De Verkopers vrijwaringverplichting voor hypotheekaanvaarding aanvaardt de Koper bij voorbaat de eventueel voor het verval daarvan benodigde afstand van hypotheek.

VOLMAGT RECTIFICATIE LEVERINGSAKTE (EN HYPOTHEEKAKTE)

De Verkoper en De koper verlenen, voor zoveel nodig, bij deze onherroepelijk volmacht met een geldigheidsduur van één (1 jaar) aan ieder van de medewerkers van het kantoor van mij, notaris, om medewerking te verlenen aan het rectificeren van deze akte en (indien en voorzover van toepassing) de op heden verleden hypotheekakte.

WOONPLAATS- EN FORUMKEUZE

Koper en de Verkoper kiezen met betrekking tot deze overeenkomst en alle gevolgen daarvan, waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

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

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

AAN TE HECHTEN STUKKEN

Aan deze akte zijn geen stukken gehecht.

SLOT

Deze akte is verleden te Haarlem op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen. Vervolgens is de akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend, om