

**AKTE VAN LEVERING APPARTEMENTSRECHT MEDE INHOUDENDE VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTING(EN) EN OPLEGGING KETTINGBEDING(EN)**

(zaaknummer: 2241611/2230933/AS)

Repertoriumnummer:

levering van : appartementsrecht Project Marktgebouw te Nieuw Venne # \*  
door : HBB Ontwikkeling B.V.  
aan : \*

Heden, \*, verschenen voor mij, meester **Theresia Maria Bos**, notaris te Haarlem:

1. \*, te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **HBB Ontwikkeling B.V.**, gevestigd te Heemstede, feitelijk gevestigd te 2102 LK Heemstede, Nijverheidsweg 41, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34322007;

voormelde vennootschap **HBB Ontwikkeling B.V.** hierna te noemen: 'verkoper'.

2. \*

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

hierna\*, zowel tezamen als ieder afzonderlijk,\* genoemd: "koper";

**VOLMACHT(EN)**

Van de volmacht van de verkoper blijkt uit een onderhandse akte van volmachtverlening, die gehecht is aan een akte van levering op \* voor mij, notaris, verleden.

**A. INLEIDING/OVERWEGINGEN VOORAF**

Partijen verklaren:

A. Verkoper ontwikkelt in Nieuw Venne het nieuwbouwproject "De Nieuwe Kom, Marktgebouw", bestaande uit één (1) gebouw, bestaande uit:

1. twintig (20) appartementsrechten bestemd voor gelijkvloerse huurappartementen in het midden segment;
2. zevenentwintig (27) appartementsrechten bestemd voor koop en of huur appartementen voor de vrije sector;
3. een appartementsrecht bestemd voor een ruimte voor horeca van een honderd vijf en dertig vijftien/honderdste vierkante meter (135,15 m<sup>2</sup>) verhuurbaar vloeroppervlak (VVO) (zijnde een honderd drie en vijftig vierkante meter (153 m<sup>2</sup>) bruto vloer oppervlakte);
4. een appartementsrecht bestemd voor een separate, aan de horeca grenzende ruimte voor een te realiseren bibliotheek met een oppervlakte van negen honderd twintig vier/tiende vierkante meter (920,4 m<sup>2</sup>) verhuurbaar vloeroppervlak (VVO)(zijnde een duizend drie en zestig vierkante meter (1.063 m<sup>2</sup>))

bruto vloer oppervlakte);

allen zich bevindende in het te realiseren Marktgebouw, met op de begane grond een gemeenschappelijke fietsenstalling bestemd voor de eigenaren van de woonappartementen én op de vide/eerste verdieping zeven (7) bergingen behorende bij een zevental woonappartementen en op het dak van het gebouw (dat zich bevindt op de vijfde verdieping) zullen ten behoeve van de woonappartementen veertig (40) zonnepanelen worden aangebracht en ten behoeve van de openbare bibliotheek zullen eenhonderddertig (130) (op basis van vierhonderdvijftien (415) wattpiek (Wp) per paneel) zonnepanelen worden aangebracht (of een ander aantal met dezelfde totaal opbrengst/hoeveelheid wattpiek), welke zonnepanelen eigendom zijn van de eigenaar van de openbare bibliotheek komt middels een opstalrecht;

hierna te noemen: "het project";

- B. Verkoper is eigenaar van percelen grond met al dan niet bestaande opstallen, gelegen om en nabij Nieuw Vennep, Gelevinkstraat en Elemastraat, waarop het Marktgebouw zal worden gerealiseerd;
- C. De realisatie 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").
- D. Terzake de realisering van het bij deze akte overgedragene heeft koper een aannemingsovereenkomst gesloten met Huib Bakker Bouw B.V. voornoemd.
- E. Verkoper en koper zijn terzake het verkochte een koopovereenkomst aangegaan.
- F. Het hele gebouw en daarbij behorende functies (wonen, bibliotheek en horeca) zullen volledig aardgasloos worden opgeleverd. Dat houdt in dat voor warmte, koude en warm tapwater binnen het gebouw waar het verkochte deel van uitmaakt, voor alle functies gebruik zal worden gemaakt van fysiek gescheiden een Warmte Koude Opslag (WKO) voor de regeneratie en een individuele water-water warmtepomp met (voor de wooneenheden) boilervat in de woning. De WKO installatie bedient het hele Marktgebouw. Tevens zullen op het dak van het gebouw zonnepanelen worden aangebracht. Een aantal daarvan zijn bestemd voor de gemeenschappelijke voorzieningen van de wooneenheden in het Marktgebouw en een aantal daarvan zullen ten behoeve van de bibliotheek worden aangebracht. Ten behoeve van de eigenaar van de ruimte bestemd voor bibliotheek (dit zal de gemeente Haarlemmermeer zijn) zal een opstalrecht worden gevestigd.
- G. Ter uitvoering van deze koopovereenkomst tussen verkoper en koper dient het verkochte thans in eigendom te worden overgedragen aan koper.

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

#### **B. KOOPOVEREENKOMST**

Verkoper heeft, blijkens een met koper aangegane overeenkomst van koop en verkoop het hierna omschreven appartementsrecht verkocht aan koper, die dit appartements-

recht blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht. De bepalingen van de koopovereenkomst blijven van kracht voor zover daarvan in deze akte niet wordt afgeweken.

### **C. LEVERING, AANVAARDING**

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper aan koper, die aanvaardt, \*ieder voor de onverdeelde helft\*:

het appartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het woonappartement met alle toebehoren (met buitenruimte gelegen op de \* verdieping van het gebouw\*) \*met een losse berging gelegen op de eerste verdieping van het gebouw\*, met alle toebehoren te met alle toebehoren te Nieuw Vennep, Elemastraat, huisnummer \*[nader aan te duiden], kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie F complexaanduiding \*[nader aan te duiden], appartementsindex \*, uitmakende het \* onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit percelen grond met al dan niet bestaande opstallen, gelegen om en nabij Nieuw Vennep, Gelevinkstraat en Elemastraat \*[adres nader aan te duiden], circa groot \*, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie F, nummers \*, waaraan door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en – oppervlakten zijn toegekend, belast met het zakelijk recht van opstal ten behoeve van de publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Haarlemmermeer, gevestigd te 2132 LS Hoofddorp, gemeente Haarlemmermeer, Taurusavenue 100, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 73540374;

hierna ook te noemen: “het verkochte”.

#### **Bestemming**

Het verkochte is bestemd te worden gebruikt zoals is aangegeven in de omschrijving van het verkochte.

Ten aanzien van bovengemeld gebruik van het verkochte heeft verkoper meegedeeld dat het hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

### **D. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER**

#### **Eigendomsverkrijging**

1. De hiervoor vermelde kadastrale percelen gemeente Haarlemmermeer sectie F nummers \_ zijn door de verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving van een afschrift van een akte van levering ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en Openbare Registers op \* in register Hypotheken 4, deel \* nummer \*, welke akte op \* voor mij, notaris, is verleden.

Uit voormelde akte van levering blijkt van kwijting, alsmede het ontbreken van ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

#### **Vestiging recht van opstal**

2. Daarna is het hiervoor omschreven zelfstandig recht van opstal gevestigd ten behoeve van de voormelde gemeente Haarlemmermeer bij akte houdende vestiging recht van opstal en erfdiensbaarheid, op \* verleden voor mij, notaris. Een af-

schrift van deze akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op \* in register Hypotheken 4, deel \* nummer \*.

### **Splitsing Marktgebouw**

3. Vervolgens zijn de hiervoor vermelde kadastrale percelen gemeente Haarlemmermeer sectie F nummers \* belast met het hiervoor vermelde recht van opstal door verkoper gesplitst in negenenveertig (49) appartementsrechten bij akte op \* voor meester T.M. Bos, notaris te Haarlem, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 op \* in deel \* nummer \*, waarbij de appartementsrechten kadastraal bekend Haarlemmermeer, sectie F complexaanduiding \*, appartementsindices 1 tot en met 49 zijn ontstaan en bij welke akte de “Vereniging van Eigenaars Marktgebouw te Nieuw Vennepe” werd opgericht alsmede het splitsingsreglement werd vastgesteld.

### **E. KOOPSOM**

De koopsom van het verkochte toe te rekenen grond bedraagt \* (inclusief omzetbelasting).

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

Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de akte van levering is verleden, gevolgd door de inschrijving in de openbare registers en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag overeenkomstig die akte zeker is.

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

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

1. Onbezwaarde levering. Bijzondere lasten/beperkingen.

Verkoper levert aan koper eigendom van het verkochte die:

  - a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;
  - b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten, behoudens de in deze akte vermelde;
  - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, behoudens de in deze akte vermelde;
  - d. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de in deze akte vermelde.
2. Over- of ondermaat.
  - a. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van de bijbehorende grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.
  - b. Koper verklaart dat hij ermee bekend is dat de opgegeven grootte van één van de in de splitsing betrokken percelen 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.

- c. Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de splitsingstekening(en) aangegeven maat of grootte van het terrein, behorende tot het appartementsrecht zelf geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.
3. Feitelijke leveringsverplichting/Risico.  
 Zodra geheel is voldaan aan de verplichtingen voortvloeiende uit de koopovereenkomst zal verkoper het verkochte (doen) afleveren aan koper, die het alsdan in eigen gebruik en genot zal kunnen aanvaarden.  
 Bij de aflevering aan koper van het verkochte in de zin van de aanneemovereenkomst kan 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.  
 Op de dag waarop het verkochte met toebehoren ten gebruike aan koper wordt opgeleverd gaat het risico over op koper, onverminderd diens aanspraken voortvloeiende uit de koopovereenkomst.
  4. Baten en lasten.  
 De baten en lasten van het verkochte komen met ingang van heden voor rekening van koper.
  5. Juridische verklaring van verkoper.
    - a. Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend zodanig dat hij de in de respectieve koopovereenkomst opgenomen garanties en verklaringen jegens diens respectieve wederpartij thans niet ongewijzigd zou hebben gegeven of afgelegd.
    - 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 inschrijfbaar 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.
  6. Overdracht van rechten.
    - a. Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen

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

- b. Verkoper verleent bij deze aan koper onherroepelijk volmacht, welke volmacht koper aanneemt, om de hiervoor bedoelde rechten uit te oefenen. Die volmacht wordt verleend (mede) in het belang van verkoper en maakt een integreerend deel uit van de in deze akte vervatte overeenkomst. De volmacht eindigt op de datum van oplevering zoals bedoeld in de koopovereenkomst. Koper zal zich onthouden van de uitoefening van een of meer van de hiervoor bedoelde rechten, zolang de volmacht bestaat.
7. Aandeel in aanwezige reserve- en onderhoudsfondsen/Vereniging van Eigenaars
- a. Omdat het appartementencomplex waar het verkochte deel van uitmaakt nog niet is gebouwd, is er nog geen reserve- en/of onderhoudsfonds gevormd. In het verkochte zijn daarom niet begrepen de aanspraken van verkoper op de vereniging van eigenaars met betrekking tot het verkochte en/of op door die vereniging en/of derden met betrekking tot de hiervoor vermelde gemeenschap gehouden reserve- en/of onderhoudsfondsen.
  - b. Koper zal evenwel een eerste bijdrage in de servicekosten van tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) per wooneenheid voldoen, zulks ter dekking van de aanvangskosten van de vereniging van eigenaars.
  - c. Ten aanzien van de vereniging(en) van eigenaars verklaart verkoper dat deze vereniging gezien het bovenstaande derhalve thans nog niet actief is/zijn. Het is voor mij, notaris, dan ook niet mogelijk de verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek aan deze akte te hechten. Verkoper en koper stemmen hier uitdrukkelijk mee in.
  - d. De koper verklaart een afschrift van de gemelde akte van splitsing, zomede het in deze akte genoemde modelreglement, te hebben ontvangen, de inhoud daarvan te kennen en de bepalingen daarin vervat na te zullen leven.
8. Overdrachtsbelasting tarief en kosten.  
De notariskosten, het kadastraal tarief en de overige aan de levering van het verkochte verbonden kosten (inclusief de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting) zijn voor rekening van **verkoper**.  
Koper verleent hierbij aan verkoper, die aanvaardt, onherroepelijk volmacht om namens koper bij alle geschillen met betrekking tot de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, in alle instanties op te treden.
9. Ontbindende voorwaarden.

Alle eventueel met betrekking tot de beide koopovereenkomsten overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn nu uitgewerkt dan wel tenietgegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is alle partijen vervallen.

10. Bedenktijd.

Het recht van koper om gedurende één kalenderweek na de terhandstelling van de koopovereenkomst de koop te ontbinden is vervallen door verloop van deze termijn.

11. Bodemgesteldheid.

In voormelde koopovereenkomst is terzake het volgende woordelijk opgenomen:

*“10. Garantieverklaringen van verkoper*

*ENZOVOORTS*

- b. in het kader van de realisatie van het bouwplan is een verkennend bodemonderzoek verricht. Daaruit blijkt dat er lichte verontreiniging is aangetroffen in het projectgebied die geen belemmering is voor het voorgenomen gebruik. De aangetroffen verontreiniging in het projectgebied zal door de verkoper voor eigen rekening en risico zodanig gesaneerd zal worden 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. Verkoper staat er voor in dat het hele projectgebied (inclusief het verkochte) na de saneringswerkzaamheden geschikt is voor het beoogde gebruik, te weten realiseren woningbouw.”*

12. Energie label.

Omdat het verkochte grond is waarop een woning zal worden gerealiseerd, is er nu nog geen definitief energie label nodig.

**G. BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:

- I. de hiervoor voormelde titel van aankomst, waarin de verkoper de hiervoor vermelde moeder percelen in eigendom verkreeg, waarin woordelijk staat vermeld (in deze akte overgenomen slechts datgene dat effect sorteert met betrekking tot het verkochte):

*“17. Overige bepalingen (ver)koop Kavel M*

*17.1. Op de verkoop van Kavel M zijn de Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken Gemeente Haarlemmermeer 2019 van toepassing, met dien verstande dat buiten toepassing blijven:*

- Hoofdstuk 1: 1.5, 1.6, 1.8, 1.9 lid 4 en 1.11;*
- Hoofdstuk 2: 2.2, 2.3, 2.6 lid 1, 7 en 9, 2.7, 2.9, 2.11, 2.13 lid 1, 2.14, 2.15 lid 1, 2.17;*
- Hoofdstuk 3: 3.1 t/m 3.5; en*

- Hoofdstuk 4 geheel.

17.2. In de akte van levering wordt een bepaling opgenomen die inhoudt dat de Gemeente een recht van eerste koop verwerft voor het geval de Ontwikkelaar faillieert na overdracht van de grond en voorafgaand aan de Start Bouw.

17.3. De Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken en vorderingen die derden mochten kunnen doen gelden tot vergoeding van schade in verband met de ontwikkeling en realisatie van het Marktgebouw.

17.4. Ontwikkelaar garandeert dat in alle contracten die de Ontwikkelaar sluit met derden is overeengekomen dat deze derden expliciet afstand hebben gedaan van eventuele retentierechten, als bedoeld in art. 3:290 van het Burgerlijk Wetboek, die zij zouden kunnen hebben met betrekking tot het Marktgebouw."

(einde aanhaling)

*\*[hierna worden de Algemene Verkoopvoorwaarden uitgewerkt]*

II. de voormelde akte houdende vestiging opstalrecht, waarin het volgende woordelijk staat vermeld (in deze akte overgenomen slechts datgene dat effect sorteert met betrekking tot de moederpercelen):

*\*[hierna worden de opstarechtbepalingen uitgewerkt]*

#### **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 verkoper voor die derden aangenomen.

#### **H. BIJZONDERE BEPALINGEN IN HET KADER VAN DIT NIEUWBOUWPROJECT**

##### **1. VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN/KETTINGBEDINGEN**

###### **A. Inleiding**

In de koopovereenkomst is het volgende opgenomen:

###### **1. "31. Wijzigingen aanvraag (ingediende) omgevingsvergunning**

*Indien mocht blijken dat het voor de uitwerking en/of realisatie van het project nodig of wenselijk is dat de (aanvraag van de) (ingediende) omgevingsvergunning, dan wel enige andere vergunning, aanvraag of ander document gewijzigd dient te worden, dan zal de verkoper met uitsluiting van de koper hiertoe volledig bevoegd zijn.*

*Koper verplicht zich nu voor alsdan:*

A. *geen enkele beroeps- en/of bezwaar tegen aan te tekenen, dan wel gebruik te maken van welke andere juridische mogelijkheid dan ook (zoals het vragen van een voorlopige voorziening) tegen casu quo gericht op het tegenhouden van de bovenvermelde bescheiden/aanvragen/wijzigingen ten aanzien van de realisatie van het project en verleent privaatieve volmacht aan*



*verkoper om vorenstaand (rechts)handelingen te verrichten;*

- B. In de akte van levering zal nog worden opgenomen dat indien en voorzover koper jegens verkoper zijn verplichtingen zoals hierboven omschreven om het te bereiken resultaat te realiseren niet nakomt dan wel niet aan een derde oplegt, koper een direct opeisbare, zonder tussenkomst van een rechter opeisbare boete is verschuldigd aan verkoper voor elke dag dat hij in verzuim is."*
2. *"B. (Nieuw te vestigen kwalitatieve verplichtingen t.b.v. gemeente/nutsbedrijven)*
1. *De koper gedooft het bestaan, het onderhoud en het vernieuwen van openbare voorzieningen in, op en/of boven het verkochte zoals ondergrondse containers, lichtmasten, straatnaamborden en verkeersborden. Onder onderhoud verstaat dit artikel in ieder geval het in, op en/of boven het verkochte toelaten van functionarissen belast met het onderhoud van genoemde voorzieningen en het in, op en/of boven het verkochte aanbrengen van materialen voor dit onderhoud. De koper laat de in de vorige volzin genoemde openbare voorzieningen evenals de daarop aangebrachte materialen ongemoeid. De koper neemt voor zover de redelijkheid en billijkheid dat van hem vergt op zijn kosten de maatregelen, die nodig zijn om schade aan de hiervoor genoemde zaken te voorkomen.*
  2. *De gedoogplicht omschreven in lid 1 is ook ten volle van toepassing op de hier bedoelde openbare voorzieningen, welke door openbare nutsbedrijven worden aangebracht."*
3. *"C. (Nieuw te vestigen kwalitatieve verplichtingen/bijzondere bepalingen ten behoeve van de instandhouding van het plan)*
- a. *Aan koper zullen de kwalitatieve verplichtingen worden opgelegd ten behoeve van het gedogen van de bouwkundige situatie Marktgebouw: De bewoners van Marktgebouw zullen moeten gedogen dat de toestand waarin de woningen en de percelen na (af)bouw 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 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, uitbouw, licht en uitzicht.*
  - b. *Aan koper zal een kettingbeding worden opgelegd inhoudende de verplichting de stalling-plaats(en) alleen tegelijk met de wooneenheid te verkopen en leveren aan een derde."*

**B. Wijze van oplegging verplichtingen aan rechtsopvolgers**

Ter uitvoering van het hiervoor bepaalde zijn partijen overeengekomen de verplichtingen

tot het instandhouden en onderhouden van de hiervoor omschreven in letter A.1 tot en met A.3 omschreven zaken als ook de verplichtingen die in onder hoofdstuk G. BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN, onder akte I. en II. zijn opgenomen in de vorm van een kwalitatieve verplichtingen op te leggen. De kwalitatieve verplichtingen houden in:

**1. Wijzigingen aanvraag (ingediende) omgevingsvergunning**

De verplichting voor een eigenaar van het verkochte geen enkele beroeps- en/of bezwaar tegen aan te tekenen, dan wel gebruik te maken van welke andere juridische mogelijkheid dan ook (zoals het vragen van een voorlopige voorziening) tegen casu quo gericht op het tegenhouden van de bovenvermelde bescheiden/aanvragen/wijzigingen ten aanzien van de realisatie van het project en verleent privaatieve volmacht aan verkoper om vorenstaand (rechts)handelingen te verrichten.

**2. Het gedogen van de openbare voorzieningen**

De verplichting voor een eigenaar van het verkochte het dulden/gedogen van het bestaan, het onderhoud en het vernieuwen van openbare voorzieningen in, op en/of boven het verkochte zoals ondergrondse containers, lichtmasten, straatnaamborden en verkeersborden. Onder onderhoud verstaat dit artikel in ieder geval het in, op en/of boven het verkochte toelaten van functionarissen belast met het onderhoud van genoemde voorzieningen en het in, op en/of boven het verkochte aanbrengen van materialen voor dit onderhoud. De een eigenaar van het verkochte laat de in de vorige volzin genoemde openbare voorzieningen evenals de daarop aangebrachte materialen ongemoeid. De een eigenaar van het verkochte neemt voor zover de redelijkheid en billijkheid dat van hem vergt op zijn kosten de maatregelen, die nodig zijn om schade aan de hiervoor genoemde zaken te voorkomen. Deze gedoogplicht is ook ten volle van toepassing op de hier bedoelde openbare voorzieningen, welke door openbare nutsbedrijven worden aangebracht.

**3. Het instandhouden het gedogen van de bouwkundige situatie Marktgebouw**

De verplichting voor een eigenaar van het verkochte het dulden/gedogen van de bouwkundige situatie Marktgebouw, inhoudende dat de toestand waarin de woningen en de percelen na (af)bouw zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burenrecht. 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, uitbouw, licht en uitzicht.

**4. De verplichting de stallingplaats(en) alleen tegelijk met de wooneenheid te verkopen en leveren aan een derde**

De verplichting voor een eigenaar van het verkochte om de stallingplaats die koper in eigendom zal aanvaarden via een separate akte van levering (tevens te verlijden,

vandaag direct na het passeren van de onderhavige akte) van de besloten vennootschap: Yvastgoed B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1019 GW Amsterdam, Jollemanhof 21 (hierna ook te noemen: "Yvastgoed B.V.") alleen tegelijk te verkopen en vervreemden aan een derde met het verkochte.

#### **C. 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 hiervoor omschreven onder A 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.

#### **D. Kettingbeding**

In verband met het bovenstaande zijn partijen overeengekomen de hiervoor omschreven verplichtingen 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 (indien en voorzover dit juridisch niet al zonder oplegging van de bedoelde kwalitatieve verplichting rechtens van toepassing is), als ook de boeteregeling als omschreven hierna onder letter E, 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 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.

#### **E. Boeteregeling**

In geval koper of diens rechtsopvolger of degene die een recht van gebruik van het verkochte hebben verkregen, de verplichtingen hiervoor omschreven niet nakomt is koper of diens rechtsopvolger of degene die een recht van gebruik van het verkochte hebben verkregen verplicht ten behoeve van de verkoper, respectievelijk de Gemeente Haarlem, respectievelijk de voornoemde exploitant, een boete van vijf en twintig duizend euro (€ 25.000,00) en te betalen door de overdragende partij die ondanks behoorlijke ingebrekestelling (met inachtneming van een termijn van ten minste dertig dagen) in gebreke blijft deze verplichting na te komen. Indien meer personen als overdragende partij optreden, zijn zij dit bedrag als hoofdelijke debiteuren verschuldigd. Genoemde boete laat onverlet de mogelijkheid van de verkoper, respectievelijk de

Gemeente Haarlem, respectievelijk de voornoemde exploitant jegens de overdragende partij alsnog nakoming te vorderen en aanvullende schadevergoeding te eisen.

#### **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 verkoper voor die derden aangenomen.

#### **2. VOLMACHT ERFDIENSTBAARHEDEN**

Koper geeft volmacht onherroepelijke volmacht als bedoeld in artikel 3:74 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek aan verkoper, respectievelijk de medewerkers werkzaam op het kantoor van Krans Notarissen te Haarlem, ieder afzonderlijk, zulks met de macht van substitutie, tot het eventueel nog nader:

1. vestigen of doen vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van de appartementsrechten en/of het gebouw (moederperceel), als vereist door de gemeente, casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven, dan wel voortvloeiende uit het gebruik en de feitelijke situatie, waaronder begrepen het vestigen van erfdienstbaarheden ten behoeve van naastgelegen percelen; en
2. (zo nodig) wijzigen en/of aanvullen van de relevante splitsingsakte en daarbij behorende splitsingstekening, teneinde deze akte en tekening aan te passen aan de feitelijke en of juridische situatie; en
3. (zo nodig) wijzigen en/of aanvullen van de voormelde akte houdende vestiging opstal en erfdienstbaarheid;

Koper is verplicht bij overdracht van het verkochte aan een opvolgende eigenaar de verplichting op te leggen eveneens de volmacht als hiervoor vermeld aan verkoper, respectievelijk 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 Marktgebouw zal worden gerealiseerd tot twee jaar na de oplevering van het laatste appartement in het project Marktgebouw.

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 jaar na de oplevering van het laatste appartement in het project Marktgebouw aan alle eigenaars 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.

#### **J. SLOTBEPALINGEN**

**\*[deze bepaling wordt opgenomen ingeval kopers ongehuwd samenwonen dan wel op huwelijkse voorwaarden zijn gehuwd]**

**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 deurwaardersexploït 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 deurwaardersexploït 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 zonodig 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 zonodig 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 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 verkochte 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**

Verkoper en 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 verkochte ten laste van 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 verkopers vrijwaringverplichting voor hypotheeken aanvaardt koper bij voorbaat de eventueel voor het verval daarvan benodigde afstand van hypotheeken.

**VOLMACHT RECTIFICATIE HYPOTHEEKAKTE EN LEVERINGS AKTE**

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

**WOONPLAATS- EN FORUMKEUZE**

Koper en 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 verkochte 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