

*Wijzigingen van deze conceptakte na ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst die bijvoorbeeld voortvloeien vanuit de overheidswege en/of in verband met nutsvoorzieningen (bijvoorbeeld vestiging van opstalrechten voor nutsbedrijven onder door die nutsbedrijven te hanteren voorwaarden) dan wel wijzigingen die voortvloeien uit de feitelijke situatie dan wel uit wijziging van het bouwplan dan wel aanpassing van de voorwaarden op verzoek van de Gemeente Purmerend worden uitdrukkelijk voorbehouden en worden door koper bij voorbaat reeds aanvaard (bijvoorbeeld erfdiensbaarheden ter legalisering van de bouwkundige situatie). Voorts is deze akte onder uitdrukkelijk voorbehoud van levering van de grond door de Gemeente Purmerend en fiscale beoordeling fiscalist Verkoper. Vóór levering wordt aan koper een finale versie van de akte voorgelegd*

**AKTE VAN LEVERING**  
Project Wheerlicht te Purmerend

\*[62000136/03]

Op \* tweeduizend \*tweintig verschijnen voor mij, \*, notaris te \*:

(1) \*  
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van  
**Synchroon B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, met zetel te Utrecht en met adres: Stadsplateau 14, 3521 AZ Utrecht, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24437966 (de "**Verkoper**");

(2) \*  
(\*tezamen: de "**Koper**");

(de Verkoper en de Koper tezamen: "**Partijen**").

De verschijnende personen, handelend als gemeld,

**OVERWEGENDE**

(A) (1) Blijkens een koopovereenkomst gedateerd op \* (de "**Koopovereenkomst**") heeft de Verkoper aan de Koper het (de) hierna te noemen registergoed(eren) verkocht.

(2) Blijkens een aannemingsovereenkomst gedateerd op \* (de "**Aannemingsovereenkomst**") heeft HSB Bouw B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met zetel te Volendam en met adres: Slobbeland 10, 1131 AB Volendam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 36004923 (de "**Ondernemer**"), zich jegens de Koper verplicht tot (af)bouw van de daarin omschreven opstallen.

(De Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst tezamen: de "**Overeenkomst**").

(B) De Overeenkomst heeft betrekking op:

**\*VERKOCHTE OVERNEMEN UIT KOOPOVEREENKOMST CONFORM OMSCHRIJVING SPLITSINGSAKTE**

**\*A1 t/m A52 (woningen met bergingen)**

- \*. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de woning op \*[de begane grond] \*[de \* etage] van het Gebouw, met een bijbehorende berging op de begane grond van het Gebouw, plaatselijk bekend als Churchillhof \* te Purmerend, kadastraal bekend **gemeente Purmerend, sectie D, complexaanduiding \*A, appartementsindex \***; uitmakende het \*/zevenduizend zevenhonderd achtenzestigste (\*7.769) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het perceel onbebouwde grond en het perceel bebouwde grond met de daarop gerealiseerde (huidige) opstallen zijnde het wijkgebouw 't Noot met verder aan- en toebehoren, gelegen in de wijk Wheermolen, nabij de Churchillaan en de Hannie Schaftstraat te Purmerend, plaatselijk bekend als Churchillhof 1 tot en met \*54 te Purmerend, kadastraal bekend **gemeente Purmerend, sectie D, nummers 5175**, groot eenduizend zesentwintig vierkante meter (1.026 m2), **5176**, groot tweehonderddrieënveertig vierkante meter (243 m2) en \*, ongeveer groot \*tweeduizend zevenhonderdzevenentwintig vierkante meter (2.727 m2) (de "**Grond**") op welke Grond een gebouw zal worden gerealiseerd bestaande uit commerciële ruimten, woningen, bergingen en een parkeergarage met verder aan- en toebehoren (het "**Gebouw**"); \*welke Grond is belast met een zakelijke recht van opstal ten behoeve van \* voor \*, zulks onder de voorwaarden als hierna aangehaald in artikel \*5 (bijzondere lasten en beperkingen);

**\*A55 t/m A100 (parkeerplaatsen in gebouw)**

- \*. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder van het Gebouw, plaatselijk genummerd als P\*, gelegen nabij de Churchillhof te Purmerend, kadastraal bekend **gemeente Purmerend, sectie D, complexaanduiding \*A, appartementsindex \***; uitmakende het \*/zevenduizend zevenhonderd achtenzestigste (\*7.769) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

**\*A101 t/m A117 (parkeerplaatsen buiten)**

- \*. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op het binnenterrein naast het Gebouw, plaatselijk genummerd als P\*, gelegen nabij de Churchillhof te Purmerend, kadastraal bekend **gemeente Purmerend, sectie D, complexaanduiding \*A, appartementsindex \***; uitmakende het \*/zevenduizend zevenhonderd achtenzestigste (\*7.769) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

- (\*tezamen het "**Verkochte**").
- (C) De Verkoper heeft voormelde gemeenschap verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op \* in register Hypotheken 4, deel \* nummer \*, van een afschrift van een akte van levering, op \* verleden voor \*, notaris te \* (de "**Eigendomstitel**"). Vervolgens is het Verkochte aan de Verkoper toegeedeeld op basis van de hierna genoemde splitsingsakte.
  - (D) Partijen constateren dat ten aanzien van de Grond voor wat betreft het perceel met kadastraal nummer \* voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte zijn vastgesteld door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. De opgenomen maat is derhalve voorlopig, waarmee Partijen uitdrukkelijk bekend zijn. De definitieve perceelsvorming zal nog door het kadaster geschieden.
  - (E) Ingevolge de Koopovereenkomst is de Verkoper gehouden het Verkochte aan de Koper te leveren, welke levering geschiedt onder de voorwaarden en bepalingen als in deze akte vermeld.

## **VERKLAREN**

### **Artikel 1. Levering**

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert de Verkoper het Verkochte hierbij aan de Koper, die het Verkochte hierbij van de Verkoper aanvaardt \*, ieder voor de \*onverdeelde helft\*gezamenlijk.

### **Artikel 2. Koopprijs, aanneemsom en kwijting**

- 2.1
  - (a) Blijkens de Koopovereenkomst bedraagt de koopprijs voor het Verkochte \* inclusief omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting (de "**Koopprijs**").
  - (b) Blijkens de Aannemingsovereenkomst bedraagt de aanneemsom \* inclusief omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting (de "**Aanneemsom**").
- 2.2 De Koopprijs tezamen met de (eventueel) tot heden verschuldigde rente is door de Koper betaald door storting op een van de kwaliteitsrekeningen van de notarissen van \*Holtman Notarissen. De Verkoper verleent de Koper kwijting voor de betaling van de Koopprijs.
- 2.3 **\*NADER UITWERKEN AFHANKELIJK OF TERMIJNEN ZIJN VERVALLEN**  
Een gedeelte van de Aanneemsom ad \* tezamen met de (eventueel) tot heden verschuldigde rente is door de Koper betaald door storting op een van de kwaliteitsrekeningen van de notarissen van \*Holtman Notarissen. De Verkoper verleent namens de Ondernemer aan de Koper kwijting voor de betaling van voormeld gedeelte van de Aanneemsom.  
De Koper verbindt zich hierbij de \*resterende termijnen van de Aanneemsom stipt op de vervaldagen aan de Ondernemer te voldoen.
- 2.4 De Verkoper \*respectievelijk de Ondernemer hebben jegens ondergetekende notaris pas recht op uitbetaling van (het hem toekomende gedeelte van) de Koopprijs \*respectievelijk de Aanneemsom, zodra ondergetekende notaris uit schriftelijk

onderzoek in de openbare registers is gebleken dat de overdracht van het Verkochte hypotheek- en beslagvrij is geschied. De Verkoper \*en de Ondernemer \*is/zijn ermee bekend dat - in verband met dit onderzoek - tussen de dag van het ondertekenen van deze akte en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.

### **Artikel 3. Kosten**

\*De notariële kosten en het kadastrale recht wegens juridische levering van het Verkochte en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van de Verkoper. De (eventuele) verschuldigde overdrachtsbelasting is voor rekening van de Verkoper.

### **Artikel 4. Bepalingen**

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn aangegaan onder de bepalingen vermeld in de Overeenkomst, waaronder:

- 4.1 De Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering.
- 4.2 De Verkoper is verplicht aan de Koper een appartementsrecht te leveren, dat onvoorwaardelijk zijn en niet bezwaard zijn met beslagen en/of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan.
- 4.3 Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van voormelde gemeenschap en/of omvang/grootte van het Verkochte geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake. Een afwijking van een vermeld breukdeel ten opzichte van de feitelijke gebruiksoppervlakte na oplevering van het Verkochte, kunnen geen aanleiding geven tot aanpassing van de hierna genoemde splitsingsakte.
- 4.4 Het Verkochte kan door de Koper eerst in eigen gebruik worden aanvaard bij de oplevering ter bewoning van de hiervoor bedoelde opstallen met verder aanbehoren, mits de Koper al zijn (betalings)verplichtingen uit hoofde van de Aannemingsovereenkomst jegens de Ondernemer is nagekomen en bovendien na ondertekening door of namens de Ondernemer en de Koper van een rapport van eventuele gebreken en tekortkomingen en nadat de sleutels ter beschikking zijn gesteld, een en ander zoals nader in de Aannemingsovereenkomst is vermeld.
- 4.5 Gedurende de (af)bouw zijn de opstallen voor risico van de Ondernemer. De Ondernemer is op grond van de Aannemingsovereenkomst verplicht de opstallen tot de oplevering genoegzaam te verzekeren en verzekerd te houden.
- 4.6 De voor de bouw van het Verkochte vereiste omgevingsvergunning onderdeel bouwen is op \* verleend en inmiddels onherroepelijk geworden daar \*geen bezwaren zijn ingediend binnen de daarvoor gelden termijnen.
- 4.7 De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van heden voor rekening van de Koper.
- 4.8 Alle aanspraken die de Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers,

installateurs en leveranciers, alsmede de rechten uit eventuele premiereregelingen en garantiecertificaten gaan over op de Koper op het moment van de oplevering van het Verkochte conform het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek en voor zover deze aanspraken overdraagbaar zijn levert de Verkoper hierbij deze aanspraken aan de Koper onder de opschortende voorwaarde van oplevering van het Verkochte, die deze aanvaardt, zonder dat de Verkoper tot enige vrijwaring gehouden is. De Koper is vanaf het moment van oplevering van het Verkochte bevoegd om vorenstaande levering te bewerkstelligen door deze aan betrokkenen mede te delen.

4.9 Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken en voor zover daaraan nog geen uitvoering is gegeven, blijft tussen Partijen van kracht hetgeen in de Overeenkomst is bepaald.

4.10 Partijen kunnen zich ter zake de Overeenkomst en de onderhavige levering niet meer op een ontbindende voorwaarde beroepen, terwijl de in de Overeenkomst genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan.

#### **Artikel 5. Omschrijving bijzondere lasten en beperkingen**

5.1 Met betrekking tot bekende bijzondere lasten en beperkingen van het Verkochte wordt te dezen verwezen naar \*de Eigendomstitel, waarin woordelijk staat vermeld:  
 [\*CONCEPT TEKST; ONDER VOORBEHOUD WIJZIGINGEN  
 GEMEENTE EN EVENTUEEL AAN TE VULLEN MET DOOR DE  
 GEMEENTE EXTRA OP TE GEVEN VOORWAARDEN

##### **"Artikel 5. Bijzondere lasten en beperkingen**

*De onder C. genoemde verkrijgingstitels van de Verkoper melden geen bijzondere lasten en beperkingen\*, en deze zijn evenmin aan de Verkoper bekend."*

Enzovoorts

##### **"Artikel 7. Kettingbeding/kwalitatieve verplichting**

7.1 *Blijkens de Anterieure overeenkomst zijn Partijen onder meer het navolgende overeengekomen (en komen voor zover nodig middels ondertekening van deze akte opnieuw overeen):*

- (i) *de Koper dient te dulden dat op, in, aan of boven het Verkochte en de daarop te bouwen opstal(len) zoveel en zodanige pijpen, kabels, leidingen, rioleringen, draden isolatoren, rozetten, pijpstellingen, steunijzers, zinkputten en kastjes van de centrale antenne inrichting, alles met bijbehorende werken en toebehoren, in verband met geleidingen voor water, gas, elektriciteit, afvalstoffen, telefoon of andere openbare doeleinden, kabeltelevisie steeds inbegrepen, worden gelegd, gehouden, onderhouden, hersteld of vernieuwd, als burgemeester en wethouders van de Gemeente of de belanghebbende*

*(nuts)bedrijven nodig achten op een zodanige wijze dat deze zaken (de voortgang van) het Project zoals gedefinieerd niet in de weg staan alsmede op voor de Koper (exploitant) zo min mogelijk bezwarende wijze.*

- (ii) De Koper dient te dulden dat, voor zover het Verkochte aan openbaar water grenst dat in eigendom aan de Gemeente toebehoort, een strook grond van twee meter (2m) breed langs de waterkant mag worden gebruikt voor het uitvoeren van werkzaamheden door of namens de Gemeente of het hoogheemraadschap, aan, op, in of boven dat openbaar water, waaronder begrepen het storten en gestort houden van uit die wateren of de bodem ervan afkomstige stoffen of goederen.*
- (iii) Bij niet nakoming van het bepaalde onder (i) en (ii) verbeurt de Koper\*, dan wel haar rechtsopvolger als bedoeld in artikel 7.2, telkenmale ten behoeve van de Gemeente een door het enkele feit der nalatigheid of overtreding opleisbare boete, groot eenduizend euro (EUR 1.000,00) per overtreding per dag, op eerste vordering van burgemeester en wethouders van de Gemeente te voldoen. De Koper\*, dan wel haar rechtsopvolger als bedoeld in artikel 7.2, wordt eerst door de Gemeente in gebreke gesteld. Deze boete treedt niet in de plaats van het recht om nakoming en /of schadevergoeding te vorderen.*

*7.2 De hiervoor in artikel 7.1 genoemde verplichting(en), voor zover die kunnen gelden als een dulden of niet doen, zullen ter uitvoering van het vorenstaande door inschrijving van een afschrift van deze akte ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers in het register Hypotheken 4 ten behoeve van de Gemeente (dan wel haar eventuele rechtsopvolger(s) onder algemene titel) gelden als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichting(en) overgaan op degenen die het Verkochte onder algemene of bijzondere titel verkrijgen en daar tevens aan gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik ervan verkrijgen.*

*7.3 Indien en voor zover de hiervoor in artikel 7.1 genoemde verplichting(en) niet kunnen gelden als een dulden of niet-doen, dienen deze door de Koper bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte, dan wel vestiging van een zakelijk gebruiks- of genotsrecht daarop in de leveringsakte of de akte van vestiging van het zakelijk recht, alsmede deze bepaling en bovenstaand boetebeding in hun geheel aan elke opvolger van het Verkochte of rechthebbende op het zakelijk gebruiks-of genotsrecht te*



*worden opgelegd en te worden bedongen en aangenomen ten behoeve van de Gemeente (dan wel haar eventuele rechtsopvolger(s) onder algemene titel).*

**Artikel 8. Verplichtingen tot zelfbewoning en beheer- en onderhoudsverplichtingen privé terrein (kettingbeding)**

*Blijkens de Anterieure overeenkomst zijn de Verkoper en de Koper onder meer het navolgende overeengekomen (en komen voor zover nodig middels ondertekening van deze akte opnieuw overeen), woordelijk luidend:*

**"Artikel 12 Verplichting tot zelfbewoning**

*In geval van verkoop van een te realiseren woning aan een particuliere eindgebruiker, komen de gemeente en Synchroon in verband met de beoogde zelfbewoning overeen om het navolgende zelfbewoningsbeding als derden beding voor de gemeente letterlijk in de akte van levering op te (laten) nemen:*

- 1. Koper verplicht zich om het gekochte uitsluitend te gebruiken om zelf te bewonen en het gekochte niet aan derden te verhuren of op andere wijze in gebruik te geven. Bewoning of huur door eerstegraads bloed- of aanverwanten van de koper is materieel gelijkgesteld aan eigen bewoning.*
- 2. Burgemeester en wethouders van de gemeente Purmerend kunnen na schriftelijk verzoek ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1. Aan de ontheffing kunnen door burgemeester en wethouders nadere voorwaarden worden verbonden.*
- 3. Bij overtreding van het bepaalde in lid 1 verbeurt de koper ten behoeve van de gemeente, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist is, een boete van tweehonderdvijftig euro (€ 250,-) per dag dat de overtreding voortduurt, tot een maximum van honderdduizend euro (€ 100.000,--). Daarnaast behoudt de gemeente het recht om bij niet-nakoming van de verplichting nakoming te vorderen.*
- 4. Het in bepaalde in dit artikel dient door koper en zijn rechtsopvolger(s) bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte (waarbij onder 'vervreemding' mede is begrepen het vestigen van beperkte rechten anders dan hypotheek) aan iedere rechtsopvolger te worden opgelegd en ten behoeve van de gemeente Purmerend te worden bedongen en aangenomen op dezelfde wijze als de onderhavige koper aan deze bepaling is verbonden.*
- 5. Bij gebreke van nakoming van de in lid 4 genoemde verplichting verbeurt de nalatige partij zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, ten behoeve van de gemeente een dadelijk opeisbare boete van € 100.000,-- (zegge: honderdduizend euro) De boete dient te worden betaald binnen veertien dagen na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning van burgemeester en wethouders. De boete is verschuldigd onverminderd het recht van de gemeente op nakoming van de overeenkomst en/of het vorderen*

*van een aanvullende schadevergoeding. De kosten van het invorderen van de boete zijn voor rekening van koper."*

**Artikel 13 Beheer-en onderhoudsverplichtingen privé terrein**

*artikel 13.1*

*Het beheer en onderhoud van het privé terrein zal komen te rusten bij de toekomstige eigenaren en worden geregeld in een akte van mandeligheid of andere beheersvorm (Vereniging van Eigenaren). Het privéterrein is gelegen binnen het Verkochte en aangeduid op de kaart welke is opgenomen in **bijlage 6**. De Gemeente kan nimmer worde aangesproken door Synchroon voor het treffen van beheer- en onderhoudsmaatregelen van het privé terrein.*

*Door en voor rekening van Synchroon zal een haag op het privéterrein worden aangebracht waarvan het beheer en onderhoud bij de Vereniging van Eigenaren komt te rusten.*

*artikel 13.2*

*Synchroon verplicht zich om voornoemde beheer- en onderhoudsverplichtingen voor het privé terrein op te nemen in de koopovereenkomsten met de kopers van de appartementen, waaronder de onderhoudskosten van de riolering.*

*Artikel 13.3*

*Synchroon is verplicht de Gemeente tijdig, tenminste een maand, voor het verlijden van de koopakte(n), schriftelijk te informeren over, in ieder geval, welke beheer- en onderhoudsverplichtingen worden door gelegd aan de koper(s) van de appartementen en in welke rechtsvorm het beheer en onderhoud van het privéterrein, zoals omschreven in lid 1, zal worden geregeld."*

*enzovoorts*

**"Artikel 26 Kettingbeding**

*Artikel 26.1*

*De bepalingen van deze overeenkomst, dienen door Synchroon en zijn rechtsopvolger(s) voor zover deze nog van toepassing zijn of een blijvend karakter hebben, waaronder uitdrukkelijk begrepen het bepaalde in artikel 12 (verplichting tot zelfbewoning), artikel 13 (beheer- en onderhoudsverplichtingen), artikel 27 (boetebepaling) en het bepaalde in dit artikel, bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding (waarbij onder "vervreemding" mede is begrepen het vestigen van beperkte rechten anders dan hypotheek) aan iedere rechtsopvolger te worden opgelegd en ten behoeve van de Gemeente te worden bedongen en aangenomen op dezelfde wijze als de exploitant aan deze bepaling is verbonden.*

*Artikel 26.2*

*Bij gebreke van nakoming van deze verplichting verbeurt de nalatige partij, zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, ten behoeve van de Gemeente een dadelijk opeisbare boete van € 5000,- (zegge: vijf duizend euro) voor iedere dag*



*dat verzuimd wordt aan het vorenstaande te voldoen met een maximum van € 500.000,-- (zegge: vijfhonderd duizend euro).*

*Het bedrag van de boete dient te worden betaald binnen veertien dagen na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning van burgemeester en wethouders.*

*De boete is verschuldigd onverminderd het recht van de Gemeente op nakoming van de overeenkomst en/of het vorderen van een aanvullende schadevergoeding. De kosten van het invorderen van de boete zijn voor rekening van de exploitant.*

### **Artikel 27 Boetebepaling**

#### **Artikel 27.1**

*Bij elk toerekenbaar tekortschieten in de nakoming van één of meerdere verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst, alleen voor zover een specifieke boetebepaling uit deze Overeenkomst niet van toepassing is, verbeurt Synchronon, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de Gemeente een direct opeisbare boete van € 5000,--, te verhogen met € 1.000,- per dag dat het tekortschieten in de nakoming voortduurt, met een maximum van € 500.000,- (vijfhonderdduizend euro), tenzij de tekortkoming Synchronon niet kan worden toegerekend.*

*Het bedrag van de boete dient te worden betaald binnen veertien dagen na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning van burgemeester en wethouders.*

*De boete is verschuldigd onverminderd het recht van de Gemeente op nakoming van de overeenkomst en/of het vorderen van een aanvullende schadevergoeding. De kosten van het invorderen van de boete zijn voor rekening van Synchronon."*

*\*De Koper zal het Verkochte betrekken in een splitsing in appartementsrechten waardoor van rechtswege een Vereniging van Eigenaars ontstaat. Het privé terrein als bedoeld in het hiervoor aangehaalde artikel 13 wordt gemeenschappelijk in deze splitsing in appartementsrechten, zodat het beheer en onderhoud van bedoeld privé terrein zal komen te rusten bij de Vereniging van Eigenaars waardoor deze vereniging aan het bepaalde in het aangehaalde artikel 13 namens de appartementseigenaren zal dienen te voldoen.*

### **\*Artikel 9. Vestiging erfdiensbaarheden**

#### **9.1 \*Vestiging erfdiensbaarheid ten behoeve van containerruimte**

*De Koper vestigt bij deze:*

- (a) ten laste van het Verkochte, als dienend erf (het "**Dienend erf**");* en
- (b) ten behoeve van het aan de Verkoper verblijvende perceel kadastraal bekend gemeente Purmerend, sectie D, nummer \*, als heersend erf (het "**Heersend erf**");*

*de erfdiensbaarheid van toegang, inhoudende de verplichting voor de eigena(a)r(en) van het Dienend erf om te dulden dat de eigena(a)r(en) van het Heersend erf via de daartoe bestemde weggedeelten, zoals aangegeven*

op aangehechte tekening (bijlage), komen en gaan (te voet dan wel met gemotoriseerde voertuigen) naar de afvalcontainers die gesitueerd zijn/worden op het Heersend erf, zulks onder andere voor het ophalen van vuilnis, inspectie-, onderhoud- en beheerwerkzaamheden daaronder mede verstaan het tijdelijk parkeren op het Dienend erf ten behoeve van deze werkzaamheden (de "**Erfdienstbaarheid**"), welke Erfdienstbaarheid bij deze door de Verkoper wordt aanvaard.

De Erfdienstbaarheid wordt voorts gevestigd onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:

- (i) De eigena(a)r(en) van het Heersend erf alsmede door haar aan te wijzen derden hebben onvoorwaardelijk toegang krijgen tot het Dienend erf, welke toegang – behoudens in geval van calamiteiten – zal worden verleend gedurende de gebruikelijke werktijden.
- (ii) Er is geen (periodieke) retributie of (eenmalige) vergoeding verschuldigd voor de uitoefening van de Erfdienstbaarheid.
- (iii) De eigena(a)r(en) van het Heersend erf zal/zullen er voor zorg dragen dat er door het gebruik van het Dienend erf geen schade ontstaat aan het op het Dienend erf gelegen weggedeelten.
- (iv) De Erfdienstbaarheid wordt verleend voor onbepaalde tijd en kan niet eenzijdig worden beëindigd.
- (v) In geval van een gemeenschap casu quo meerdere eigenaren van één der erven, zal het betreffende erf één aanspreekpunt aanwijzen in het kader van de toepassing en uitvoering van de Erfdienstbaarheid. In geval van een splitsing in appartementsrechten is het bestuur van de (hoofd) vereniging van eigenaars het aanspreekpunt als hiervoor bedoeld.
- (vi) Uitdrukkelijk wordt bepaald dat de Erfdienstbaarheid ongewijzigd zal blijven voortbestaan, ook al mochten het Heersend erf en/of het Dienend erf verder worden bebouwd, verbouwd, gesplitst of van aard of bestemming worden veranderd, ongeacht de eventueel daardoor veroorzaakte verzwaring voor de dienstbare erven en waartoe de eigenaar van het Dienend erf en het Heersend erf uitdrukkelijk bevoegd zijn.
- (vii) Voor het overige gelden de bepalingen uit Boek 5 Titel 6 van het Burgerlijk Wetboek voor zover daar in de akte niet van is afgeweken.

9.2 \*Vestiging erfdienstbaarheid ten behoeve van legaliseren bouwkundige situatie (waaronder overbouw balkons)

De Verkoper vestigt bij deze:

(a) *ten laste van het aan de Verkoper verblijvende perceel kadastraal bekend gemeente Purmerend, sectie D, nummer \*, als dienend erf; en*

(b) *ten behoeve van het Verkochte, als heersend erf; de erfdiensbaarheid van legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende de verplichting om te gedogen dat wordt gehandhaafd de toestand waarin de op het heersend erf conform het publiekrechtelijk vergunde bouwplan te realiseren opstellen zich bevindt ten opzichte van het dienend erf, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse of bovengrondse leidingen, afvoer van hemelwater, fecaliën door riolering, drainagebuizen, gootrecht, rookafvoer door middel van schoorsteen, inbalking en inankering, over- en onderbouw \*(waaronder expliciet de bevoegdheid om balkons te hebben en te houden boven het dienend erf), zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of verbouwen, welke erfdiensbaarheid bij deze door de Koper wordt aanvaard. Er is geen (periodieke) retributie of (eenmalige) vergoeding verschuldigd voor de uitoefening van deze erfdiensbaarheid." ]*

5.2 \* **[nog toe te voegen; opstalvoorwaarden dan wel andere zakelijke rechten; bijvoorbeeld opstalrechten ten behoeve van nutsbedrijven voor het hebben en houden van nutsvoorzieningen (bijvoorbeeld kabels/leidingen, WKO's), zulks onder door deze nutsbedrijven aan te dragen (opstal)voorwaarden ]**

#### **Artikel 6. Appartementsrecht**

6.1 De Koper is bekend met het reglement van de vereniging, genaamd: "Vereniging van eigenaars gebouw genaamd "Wheerlicht" gelegen aan de Churchillhof 1 tot en met \*54 te Purmerend", vastgesteld bij akte van splitsing in appartementsrechten op \* verleden voor \*, notaris te \*, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op \* in register Hypotheken 4, deel \* nummer \*, en zal de in de reglementen vervatte bepalingen nakomen, welke bepalingen evenals de verdere inhoud van de akte van splitsing in appartementsrechten en een eventueel huishoudelijk reglement mede verbindend zijn voor de Koper en geacht worden woordelijk onderdeel uit te maken van deze akte.

6.2 De Verkoper verklaart - mede in haar hoedanigheid van bestuurder van voormelde vereniging en mede in verband met het bepaalde in artikel 5:122 leden 5 en 6 van het Burgerlijk Wetboek - dat:

(a) voormelde vereniging van eigenaars thans geen andere schulden of verplichtingen heeft dan die uit hoofde van de normale lasten en belastingen ter zake van het in de splitsing betrokken gemeenschap en de exploitatie, verzekering en administratie daarvan;

- (b) voormelde vereniging van eigenaars geen besluiten heeft genomen waaruit voor de appartementseigenaars een aanmerkelijke verzwaring van bestaande financiële verplichtingen en/of nieuwe financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien;
- (c) er momenteel geen achterstanden zijn in de betaling van voorschotbijdragen gebaseerd op voormeld reglement, zodat de Koper niet hoofdelijk aansprakelijk is ingevolge artikel 5:122 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek voor de voor rekening van de Verkoper komende bijdragen ter zake van het Verkochte die in het lopende en/of voorgaande kalenderjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden.

#### **Artikel 7. Publiekrechtelijke beperkingen**

Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Verkochte, wordt te dezen vermeld dat er geen aantekening in voormelde openbare registers staat vermeld, behoudens \*ten aanzien van het perceel met kadastraal nummer \* de aantekening Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming, ten behoeve van de Provincie Noord-Holland, ontleend aan de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op elf februari tweeduizend negentien in register Hypotheken 4, deel 74894 nummer 75, welke aantekening gelet op de tekening behorende bij voormelde inschrijving \*geen betrekking heeft op het Verkochte casu quo de Grond. Vorenstaande laat onverlet dat er toch publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Verkochte, welke niet zijn ingeschreven in voormelde openbare registers en/of de gemeentelijke beperkingenregistratie. De Koper aanvaardt deze bedoelde publiekrechtelijke beperkingen uitdrukkelijk.

#### **Artikel 8. Verplichtingen Overeenkomst**

- 8.1 Blijkens de Koopovereenkomst zijn de Verkoper en de Koper onder meer het navolgende overeengekomen, woordelijk luidend:  
*"Het is de Koper, zonder toestemming van de Verkoper, niet toegestaan zijn rechten en plichten uit deze overeenkomst aan derden over te dragen voor levering van de woning. Voor de periode tot en met de oplevering van de woning wordt verwezen naar voormelde aannemingsovereenkomst tussen Koper en de Ondernemer."*
- 8.2 Blijkens de Aannemingsovereenkomst zijn de Ondernemer en de Koper onder meer het navolgende overeengekomen, woordelijk luidend:  
*"Het is de Verkrijger, zonder toestemming van de Ondernemer, niet toegestaan zijn rechten en plichten uit deze overeenkomst aan derden over te dragen voor oplevering van de woning, behoudens in het geval van executoriale verkoop. Elke handeling in strijd met het bovenstaande is nietig ten aanzien van de Ondernemer en wordt als niet gedaan beschouwd."*

#### **Artikel 9. Volmachten**

- 9.1 Partijen verlenen bij dezen een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van Holtman Notarissen, om, voor zover nodig, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het Verkochte bij afzonderlijke akte aan te vullen, te wijzigen en/of te rectificeren in verband met een verzuim of een foutieve (kadastrale) aanduiding mocht dit door Partijen casu quo dit voor de inschrijving in de openbare registers als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, of anderszins is/wordt verlangd casu quo geëist dan wel indien de inhoud van deze akte niet in overeenstemming is met bepaalde in de Overeenkomst. Deze volmacht heeft geen betrekking op wijzigingen en/of aanvullingen voortvloeiende uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden. Deze volmacht vormt een onverbreekelijk bestanddeel van de Overeenkomst en strekt uitsluitend in het belang van Partijen.
- \*9.2 (a) De Koper verleent bij deze een onherroepelijke volmacht te verlenen aan de Verkoper, met de macht van substitutie:
- (1) tot het zo nodig aanvullen of wijzigen van het bij voormelde splitsingsakte vastgestelde splitsingsreglement en/of de splitsingstekeningen, teneinde dit reglement en/of deze tekeningen aan te passen aan de feitelijke situatie; dan wel
  - (2) om op verzoek van de Verkoper, de gemeente, de provincie, het waterschap of enige andere (semi-)publiekrechtelijk rechtspersoon, mee te zullen werken aan de vestiging van eventuele zakelijke rechten, zoals erfdienstbaarheden, of aan het aanvaarden van (kwalitatieve) verplichtingen, al dan niet aangevuld met een kettingbeding, die op basis van het te realiseren plan nodig zullen blijken te zijn, inzake voorzieningen ten behoeve van gas, water, elektra, telefoon, centrale antenne installatie/kabelinstallatie, en dergelijke.
- (b) Van het voornemen tot aanpassing aan de feitelijke situatie zal gedurende de bouw en tot maximaal drie (3) jaar na voltooiing van het project Wheerlicht te Purmerend door de Verkoper schriftelijk aan de Koper moet worden kennisgegeven, dat van de afgegeven volmacht gebruik gemaakt zal worden, onder mededeling van hetgeen aan de feitelijke situatie wordt aangepast.
- (c) Indien het privé-gedeelte van de Koper door de voorgenomen aanpassing van het reglement een wijziging ondergaat, zal door de Koper een afzonderlijke schriftelijke volmacht moeten worden verstrekt.
- (d) De hiervoor bedoelde onherroepelijke volmachten eindigen allen uiterlijk drie (3) jaar na voltooiing van het project Wheerlicht te Purmerend.
- (e) De Koper en haar opvolgende verkrijger(s) is (zijn) verplicht om voormelde volmachtverlening - indien nog van toepassing - op te leggen aan haar

rechtsopvolger(s) ten behoeve van de Verkoper als kettingbeding aan de nieuwe rechtverkrijgende(n) op te leggen en van toepassing te verklaren, en voor en namens de Verkoper aan te nemen. Indien de Koper of opvolgende verkrijger(s) voormelde verplichting tot (weder)oplegging niet nakomt/nakomen, verbeurt hij aan de Verkoper een direct opeisbare boete van vijfhonderd euro (EUR 500,00) voor iedere dag dat nakoming uitblijft, welk bedrag jaarlijks zal worden geïndexeerd met het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te 's-Gravenhage te publiceren prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI Alle huishoudens (2006=100), dan wel door een reeks die daarvoor in de plaats komt.

**\*Artikel 10. Ketting-/boetebeding inzake \*[project gerelateerde onderdelen]**

**\*[eventueel nader door Verkoper, Gemeente en/of Nutsbedrijven op te nemen voorwaarden t.a.v. projectonderdelen (bijvoorbeeld instandhouden nutsvoorzieningen)]**

#### **Artikel 11. Uitdrukkelijke aanvaarding**

- 11.1 De Koper aanvaardt uitdrukkelijk de hiervoor vermelde bijzondere lasten en beperkingen, alsmede die bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden. Voorts aanvaardt de Koper die erfdienstbaarheden die niet zijn ingeschreven ten kantore van voormelde openbare registers, maar die uit de feitelijke situatie (kunnen) blijken en door verjaring en/of bestemming zijn ontstaan, en die voor hem geen zwaardere belasting betekenen.
- 11.2 Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de Verkoper verplicht is aan de Koper op te leggen, doet hij dat bij dezen en worden die bepalingen bij dezen 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 voor die derden aangenomen.

#### **Artikel 12. Bodemkwaliteit**

\*De Grond waarop het Gebouw wordt gerealiseerd, zal na voltooiing van het bouwrijp maken geschikt zijn voor het beoogde gebruik, zijnde woningbouw.

#### **Artikel 13. Energieprestatielabel**

Een energieprestatielabel zal ter gelegenheid van de oplevering van de op grond van de Aannemingsovereenkomst te realiseren opstallen aan de Koper worden overhandigd.

#### **Artikel 14. Waarborgcertificaat**

De op het Verkochte in aanbouw zijnde woning met verder toe- en aanbehoren maakt deel uit van een door \*Woningborg\*SWK geregistreerd project. Het project is door voormelde instelling ingeschreven in het register van ingeschreven woningen. \*De Koper verklaart het waarborgcertificaat van voormelde instelling te hebben ontvangen.

#### **Artikel 15. Woonplaatskeuze**



Ter zake van de levering van het Verkochte en de fiscale gevolgen daarvan, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

**\*[fiscale bepaling onder voorbehoud fiscale afstemming fiscalist verkoper]**

**\*Artikel 16. Fiscale paragraaf**

Gelet op de Eigendomstitel is een gedeelte van de Grond onbebouwd en een gedeelte van de Grond bebouwd. Partijen verklaren dat - met inachtneming van het onderscheid tussen het onbebouwde gedeelte en het bebouwde gedeelte en met verwijzing naar de aan de Eigendomstitel gehechte bijlagen – de Koopprijs voor het Verkochte daarom moet worden verdeeld in een gedeelte dat ziet op het onbebouwde gedeelte en een gedeelte dat ziet op het bebouwde gedeelte, en wel als volgt:

16.1 dertig procent (30%) van de Koopprijs wordt toegeedeeld aan het onbebouwde gedeelte van de Grond dat ziet op het Verkochte

ten aanzien van de levering van het onbebouwde gedeelte van de Grond dat ziet op het Verkochte doet de Koper een beroep op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien:

- (i) de Verkoper, voor wat betreft dit onbebouwde gedeelte, ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968; en
- (ii) de Verkoper verklaart dat de levering van het onbebouwde gedeelte van de Grond dat ziet op het Verkochte plaatsvindt in bouwrijpe staat, zodanig dat er sprake is van een bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 1 sub a juncto lid 6 van de Wet op de Omzetbelasting 1968, zodat de Koopprijs voor zover betrekking hebbende op dit gedeelte is belast met omzetbelasting; en
- (iii) de Verkoper verklaart dat dit onbebouwde gedeelte van de Grond dat ziet op het Verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

Mitsdien is ten aanzien van de levering van het onbebouwde gedeelte van de Grond dat ziet op het Verkochte geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

16.2 zeventig procent (70%) van de Koopprijs wordt toegeedeeld aan het bebouwde gedeelte van de Grond dat ziet op het Verkochte

ten aanzien van de levering van het bebouwde gedeelte van de Grond dat ziet op het Verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd over de Koopprijs dat ziet op dit gedeelte, met dien verstande dat de heffingsgrondslag dient te worden verminderd ingevolge het bepaalde in artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer aangezien de Grond waarvan het Verkochte onderdeel uitmaakt werd geleverd bij de Eigendomstitel zodat mitsdien het Verkochte binnen zes (6) maanden wordt (door)geleverd. Deze heffingsgrondslag bedraagt \*, en is berekend als volgt:

- (i) de Koopprijs ad \* verminderd met factor 1,06 in verband met verkoop Vrij Op Naam, zijnde een bedrag ad \*;
- (ii) verminderd met de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting voor de voorgaande verkrijging dat kan worden toegerekend aan het bebouwde

gedeelte van de Grond dat ziet op het Verkochte, zijnde een bedrag ad \*, welk bedrag is berekend door zeventig procent (70%) van de koopprijs uit de Eigendomstitel ad \*zevenhonderdvierentachtigduizend negenhonderdvijftig euro (EUR 784.950,00) (over welk bedrag de verschuldigde overdrachtsbelasting door de Verkoper is voldaan) te vermenigvuldigen met het (voormeld) aandeel van het Verkochte in de Grond, zijnde \*(totaal) \* [OPTELSOM TELLERS AANDELEN VERKOCHTE]/ zevenduizend zevenhonderd negenzestigste (\* / 7.769).

Mitsdien is ten aanzien van de levering van het bebouwde gedeelte van de Grond dat ziet op het Verkochte aan overdrachtsbelasting ad zes procent (6%) verschuldigd een bedrag van \* [BEREKENEN].

**Slotverklaringen**

- (a) De verschijnende personen zijn mij, notaris, bekend.
- (b) Van het bestaan van voormelde volmacht aan de verschijnende persoon sub 1. blijkt uit één (1) onderhandse akte, die is gehecht aan \*.

Waarvan akte wordt verleden te \* op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte en het geven van een toelichting daarop aan de verschijnende personen, hebben zij eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen. Vervolgens wordt deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschijnende personen en mij, notaris, ondertekend om