(versie 23-9-2025, dit betreft een leesversie, aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend)

MODEL AKTE VAN LEVERING/KETTINGBEDING
Stationspark, bouwnummer *
91*/rvr/*

Op *, verschenen voor mij, mr. Margaretha Alegunda Regina van Rijswijk, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Saskia Juffermans-de Vries, notaris gevestigd te Dijk en Waard:

1. *[medewerker van Actus Notarissen N.V.], te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
   de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Belle-Vue Wonen B.V.**, statutair gevestigd te Heerhugowaard, feitelijk adres Jan Glijnisweg 52B, 1702 PD Heerhugowaard, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer: 60761547, hierna te noemen: ***Verkoper***;

en

2. *
   hierna *tezamen te noemen: ***Koper***.

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

KOOPOVEREENKOMST

Verkoper en Koper hebben op * een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed. Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die hierna wordt aangeduid met "de Koopovereenkomst".

LEVERING

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert verkoper hierbij aan Koper, die hierbij aanvaardt:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

het appartementsrecht, dat na het gereedkomen van de bouw recht geeft op het uitsluitend gebruik van een woning met *buitenruimte en met berging gelegen op de * van Toren A, (bouwnummer 1), plaatselijk bekend * te Heerhugowaard, gemeente Dijk en Waard, kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard, sectie O complexaanduiding *-A, appartementsindex *, welk appartementsrecht uitmaakt het * aandeel in de gemeenschap bestaande uit het het Hoofdappartementsrecht Wonen, dat - na het gereedkomen van de bouw- recht geeft op het uitsluitend gebruik van tweeënzeventig (72) woningen met bergingen op de begane grond, eerste, tot en met de achtste verdieping, trappenhuizen, liften en algemene en technische ruimten, alle gesitueerd in Toren A, plaatselijk bekend * straat (voorheen Industriestraat)* **(*even nummers) te 1704 * Heerhugowaard**, kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard, sectie O, complexaanduiding *-A, appartementsindex 1, uitmakende het * aandeel in de (hoofd)gemeenschap, bestaande uit het Terrein met het daarop te stichten Gebouw.
hierna noemen: ***Verkochte***.

KOOPPRIJS

De koopprijs van het Verkochte bedraagt: *, inclusief de daarover verschuldigde overdrachtsbelasting, overeenkomstig hetgeen hierna is vermeld.

WOONPLAATSKEUZE

Ontwerp

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.
EINDE KADASTERDEEL

VERDERE OMSCHRIJVINGEN EN DEFINITIES

1. De hieronder genoemde begrippen hebben de betekenis die daaraan hierna is gegeven:
   Aannemer:
   Bot Bouw B.V., statutair gevestigd te Heerhugowaard, feitelijk adres K.P.C. de Bazelweg 2, 1703 DJ Heerhugowaard, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer: 37034739;
   Aannemingsovereenkomst:
   de door de Koper en Aannemer gesloten aannemingsovereenkomst, waarbij Koper als deelgerechtigde in de gemeenschap van het appartementencomplex opdracht heeft gegeven aan de Aannemer, die heeft aangenomen om, conform de betreffende technische omschrijving en tekening(en) en voor zover aanwezig staten van wijziging, het onder het Verkochte omschreven appartementsrecht met aanhorigheden (af) te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven;
   Actus Notarissen:
   Actus Notarissen N.V., een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Amsterdam, mede kantoorhoudende te Stationsplein 85, 1703 WE Heerhugowaard, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34303539;
   Akte van Hoofdsplitsing:
   de op * voor mr. *Margaretha Alegunda Regina van Rijswijk, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Saskia Juffermans-de Vries, notaris gevestigd te Dijk en Waard, verleden akte van splitsing in appartementsrechten, waarvan op * een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers in register Hypotheken 4 deel * nummer *;
   Akte van Ondersplitsing Toren A:
   de op * voor mr. *Margaretha Alegunda Regina van Rijswijk, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Saskia Juffermans-de Vries, notaris gevestigd te Dijk en Waard, verleden akte van splitsing in appartementsrechten, waarvan op * een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers in register Hypotheken 4 deel * nummer *;
   Gebouw:
   het te realiseren gebouw omvattende:
   - tweeënzeventig (72) woningen en bergingen, gelegen op de begane grond, eerste, tot en met de achtste verdieping van Toren A, met trappenhuizen, liften en algemene en technische ruimten;
   - eenennegentig (91) woningen en bergingen, gelegen op de begane grond, eerste, tot en met de negende verdieping van Toren B, met trappenhuizen, liften en algemene en technische ruimten;
   - achtendertig (38) woningen, tweeënveertig (42) zorgunits, hal, kantoorruimten, huiskamer en overige ruimten, gelegen op de begane grond, eerste, tot en met de zesde verdieping van Toren C, met trappenhuizen, liften en algemene en technische ruimten;

Ontwerp

- eenhonderdzesendertig (136) stallingsplaatsen in de stallinggarage gelegen op de begane grond en de eerste verdieping van het gebouw, met bijbehorende technische ruimten;
- fietsenstallingen en overige gezamenlijke ruimten.

Hoofdappartementsrecht Wonen
het appartementsrecht, dat - na het gereedkomen van de bouw- recht geeft op het uitsluitend gebruik van tweeënzeventig (72) woningen met bergingen op de begane grond, eerste, tot en met de achtste verdieping, trappenhuizen, liften en algemene en technische ruimten, alle gesitueerd in Toren A, plaatselijk bekend **Locomotief ***(voorheen Industriestraat)*** (*even nummers) te 1704 * Heerhugowaard**, kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard, sectie O, complexaanduiding *-A, appartementsindex 1, uitmakende het * aandeel in de gemeenschap, uitmakende het * aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Terrein met het daarop te stichten Gebouw;

Kwaliteitsrekening:
een van de bijzondere rekeningen van Actus Notarissen, als bedoeld in artikel 25 van de het op het notarisambt;

Openbare Registers:
de openbare registers voor registergoederen, gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek juncto artikel 8 lid 1 van de Kadasterwet;

Partijen:
Verkoper en Koper, tezamen dan wel afzonderlijk (al naar gelang de context);

Reservefonds:
de reservefondsen als bedoeld in artikel 5:126 lid 1 Burgerlijk Wetboek van de Verenigingen van Eigenaars van de hoofdvereniging en de onderverenigingen van eigenaars;

Terrein:
de te bebouwen percelen grond, gelegen aan de Vervoering (voorheen: Industriestraat) te Heerhugowaard, gemeente Dijk en Waard, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard, sectie O, nummers 6828, 6831, 6833, 6840 en 6842, tezamen ongeveer groot vierduizend zevenhonderddertig vierkante meter (4.730 m^2),
welk perceel 6833 is belast met een opstalrechte nutsvoorzieningen als bedoeld in artikel 5: 101 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en artikel 6 lid 3 van het Kadasterbesluit ten behoeve van **Liander N.V.** ten behoeve van een tweetal transformatorruimten inclusief Algemene Voedingspunten, gelegen in Toren B;
welk perceel 6840 is belast met een zelfstandig opstalrecht nutsvoorzieningen als bedoeld in artikel 5:101 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en artikel 6 lid 3 van het Kadasterbesluit ten behoeve **Four Energy Plus B.V.**, statutair gevestigd te Zaanstad, feitelijk adres Leeweg 2, 1161 AB Zwanenburg, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer: 82171971 voor het in eigendom hebben, houden, onderhouden, wijzigen, uitbreiden en vervangen van alle werken en installaties in, op en boven het Terrein en het daarop te stichten Gebouw, waaronder mede begrepen alle (al dan niet infrastructurele) voorzieningen en aanhorigheden ten behoeve van die werken en voorzieningen, van welke

Ontwerp

aard dan ook, die nu of in de toekomst zijn of worden aangebracht, in overeenstemming met de stand van de techniek op het moment van aanbrengen:

a. ten behoeve van, of in verband met, het opwekken, opslaan, omvormen en transporteren van enige vorm van energie, warmte of koude, vloeistoffen, gassen of informatie ten behoeve van Toren A; of
b. ten behoeve van andere tot nut van Toren A of de gebruikers daarvan, strekkende goederen of diensten; of
c. die de duurzaamheid of energieprestatie van Toren A verbeteren,

V.v.E. hoofdsplitsing:
Vereniging van Eigenaars Hoofdsplitsing Stationspark, gelegen aan de Locomotief * (on*even nummers), Tender * (on*even nummers), Wagon * (on*even nummers) en Vervoering * (on*even nummers) te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard, gemeente Dijk en Waard, feitelijk adres: *, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer *;

V.v.E. ondersplitsing Toren A
Vereniging van eigenaars Stationspark, Toren A, Locomotief * tot en met * te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard, gemeente Dijk en Waard, feitelijk adres: *, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer *;

V.v.E.
afhankelijk van de context: de V.v.E hoofdsplitsing en de V.v.E ondersplitsing Toren A tezamen of afzonderlijk.

2. Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.
3. De titels en kopjes van de artikelen van deze akte dienen slechts voor het leesgemak en hebben geen invloed op de uitleg van deze akte. Partijen kunnen aan de titels en kopjes van de artikelen van deze akte geen rechten ontlenen.

(VERDERE OMSCHRIJVING) KOOPPRIJS/KWIJTING

1. De door Koper verschuldigde koopprijs, overeenkomstig het bepaalde in de Koopovereenkomst bestaande uit:
   - de koopprijs grond woning (inclusief belasting); en
   - indien van toepassing, de vergoeding (inclusief belasting) berekend overeenkomstig artikel 4 lid 3 van de Koopovereenkomst; en
   - indien van toepassing, de rente (inclusief belasting) berekend overeenkomstig artikel 4 lid 4 van de Koopovereenkomst,

   alsmede -gelet op hetgeen daaromtrent in de Koopovereenkomst is vermeld, de ten tijde van de onderhavige levering van het Verkochte reeds vervallen aanneemtermijn(en) zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst,
   zijn door de Koper voldaan door storting op de Kwaliteitsrekening.
2. Verkoper verleent Koper bij deze kwijting voor de betaling van de hierboven onder 1. bedoelde koopprijs en vervallen termijnen.
3. De aanneemsom zal (verder) worden voldaan conform het bepaalde in artikel 4 van de Aannemingsovereenkomst (Termijnen en betalingsregeling).

VOORGAANDE VERKRIJGING

Verkoper verkreeg het Verkochte door inschrijving in de Openbare Registers op * in register Hypotheken 4, deel *, nummers *, *, * en *, van een viertal afschriften van de op * voor *mr.

Ontwerp

Margaretha Alegunda Regina van Rijswijk, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Saskia Juffermans-de Vries, notaris gevestigd te Dijk en Waard, verleden akten van levering en de daaropvolgende inschrijving in de Openbare Registers op * van een afschrift van de Akte van Hoofdsplitsing* en van de Akte van Ondersplitsing Toren A.

APPARTEMENTSRECHT

Te dezen wordt speciaal verwezen naar de bepalingen, opgenomen in de Akte van Ondersplitsing Toren A en het daarin van toepassing verklaarde reglement, de bepalingen van welk reglement, evenals de verdere inhoud van de akte van splitsing, mede verbindend zijn voor Koper.

1. Koper wordt van rechtswege lid van de V.v.E.
2. Aan het Verkochte is niet op de wijze als bedoeld in artikel 5:112 lid 3 Burgerlijk Wetboek mede verbonden het lidmaatschap van een andere vereniging.
3. De administratief beheerder van de V.v.E is de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: B.V. Pilaster V.v.E. Beheer, statutair gevestigd te Alkmaar, feitelijk adres Hertog Aalbrechtweg 30, 1823 DL Alkmaar, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer: 37120588.
4. Ten behoeve van het Reservefonds van V.v.E. Toren A is Koper een eerste inleg verschuldigd van vijfhonderd euro (€ 500,00) aan de V.v.E., welk bedrag door Koper is gestort op de Kwaliteitsrekening ter doorstorting naar een rekening ten name van de V.v.E. ondersplitsing Toren A.

BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de koop en de levering van toepassing de bepalingen vermeld in de Koopovereenkomst, waaronder:

Artikel 1

Kosten en belastingen

De notariële kosten ter zake de Koopovereenkomst en de kosten wegens de levering en overdracht van het Verkochte, de kadasterkosten, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van Verkoper.

Artikel 2

Juridische staat van het Verkochte

Verkoper levert aan Koper het Verkochte dat:

a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;
b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met 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 bezwaard is met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de in deze akte vermelde en behoudens eventueel aanwezige, Verkoper niet bekende erfdienstbaarheden. Verkoper is niet bekend met door verjaring dan wel bestemming ontstane erfdienstbaarheden, doch staat niet in voor de afwezigheid daarvan.

Artikel 3

Gebruik van het Verkochte

Koper deelt mede dat hij het Verkochte wenst te gebruiken conform het bepaalde in de splitsingsakten, te weten als woning.

Ontwerp

Verkoper verklaart dat hem niet bekend is dat aan het Verkochte één of meerdere eigenschappen zouden ontbreken die nodig zijn voor een normaal gebruik als hiervoor vermeld, noch dat het Verkochte voorzien is van één of meer eigenschappen die een normaal gebruik als hiervoor vermeld op grond van privaatrechtelijke of publiekrechtelijke regels niet zou zijn toegestaan.

Artikel 4

Leveringsverplichting en feitelijke staat van het Verkochte / onder- of overmaat

De feitelijke levering (oplevering) van het Verkochte vindt plaats tegelijk met de bouwkundige oplevering aan Koper van het Verkochte cum annexis, als bedoeld in de Aannemingsovereenkomst en zal geschieden op de wijze-, onder de restricties- en in de staat zoals in de Aannemingsovereenkomst omschreven en overeengekomen, een en ander aan Koper genoegzaam bekend. Het Verkochte zal bij de feitelijke levering (oplevering) vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming, leeg, ontruimd en ongevorderd zijn; het Verkochte is niet zonder recht of titel in gebruik bij derden.

Artikel 5

Baten en lasten, risico

1. Met ingang van heden komen de baten de Koper ten goede en zijn de lasten voor zijn rekening.
2. Met ingang van het tijdstip van de feitelijke levering (oplevering) van het Verkochte aan Koper draagt Koper – onverminderd de verplichtingen van de Aannemer uit hoofde van de Aannemingsovereenkomst – het risico van het Verkochte. Het Verkochte blijft gedurende de (af)bouw van het Verkochte daarop genoegzaam verzekerd op uitgebreide dekking via de CAR-verzekering van de Aannemer.

Artikel 6

Titelbewijzen en bescheiden

Verkoper heeft nog belang bij de op het Verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek, zodat deze niet aan Koper zijn afgegeven.

Artikel 7

Energielabel

Verkoper beschikt ten aanzien van het Verkochte over een energielabel, dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in afdeling 6.4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving en heeft dit aan koper overhandigd. Dit label betreft de huidige te slopen opstallen.
Na feitelijke levering zal aan koper een nieuw energielabel worden overhandigd welke betrekking heeft op het Verkochte zelf.

Artikel 8

Aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de hierna in deze akte 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.

GARANTIES

De bepalingen van de Koopovereenkomst en met name de in de Koopovereenkomst door Partijen verstrekte garanties blijven onverkort van kracht, voor zover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voor zover deze nog van kracht kunnen zijn.

Ontwerp

ONTBINDENDE EN OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

Alle ontbindende voorwaarden die vóór het passeren van deze akte zijn overeengekomen, zijn thans uitgewerkt voor zover het betreft de koop en levering van het Verkochte. Alle opschortende voorwaarden die vóór het passeren van deze akte zijn overeengekomen, zijn thans vervuld voor zover het betreft de koop en levering van het Verkochte. Partijen kunnen zich ter zake van deze akte derhalve niet op een ontbindende of opschortende voorwaarde beroepen.

GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

1. De door de Aannemer te bouwen woning maakt deel uit van een bij Woningborg N.V. geregistreerd project ingeschreven onder planregistratienummer W-2025-01522-A008. De Aannemer heeft zich in de Aannemingsovereenkomst tegenover Koper verbonden ter zake van het Verkochte de verplichtingen uit de garantie- en waarborgregeling van deze instelling te zullen nakomen.
2. Koper heeft het garantiecertificaat ontvangen dan wel Koper is een garantiecertificaat toegezegd.

BESTAANDE BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Voor de op het Verkochte van toepassing zijnde bijzondere lasten en beperkingen, waaronder (onder meer) wordt verstaan (kwalitatieve) verplichtingen, kettingbedingen en/of erfdienstbaarheden wordt verwezen naar:

- een akte vestiging opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Liander N.V., welke is verleden voor * notaris gevestigd te Dijk en Waard, verleden, waarvan op * een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers in register Hypotheken 4 deel * nummer *, in welke akte onder meer het volgende is vermeld, woordelijk luidend:
  **
- een akte vestiging opstalrecht ten behoeve van Four Energy B.V., welke is verleden voor * notaris gevestigd te Dijk en Waard, verleden, waarvan op * een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers in register Hypotheken 4 deel * nummer *, in welke akte onder meer het volgende is vermeld, woordelijk luidend:
  **
- een akte vestiging opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Liander N.V., welke is verleden voor * notaris gevestigd te Dijk en Waard, verleden, waarvan op * een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers in register Hypotheken 4 deel * nummer *, in welke akte onder meer het volgende is vermeld, woordelijk luidend:
- de Akte Hoofdsplitsing, in welke akte onder meer het volgende is vermeld, woordelijk luidend:

  C. Bijzondere bepalingen.

  In de akten van levering, waarbij de Eigenaar het Terrein in eigendom verkreeg, zijn geen bijzondere lasten of bepalingen opgenomen.

  In de akte van (hoofd-)splitsing staat het navolgende woordelijk vermeld:

  In de anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente Dijk en Verkoper, staat het volgende woordelijk vermeld:

  **** de inhoud van de volgende artikelen wordt bepaald door de inhoud van de nog te tekenen anterieure overeenkomst***

  Artikel 9. Erfdienstbaarheden

Ontwerp

9.1 Een erfdienstbaarheid van overhangen wordt gevestigd ten behoeve van: overhangende balkons zoals met blauwe strepen aangegeven op de kaart in Bijlage 8 n dient te worden afgesplitst van het gemeentelijk perceel. De daartoe benodigde akte van vestiging zal verleden worden voor notaris @ te @. De kosten ten behoeve van voornoemde vestiging zijn voor rekening van Ontwikkelaar.

9.2 De Erfdienstbaarheden gaan heden in en gelden voor onbepaalde tijd.

9.3 Er is geen retributie verschuldigd ter zake de erfdienstbaarheden.

9.4 Alle kosten, rechten en belastingen die verband houden met de vestiging van de erfdienstbaarheden zijn voor rekening van de Ontwikkelaar, waaronder begrepen het kadastrale recht.

9.5 Alle zakelijke lasten, die vanwege de erfdienstbaarheden geheven worden, komen vanaf heden voor rekening van de Ontwikkelaar.

9.6 Vanaf heden komen de baten van de Erfdienstbaarheid aan de Ontwikkelaar ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico.

Enzovoorts

Artikel 12. Wonen

12.1Zelfbewoningsplicht (verbod ingebruikgeving aan derden)

a) Ontwikkelaar en/of diens rechtsopvolger verplichten zich de in het Ontwikkelgebied te bouwen woning uitsluitend te gebruiken voor eigen bewoning, samen met eventuele gezinsleden. Ontwikkelaar en/of diens rechtsopvolger zal de woning met de daartoe behorende grond niet aan derden verhuren, in bruikleen, erfpacht dan wel vruchtgebruik te geven en zal deze woning met de daartoe behorende grond evenmin bezwaren met een persoonlijk recht of beperkt zakelijk recht waardoor het (recht op) gebruik van de woning op een derde overgaat. Deze verplichting vervalt op het moment dat de Ontwikkelaar de desbetreffende woning gedurende vijf jaar heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop de Ontwikkelaar en/of diens rechtsopvolger als bewoner van de desbetreffende woning is ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie (BRP). Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van de in deze bepaling genoemde verplichting en verbod. Deze ontheffing wordt in beginsel verleend in geval van:

(1) Ingebruikgeving aan een eerste- of tweedegraads familielid van Ontwikkelaar en/of diens rechtsopvolger;

(2) Andere medische of economische omstandigheden die een ontheffing rechtvaardigen, ter beoordeling van burgemeester en wethouders.

Bij niet nakoming van de zelfbewoningverplichting genoemd in is Ontwikkelaar en/of diens rechtsopvolger na ingebrekestelling een direct opeisbare boete van vijfhonderd euro (€ 500,00) ten behoeve van de Gemeente per dag of gedeelte daarvan dat Ontwikkelaar met de naleving van deze verplichting in gebreke is. Voor zover in dit artikel genoemde verplichtingen niet of niet volledig zijn nagekomen en dit niet meer ongedaan kan worden gemaakt, verbeurt de Ontwikkelaar of diens rechtsopvolgers eenmalig een boete ter hoogte van € 50.000,00 (zegge: vijftigduizend euro) aan de Gemeente Dijk en Waard.

Enzovoorts

12.3Aanleg en instandhouding inrichting (daktuin)

Ontwerp

Ontwikkelaar en diens rechtsopvolgers verplichten zich tegenover de Gemeente Dijk en Waard de Private ruimte als aangeduid op Bijlage 6 voor eigen rekening in goede staat te onderhouden en in stand te houden. De Private ruimte zal niet openbaar zijn in de zin van de Wegenwet en niet in beheer een komen bij de Gemeente. Ontwikkelaar en diens rechtsopvolgers hebben de verplichting om duidelijk kenbaar te maken aan derden dat sprake is van Private ruimte door het plaatsen van opschriften als "Privaat terrein" of door het plaatsen van soortgelijke markeringen. Het is Ontwikkelaar en diens rechtsopvolger toegestaan om de Private Ruimte af te sluiten of de toegang te beperken voor het algemene gebruik.

12.4De bepaling in Artikel 12.3 zal als kwalitatieve verplichting moeten worden opgenomen in alle notariële akten waarmee de nieuw te bouwen appartementen en zorgappartementen met de bijbehorende buitenruimten worden vervreemd. Bij niet-nakoming van deze bepaling verbeurt Ontwikkelaar dan wel diens rechtsopvolger aan de Gemeente Dijk en Waard een direct opeisbare boete van € 1.000 (zegge duizend euro) per dag of gedeelte daarvan dat Ontwikkelaar dan wel diens rechtsopvolger met de naleving van deze bepaling in gebreke is.

Artikel 13. Mobiliteit

13.1Ontwikkelaar is verplicht om binnen het Ontwikkelgebied (niet zijnde de Openbare ruimte) vanaf de datum van de bouwkundige oplevering van het Ontwikkelprogramma 136 inpandige autoparkeerplaatsen duurzaam en structureel beschikbaar te hebben en te houden ten behoeve van de woningen binnen het Ontwikkelgebied. Deze parkeerplaatsen mogen niet aan een specifieke woning worden toegewezen, maar dienen voor algemeen gebruik voor alle bewoners van de woningen en hun bezoekers beschikbaar te blijven. Deze bepaling zal conform Artikel 16 als kettingbeding worden opgelegd aan de Uiteindelijke eigenaren.

Enzovoorts

13.6Gemeenschappelijke parkeervoorzieningen

*Ontwikkelaar verplicht zich om *136 inpandige autoparkeerplaatsen duurzaam en structureel beschikbaar te hebben en te houden ten behoeve van de woningen gelegen op de percelen kadastraal bekend *. Deze parkeerplaatsen mogen niet aan een specifieke woning worden toegewezen, maar dienen voor algemeen gebruik voor alle bewoners van de genoemde woningen en hun bezoekers beschikbaar te blijven. Bij niet-nakoming van deze bepaling verbeurt Ontwikkelaar dan wel diens rechtsopvolger aan de Gemeente Dijk en Waard een direct opeisbare boete van € 250 (zegge tweehonderdvijftig euro) per dag of gedeelte daarvan dat Ontwikkelaar dan wel diens rechtsopvolger met de naleving van deze bepaling in gebreke is.*

13.7Deelauto's

Ontwikkelaar is verplicht om gedurende ten minste 10 jaar na oplevering van het eerste onderdeel van het Ontwikkelprogramma een deelautosysteem en deelfietsysteem in stand te houden dat voldoet aan de volgende voorwaarden. Bij niet-nakoming van deze bepaling verbeurt Ontwikkelaar aan de Gemeente Dijk en Waard een direct opeisbare boete van € 250 (zegge tweehonderdvijftigeuro) per dag of gedeelte daarvan dat Ontwikkelaar met de naleving van deze bepaling in gebreke is.

13.8Extra fietsparkeerplaatsen

Ontwerp

Ontwikkelaar verplicht zich de extra fietsparkeerplaatsen in een centrale afgesloten ruimte die als onderdeel van het Ontwikkelprogramma op eigen terrein zijn gerealiseerd. In stand te houden. Bij niet-nakoming van deze bepaling verbeurt Ontwikkelaar aan de Gemeente Dijk en Waard een direct opeisbare boete van € 250 (zegge tweehonderdvijftigeuro) per dag of gedeelte daarvan dat Ontwikkelaar met de naleving van deze bepaling in gebreke is.

13.9 De bepalingen in Artikelen 13.6, 13.7 en 13.8 zullen als kwalitatieve verplichting moeten worden opgenomen in alle notariële akten waarmee de nieuw te bouwen appartementen en zorgappartementen met de bijbehorende buitenruimten worden vervreemd.

Artikel 14. Klimaatadaptatie

14.1 Ontwikkelaar heeft een Klimaatadaptatieplan Bijlage 9 opgesteld conform de uitgangspunten Maatlat Klimaatbestendige Bouw uit het Beleidsplan Klimaatadaptatie Dijk en Waard basisveiligheidniveaus voor klimaatbestendige nieuwbouw versie 3.0 en is verplicht het Ontwikkelingsprogramma hieraan te laten voldoen. Ontwikkelaar zal de klimaatadaptieve maatregelen zoals genoemd in het klimaatadaptatieplan in stand houden.

14.2 Klimaatadaptatie

a) Ontwikkelaar en diens rechtsopvolgers zijn verplicht om de hieronder genoemde klimaatadaptieve maatregelen voor eigen rekening in goede staat te onderhouden en in stand te houden.
Bij niet-nakoming van deze bepaling verbeurt Ontwikkelaar dan wel diens rechtsopvolger aan de Gemeente Dijk en Waard een direct opeisbare boete van € 250 (zegge tweehonderdvijftigeuro) per dag of gedeelte daarvan dat Ontwikkelaar dan wel diens rechtsopvolger met de naleving van deze bepaling in gebreke is.

14.3 De bepaling in Artikel 14 als kwalitatieve verplichting moeten worden opgenomen in alle notariële akten waarmee de nieuw te bouwen appartementen met de bijbehorende buitenruimten worden vervreemd.

Vestiging erfdienstbaarheid.

*Ter uitvoering van het vorenstaande vestigt de Eigenaar hierbij ten laste van het dienend erf, zijnde de kadastrale percelen *** de hiervoor onder artikel 9 omschreven erfdienstbaarheid ten behoeve van het heersend erf, zijnde de kadastrale percelen ***, welke vestiging van deze erfdienstbaarheid door de Eigenaar wordt aanvaard. Gemelde erfdienstbaarheid wordt gevestigd onder de opschortende voorwaarde dat het heersend erf in eigendom wordt overgedragen aan de gemeente Dijk en Waard.*

Kettingbeding

1. *Ter uitvoering van het vorenstaande onder 13.1, zal in iedere akte van levering van een appartementsrecht door de Eigenaar aan de desbetreffende Koper de verplichting worden opgelegd om *eenhonderdzesendertig (136)* inpandige autoparkeerplaatsen duurzaam en structureel beschikbaar te hebben en te houden ten behoeve van de woningen binnen het Terrein.*
2. *De desbetreffende Koper zal verplicht zijn, en dient zich te verbinden zich jegens de Eigenaar, mede ten behoeve van de Gemeente Dijk en Waard, diens belangen daarmee behartigend, dient te aanvaarden, om bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van een (onder)Appartementsrecht aan de nieuwe eigenaar of beperkt*

Ontwerp

*gerechtigde de in lid 1 alsmede de in dit lid 2 opgenomen bepalingen ten behoeve van de Eigenaar, mede ten behoeve van de Gemeente Dijk en Waard, diens belangen daarmee behartigend, op te leggen en deze bepalingen woordelijk in de betreffende akte van eigendomsoverdracht of vestiging van een zakelijk recht op te nemen en die ten behoeve van de Verkoper aan te nemen, zulks op straffe van de hier onder * geciteerde boete.*

Onder vervreemding wordt in dit verband verstaan: elke juridische of economische overdracht krachtens koop, ruil, schenking, afgifte van een legaat, inbreng of elke andere overeenkomst die als een economische of juridische eigendomsoverdracht is te beschouwen, alsmede de vestiging of overdracht van een recht van erfpacht, een opstalrecht of een recht van vruchtgebruik.

Kwalitatieve verplichting

Ter uitvoering van het hiervoor in artikel 12.4, artikel 13.9 en artikel 14.3 bepaalde zal in iedere akte van levering van een appartementsrecht door de Eigenaar aan de desbetreffende Koper de in artikel 12.3, artikel 13.6, 13.7, 13.8 en artikel 14 als kwalitatieve verplichting worden overeengekomen.

Kettingbeding

1. Ter uitvoering van de anterieure overeenkomst wordt bij deze door Verkoper aan de Koper dan wel zijn rechtsopvolgers in de eigendom onder algemene of bijzondere titel de verplichting opgelegd de verplichting tot nakoming van de onder 12.1 opgenomen verplichting tot zelfbewoning, welke verplichting mede inhoudt het opleggen van deze verplichting aan zijn rechtsopvolgers in de eigendom, welke verplichtingen eindigen op de in 12.1 genoemde termijn van vijf jaar, onder verbeurte van de in 12.1 genoemde boete in geval van niet nakoming.
2. Ter uitvoering van het hiervoor onder 13.1 bepaalde wordt bij deze door Verkoper aan de Koper de verplichting opgelegd om *eenhonderdzesendertig (136) inpandige autoparkeerplaatsen duurzaam en structureel beschikbaar te hebben en te houden ten behoeve van de woningen binnen het Terrein.
3. Koper is verplicht en verbindt zich jegens Verkoper, mede ten behoeve van de Gemeente Dijk en Waard, diens belangen daarmee behartigend, die dit aanvaardt, om bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde de in lid 1 en lid 2 alsmede de in dit lid 3 opgenomen bepalingen ten behoeve van Verkoper, mede ten behoeve van de Gemeente Dijk en Waard, diens belangen daarmee behartigend, op te leggen en deze bepalingen woordelijk in de betreffende akte van eigendomsoverdracht of vestiging van een zakelijk recht op te nemen en die ten behoeve van de Verkoper aan te nemen, zulks op straffe van de hier onder * geciteerde boete.

   Onder vervreemding wordt in dit verband verstaan: elke juridische of economische overdracht krachtens koop, ruil, schenking, afgifte van een legaat, inbreng of elke andere overeenkomst die als een economische of juridische eigendomsoverdracht is te beschouwen, alsmede de vestiging of overdracht van een recht van erfpacht, een opstalrecht of een recht van vruchtgebruik.

Kwalitatieve verplichting

1. Ter uitvoering van het hiervoor in artikel 12.4, artikel 13.9 en artikel 14.3 bepaalde wordt bij deze ten behoeve van Verkoper, mede namens de Gemeente Dijk en Waard,

Ontwerp

diens belangen behartigend, en ten laste van het verkochte door Partijen de in artikel 12.3, artikel 13.6, 13.7, 13.8 en artikel 14 als kwalitatieve verplichting overeengekomen.

2. De in lid 1 van dit artikel omschreven verplichting zal overgaan op al degenen die het Verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel.
3. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan de in lid 1 van dit artikel omschreven verplichting gebonden.
4. Ter zake van de inschrijving van deze akte in de Openbare Registers kiezen Partijen woonplaats ten kantore van mij, notaris.

- een akte vestiging opstalrecht ten behoeve van Four Energy B.V. waarbij een opstalrecht is gevestigd op de Privé gedeelten van Toren A, welke akte is verleden voor * notaris gevestigd te Dijk en Waard, verleden, waarvan op * een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers in register Hypotheken 4 deel * nummer *, in welke akte onder meer het volgende is vermeld, woordelijk luidend:
  **.

AANVAARDING DOOR KOPER

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

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij dezen tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

OVERDRACHTSBELASTING / OMZETBELASTING

1. Wegens de verkrijging van het Verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt voor rekening van Verkoper.
   De overdrachtsbelasting is verschuldigd over de waarde van het Verkochte, die gelijk is aan de koopprijs.
   Op de verkrijging is het bepaalde in artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer van toepassing.
   De grondslag waarover overdrachtsbelasting verschuldigd is, wordt berekend over:
   - de waarde van het Verkochte, welke is gelijkgesteld aan de koopprijs en * bedraagt;
   - verminderd met de heffingsgrondslag waarover overdrachtsbelasting is geheven ter gelegenheid van de hierna te melden akte van levering, waarbij het Verkochte door verkoper is verkregen, welke heffingsgrondslag voor het Verkochte wordt gesteld op *.
2. Over de koopprijs is geen omzetbelasting verschuldigd ingevolge artikel 11 Wet op de omzetbelasting 1968 ('**Wet OB**') lid 1 aanhef.

INFORMATIEPLICHT VERKOPER

Verkoper verklaart dat hij ten aanzien van het Verkochte aan Koper alle inlichtingen heeft verschaft, die ter kennis van Koper behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten die aan Koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar geldende verkeersopvattingen van Koper verlangd mag worden, door verkoper niet behoeven te worden verstrekt.

VOLMACHTEN

In artikel 28 van de Koopovereenkomst is het volgende bepaald, woordelijk luidend:
"***Artikel 28 Volmacht***

Ontwerp

1. *In de notariële akte van levering ter zake de tot het Verkochte behorende appartementsrecht(en) zal de Koper onherroepelijk volmacht - met de macht van substitutie - verlenen aan het bestuur van de Vereniging van Eigenaars, alsmede aan ieder van de medewerkers van de Notaris, om:*
   a. *medewerking te verlenen aan het zo nodig, tot uiterlijk één jaar na de oplevering van het gemeenschappelijke deel en de gemeenschappelijke zaken van het gebouw, vestigen van kwalitatieve verplichtingen/rechten en/of beperkte rechten, zoals rechten van opstal en/of erfdienstbaarheden, ten behoeve van de (nuts)instellingen die daar om verzoeken voor onder andere de aanleg en instandhouding van werken in de meest algemene zin van het woord, waaronder begrepen leidingen, kabels en buizen met toebehoren, voor voorzieningen, zoals water, warmtenet en elektriciteit, in, op of boven - een gedeelte van – de tot het Project behorende appartementsrecht(en), één en ander onder de voorwaarden en bepalingen als met de betreffende (nuts)instellingen zijn of worden overeengekomen; en*
   b. *de akte van splitsing en het daarin opgenomen reglement zo nodig, tot uiterlijk één jaar na de oplevering van het gemeenschappelijke deel en de gemeenschappelijke zaken van het appartementencomplex, aan te passen aan de feitelijke situatie.*
2. *De gevolmachtigde is gerechtigd de ter zake nodige akten en stukken te tekenen en verder te verrichten al hetgeen de gevolmachtigde dienstig zal oordelen.*
   De gevolmachtigde is bevoegd van deze volmacht gebruik te maken, ook indien het een rechtshandeling betreft waarbij de gevolmachtigde optreedt als gevolmachtigde van één of meer andere bij die rechtshandeling betrokkenen.
3. *Koper verplicht zich jegens Verkoper medewerking te verlenen aan de aanvraag voor het verkrijgen van de (eventueel) benodigde toestemming van de toekomstige hypotheekhouder(s) van de tot het Verkochte behorende appartementsrecht(en) voor de hiervoor onder 1 vermelde rechtshandelingen.*
4. *Ingeval van vervreemding van de tot het Verkochte behorende appartementsrecht(en) voor of tot uiterlijk één jaar na de oplevering van het gemeenschappelijke deel en de gemeenschappelijke zaken van het gebouw, zal Koper:*
   a. *aan zijn rechtsopvolger(s) ten aanzien van het Verkochte de verplichting opleggen een gelijke volmacht als hiervoor in lid 1 vermeld te verlenen aan ieder van de medewerkers van de Notaris, alsmede de verplichting opleggen medewerking te verlenen aan de aanvraag voor een gelijke toestemming als hiervoor in lid 3 bedoeld;*
   b. *het hiervoor in lid 1 tot en met 3 bepaalde bij wijze van kettingbeding opleggen aan zijn rechtsopvolger(s) ten aanzien van de tot het Verkochte behorende appartementsrecht(en) en ten behoeve van Verkoper bedingen, aannemen en woordelijk in de betreffende akte opnemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijf duizend euro (€ 5.000,00) ten behoeve van de Verkoper.*
5. *Indien na ondertekening van de notariële akte van levering mocht blijken, dat de kadastrale omschrijving van daarin vermelde percelen of de tot het Verkochte behorende appartementsrechten niet juist of niet volledig is, dienen de notariële akte van levering en eventuele akte(n) waarbij hypotheek op de tot het Verkochte behorende appartementsrecht(en) is verleend bij notariële akte(n) gerectificeerd te worden.*

Ontwerp

Koper verleent hierbij de hierboven geciteerde volmachten met alle daarbij gemaakte bepalingen, welke bepalingen door Koper uitdrukkelijk worden aanvaard.

SLOTVERKLARINGEN

*Van de volmacht van verkoper blijkt uit een notariële akte van volmacht op tweeëntwintig april tweeduizend twintig voor mr. J.H. Eskens, notaris te Alkmaar verleden.

SLOT

Waarvan akte, in minuut opgemaakt is verleden te Heerhugowaard op de datum in het hoofd van deze akte gemeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. De identiteit van ieder van de bij deze akte verschenen personen is door mij, notaris, aan de hand van een document als bedoeld in artikel 1 van de Wet op de identificatieplicht vastgesteld.

De verschenen personen hebben verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen. De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard met de beperkte voorlezing van de akte in te stemmen.

Vervolgens is deze akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om

Ontwerp