

AKTE VAN LEVERING / *ERFDIENSTBAARHEDEN / KETTINGBEDING

(Bouwnummer * project Westerdel, Waterlant fase 3 te Broek op Langedijk)

Kenmerk: */bk

CONCEPT gedateerd * 2022

Op * tweeduizend *entwintig verschenen voor mij, *mr. Saskia Juffermans- de Vries*mr. Daniëla Vrielink, notaris gevestigd te Heerhugowaard:

1. *[medewerker Actus Notarissen]

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, feitelijk adres IJsbaanpad 1A, 1076 CV Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer: 08013158; en

2. *.

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

A. CONSIDERANS

a. Verkoper en Koper zijn een overeenkomst aangegaan betreffende (onder meer) de verkoop en koop van het Verkochte, waarvan blijkt uit de Koopovereenkomst.

Verkoper en Koper wensen thans, voor zover het betreft de levering van het Verkochte, uitvoering te geven aan de Koopovereenkomst en verklaren mij, notaris en Actus Notarissen daartoe opdracht te hebben gegeven.

b. Koper en Aannemer zijn een overeenkomst aangegaan betreffende de (af)bouw van een woning met aanhorigheden, waarvan blijkt uit de Aanneemovereenkomst.

B. DEFINITIES

1. Tenzij anders blijkt, wordt in deze akte verstaan onder:

Aannemer:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid B.V. Aannemingsbedrijf J.Th. Kuin, statutair gevestigd te Grootebroek, feitelijk adres De Tocht 5, 1611 HT Bovenkarspel, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer: 36008595;

Aannemingsovereenkomst:

de door de Koper en Aannemer gesloten overeenkomst van aanneming, waarbij Koper 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, op het Verkochte de woning met aanhorigheden (af) te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven. Door Koper ondertekend op * tweeduizend *tweeëntwintig en door Aannemer ondertekend op * tweeduizend *tweeëntwintig.

Actus Notarissen:

Actus Notarissen N.V., een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Amsterdam, mede kantoorhoudende te W.M. Dudokweg 39, 1703 DA Heerhugowaard, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34303539;

Gemeente:

de publiekrechtelijke rechtspersoon: Gemeente Dijk en Waard, statutair gevestigd te Heerhugowaard, feitelijk adres Parelhof 1, 1703 EZ Heerhugowaard, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer: 85028827;

HVC

de besloten vennootschap: HVC Energie B.V. (tevens handelend onder de naam HVC KringloopEnergie), gevestigd te Alkmaar, feitelijk adres Jadestraat 1, 1812 RD Alkmaar, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 37120516;

Koopovereenkomst:

de door Partijen gesloten overeenkomst van verkoop en koop van het Verkochte, zoals vervat in een onderhandse akte, door Partijen ondertekend op * tweeduizend *tweëntwintig;

Koper:

de heer * *en mevrouw *, *beiden voornoemd*, tezamen;

Kwaliteitsrekening:

een van de bijzondere rekeningen van Actus Notarissen, als bedoeld in artikel 25 van de Wet 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);

Project:

de door BPD uit te geven kavels aan derden, omvattende (onder meer) zesendertig (36) bouwkavels voor de realisering van vijf (5) rijwoningen met elk een berging, waarvan twee (2) woningen (hoekwoningen) met een parkeerplaats, twintig (20) twee-onder-een kapwoningen met elk een garage en twee (2) parkeerplaatsen en elf (11) vrijstaande woningen met elk een garage en twee (2) parkeerplaatsen het gebied Westerdel Waterlant fase 3 te Broek op Langedijk, waar het Verkochte deel van uitmaakt;

Situatietekening:

de aan deze akte gehechte (juridische) situatietekening waarop (onder meer) het Verkochte is weergegeven met bouwnummer *;

Verkochte:

*het perceel grond met de zich op die grond (nog te realiseren) opstallen bestaande uit *, plaatselijk bekend * te * Broek op Langedijk, kadastraal bekend gemeente Langedijk sectie F, nummer *, (ongeveer) groot * vierkante meter (*m²), waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend;

Verkoper:

BPD Ontwikkeling B.V., voornoemd.

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 ontleen.

C. LEVERING

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert Verkoper hierbij het Verkochte aan Koper die hierbij *- ieder voor een gelijk aandeel - het Verkochte aanvaardt.

D. KOOPPRIJS

1. De koopprijs van het Verkochte bedraagt * inclusief omzetbelasting.
2. De koopprijs inclusief omzetbelasting, de eventueel verschuldigde (rente)vergoeding berekend overeenkomst artikel 4 lid 3 van de Koopovereenkomst en 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.
3. Verkoper verleent Koper bij deze kwijting voor de betaling van de koopprijs inclusief omzetbelasting, de hiervoor in lid 2 van dit artikel bedoelde (rente)vergoeding en de hiervoor in lid 2 van dit artikel bedoelde reeds vervallen aanneemtermijn(en).
4. De aanneemsom zal (verder) worden voldaan conform het bepaalde in artikel 4 van de Aannemingsovereenkomst (Termijnen en betalingsregeling).
5. Indien een betaling van een Kwaliteitsrekening plaatsvindt aan een Partij en sprake is van een onterechte betaling door Actus Notarissen ten gevolge van een fout in de nota van afrekening en/of van een (kennelijk) onjuiste interpretatie van de Koopovereenkomst en/of van een andere oorzaak, zal de betreffende Partij het door Actus Notarissen ten onrechte uitgekeerde bedrag terstond aan Actus Notarissen restitueren.

E. VOORGAANDE VERKRIJGING

Verkoper verkreeg het Verkochte (met meer registergoederen) door de inschrijving in de Openbare Registers op * tweeduizend *tweeëntwintig in register Hypotheken 4 in deel * nummer * van een afschrift van een akte tot levering / cessie / vestiging erfdienstbaarheden (onder opschortende voorwaarde) / aangaan kwalitatieve verplichtingen / ketting- en boetebeding, (onder meer) houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs en de verklaring van de bij die akte betrokken partijen dat geen beroep kan worden gedaan op een ontbindende voorwaarde, op *diezelfde dag voor *mr. S. Juffermans-de Vries, notaris gevestigd te Dijk en Waard verleden.

F. BEPALINGEN KOOPVEREENKOMST

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 danwel 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 voor woningbouw doeleinden. 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

1. De feitelijke levering (oplevering) van het Verkochte vindt plaats tegelijk met de bouwkundige oplevering aan Koper van de op het Verkochte te realiseren woning 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.
2. Blijkens de Koopovereenkomst is het Verkochte ongeveer groot * (*) vierkante meter. Deze grootte wijkt af van de voorlopig toegekende grootte die het Kadaster met toepassing van voorlopige grenzen aan het Verkochte heeft toegekend. De uitmeting van de landmeter van het Kadaster is uiteindelijk bepalend voor de definitieve grootte van het Verkochte.
3. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van het Verkochte geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

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 de woning daarop genoegzaam verzekerd op uitgebreide dekking via de CAR-verzekering van de Aannemer.

Artikel 6

Titelbewijzen en bescheiden

De op het Verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zijn, indien en voor zover Verkoper deze in zijn bezit had, aan Koper afgegeven.

Artikel 7

Energielabel

Een energielabel is niet van toepassing aangezien op het Verkochte geen opstellen staan waar een energielabel voor is vereist.

Artikel 8

Aanspraken

Voor zover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert Verkoper bij voorbaat met

ingang van de feitelijke levering (oplevering) aan Koper, die bij voorbaat aanvaardt, alle in de Koopovereenkomst bedoelde aanspraken die Verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen architecten, constructeurs, bouwers, aannemers, onderaannemers, installateurs en/of leveranciers van het Verkochte of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat Verkoper tot enige vrijwaring gehouden is.

Koper is bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten na feitelijke levering (oplevering) te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.

Artikel 9

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.

G. 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.

H. 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.

I. GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

1. Het door de Aannemer te bouwen woonhuis maakt deel uit van een door Woningborg N.V. geregistreerd project ingeschreven onder registratienummer W-2022-00373-E026. De Aannemer heeft zich in de Aannemingsovereenkomst tegenover Verkrijger verbonden ter zake van het Verkochte de verplichtingen uit de garantie- en waarborgregeling van deze instelling te zullen nakomen.
2. Verkrijger heeft het garantiecertificaat ontvangen dan wel Verkrijger is een garantiecertificaat toegezegd.

J. BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen met betrekking tot het Verkochte, wordt te deze verwezen naar gemelde akte van levering op * tweeduizend tweeëntwintig verleden voor notaris *mr. S. Juffermans-de Vries, genoemd (deel * nummer *), waarin (onder andere) met Gemeente wordt bedoeld: de Gemeente, met Beeldkwaliteitsplan wordt bedoeld: het thans vigerende beeldkwaliteitsplan opgesteld door BGSV, Bureau voor Stedebouw in opdracht van Gemeente, de dato vijf november tweeduizend vijftien en met Situatietekening wordt bedoeld: de Situatietekening en waarin (onder meer) het navolgende voorkomt, woordelijk luidende:

“K. NIEUWE BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

1. Vestiging erfdiensbaarheden (onder opschortende voorwaarde)

- I. In verband met de aard van de bebouwing (Bouwnummer 25 (sectie F nummer *), Bouwnummer 26 (sectie F nummer *), Bouwnummer 27 (sectie F nummer *), Bouwnummer 28 (sectie F nummer *), Bouwnummer 29 (sectie F nummer *), Bouwnummer 30 (sectie F nummer *), Bouwnummer 31 (sectie F nummer *), Bouwnummer 32 (sectie F nummer *), Bouwnummer 33 (sectie F nummer *), , Bouwnummer 36 (sectie F nummer *), Bouwnummer 37 (sectie F nummer *), Bouwnummer 40 (sectie F nummer *), Bouwnummer 41 (sectie F nummer *), Bouwnummer 42 (sectie F nummer *), Bouwnummer 43 (sectie F nummer *), Bouwnummer 44 (sectie F nummer *), Bouwnummer 45 (sectie F nummer *), Bouwnummer 51 (sectie F nummer *), Bouwnummer 52 (sectie F nummer *), Bouwnummer 53 (sectie F nummer *), Bouwnummer 54 (sectie F nummer *), Bouwnummer 55 (sectie F nummer *), Bouwnummer 56 (sectie F nummer *), Bouwnummer 57 (sectie F nummer *), Bouwnummer 58 (sectie F nummer *))**

*Ter uitvoering van de (nog te sluiten) koopovereenkomsten met derden verklaart BPD hierbij te vestigen, om niet doch niet uit vrijgevigheid, onder **de opschortende voorwaarde** van overdracht aan een derde van (een van) hierna te noemen percelen,*

- 1. ten behoeve en ten laste van Bouwnummer 25 en ten behoeve en ten laste van Bouwnummer 26, over en weer;*
- 2. ten behoeve en ten laste van Bouwnummer 27 en ten behoeve en ten laste van Bouwnummer 28, over en weer;*
- 3. ten behoeve en ten laste van het perceel kadastraal bekend Bouwnummer 28 en ten behoeve en ten laste van Bouwnummer 29, over en weer;*
- 4. ten behoeve en ten laste van Bouwnummer 29 en ten behoeve en ten laste van Bouwnummer 30, over en weer;*
- 5. ten behoeve en ten laste van Bouwnummer 30 en ten behoeve en ten laste van Bouwnummer 31, over en weer,*
- 6. ten behoeve en ten laste van Bouwnummer 32 en ten behoeve en ten laste van Bouwnummer 33, over en weer,*
- 7. ten behoeve en ten laste van Bouwnummer 36 en ten behoeve en ten laste van Bouwnummer 37, over en weer,*
- 8. ten behoeve en ten laste van Bouwnummer 40 en ten behoeve en ten laste van Bouwnummer 41, over en weer,*
- 9. ten behoeve en ten laste van Bouwnummer 42 en ten behoeve en ten laste van Bouwnummer 43, over en weer,*
- 10. ten behoeve en ten laste van Bouwnummer 44 en ten behoeve en ten laste van Bouwnummer 45, over en weer,*
- 11. ten behoeve en ten laste van Bouwnummer 51 en ten behoeve en ten laste van Bouwnummer 52, over en weer,*
- 12. ten behoeve en ten laste van Bouwnummer 53 en ten behoeve en ten laste van Bouwnummer 54, over en weer,*
- 13. ten behoeve en ten laste van Bouwnummer 55 en ten behoeve en ten laste van Bouwnummer 56, over en weer,*
- 14. ten behoeve en ten laste van Bouwnummer 57 en ten behoeve en ten laste van Bouwnummer 58, over en weer,*

de erfdiensbaarheid, inhoudende de verplichting voor de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het dienend erf respectievelijk het heersend erf om voor zover nodig, de toestand van de beide registergoederen en de daarop gebouwde opstallen ten opzichte van elkaar te dulden en te handhaven, ook voor zover deze in strijd mocht zijn met het burencrecht, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen, en meer in het bijzonder:

- (i) de verplichting tot het dulden, over en weer, van inbalking en inankering, alsmede uit-, over- en onderbouw, een en ander conform de gerealiseerde (bouwkundige en technische) toestand;*
- (ii) de verplichting tot het dulden, over en weer, van afvoer van regenwater en drop overeenkomstig de aangebrachte goten, leidingen en putten en mede inhoudende de verplichting van het dienend erf respectievelijk het heersend erf het overlopende water van de daken van de op de heersend erf respectievelijk dienend erf gebouwde opstallen te ontvangen en omgekeerd;*
- (iii) de verplichting tot het dulden, over en weer, van de in het heersend erf en dienend erf aanwezige kabels en leidingen, waartoe onder meer begrepen ondergrondse en bovengrondse leidingen, ten behoeve van afvoer van hemelwater, gootwater, drainagesystemen of anderszins, alsmede ontluchtingspijpen en ventilatiekokers, en/of kabels en leidingen ten behoeve van telefoon-, radio-, internet en/of televisie-aansluiting, alles in de meest ruime zin, welke bedoelde kabels en leidingen mogelijkerwijs over/door/in/aan/onder en/of op elkaars erf lopen en het verbod om bedoelde kabels en leidingen te verwijderen zonder voorafgaand overleg en unanieme instemming van zowel de (beperkt) gerechtigde(n) tot het heersend erf als de (beperkt) gerechtigde(n) tot het dienend erf;*
- (iv) de verplichting tot het dulden, over en weer, van de rioleringswerken welke dienstbaar zijn voor de afvoer van schoon en vuil water met de eventueel daarin aanwezige huishoudelijke afvalstoffen en faecaliën;*
- (v) de verplichting tot het dulden, over en weer, van een uitbouw inclusief de buiten- en zijmuren en eventuele overstek aan de achterzijde van de woning van een belendend perceel voor zover de (beperkt gerechtigde(n) van het belendende perceel in overeenstemming met de (eventueel) daarvoor vereiste publiekrechtelijke vergunning(en) een uitbouw doet realiseren.*

De erfdiensbaarheden dienen te worden uitgeoefend op de voor het dienend erf respectievelijk heersend erf minst bezwarende wijze.

- II. In verband met overbouw (Bouwnummer 25 (sectie F nummer *), Bouwnummer 26 (sectie F nummer *), Bouwnummer 27 (sectie F nummer *), Bouwnummer 28 (sectie F nummer *), Bouwnummer 29 (sectie F nummer *), Bouwnummer 30 (sectie F nummer *), Bouwnummer 31 (sectie F nummer *), Bouwnummer 36 (sectie F nummer *), Bouwnummer 37 (sectie F nummer *), Bouwnummer 40 (sectie F nummer *), Bouwnummer 41 (sectie F nummer *), Bouwnummer 42 (sectie F nummer *), Bouwnummer 43 (sectie F nummer *), Bouwnummer 44 (sectie F nummer *), Bouwnummer 45 (sectie F nummer *), Bouwnummer 51 (sectie F nummer *), Bouwnummer 52 (sectie F nummer *), Bouwnummer 53 (sectie F nummer *), Bouwnummer 54 (sectie F nummer *), Bouwnummer 55 (sectie F nummer *), Bouwnummer 56 (sectie F nummer *), Bouwnummer 57 (sectie F nummer *),**

Bouwnummer 58 (sectie F nummer *)

Ter uitvoering van de (nog te sluiten) koopovereenkomsten met derden verklaart BPD hierbij te vestigen, om niet doch niet uit vrijgevigheid, onder de opschortende voorwaarde van overdracht aan een derde van (een van) de hieronder genoemde percelen,

- 1. ten behoeve van Bouwnummer 25 en ten laste van Bouwnummer 26,*
- 2. ten behoeve van Bouwnummer 27 en ten laste van Bouwnummer 28,*
- 3. ten behoeve van Bouwnummer 29 en ten laste van Bouwnummer 28,*
- 4. ten behoeve van Bouwnummer 31 en ten laste van Bouwnummer 30,*
- 5. ten behoeve van Bouwnummer 36 en ten laste van Bouwnummer 37,*
- 6. ten behoeve van Bouwnummer 40 en ten laste van Bouwnummer 41,*
- 7. ten behoeve van Bouwnummer 43 en ten laste van Bouwnummer 42,*
- 8. ten behoeve van Bouwnummer 44 en ten laste van Bouwnummer 45,*
- 9. ten behoeve van Bouwnummer 51 en ten laste van Bouwnummer 52,*
- 10. ten behoeve van Bouwnummer 53 en ten laste van Bouwnummer 54,*
- 11. ten behoeve van Bouwnummer 55 en ten laste van Bouwnummer 56,*
- 12. ten behoeve van Bouwnummer 58 en ten laste van Bouwnummer 57,*

de erfdiensbaarheid inhoudende de verplichting van de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het dienend erf om te dulden dat een gedeelte (waaronder in elk geval wordt verstaan de dakgoot) van de woning gelegen op het heersend erf zich gedeeltelijk boven het dienend erf bevindt.

Deze erfdiensbaarheid omvat tevens het recht voor de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het heersend erf bedoeld gedeelte te onderhouden en zo nodig te vernieuwen, waarbij voor de benodigde werkzaamheden gebruik mag worden gemaakt van het dienend erf.

De erfdiensbaarheden dienen te worden uitgeoefend op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze.

2. Aangaan (kwalitatieve) verplichtingen

I. Openbare voorzieningen en watergangen (ten aanzien van het Verkochte)

De eigenaar (alsmede diens rechtsopvolgers) van het Verkochte is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente casu quo het betreffende nutsbedrijf casu quo het betreffende hoogheemraadschap zonder enige vergoeding te gedogen (i) al wat aan openbare voorzieningen in, op of boven het Verkochte is of zal worden aangebracht en onderhouden en (ii) onderhoud te plegen aan de watergangen gelegen om het Verkochte.

Van de gedoogplicht zal gebruik worden gemaakt als de voorzieningen redelijkerwijs niet in gemeentegrond kunnen worden aangebracht en het gebruik van het Verkochte niet meer zal beperken dan strikt noodzakelijk is.

Alle schade die ontstaat door het aanbrengen, onderhouden, vernieuwen of verwijderen van de voorzieningen zal op kosten van de instantie, die de werkzaamheden laat uitvoeren, worden hersteld.

De eigenaar (alsmede diens rechtsopvolger) van het Verkochte is aansprakelijk voor alle schade die door beschadiging van de aanwezige voorzieningen ontstaat, door toedoen van zichzelf of personen voor wie hij verantwoordelijk is.

II. Talud (ten aanzien van het Verkochte).

De eigenaar (alsmede diens rechtsopvolgers) is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente om de door (of namens) Koper op het Verkochte aan te leggen talud met oever

in stand te houden conform de situatie ten tijde van de oplevering (overwegend groene uitstraling van het oevertalud) en dit talud met en oever voor eigen rekening te onderhouden en, indien noodzakelijk, te vernieuwen/vervangen.

Indien vernieuwing dan wel vervanging nodig is, dienen hiervoor gelijke materialen te worden gebruikt om (onder meer) de overwegend groene uitstraling te behouden.

Het maximaal toegestane verloop van een talud bedraagt één staat tot twee (dat wil zeggen één meter omhoog is twee meter naar binnen).

Het is de eigenaar (alsmede diens rechtsopvolgers) niet toegestaan het oevertalud te verharderen.

Het veranderen casu quo (deels) afgraven van het oevertalud is alleen toegestaan over de breedte van de (eventuele) steiger/vlonder en enkel voor zover dit in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan en/of het Beeldkwaliteitsplan is.

III. Steiger/vlonder (ten aanzien van het Verkochte).

De eigenaar (alsmede diens rechtsopvolgers) is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente om de door (of namens) Koper op het Verkochte aan te leggen vlonder/steiger in stand te houden conform de situatie ten tijde van de oplevering en deze vlonder/steiger voor eigen rekening te onderhouden en, indien noodzakelijk, te vernieuwen/vervangen. Indien vernieuwing dan wel vervanging nodig is, dienen hiervoor gelijke materialen te worden gebruikt en dient deze te worden aangelegd overeenkomstig de voorwaarden (waaronder de toegestane afmetingen) die de Gemeente in het bestemmingsplan voor de bestemming 'water', in het vigerende Beeldkwaliteitsplan en aanvullende regelgeving heeft vastgelegd.

IV. Photovoltaïsch-systeem (ten aanzien van Bouwnummer 25 (sectie F nummer *),

**Bouwnummer 26 (sectie F nummer *), Bouwnummer 27 (sectie F nummer *),
Bouwnummer 28 (sectie F nummer *), Bouwnummer 29 (sectie F nummer *),
Bouwnummer 30 (sectie F nummer *), Bouwnummer 31 (sectie F nummer *),
Bouwnummer 32 (sectie F nummer *), Bouwnummer 33 (sectie F nummer *),
Bouwnummer 36 (sectie F nummer *), Bouwnummer 37 (sectie F nummer *),
Bouwnummer 39 (sectie F nummer *), Bouwnummer 40 (sectie F nummer *),
Bouwnummer 41 (sectie F nummer *), Bouwnummer 42 (sectie F nummer *),
Bouwnummer 43 (sectie F nummer *), Bouwnummer 44 (sectie F nummer *),
Bouwnummer 45 (sectie F nummer *), Bouwnummer 46 (sectie F nummer *),
Bouwnummer 47 (sectie F nummer *), Bouwnummer 49 (sectie F nummer *),
Bouwnummer 50 (sectie F nummer *), Bouwnummer 51 (sectie F nummer *),
Bouwnummer 52 (sectie F nummer *), Bouwnummer 53 (sectie F nummer *),
Bouwnummer 54 (sectie F nummer *), Bouwnummer 55 (sectie F nummer *),
Bouwnummer 56 (sectie F nummer *), Bouwnummer 57 (sectie F nummer *)
Bouwnummer 58 (sectie F nummer *)).**

De eigenaar (alsmede diens rechtsopvolgers) is verplicht en verbindt zich jegens de eigenaar (alsmede diens rechtsopvolger) van een naastgelegen perceel geen opstellen of dergelijke op te richten of te doen oprichten, dan wel hoog opgaande beplanting te hebben die een belemmerende werking – in welke zin dan ook – hebben op het (nog te realiseren) photovoltaïsch-systeem welke zich bevindt (casu quo kan bevinden) op het dak van het naastgelegen perceel.

V. Ontworpen elementen met betrekking tot het Project (waaronder erfafscheiding) (ten

aanzien van Bouwnummer 24 (sectie F nummer *), Bouwnummer 25 (sectie F nummer *), Bouwnummer 35 (sectie F nummer *), Bouwnummer 48 (sectie F nummer *), Bouwnummer 58 (sectie F nummer *), Bouwnummer 59 (sectie F nummer *).

De eigenaar (alsmede diens rechtsopvolgers) is verplicht de ten tijde van de bouwkundige oplevering op het Verkochte aangebrachte specifiek voor het Project ontworpen elementen, een en ander zoals ook is vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan, te onderhouden en in stand te houden.

In het kader hiervan is de eigenaar (alsmede diens rechtsopvolgers) verplicht (in elk geval) de ten tijde van de bouwkundige oplevering aangebrachte erfafscheiding(en) in de vorm van een gaasraster hekwerk met stalen palen voorzien van hедера beplanting met een hoogte van circa één meter en tachtig centimeter (1,80 meter) in stand te houden en indien nodig te vervangen.

VI. *Ontworpen elementen met betrekking tot het Project (waaronder erfafscheiding) (ten aanzien van Bouwnummer 27 (sectie F nummer *), Bouwnummer 28 (sectie F nummer *), Bouwnummer 29 (sectie F nummer *), Bouwnummer 30 (sectie F nummer *), Bouwnummer 31 (sectie F nummer *).*

De eigenaar (alsmede diens rechtsopvolgers) is verplicht de ten tijde van de bouwkundige oplevering op het Verkochte aangebrachte specifiek voor het Project ontworpen elementen, een en ander zoals ook is vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan, te onderhouden en in stand te houden.

In het kader hiervan is de eigenaar (alsmede diens rechtsopvolgers) verplicht (in elk geval) de ten tijde van de bouwkundige oplevering op het Verkochte aangebrachte erfafscheiding(en) in de vorm van een gaasraster hekwerk met stalen palen voorzien van hедера beplanting met een hoogte van circa honderd centimeter (100 cm) in stand te houden en indien nodig te vervangen.

VII. *Parkeren (ten aanzien van Bouwnummer 24 (sectie F nummer *), Bouwnummer 25 (sectie F nummer *), Bouwnummer 26 (sectie F nummer *), Bouwnummer 32 (sectie F nummer *), Bouwnummer 33 (sectie F nummer *), Bouwnummer 34 (sectie F nummer *), Bouwnummer 35 (sectie F nummer *), Bouwnummer 36 (sectie F nummer *), Bouwnummer 37 (sectie F nummer *), Bouwnummer 38 (sectie F nummer *), Bouwnummer 39 (sectie F nummer *), Bouwnummer 40 (sectie F nummer *), Bouwnummer 41 (sectie F nummer *), Bouwnummer 42 (sectie F nummer *), Bouwnummer 43 (sectie F nummer *), Bouwnummer 44 (sectie F nummer *), Bouwnummer 45 (sectie F nummer *), Bouwnummer 46 (sectie F nummer *), Bouwnummer 47 (sectie F nummer *), Bouwnummer 48 (sectie F nummer *), Bouwnummer 49 (sectie F nummer *), Bouwnummer 50 (sectie F nummer *), Bouwnummer 51 (sectie F nummer *), Bouwnummer 52 (sectie F nummer *), Bouwnummer 53 (sectie F nummer *), Bouwnummer 54 (sectie F nummer *), Bouwnummer 55 (sectie F nummer *), Bouwnummer 56 (sectie F nummer *), Bouwnummer 57 (sectie F nummer *), Bouwnummer 58 (sectie F nummer *), Bouwnummer 59 (sectie F nummer *).*

De eigenaar (alsmede diens rechtsopvolgers) is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente om de door (of namens) Koper op het Verkochte aan te leggen twee parkeerplaatsen in stand te houden, een en ander zoals is aangegeven op de Situatietekening en ten genoegen van de Gemeente. Een eventueel te realiseren garage

wordt niet als parkeerplaats meegerekend.

In het kader van de verkeersveiligheid en vanuit stedenbouwkundige overwegingen is de breedte van de inrit van de parkeerplaatsen gemaximeerd. De maximale breedte van de inrit van de parkeerplaatsen dient in lijn te zijn met het gemeentelijk beleid daaromtrent, zoals vastgelegd in de situatietekeningen behorende bij de omgevingsvergunning van het Project.

VIII. Parkeren (ten aanzien van Bouwnummer 27 (sectie F nummer *), Bouwnummer 31 (sectie F nummer *)).

De eigenaar (alsmede diens rechtsopvolgers) is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente om de door (of namens) Koper op het Verkochte aan te leggen parkeerplaats in stand te houden, een en ander zoals is aangegeven op voormelde aan deze akte gehechte situatietekening en ten genoegen van de Gemeente. Een eventueel te realiseren garage wordt niet als parkeerplaats meegerekend.

In het kader van de verkeersveiligheid en vanuit stedenbouwkundige overwegingen is de breedte van de inrit van de parkeerplaatsen gemaximeerd. De maximale breedte van de inrit van de parkeerplaatsen dient in lijn te zijn met het gemeentelijk beleid daaromtrent, zoals vastgelegd in de situatietekeningen behorende bij de omgevingsvergunning van het Project.

Derdenwerking

Overeenkomstig het bepaalde in de Koopovereenkomst AB respectievelijk de Koopovereenkomst BC komen Partijen bij dezen voorts overeen als volgt:

- a. Partijen beogen nadrukkelijk derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de hiervoor onder I, II, III, IV, V, VI, VII en VIII genoemde bepalingen en de verder in deze akte vermelde bijzondere bepalingen.*
- b. Alle verplichtingen van een Partij uit hoofde van hetgeen hiervoor onder a. gemelde bepalingen om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van het Verkochte worden als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek aangegaan en zullen als zodanig overgaan op opvolgende gerechtigden tot het Verkochte, en dat daaraan tevens gebonden zullen zijn de gebruikers van het Verkochte.*
- c. Indien en voor zover de hiervoor onder a. genoemde artikelen/bepalingen niet kunnen kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, komen Gemeente en Koper hierbij overeen dat Koper (alsmede diens rechtsopvolgers) jegens de Gemeente (alsmede diens rechtsopvolgers) verplicht is de betreffende verplichtingen bij overdracht van het Verkochte als kettingbeding op te leggen aan opvolgende eigenaar(s) en door deze te doen aanvaarden en voorts de daaruit voor de Gemeente (alsmede diens rechtsopvolgers) voortvloeiende rechten namens de Gemeente (alsmede diens rechtsopvolgers) aan te nemen.*

In verband met dit kettingbeding is Koper (alsmede diens rechtsopvolgers) jegens de Gemeente (alsmede diens rechtsopvolgers), verplicht om de hiervoor onder a. bedoelde bepalingen, in iedere akte van overdracht letterlijk aan te halen.

Boete- en kettingbeding

- a. Bij niet-nakoming van het bepaalde onder K. Nieuwe bijzondere lasten en beperkingen, verbeurt de nalatige, voor elk geval van niet nakoming, een direct opeisbare boete aan de Gemeente ten bedrage van vijfentwintigduizend euro (€ 25.000,00), zonder dat enige ingebrekestelling nodig is.*

- b. Naast de hiervoor bepaalde boete behoudt de Gemeente het recht alle schade die het gevolg is van het verzuim, op de nalatige te verhalen.
- c. Het bepaalde onder K. Nieuwe bijzondere lasten en beperkingen alsmede het onderhavige boete- en kettingbeding dient -voor zover alsdan nog van toepassing- bij elke (overeenkomst strekkende tot) gehele of gedeeltelijke vervreemding, (overeenkomst strekkende tot) verdeling, overeenkomst strekkende tot verhuring of iedere andere wijze van in gebruik geven of toekenning van een zakelijk genotsrecht op het Verkochte aan de huurders/gebruikers, de opvolgende eigenaren of anderszins zakelijk gerechtigden te worden opgelegd en te worden bedongen ten behoeve van de Gemeente, op verbeurte van een zonder rechterlijke tussenkomst dadelijk opeisbare boete van vijftiengduizend euro (€ 25.000,00) ten behoeve van de Gemeente, voor iedere niet-oplegging van het onderhavige kettingbeding.”.

Vervulling opschortende voorwaarde

Door de inschrijving van een afschrift van onderhavige akte van levering in de Openbare Registers zal de opschortende voorwaarde als hiervoor in K.* vermelde citaat worden vervuld voor wat betreft het Verkochte en worden de in bedoeld citaat vermelde erfdienstbaarheden gevestigd en aanvaard, ten laste en/of ten behoeve van het Verkochte.

***VERPLICHTING(EN) IN VERBAND MET WARMTELEVERING DOOR HVC**

1. BPD verklaart dat namens haar door de Aannemer met HVC een overeenkomst is aangegaan voor aansluitingen van warmte, koude en warm tapwater voor gebruikers met een aansluiting van maximaal 100 (honderd) kWth (kilowatt thermal (warmtevermogen)). In de overeenkomst staat onder andere het navolgende vermeld, waarin met Woningen en/of Woning en/of perceel wordt bedoeld een woning als bedoeld in het Project, woordelijk luidende:

“Artikel 4. Overdracht van verplichtingen”

Enzovoort.

“Lid 1

Enzovoorts.

In aanvulling hierop zal aanvrager, en tevens middels een kettingbeding, de uit deze overeenkomst voortvloeiende aansluitverplichting op het warmtenet van HVC bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van de Woningen aan de opvolgende eigenaar van iedere Woning opleggen en derhalve te bedingen ten behoeve van HVC KringloopEnergie en haar eventuele rechtsopvolgers dat de Woning aangesloten is en blijft op het warmtenet van HVC en dat iedere eigenaar voor de levering van warmte uit het warmtenet een warmteleveringsovereenkomst met HVC KringloopEnergie dient aan te gaan.

Lid 2

Indien en voor zolang de aanvrager/verbruiker of de opvolgende eigenaar van het perceel niet aan de in lid 1 genoemd verplichting voldoet is hij verplicht om aan HVC KringloopEnergie een niet voor verrekening vatbare boete ad € 250,- per dag te betalen voor elke dag dat de verbruiker of de opvolgende eigenaar van het perceel niet aan de verplichting voldoet.

2. **Kettingbeding ten behoeve van HVC**

BPD verklaart (voor zover nodig als zaakwaarnemer waarnemende de belangen van de Aannemer en als zodanig namens de Aannemer) de hiervoor gemelde verplichtingen jegens HVC aan Verkrijger op te leggen. De Verkrijger verklaart kennis te hebben

genomen van vorenstaande bedingen en aanvaardt deze en verklaart daarmee de daaruit voor hem voortvloeiende verplichting(en) te zullen nakomen.

De bepaling hiervoor vermeld onder lid 1, alsmede het onderhavige kettingbeding, moeten bij elke verkoop of levering aan de nieuwe eigenaar van - of gerechtigde tot - het Verkochte worden opgelegd en ten behoeve van HVC worden bedongen en aangenomen. Omtrent deze verplichting tot oplegging is het navolgende overeengekomen:

- a. De tekst van de hiervoor gemelde bepaling onder 1., alsmede het onderhavige kettingbeding moeten woordelijk en volledig worden overgenomen.
- b. Onder de termen "verkoop" en "levering" als hierboven gebezigd, wordt voor de toepassing van het hiervoor bepaalde mede verstaan het aangaan van een overeenkomst tot bezwaring van het Verkochte met een beperkt genotsrecht casu quo die bezwaring zelve dan wel het uitgeven daarvan in een persoonlijk genotsrecht.

K. AANVAARDING DOOR KOPER

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

L. OVERDRACHTSBELASTING / OMZETBELASTING

1. Verkoper verklaart voor wat betreft het Verkochte te handelen als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 ('Wet OB') en verklaart dat sprake is van een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 4 Wet OB, zodat de onderhavige levering van rechtswege is belast met omzetbelasting krachtens het bepaalde in artikel 11 lid 1 aanhef en sub a onder 1 Wet OB. Deze omzetbelasting is in de koopsom van het Verkochte begrepen.
2. Ter zake van de overdrachtsbelasting wordt een beroep gedaan op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 aanhef en letter a Wet op de belastingen van rechtsverkeer, aangezien de Koper de omzetbelasting niet geheel of gedeeltelijk in aftrek kan brengen.
- *3. Met betrekking tot de vestiging van de in de onderhavige akte gevestigde erfdiensbaarheden stellen – voor zover nodig – Verkoper en Koper ter berekening van de overdrachtsbelasting de waarde op nihil, zodat geen overdrachtsbelasting is verschuldigd. Voor zover de waarde niet nihil zou zijn wordt ter zake van de overdrachtsbelasting een beroep gedaan op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 aanhef en letter a Wet op belastingen van rechtsverkeer.

*M. 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.

N. SLOTVERKLARINGEN

Volmachten

1. De Koper verleent hierbij onherroepelijk volmacht (met het recht van substitutie) tot het vestigen of doen vestigen van al zodanige erfdiensbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van het Verkochte, als vereist door de Gemeente

casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven, dan wel voortvloeiende uit het gebruik en de feitelijke situatie.

De onherroepelijke volmacht wordt gedurende de bouw en tot één jaar na oplevering van de laatste woning deel uitmakend van het Project gegeven aan Actus Notarissen.

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

Indien door Actus Notarissen niet binnen één jaar na oplevering van de laatste woning van het Project mededeling is gegeven dat van de aan hem afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, zal geen gebruik (meer) mogen worden gemaakt van de afgegeven volmachten.

2. Van de volmacht verlening aan de onder 1 genoemde verschenen persoon blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, die (in kopie) aan deze akte is gehecht (Bijlage).

Woonplaatskeuze

Verkoper en Koper verklaarden dat zij voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan en voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting woonplaats kiezen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

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

De identiteit van de bij deze akte betrokken verschenen personen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

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