

Verklaring:

Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op
20-06-2024 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in
deel 88950 nummer 108.

De bewaarder.

**AKTE VAN LEVERING PERCEEL GROND MEDE INHOUDENDE VESTIGING
KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN ALSMEDE CONSTATERING IN VERVULLING GAAN
OPSCHORTENDE VOORWAARDE(N)**

(Zaaknummer: 2240497/2220932/AS)

Repertoriumnummer: 10935

Levering van : Project Landgoed Wickevoort, deelplan Bos Fase 1 # 21
door : AM B.V.
aan : de heer R.H.J. Möhlmann & mevrouw E.H.L. Tielbeek

Heden, negentien juni tweeduizend vierentwintig, verschenen voor mij, meester **Theresia Maria Bos**, notaris te Haarlem:

1. mevrouw Isa Annerieke Kluijt, geboren te Beverwijk op drie en twintig november tweeduizend twee, domicilie kiezende ten kantore van de notaris aan de Van Eedenstraat 20 te 2012 EM Haarlem en aldaar werkzaam, te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **AM B.V.**, gevestigd te Utrecht, feitelijk gevestigd te 3528 BP Utrecht, Ptolemaeuslaan 80, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30160235;

voormelde vennootschap **AM B.V.** hierna te noemen: 'verkoper'; en

2. a. de heer **Robert Herman Johan Möhlmann**, geboren te Leiderdorp op vijftientwintig oktober negentienhonderdnegenentachtig, ongehuwd en nimmer gehuwd geweest, niet geregistreerd en nimmer geregistreerd geweest als partner in de zin van de wet;
b. mevrouw **Evelien Henriette Liesbeth Tielbeek**, geboren te Eindhoven op dertig oktober negentienhonderdnegenentachtig, ongehuwd en nimmer gehuwd geweest, niet geregistreerd en nimmer geregistreerd geweest als partner in de zin van de wet;
beiden wonende te 1057 GG Amsterdam, Admiralengracht 144 H;
en voornemens het hierna te omschrijven registergoed na oplevering te gaan bewonen;

hierna samen te noemen: 'koper'.

VOLMACHT(EN)

Van de door de onder 1. genoemde verkoper verleende volmacht blijkt een onderhandse akte van volmacht verlening die onder mijn, notaris, berusting ligt.

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

A. DOEL VAN DEZE AKTE

Deze akte heeft ten doel koper het hierna te omschrijven registergoed te leveren en daarmee uitvoering te geven aan de tussen verkoper en koper gesloten schriftelijke koop-/aannemingsovereenkomst.

B. KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST

Van de titel tot levering blijkt uit een onderhandse koop-/aannemingsovereenkomst, hierna te noemen: 'de koopovereenkomst'. Koper bevestigt een door beide partijen getekend exemplaar van deze koopovereenkomst te hebben ontvangen. De

bepalingen van de koopovereenkomst blijven van kracht voor zover daarvan in deze akte niet wordt afgeweken.

C. LEVERING EN AANVAARDING

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

1. een perceel bouwterrein ter grootte van circa vier honderd twee en vijftig vierkante meter (452 m²), bestemd voor de bouw van een half vrijstaande grote bosvilla gelegen te 2142 GM Cruquius, Zomereik huisnummer 6 op Landgoed Wickevoort met alle toebehoren, thans ook bekend als bouwnummer 21 in het Landgoed Wickevoort, deelplan Bos (Fase 1) te Cruquius, kadastraal bekend **gemeente Haarlemmermeer, sectie AC, nummer 2804** (voortgekomen uit het vervallen nummer 2786), waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en –oppervlakte is toegekend;
2. het een/vijfde (1/5^e) onverdeeld aandeel in een perceel grond bestemd als mandelige gebied (groenvoorziening), gelegen om en nabij de (thans nog te realiseren) woningen bekend als ‘gemeenschappelijk groenveld’ met de bouwnummers 20 tot en met 24 in het Landgoed Wickevoort, deelplan Bos (Fase 1) te Cruquius, kadastraal bekend **gemeente Haarlemmermeer, sectie AC, nummer 2799** (voortgekomen uit het vervallen nummer 2786), totaal circa groot een honderd een en tachtig vierkante meter (181 m²), waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en –oppervlakte is toegekend;
blijkens informatie verstrekt door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers wordt vermeld dat deze kadastrale percelen (omdat deze zijn voortgekomen uit het vervallen perceel gemeente Haarlemmermeer sectie AC nummer 1675) zijn belast met:
 1. een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder B van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten gunste van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Gasunie Transport Services B.V., gevestigd te Groningen (ingeschreven in deel 2619 nummer 130 mede in verband met inschrijving in deel 74229 nummer 99); alsmede
 2. een opstalrecht nutsvoorzieningen (met bijbehorende kwalitatieve verbintenis) ten gunste van de gemeente Haarlemmermeer (ingeschreven in deel 18742 nummer 62 mede in verband met inschrijving in deel 18751 nummer 154); en
 3. een opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel ten gunste van Hoogheemraadschap Rijnland (ingeschreven in deel 16678 nummer 3); en
 4. een opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel ten gunste van (thans) de naamloze vennootschap Liander N.V., gevestigd te Arnhem (ingeschreven in deel 58082 nummer 160 mede in verband met inschrijving in deel 69849 nummer 97); en
 5. een opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel ten gunste van (thans) de naamloze vennootschap Liander N.V., gevestigd te Arnhem (ingeschreven in deel 71081 nummer 181);

Deze nutsvoorzieningen zullen echter worden verwijderd en vervangen voor nieuwe voorzieningen in het kader van realisering van Landgoed Wickevoort (zie ook hieronder onder Hoofdstuk G);

hierna tezamen ook te noemen: 'het gekochte'.

Partijen geven op grond van artikel 104 Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om de nieuwe percelen te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting. Partijen stellen aan het Kadaster zodanige, door partijen goedgekeurde, gegevens ter beschikking dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat.

D. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER

Het gekochte is door verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving van een afschrift van een akte van levering ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op vijf april tweeduizend vierentwintig (05-04-2024) in Register Hypotheken 4 in deel 88496 nummer 26, in welke akte kwijting voor de koopsom is verleend, op diezelfde dag verleden voor meester T.M. Bos, notaris te Haarlem.

E. KOOPSOM

De koopovereenkomst is aangegaan voor een totale koop-/aanneemsom van **NEGENHONDERDVIJFENVIJFTIGDUIZEND EURO (€ 955.000,00)**, inclusief omzetbelasting.

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

Koper heeft tevens per heden voldaan de verschuldigde eenmalige verplichte bijdrage voor de hierna te vermelden Beheervereniging groot negenhonderdvijfennegentig euro (€ 995,00).

Doorbetaling van de koopsom van de grond en (indien en voor zover van toepassing) de tot op vandaag verschuldigde rentevergoeding aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag overeenkomstig deze akte zeker is.

F. OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

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

1. Onbezwaarde levering. Bijzondere lasten/beperkingen.

- a. Verkoper levert aan koper eigendom van het gekochte die:
 - onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;
 - niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheek of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten, behoudens de in deze akte vermelde;
 - niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, behoudens de in deze akte vermelde;
 - niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de in deze akte vermelde.
- b. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is vandaag **geen** beperking bekend in de gemeentelijke

beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.

Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van koper, onverminderd de hierboven omschreven mededelingsplicht van verkoper.

2. Over- of ondermaat.

Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van de bijbehorende grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

3. Feitelijke leveringsverplichting/Risico.

Zodra door verkoper en koper geheel is voldaan aan de verplichtingen voortvloeiende uit de koopovereenkomst zal verkoper het gekochte (doen) afleveren aan koper, die het alsdan in eigen gebruik en genot zal kunnen aanvaarden.

Bij de aflevering van het gekochte in de zin van de koopovereenkomst kan koper een beroep doen op de wettelijke opleveringsregeling als bedoeld in artikel 7:768 Burgerlijk Wetboek. Gedurende de (af)bouw is het gekochte voor rekening en risico van de aannemer.

Op de dag waarop het gekochte met toebehoren ten gebruike aan koper wordt opgeleverd gaat het risico over op koper, onverminderd diens aanspraken voortvloeiende uit de koopovereenkomst.

4. Baten en lasten.

De baten en lasten van het gekochte (daaronder begrepen de zakelijke lasten van het gekochte en eventuele bijdragen aan de vereniging van eigenaars) komen met ingang van heden voor rekening van koper. Het over het lopende jaar verschuldigde deel van die lasten wordt tussen verkoper en koper niet verrekend.

5. Juridische verklaring van verkoper.

Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend zodanig dat hij de in de koopovereenkomst opgenomen garanties en verklaringen thans niet ongewijzigd zou hebben gegeven of afgelegd.

6. Overdracht van rechten.

1. Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het gekochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen architect(en), constructeur(s), bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het gekochte mochten bestaan aan koper te

overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

2. Verkoper verleent bij deze aan koper onherroepelijk volmacht, welke volmacht koper aanneemt, om de hiervoor bedoelde rechten uit te oefenen. Die volmacht wordt verleend (mede) in het belang van verkoper en maakt een integrerend deel uit van de in deze akte vervatte overeenkomst. De volmacht eindigt op de datum van oplevering zoals bedoeld in de koopovereenkomst. Verkoper zal zich onthouden van de uitoefening van een of meer van de hiervoor bedoelde rechten, zolang de volmacht bestaat.
7. Tarief en kosten.
De notariskosten, het kadastraal tarief en overige aan de levering van het gekochte verbonden kosten, zijn voor rekening van **verkoper**.
8. Ontbindende voorwaarden.
Alle eventueel ter zake van de koop overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn thans uitgewerkt dan wel tenietgegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor verkoper als voor koper vervallen.
9. Bedenktime.
Het recht van koper om gedurende één kalenderweek na de terhandstelling van de koopovereenkomst de koop te ontbinden is vervallen door verloop van deze termijn.
10. Milieubepalingen
Verkoper heeft in het kader van milieutechnische aspecten ten aanzien van de levering van het gekochte een verkennend en aanvullend(water)bodemonderzoek laten uitvoeren. Uit de conclusie van opgemaakte rapportage blijkt dat de bodemkwaliteit ter plaatse van fase 2 van het Landgoed Wickevoort voldoende in kaart is gebracht en dat er geen aanvullend nader onderzoek verricht dient te worden. Er hoeft niet gesaneerd te worden. De locatie is geschikt voor de beoogde bestemming wonen met tuin.
11. Dulden aanwezigheid verlichting ten behoeve van (wandel)paden
 - a. Koper is ervan op de hoogte dat de op de kavel van de koper aangebrachte "lage" (wandel)paden verlichting geen onderdeel zal zijn van de in het plan aangebrachte (openbare) verlichting in het openbaar gebied welke eigendom wordt van de gemeente Haarlemmermeer. De (wandel)paden behoren tot het openbaar gebied. De op de kavel van de koper aangebrachte "lage" wandelpaden verlichting wordt aangesloten op de meterkast van de woning van die betreffende kavel.
 - b. Koper dient deze verlichting te dulden en voor eigen rekening te handhaven en voor eigen rekening te onderhouden (hieronder begrepen de bedrading van lamp naar woning en het onderhoud en vervanging van schemerschakelaar, de lamp en de paal). De kosten van vervanging van deze voorzieningen komen ook voor eigen rekening van de koper. Vervanging van de voorzieningen dient op initiatief en in opdracht van de koper te geschieden. Vervanging van de voorzieningen kan uitsluitend geschieden door identiek gelijkende voorzieningen.

Wijze van oplegging verplichtingen aan rechtsopvolgers

1. **Kwalitatieve verplichting**

Ter uitvoering van het hiervoor bepaalde zijn partijen overeengekomen de verplichtingen van de hiervoor omschreven zaken in de vorm van kwalitatieve verplichtingen, voor zover die bestaan uit een dulden of een niet doen, op te leggen, zodat de hiervoor aangewezen verplichtingen voortvloeiende uit de hiervoor omschreven blijven rusten op het gekochte en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het gekochte onder bijzonder titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het gekochte zullen verkrijgen. Aangezien van deze overeenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 BW.

2. **Kettingbeding**

In verband met het bovenstaande zijn partijen overeengekomen de hiervoor omschreven verplichtingen van koper, voor zover die niet bestaan uit een dulden of een niet doen en daardoor dus niet in de vorm van een kwalitatieve verplichting kunnen worden opgenomen, als ook de boeteregeling als omschreven hierna onder 3, in de vorm van een kettingbeding op te leggen aan koper, inhoudende de verplichting voor koper de hiervoor bedoelde verplichtingen bij wijze van derdenbeding integraal op te leggen aan degene(n) die het gekochte, of een gedeelte daarvan, onder bijzonder titel zal/zullen verkrijgen, de verlening van een zakelijk genotsrecht daaronder begrepen, waarbij tevens mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het gekochte zullen verkrijgen, en deze verplichtingen in de akte van overdracht of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de verkoper het beding aan.

3. **Boeteregeling**

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

4. **Oplegging en aanneming bovenomschreven verplichtingen**

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

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen,

worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

G. BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

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

1. voormelde titel van aankomst, waarin weer wordt verwezen naar alle bijzonder bepalingen die zijn opgenomen in verband met de voormelde zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder B van de Belemmeringenwet Privaatrecht en opstalrecht nutsvoorzieningen akten.

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **AM B.V.**, gevestigd te Utrecht (de verkoper), zal in het kader van de ontwikkeling van het project Landgoed Wickevoort te Cruquius nieuwe nutsvoorzieningen aanleggen in overleg met de betreffende instanties.

Voormelde vennootschap AM zal, indien en voorzover nodig zorgdragen voor doorhaling van de bovenvermelde zakelijke rechten uit de kadastrale registratie voor zover die niet meer van belang zijn.

Koper geeft daartoe volmacht aan voormelde vennootschap AM, zulks met de macht van substitutie, tot het eventueel (nader) opzeggen, afstanddoen dan wel tot het eventueel nog nader vestigen of doen vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van het gekochte, als vereist door de gemeente, casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven, dan wel voortvloeiende uit het gebruik en de feitelijke situatie.

2. een akte houdende levering op dertien mei tweeduizend vierentwintig (13-05-2024) verleden voor een waarnemer van meester T.M. Bos, notaris te Haarlem, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers op dertien mei tweeduizend vierentwintig (13-05-2024) in register Hypotheken 4, deel 88713, nummer 39, waarin het volgende woordelijk voorkomt:

“H. LOSSE ERFDIENSTBAARHEDEN TEN BEHOEVE VAN ONTWIKKELING PROJECTGEBIED

Mede ter uitvoering van de tussen de tussen verkoper en koper gesloten koopovereenkomst vestigen verkoper en koper ten behoeve en ten laste van elk van de percelen, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AC, nummers 2793 tot en met 2827, over en weer, onder de opschortende voorwaarde dat al de hiervoor vermelde kadastrale percelen door verkoper aan een derde zijn overgedragen, de navolgende erfdienstbaarheden, welke erfdienstbaarheden koper verklaart te aanvaarden, met inachtneming van de hiervoor omschreven opschortende voorwaarde:

Algemene erfdienstbaarheden (voor alle kavels)

1. ***de erfdienstbaarheid tot gedogen van de bouwkundige situatie,***
inhoudende de verplichting van de eigenaar van een perceel (dienend erf) om te dulden dat de toestand waarin die percelen na (af)bouw van de daarop voor de eerste maal gebouwde opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burennrecht, speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels voor telecommunicatieaansluitingen, de afvoer van hemelwater, gootwater, rook en fecaliën (door goten, schoorstenen,

rioleringswerken, drainagesystemen of anderszins), eventuele inbalking, inankering en in-, onder- en overbouw, licht en uitzicht, waaronder begrepen voor de uitspringende muren het recht tot inankering bij eventuele uitbouw, waarbij het volgende geldt:

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

2. de erfdienstbaarheid tot gedogen van uitgevoerde meerwerkopties,

inhoudende de verplichting van de eigenaar van een perceel (dienend erf) om te dulden dat de bouw van de naburige woningen met toebehoren kan geschieden met een of meer van de alternatieven opgesomd in de Koperskeuzelijst behorende bij de aannemingsovereenkomst en/of aangegeven op de situatietekening van het project.

Dit houdt onder meer in dat de eigenaar van een bouwperceel moet dulden dat ten behoeve van een in het kader van de bouw van een aangrenzende woning te plaatsen uitbouw, een funderingsbalk op de erfgrens wordt aangebracht, waarbij de erfgrens in het hart van de funderingsbalk komt te liggen, waardoor voor de helft van de breedte van de balk en de daarop te realiseren muur van de uitbouw, op en deels over de erfgrens wordt gebouwd. Deze verplichting geldt tot oplevering van de betreffende woningen.

Eventuele uit-, aan- en opbouwen die een eigenaar ná realisatie van het Project wens te realiseren, mogen alleen dan worden gerealiseerd ná goedkeuring van de architect van het deelplan Bos van het Landgoed Wickevoort én met inachtneming van het bepaalde in artikel 5 van de bijzondere bepalingen (dus nooit in de voorerfgebied van een bouwkaavel, ook al zou de architect hier goedkeuring voor geven). Deze bedoelde uit-, aan- en opbouwen vallen niet onder deze erfdienstbaarheid.

Naast de goedkeuring van de architect van het deelplan Bos van het Landgoed Wickevoort dient de eigenaar van een woning bekend als 'Boshuis' in het deelplan Bos (derhalve de bouwnummers 7 tot en met 16) voor een eventuele uit-, aan- en opbouw óók de toestemming te hebben van álle eigenaren van dat woonblok.

3. erfdienstbaarheid tot hebben van een opbouw in het verlengde van de woning scheidende muur (onder opschortende voorwaarde)

Mede ter uitvoering van de tussen verkoper en koper gesloten koopovereenkomst vestigen verkoper en koper ten behoeve en ten laste van de percelen:

A. ENZOVOORTS

B. (bouwnummer 20 en 21)

kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AC, nummer 2802 en 2804, over en weer, onder de opschortende voorwaarde dat de beide hiervoor vermelde kadastrale percelen door verkoper aan een derde zijn overgedragen, de navolgende erfdienstbaarheid, welke erfdienstbaarheid koper verklaart te aanvaarden, met inachtneming van de hiervoor omschreven opschortende voorwaarde:

C. ENZOVOORTS:

de erfdienstbaarheid tot hebben van een opbouw in het verlengde van de woningscheidende muur

inhoudende de verplichting van de eigenaar het dienend erf om te dulden dat de eigenaar van het heersend erf een opbouw aan de voorkant dan wel de achterkant van de te realiseren woning plaatst onder de opschortende voorwaarde dat deze opbouw wordt geplaatst in het verlengde van de woning scheidende muur, zodat deze uitbouw niet voor het raam van het dienend erf wordt geplaatst en het dienend erf alsdan vrij uitzicht houdt, waarbij het volgende geldt:

- deze erfdienstbaarheid houdt in een verbod om elk andersoortige opbouw te plaatsen;
- alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de opbouw op het heersend worden betaald door de eigenaar van het heersend erf;
- de eigenaren van het heersend erf zijn bevoegd het dienend erf te betreden als dit voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nodig is, zoals voor het plegen van onderhoud en vernieuwing.

4. erfdienstbaarheid tot hebben van een scheidingswand

ENZOVOORTS

5. erfdienstbaarheid ten laste van perceel 2799 ten behoeve van overige eigenaren deelplan Bos (Fase 1 en 2)

Ten laste van het kadastrale perceel gemeente Haarlemmermeer, sectie AC, nummer 2799, hierna te noemen: 'dienend erf' en ten behoeve van de percelen grond waarop alle woningen behorende tot het Landgoed Wickevoort, deelplan Bos (Fase 1 én Fase 2) te Cruquius worden gerealiseerd (zijnde de kadastrale percelen gemeente Haarlemmermeer, sectie AC, nummers 2794, 2795, 2798, 2800, 2803, 2805, 2806, 2809, 2812 tot en met 2817, 2808 en 2807, 2802, 2804, 2801, 2797 en 2796 (zijnde de Fase 1 te realiseren woningen), hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: 'heersend erf') wordt gevestigd de erfdienstbaarheid tot het gebruik van het dienend erf als gemeenschappelijk groenveld, inhoudende de verplichting voor het dienend erf te dulden dat het heersend erf gebruik maakt van het dienend erf als gemeenschappelijk groenveld, bestaande uit beplanting, groen en eventuele bestrating ten behoeve van de alle eigenaren en/of gebruikers van de te realiseren woningen in het Landgoed Wickevoort, deelplan Bos (Fase 1 en 2) te Cruquius.

Het dienend erf wordt in de onderhavige akte als mandelige zaak bestemd ten behoeve van de aan het dienend erf grenzende erven (te weten de percelen kadastraal gemeente Haarlemmermeer, sectie AC, nummers 2802, 2804, 2801, 2797 en 2796, zijnde de percelen grond waarop de vijf (5) te realiseren woningen

met de bouwnummers 20 tot en met 24 in het Landgoed Wickevoort, deelplan Bos (Fase 1) te Cruquius, zullen worden gerealiseerd).

Omdat de verkoper thans nog geen eigenaar is van het perceel grond waarop Fase 2 van het deelplan Bos in Landgoed Wickevoort zal worden gerealiseerd, kan de erfdienstbaarheid thans rechtens nog niet gevestigd worden ten behoeve van deze woningen/kadastrale percelen waarop deze woningen zullen worden gerealiseerd. Daarom zal in elke akte van levering, waarin de verkoper één van de aan het dienend erf grenzende erven (te weten de percelen kadastraal gemeente Haarlemmermeer, sectie AC, nummers 2802, 2804, 2801, 2797 en 2796, zijnde de percelen grond waarop de vijf (5) te realiseren woningen met de bouwnummers 20 tot en met 24 in het Landgoed Wickevoort, deelplan Bos (Fase 1) te Cruquius, levert, in het hoofdstuk 'BIJZONDERE BEPALINGEN IN HET KADER VAN DIT NIEUWBOUWPROJECT' onder letter H daartoe door de koper van één van deze percelen, een volmacht worden gegeven aan verkoper om deze erfdienstbaarheid alsnog later te vestigen.

6. nadere vestiging en inwerkingtreding erfdienstbaarheden

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

Constatering in vervulling gaan opschortende voorwaarden

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

Oplegging en aanneming bovenomschreven verplichtingen

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

ENZOVOORTS

H. MANDELIGHEID

A. Inleiding

Gemeenschappelijk groenveld

Om en nabij de vijf (5) te realiseren woningen met de bouwnummers 20 tot en met 24 in het Landgoed Wickevoort, deelplan Bos (Fase 1) te Cruquius wordt een gemeenschappelijk groenveld aangelegd, bestaande uit beplanting, bomen, gras, groen en eventuele bestrating (hierna te noemen: 'groenveld'). Dit groenveld is semi-openbaar, dat wil zeggen dat het alleen bedoeld is voor de eigenaren (en bewoners) van het deelplan Bos (Fase 1 en 2), doch niet bedoeld voor alle andere eigenaren en bewoners van Landgoed Wickevoort en is alleen gemeenschappelijk eigendom van de eigenaren de vijf (5) te realiseren woningen met de bouwnummers 20 tot en met 24 in het Landgoed Wickevoort, deelplan Bos (Fase 1) te Cruquius. De gemeenschappelijkheid wordt geregeld door het groenveld te bestempelen als 'mandelig terrein'.

B. Vestiging mandeligheid

De eigenaren van de percelen kadastraal bekend **gemeente Haarlemmermeer, sectie AC, nummers 2802, 2804, 2801, 2797 en 2796**, hierna te noemen "deelgenoten", worden gezamenlijk eigenaar van de grond gelegen om en nabij de vijf (5) te realiseren woningen met de bouwnummers 20 tot en met 24 in het Landgoed Wickevoort, deelplan Bos (Fase 1) te Cruquius, zijnde het kadastrale perceel **gemeente Haarlemmermeer, sectie AC, nummer 2799**, circa groot een honderd een en tachtig vierkante meter (181 m²), hierna ook te noemen: "de mandelige zaak".

Bestemming gemeenschappelijk nut

Verkoper en koper bestemmen, als gezamenlijke eigenaren, de mandelige zaak bij deze akte tot gemeenschappelijk nut (mandeligheid) als bedoeld in artikel 60 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, met de functie van gemeenschappelijke semi-openbaar (als hiervoor omschreven) groenveld ten behoeve van hun aan deze mandelige zaak grenzende erven, zijnde de percelen kadastraal **gemeente Haarlemmermeer, sectie AC, nummers 2802, 2804, 2801, 2797 en 2796**, zodat iedere eigenaar een onverdeeld een/vijfde (1/5^e) aandeel zal verkrijgen in de mandeligheid.

Inschrijving

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

Levering aan derden

Voorzover rechtens vereist verleent koper aan verkoper toestemming de nog aan hem toebehorende percelen grond behorende tot Landgoed Wickevoort, deelplan Bos (Fase 1) te Cruquius over te dragen aan derden ter uitvoering van de tussen verkoper en derden gesloten koopovereenkomsten, mits iedere koper behalve het aan hem overgedragen perceel grond bestemd voor de realisering van een woning in Landgoed Wickevoort, deelplan Bos (Fase 1) te Cruquius tevens een een/vijfde (1/5^e) onverdeeld aandeel in de mandelige zaak krijgt geleverd, zodat alle toekomstige eigenaren van de vijf (5) te realiseren woningen met de bouwnummers 20 tot en met 24 in het Landgoed Wickevoort, deelplan Bos (Fase 1) te Cruquius, mede-eigenaar zullen worden van de mandelige zaak en daardoor tevens gebonden zullen zijn aan de regelingen terzake de mandelige zaak.

Reglement

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

Het aandeel

Artikel 1

1. Het aan een deelgenoot toebehorende aandeel in de mandelige zaak is een van zijn voormelde perceel grond voor de realisering van een woning in Landgoed Wickevoort, deelplan Bos (Fase 1) te Cruquius, afhankelijk recht. Levering en bezwaring van het perceel grond voor de realisering van een woning in Landgoed Wickevoort, deelplan Bos (Fase 1) te Cruquius treft op gelijke wijze het aandeel.
2. Een aandeel kan afzonderlijk van het perceel grond voor de realisering van een woning in Landgoed Wickevoort, deelplan Bos (Fase 1) te Cruquius worden overgedragen aan een of meer van de overige deelgenoten. Een deelgenoot die hiertoe op zijn kosten wil overgaan, teneinde zich te bevrijden van zijn draagplicht in

de toekomstige lasten van onderhoud, reiniging en/of vernieuwing, kan de overige deelgenoten niet dwingen om daaraan mee te werken.

3. *De verkrijger van een aandeel is verplicht onverwijld van zijn verkrijging mededeling te doen aan degene die met het beheer van de mandelige zaak is belast of aan de overige deelgenoten.*
4. *De verkrijger en de vervreemder zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de vervreemder terzake van de mandelige zaak aan een of meer van de overige deelgenoten of aan de beheerder verschuldigd is.*

Verdeling

Artikel 2

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

Gebruik

Artikel 3

1. *De mandelige zaak wordt gebruikt als gemeenschappelijk groenveld, bestaande uit beplanting, groen en eventuele bestrating ten behoeve van de alle eigenaren en/of gebruikers van de te realiseren woningen in het Landgoed Wickevoort, deelplan Bos (Fase 1 en 2) te Cruquius, tot gemeenschappelijk nut waarvan deze mandelige zaak is bestemd.*
2. *Elke deelgenoot heeft de bevoegdheid de mandelige zaak te gebruiken overeenkomstig de bestemming, mits dit gebruik verenigbaar is met de gebruiksrechten van de overige deelgenoten en overigens met inachtneming van het bepaalde in de titel(s) van aankomst van de mandelige zaak en met inachtneming van het bepaalde in de door de deelgenoten op te maken (toekomstig huishoudelijk) reglement, waarin door de deelgenoten spelregels met betrekking tot het gebruik door bewoners van de mandelige zaak, het tegengaan en voorkomen overlast, zwerfvuil, het stallen van spullen enzovoorts met betrekking tot de mandelige zaak kunnen worden vastgelegd (bijvoorbeeld ten aanzien van geluidshinder, gebruik van barbecue, het geven van feesten en partijen tot bepaalde tijden, afspraken rondom de bewatering van het groen, nadere afspraken inzake onderhoud enzovoorts).*
3.
 - a. *Het is iedere deelgenoot uitdrukkelijk niet toegestaan de mandelige zaak te gebruiken als plaats voor het parkeren van voertuigen of andere objecten.*
 - b. *Het is evenmin toegestaan om zaken in, op of boven de gemeenschappelijke zaak te hebben, waardoor het gebruik van de gemeenschappelijke zaak als groenveld geheel of gedeeltelijk wordt gehinderd.*
4. *Het is iedere deelgenoot uitdrukkelijk niet toegestaan de mandelige zaak af te sluiten middels het plaatsen van hekken of iets dergelijks. De ten tijde van de oplevering aangelegde afsluiting van takken dient in stand gehouden te worden.*
5. *Elk van de deelgenoten is ermee bekend dat zich in de mandelige zaak leidingen bevinden van en naar de vijf (5) te realiseren woningen met de bouwnummers 20 tot en met 24 in het Landgoed Wickevoort, deelplan Bos (Fase 1) te Cruquius. De eigenaren dienen deze leidingen te dulden (als ook te onderhouden en te handhaven) op grond van de gevestigde erfdiensbaarheden zoals in de onderhavige akte eveneens is uitgewerkt/vastgelegd.*

Indien sprake is van onderhoud aan deze leidingen en de zich daarboven bevindende beplanting/groenvoorziening dient te worden verwijderd, vervangen en herplant te worden, dan zullen de gezamenlijke eigenaren/de deelgenoten tezamen hiervoor de kosten dienen te dragen zoals voortvloeit uit het bepaalde in artikel 4.

6. *Elk van de deelgenoten is ermee bekend dat ten behoeve van de mandelige zaak een drie (3) jarig (gerekend vanaf de feitelijke oplevering van de mandelige zaak) traject van nazorg en groeibegeleiding van toepassing is. Eventuele beslissing tot verlenging van dit 'onderhoudscontract' behoort tevens tot beheer van de mandelige zaak als bedoeld in artikel 6.*

Onderhoud

Artikel 4

1. *De mandelige zaak wordt op kosten van alle deelgenoten onderhouden (in de ruimste zin des woords, waaronder ook begrepen de kosten als hiervoor in artikel 3 lid 5 als ook de kosten voor bewatering van de groenvoorziening), verzekerd, vernieuwd en (eventueel) gereinigd.*
2. *Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor deze kosten.*
3. *Deelgenoten zijn verplicht de bijdrage, die door de deelgenoten tezamen wordt vastgesteld voor het onderhoud (even eventuele bedragen in verband met reservering groot onderhoud), binnen veertien dagen na een daartoe gedaan verzoek te voldoen.*

Herstel

Artikel 5

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

Beheer

Artikel 6

1. *De deelgenoten zijn tezamen beheerder van de mandelige zaak. De deelgenoten kunnen uit hun midden een beheerder aanwijzen. De deelgenoten tezamen dan wel de aanwezige beheerder wordt hierna genoemd: 'de beheerder'.*
2. *Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor de instandhouding van de gemeenschappelijke zaak, waaronder is begrepen het aannemen van aan de gemeenschappelijke zaak verschuldigde prestaties, het verlengen/afsluiten van een nieuwe overeenkomst als omschreven in artikel 3 lid 6, het bewateren van de groenvoorziening, alsmede de oplevering van de mandelige zaak door de aannemer/projectontwikkelaar aan de deelgenoten tezamen dan wel aan de beheerder.*
3. *De beheerder is bevoegd tot handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van de gemeenschappelijke zaak en in het algemeen tot handelingen die*

geen uitstel kunnen lijden. Hij vertegenwoordigt daarbij de overige deelgenoten. De beheerder kan wanneer hij handelt binnen de vooromschreven bevoegdheid, geen hoofdelijke aansprakelijkheid overeenkomen.

4. *De beheerder is na afloop van iedere gehele periode van twaalf maanden dat zijn beheer duurt, alsmede bij het einde van zijn beheer, verplicht tot rekening en verantwoording jegens de gezamenlijke deelgenoten. De beheerder is verplicht de op zijn beheer betrekking hebbende bescheiden aan de opvolgende beheerder ter hand te stellen.*

Andere handelingen

Artikel 7

1. *Tot alle andere handelingen dan beheershandelingen zijn de deelgenoten slechts gezamenlijk bevoegd.*
2. *Iedere deelgenoot heeft er recht op dat de mandelige zaak wordt verzekerd tegen de gebruikelijke risico's.*
3. *Het sluiten van deze verzekeringsovereenkomst(en), het wijzigen en beëindigen daarvan, alsmede het in ontvangst nemen van de verzekeringspenningen is niet onder het beheer begrepen.*

Nadere regels omtrent het gebruik en beheer

Artikel 8

1. *Iedere deelgenoot is bevoegd om, met inachtneming van een oproepingstermijn van dertig dagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering daar niet onder begrepen, schriftelijk de overige deelgenoten ter vergadering op te roepen. De oproepingsbrief moet het onderwerp van de vergadering bevatten. De oproepingsbrief moet worden verzonden naar het hoofdperceel of persoonlijk aan de deelgenoten worden overhandigd.*
2. *De overeenkomstig het vorige lid bijeengeroepen vergadering is -mits een zodanig aantal deelgenoten aanwezig of vertegenwoordigd is, bevoegd om bij volstreekte meerderheid van stemmen, mits schriftelijk, besluiten te nemen, waarbij nadere regels worden gesteld met betrekking tot:*
 - a. *het gebruik van de mandelige zaak;*
 - b. *het beheer van de mandelige zaak.*

Een deelgenoot kan zich slechts door een mededeelgenoot doen vertegenwoordigen. Een deelgenoot kan slechts één mededeelgenoot vertegenwoordigen.
3. *Is op de in lid 2 bedoelde vergadering niet ten minste twee/derde gedeelte als bovenbedoeld aanwezig of vertegenwoordigd, dan zal een nieuwe vergadering worden bijeengeroepen, te houden niet eerder dan veertien en niet later dan dertig dagen na de bedoelde vergadering, waarin het besluit kan worden genomen bij gewone meerderheid van stemmen, ongeacht het aantal aanwezigen of vertegenwoordigden.*
4. *De navolgende besluiten dienen te worden genomen met een meerderheid van drie/vierde der uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin een zodanig aantal deelgenoten aanwezig of vertegenwoordigd is, welke gerechtigd zijn tot het uitbrengen van drie/vierde gedeelte van het totaal aantal uit te brengen stemmen:*

- *het opheffen van de aan de mandelige zaak gegeven bestemming als bedoeld in artikel 11 letter b;*
 - *het doen van groot onderhoud, het doen van infrastructurele wijzigingen (zoals vernieuwing van de top laag/de bestrating) of het doen van reserveringen ten behoeve van deze werkzaamheden;*
 - *het vaststellen van een huishoudelijk reglement met betrekking tot de gebruiksregels van de mandelige zaak (zoals omschreven in artikel 3 lid 2).*
5. *Is op de in lid 4 bedoelde vergadering niet ten minste drie/vierde gedeelte als bovenbedoeld aanwezig of vertegenwoordigd, dan zal een nieuwe vergadering worden bijeengeroepen, te houden niet eerder dan veertien en niet later dan dertig dagen na de bedoelde vergadering, waarin het besluit kan worden genomen met een meerderheid van drie/vierde der uitgebrachte stemmen ongeacht het aantal aanwezigen of vertegenwoordigden.*
 6. *Het in artikel 13 lid 3 en 4 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bepaalde omtrent het oordeel van de voorzitter dat een besluit is genomen en wat de inhoud daarvan is, is van overeenkomstige toepassing.*
 7. *Iedere deelgenoot heeft zoveel stemmen als overeenkomt met de teller van zijn breukdeel in de eigendom van de mandelige zaak. Het totaal uit te brengen stemmen bedraagt derhalve vijf (5).*

Kettingbeding, boete en bestemming boete

Artikel 9

1. *Iedere deelgenoot is verplicht -namens de overige deelgenoten- een overeenkomst te sluiten met degene die hem onder bijzondere titel opvolgt in zijn rechten op de mandelige zaak, welke tot gevolg heeft dat die rechtsopvolger en de overige deelgenoten over en weer gebonden zijn aan artikel 10 en het onderhavige artikel en de op basis van artikel 8 genomen besluiten.*
2. *Bij niet-, niet-tijdige of niet-behoorlijke nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit dit reglement en de op grond van dit reglement genomen besluiten is de desbetreffende deelgenoot aan de overige deelgenoten een boete verschuldigd van vijfhonderd euro (€ 500,00) per dag dat de niet-, niet-tijdige of niet-behoorlijke nakoming voortduurt, met een maximum van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00) aan te passen op basis van de CBS consumentenprijsindex alle huishoudens, reeks 2018=100, van januari ten opzichte van januari van het voorafgaande jaar.*
3. *Boetes zijn opeisbaar na schriftelijke ingebrekestelling door één of meerdere deelgenoten of de in artikel 6 bedoelde beheerder. Betaling van een boete dient te geschieden aan de beheerder aan diens adres op een door de beheerder aangegeven wijze. Indien een fonds wordt aangehouden voor onderhoud zal een boete, na aftrek van kosten die ter verkrijging van de boete zijn gemaakt, aan dit fonds ten goede komen.*

Inschrijving wijzigingen

Artikel 10

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

Einde mandeligheid

Artikel 11

De mandeligheid eindigt:

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

Oplegging en aanneming bovenomschreven verplichtingen

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

H. BIJZONDERE BEPALINGEN IN HET KADER VAN DIT NIEUWBOUWPROJECT

A. Inleiding

1. Instandhouden en gedogen van openbare voorzieningen

Op percelen grond van kopers binnen het project Landgoed Wickevoort te Cruquius (hierna: 'Wickevoort') zullen openbare voorzieningen worden aangebracht waaronder begrepen voorzieningen voor verkeer en verlichting (waaronder bijvoorbeeld wordt begrepen voorwerpen, borden of voorzieningen ten behoeve van het openbaar verkeer of de openbare verlichting, straatnaamborden, daarbij behorende onderschriften inbegrepen, huisnummers en wijkaanduidingen) een en ander in de ruimste zin des woords, onder meer door de publiekrechtelijke rechtspersoon naar Nederlands recht de gemeente Haarlemmermeer en openbare nutsbedrijven (zoals waterleidingbedrijf, kabelnetwerkbedrijven, elektriciteitsbedrijven). De verkrijger is verplicht deze voorzieningen te gedogen en in stand te houden.

2. Aanbrengen/-leggen, instandhouden, onderhouden en handhaven van erfafscheiding en/of hagen en/of bosschages

De conform het bij de contractstukken van het gekochte bouwnummer behorende basis kavelpaspoort, aan te leggen erfafscheiding en/of hagen en/of bosschages en/of bloeiende beplanting en/of gras maken integraal onderdeel uit van de architectuur. De erfafscheiding en/of hagen en/of bosschages worden, eventueel met inachtneming van het plantseizoen, aangelegd overeenkomstig het bij de contractstukken van het gekochte bouwnummer behorende basis kavelpaspoort alsmede de daarop door de koper met de projecthovenier afgesproken (optie)wijzigingen. De verkrijger is verplicht deze bij de oplevering van de kavel aanwezige erfafscheiding en/of hagen en/of bosschages en/of bloeiende beplanting en/of gras te onderhouden en niet te vervangen door ander materiaal dan deze erfafscheiding en/of hagen en/of bosschages en/of bloeiende beplanting en/of gras. De verkrijger verplicht zich de erfafscheiding en/of hagen en/of bosschages en/of bloeiende beplanting en/of gras te onderhouden op een

dusdanige manier dat de hoogten zoals vermeld op de situatie van het betreffende woonveld, niet worden overschreden of onderschreden. De verkrijger verplicht zich voorts om de haag en/of bosschages en/of bloeiende beplanting en/of gras op de gezamenlijke erfscheiding met buurpercelen gezamenlijk te onderhouden op een dusdanige wijze dat de haag en/of bosschages en/of bloeiende beplanting en/of gras in stand blijft zoals hier bedoeld. Het eventueel vervangen van (afgestorven) hagen en/of bosschages en/of bloeiende beplanting en/of gras dient te geschieden door hagen en/of bosschages en/of bloeiende beplanting en/of gras van het gelijke soort, of van een afwijkende soort zoals alsdan bepaald door de beheervereniging. Het onderhoud van de hagen en/of bosschages en/of bloeiende beplanting en/of gras die grenzen aan de openbare weg is voor rekening van de verkrijger. Indien om veiligheidsredenen na oplevering van de kavel een hekwerk gewenst is, dient dit opgenomen te worden in de haag en/of bosschages en/of bloeiende beplanting en/of gras en niet zichtbaar te zijn. (specifiek voor deelplan Bos)

Daarbij dient het geplaatste hekwerk een gaashekwerk te zijn (conform basis kavelpaspoort opties) en niet hoger te zijn dan een twee/tiende (1,2) meter vanaf maaiveld. Het plaatsen van een hekwerk/erfafscheiding die het "open karakter" (zie Artikel I.A.8.) tegen gaat, is echter niet toegestaan. Waar geen haag is of bosschage, mag ook geen hekwerk worden geplaatst. Het hekwerk dient aan de binnenzijde van de haag of bosschage en/of bloeiende beplanting en/of gras te worden geplaatst (aan de eigen tuinzijde).

3. Aanbrengen/-leggen, instandhouden, onderhouden en handhaven van bomen

Bij een aantal woningen en vrije kavels, zoals in de verkoopcontractstukken (situatietekening casu quo kavelpaspoort) aangegeven, geldt dat de daar aanwezige (bestaande en nieuwe) bo(o)m(en), zoals aangegeven op bij de contractstukken van het gekochte bouwnummer behorende basis kavelpaspoort, gehandhaafd moeten blijven. Dit geldt ook voor de op het basis kavelpaspoort aangegeven gestippelde boom/bomen. De definitieve situering van deze gestippelde boom/bomen kan door de projecthoofden als kopersoptie wijziging worden gewijzigd. De bomen worden, eventueel met inachtneming van het plantseizoen, aangelegd overeenkomstig het definitief ontwerp. De verkrijger heeft de verplichting om deze bo(o)m(en) in stand te houden en op deskundige wijze te beheren (waaronder wordt begrepen het snoeien van de daar aanwezige bomen). Voor het verwijderen van bo(o)m(en)– slechts toegestaan met de benodigde kapvergunning van de gemeente Haarlemmermeer– geldt voor deze bo(o)m(en) een herplantplicht. Bij deze herplant plicht geldt dat de te herplanten boom qua afmeting minimaal voldoet aan (boom)klasse 2 (omvang boomstam) en van eenzelfde boomsoort of een inheemse vruchtdragende boom is.

4. Aanbrengen/-leggen, instandhouden, onderhouden en handhaven van (verlichtings)voorzieningen/nestkasten

Op een aantal aangewezen woningen, zoals in de verkoopcontractstukken aangegeven, zullen verlichtingsvoorzieningen, nestkasten, alsmede deurbel- en postkasten (hierna tezamen te noemen: 'voorzieningen') worden aangebracht, welke koper dient te dulden en voor eigen rekening dient te handhaven en voor

eigen rekening dient te onderhouden (hieronder begrepen het verwisselen van de lamp). De kosten van vervanging van de voorzieningen komen ook voor eigen rekening. Vervanging van de voorzieningen dient op initiatief en in opdracht van de koper te geschieden. Vervanging van de voorzieningen kan uitsluitend geschieden door identiek gelijkende voorzieningen. De na te melden beheervereniging zal nadere regels stellen ten aanzien van vervanging van de voorzieningen in geval mocht blijken dat vervanging door identiek gelijkende voorzieningen niet meer mogelijk is.

5. Aanbrengen/-leggen, instandhouden, onderhouden en handhaven van voortuinen

Het is koper niet toegestaan om dat gedeelte van het gekochte dat volgens de verleende omgevingsvergunning is aangeduid als voorerfgebied, anders te gaan gebruiken dan als voortuin en zijtuin en het is koper eveneens niet toegestaan om in dat gedeelte, met vergunning, zonder vergunning of vergunningsvrij, te bouwen na oplevering van de woning. Het niet mogen bouwen in dit (voor)erfgebied geldt ook voor uit- en/of aanbouwen. Het bij oplevering van de woning onbebouwde gedeelte van de tot het gekochte behorende voorerfgebied, dient derhalve onbebouwd te blijven.

6. Aanbrengen/-leggen, instandhouden, onderhouden en handhaven van beschoeiing

Op een aantal aangewezen woningen, zoals in de verkoopcontractstukken aangegeven geldt dat de daar aanwezige beschoeiing ter plaatse van aangrenzende waterpartijen gehandhaafd moet blijven. De verkrijger heeft de verplichting om deze beschoeiing in stand te houden en niet te vervangen voor andersoortig materiaal dan waarmee de beschoeiing zal worden aangelegd (schanskorf en betonfundering). Een en ander behoudens en met inachtneming van de voorwaarden die van overheidswege (bijvoorbeeld waterschap en gemeente) worden gesteld aan het onderhoud van genoemde beschoeiing(en).

7. Aanbrengen/-leggen, instandhouden, onderhouden en handhaven van parkeerplaats(en)

Op een aantal aangewezen woningen, zoals in de verkoopcontractstukken aangegeven geldt dat de daar aanwezige/aan te brengen parkeerplaats(en) door Koper in stand gehouden dient te blijven. Het is dus niet toegestaan deze bestemming te wijzigen.

8. Aanbrengen/-leggen, instandhouden, onderhouden en handhaven van open karakter

De aan te leggen 'open tuinen' maken integraal onderdeel uit van de architectuur. De bedoeling daarvan is een 'open karakter' aan te leggen, te hebben én te houden. Voor zover het gedeelte van een "privé" tuin (ter plaatse van het voorerfgebied en/of het achtererfgebied) grenst aan de openbare ruimte of grenst aan een privé gedeelte (ter plaatse van het voorerfgebied en/of achtererfgebied), dient dit privé gedeelte open te blijven en mag derhalve niet 'dicht gezet' worden middels een zichtbare afscheiding zoals tentdoeken/schuttingen/windschermen/hagen en dergelijke. De aanwezige bosschages mogen wel worden uitgebreid. Indien om veiligheidsredenen een

hekwerk gewenst is, dient dit opgenomen te worden in de bosschages en niet zichtbaar te zijn. Het plaatsen van een hekwerk/erfafscheiding die het “open karakter” (zie I.A.8.) tegen gaat, is echter niet toegestaan. Waar geen bosschage is, mag ook geen hekwerk worden geplaatst. Het hekwerk dient aan de binnenzijde (aan de eigen tuinzijde) van de bosschage te worden geplaatst of in de bosschage (in eigen tuin) te worden opgenomen wanneer de bosschage geheel op eigen kavel staat.

(specifiek voor deelplan Bos)

Daarbij dient het geplaatste hekwerk een gaashekwerk te zijn (conform basis kavelpaspoort opties) en niet hoger te zijn dan een twee/tiende (1,2) meter vanaf maaiveld.

9. Verplichtingen ten aanzien van de tuinen en buitenruimten behorende bij de woningen

Teneinde de tuinen en buitenruimten van de woningen een groene uitstraling te laten behouden, als ook voor optimalisatie van de waterabsorptie en de biodiversiteit geldt:

- ten aanzien van een bij een appartementsrecht horende en conform het project te realiseren buitenruimte dat deze mag worden verhard casu quo betegeld casu quo voorzien van een min of meer harde top laag, doch slechts voor dat gedeelte/op de wijze zoals bij eerste feitelijke oplevering door de betreffende projectaannemer aan een koper zal worden opgeleverd en aangegeven is in de verkoopcontractstukken;
- ten aanzien van een bij een woning horende en conform het project standaard te realiseren tuin dat deze voor een maximaal percentage van de kaveloppervlakte mag worden verhard (waaronder ook het verharderen door bijvoorbeeld realisatie van uitbouwen, aanbouwen en losstaande bebouwingen) casu quo betegeld casu quo voorzien van een min of meer harde top laag (incl. de conform het project bij oplevering te realiseren uitbouwen, terras(sen), parkeerplaatsen en toegangspaden). Dit maximale percentage is aangegeven op het, bij de verkoopcontractstukken behorende, overzicht “Maximale percentage verharding kavel” van het betreffende woonveld per kavel/bouwnummer.

10. Verplichting gebondenheid Parkreglement

Koper is verplicht van diens rechtsopvolger te bedingen ten behoeve van de Beheervereniging Landgoed Wickevoort dat:

- a. die rechtsopvolger en de overige eigenaren binnen Wickevoort over en weer gebonden zijn aan het Park Reglement Landgoed Wickevoort;
- b. de bovenvermelde handhavingsverplichtingen worden uitgevoerd door of namens de Beheervereniging Landgoed Wickevoort.

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

Ter uitvoering van het hiervoor bepaalde zijn partijen overeengekomen, waaronder begrepen de verplichtingen tot het instandhouden en onderhouden van de hiervoor omschreven in letter A.1 tot en met A.10 omschreven zaken, in de vorm van een kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbeding op te leggen zoals hierna onder C.1 uitgewerkt. Deze kwalitatieve verplichtingen houden in:

1. voor wat betreft de openbare voorzieningen:
 voor een eigenaar van het gekochte het dulden/gedogen van de conform het bouwplan te realiseren openbare voorzieningen waaronder begrepen palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduiding bordjes en pijpleidingen, voorzieningen voor verkeer en verlichting (waaronder bijvoorbeeld wordt begrepen voorwerpen, borden of voorzieningen ten behoeve van het openbaar verkeer of de openbare verlichting, straatnaamborden, daarbij behorende onderschriften inbegrepen, huisnummers en wijkaanduidingen) een en ander in de ruimste zin des woords, voor openbare doeleinden, op, in, aan of boven het gekochte en de – daarop aanwezige c.q. op te richten – opstellen worden aangebracht en onderhouden (door de betreffende nutsbedrijven/gemeente), op de plaatsen waar en de wijze waarop Burgemeester en Wethouders van de gemeente Haarlemmermeer dit zullen nodig achten. De koper is verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht, te laten bestaan.
2. voor wat betreft de erfafscheiding en/of hagen en/of bosschages:
 voor een eigenaar van het gekochte het dulden van de conform het bouwplan te realiseren erfafscheidingen en of hagen en/of bosschages en/of bloeiende beplanting en/of gras, deze in stand te houden en niet te wijzigen, waarbij de kosten van vervanging, onderhoud en reparatie van deze erfafscheidingen en of hagen en/of bosschages en/of bloeiende beplanting en/of gras en bijbehorende voorzieningen en dergelijke komen voor deze eigenaar.
3. voor wat betreft de bo(o)m(en):
 voor een eigenaar van het gekochte het dulden van zowel de (bestaande en nieuwe) bo(o)m(en) in het gekochte, deze bo(o)m(en) in stand te houden en niet te wijzigen, waarbij de kosten van vervanging, onderhoud en snoeien van deze bomen en bijbehorende voorzieningen en dergelijke komen voor deze eigenaar. De eigenaar zal ter deugdelijke uitvoering van vermelde verplichtingen bij de feitelijke oplevering van de gerealiseerde woning een rapport van de betreffende bo(o)m(en) ontvangen, van welk rapport een kopie bij de beheerder van de 'Beheervereniging Landgoed Wickevoort' in bewaring zal worden gegeven, ter uitvoering van diens handhavingstaak.
4. voor wat betreft de (verlichtings)voorzieningen/nestkasten:
 voor een eigenaar van het gekochte het dulden van de conform het bouwplan aangebrachte verlichtingsvoorzieningen, nestkasten, alsmede deurbel- en postkasten (voor een aantal aangewezen woningen, zoals in de verkoopcontractstukken aangegeven) (hierna tezamen te noemen: 'voorzieningen'), deze in stand te houden en niet te wijzigen, waarbij de kosten van vervanging, onderhoud en reparatie van deze voorzieningen en bijbehorende voorzieningen en dergelijke komen voor deze eigenaar.
5. voor wat betreft de voortuinen:
 voor een eigenaar van het gekochte het dulden van het conform het bouwplan en de omgevingsvergunning te realiseren voorerfgebied, deze in stand te houden en geen aan- dan wel uitbouw(en) te (laten) plaatsen en het voorerfgebied als voortuin te gebruiken.
6. voor wat betreft de beschoeiing

Deze bepaling is niet van toepassing op de onderhavige levering.

7. voor wat betreft de parkeerplaats(en)
voor een eigenaar van het gekochte het dulden van de conform het bouwplan te realiseren parkeerplaatsen, deze te houden en niet te wijzigen in situering of afmeting.
8. voor wat betreft het open karakter
voor een eigenaar van het gekochte het dulden van de conform het bouwplan te realiseren open ruimte grenzende aan de openbare ruimte in stand te houden niet te wijzigen en geen andersoortige afscheidingen aan te brengen, waardoor het 'open karakter' wegvalt.
9. voor wat betreft de tuinen en buitenruimten
Het is de koper toegestaan:
 - (ten aanzien van een bij een appartementsrecht horende en conform het project te realiseren) de buitenruimte te verharderen casu quo te betegelen casu quo te voorzien van een min of meer harde toplaag, doch slechts voor dat gedeelte/op de wijze zoals bij eerste feitelijke oplevering door de betreffende projectaannemer aan een koper zal worden opgeleverd en aangegeven is in de verkoopcontractstukken;
 - (ten aanzien van een bij een woning horende en conform het project standaard te realiseren) de tuin te verharderen (waaronder ook het verharderen door bijvoorbeeld realisatie van uitbouwen, aanbouwen en losstaande bebouwingen) casu quo te betegelen casu quo te voorzien van een min of meer harde toplaag (incl. de conform het project bij oplevering te realiseren uitbouwen, terras(sen), parkeerplaatsen en toegangspaden), doch slechts voor een maximaal percentage van de kavel oppervlakte. Dit maximale percentage is aangegeven op het, bij de verkoopcontractstukken behorende, overzicht "Maximale percentage verharding kavel" van het betreffende woonveld per kavel/bouwnummer.
10. voor wat betreft de gebondenheid Park Reglement Landgoed Wickevoort
voor een eigenaar van het gekochte:
 1. te aanvaarden en na te komen alle verplichtingen voor een eigenaar voortvloeiende uit het Park Reglement Landgoed Wickevoort, waaronder uitdrukkelijk begrepen het tijdig voldoen van de bijdrageverplichting;
 2. te aanvaarden dat de handhaving van alle uit hoofde van het Park Reglement Landgoed Wickevoort voortvloeiende handhavingsverplichtingen uitgevoerd worden door en/of namens de Beheervereniging Landgoed Wickevoort.

C. Wijze van oplegging verplichtingen aan rechtsopvolgers

1. Vestiging kwalitatieve verplichting

In verband met het bovenstaande zijn partijen overeengekomen de hiervoor omschreven verplichtingen van koper, voor zover die bestaan uit een dulden of een niet doen, in de vorm van een kwalitatieve verplichting op te leggen aan koper, zodat de hiervoor omschreven verplichtingen rusten op de eigenaar van het gekochte en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het gekochte, of een gedeelte daarvan, onder bijzonder titel zal/zullen verkrijgen, de verlening van een zakelijk genotsrecht daaronder begrepen, waarbij tevens mede gebonden

zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het gekochte zullen verkrijgen. Aangezien van deze overeenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 BW.

Koper zal de hiervoor omschreven verplichtingen dulden.

2. **Kettingbeding**

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

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

D. **Boeteregeling**

In geval koper of diens rechtsopvolger of degene die een recht van gebruik van het gekochte hebben verkregen, de verplichtingen omschreven onder respectievelijk letter B respectievelijk letter C niet nakomt is koper of diens rechtsopvolger of degene die een recht van gebruik van het gekochte hebben verkregen, verplicht aan de beheervereniging Landgoed Wickevoort, een boete van tien duizend euro (€ 10.000,00) te betalen per overtreding onverminderd het recht om nakoming te vorderen, waarbij de boete voor een eigenaar die een honderd (100) of meer registergoederen in eigendom heeft nooit meer dan eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00) per kalenderjaar kan bedragen.

E. **Verzuim**

Bij overtreding of niet nakoming van één of meer van de hiervoor vermelde bepalingen (anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht)) is de koper zowel de bedongen boete als de vergoeding van eventueel meer geleden schade verschuldigd zodra koper in verzuim is. Koper is in verzuim nadat hij, bij in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht en twintig dagen (28), na de dag waarop koper in gebreke is gesteld, tekortschiet/blijft schieten in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen. Een koper die een honderd (100) of meer registergoederen in eigendom heeft, is in verzuim nadat hij, bij in gebreke te zijn gesteld, gedurende zestig (60), na de dag waarop koper in gebreke is gesteld, tekortschiet/blijft schieten in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen.

F. **Indexclausule**

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

G. Oplegging en aanneming bovenomschreven verplichtingen

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

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper als gevolmachtigde voor die derden aangenomen en meer specifiek ten behoeve van de beheervereniging voor Landgoed Wickevoort.

H. Volmacht erfdienstbaarheden

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

Meer concreet is deze volmacht ook bedoeld voor het vestigen van de hiervoor gevestigde erfdienstbaarheid ten laste van het kadastrale perceel gemeente Haarlemmermeer, sectie AC nummer 2799 door de eigenaren van de bouwnummers 20 tot en met 24 (zijnde de eigenaren van de kadastrale percelen gemeente Haarlemmermeer, sectie AC nummers 2802, 2804, 2801, 2797 en 2796, omdat zij gezamenlijk eigenaar worden van het dienend erf (het kadastrale perceel gemeente Haarlemmermeer, sectie AC nummer 2799) ten behoeve van het (toekomstige) kadastrale perceel waarop Fase 2 van het deelplan Bos in Landgoed Wickevoort zal worden gerealiseerd. Omdat de verkoper thans nog geen eigenaar is van dit perceel grond, kan de erfdienstbaarheid thans rechtens nog niet gevestigd worden.

Koper is verplicht bij overdracht van het gekochte aan de opvolgende eigenaar de verplichting op te leggen eveneens de volmacht als hiervoor vermeld aan de medewerkers werkzaam op het kantoor van Krans Notarissen te Haarlem te

verlenen, welke verplichting dient te worden opgelegd aan iedere opvolgende eigenaar gedurende de periode dat het Landgoed Wickevoort te Cruquius zal worden gerealiseerd en tot twee jaar na de oplevering in de zin van de aannemingsovereenkomst van het laatste appartement in een appartementencomplex dan wel een woning in het Landgoed Wickevoort te Cruquius.

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

Indien door de verkoper niet binnen twee jaar na de oplevering van het laatste appartement in een appartementencomplex dan wel van de laatste woning in het Landgoed Wickevoort te Cruquius aan alle eigenaren kennis is gegeven, dat van de door hen afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, zal geen gebruik (meer) mogen worden gemaakt van de afgegeven volmachten.

I. SLOTBEPALINGEN

DEELGENOTENBEPALING

Koper is onderling overeengekomen:

Aanbiedingsverplichting.

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

Verplichting van de wederpartij van de aanbieder om te reageren.

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

Waardebepaling.

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

Partijen zullen de waarde van het over te nemen aandeel in onderling overleg vaststellen binnen drie weken na de verzending van de onder b. bedoelde mededeling.

Indien partijen niet binnen de gemelde termijn van drie weken de waarde in onderling overleg kunnen vaststellen zal de waarde van het over te nemen aandeel worden vastgesteld door drie onroerend goed deskundigen, van wie door de aanbieder enerzijds en de wederpartij anderzijds er ieder één wordt benoemd en de derde door de beide tevoren benoemde deskundigen. De benoeming van de drie deskundigen als bovenomschreven dient binnen drie weken na afloop van de termijn als omschreven in de vorige volzin te geschieden.

De kosten van de taxatie komen voor rekening van beide partijen, ieder voor de helft.

De deskundigen dienen binnen één maand, nadat hun de taxatie-opdracht werd gegeven, hun rapport aan de deelgenoten uit te brengen.

Partijen kunnen altijd een andere waarderingswijze overeenkomen.

Scheidingsakte.

- d. De akte van levering (door verdeling) zal dienen te worden gepasseerd binnen twee maanden na vaststelling van de waarde op de wijze zoals hiervoor onder c. bedoeld, door een door de wederpartij van de aanbieder aan te wijzen notaris.

De kosten en belastingen van deze scheiding en deling zijn voor rekening van de wederpartij, behoudens de kosten verbonden aan het vaststellen van de waarde door de deskundigen.

De akte van levering zal de bedingen moeten bevatten, die de instrumenterend notaris gebruikelijk in zijn scheidingsakten opneemt.

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

- e. Indien de wederpartij van de aanbieder binnen de sub b. genoemde termijn op de aldaar omschreven wijze te kennen heeft gegeven, het aangeboden aandeel niet over te willen nemen, zomede indien de wederpartij van de aanbieder niet op de wijze als sub b. is omschreven ten aanzien van de aanbieder heeft gereageerd, is de wederpartij van de aanbieder verplicht, op eerste aanmaning van de aanbieder mede te werken aan de verkoop van het gehele registergoed.

Deze verplichting geldt voor de wederpartij van de aanbieder ook, indien deze niet op de sub d. omschreven wijze heeft meegewerkt aan de akte van levering, zomede in het geval dat hij het bij die levering door hem verschuldigde niet betaalt.

Boetebepalingen.

- f. Indien een deelgenoot tot verkoop van zijn aandeel zou overgaan, zonder zijn wederpartij in de gelegenheid te hebben gesteld, het aandeel over te nemen op de hiervoor aangegeven wijze, zal hij ten behoeve van zijn wederpartij een direct opeisbare boete verbeuren, gelijk aan de koopsom van het gekochte aandeel, onverminderd zijn verplichting tot vergoeding aan de wederpartij van meerdere kosten, schaden en interesten. Een deelgenoot is bij niet juiste nakoming van een hiervoor sub a. tot en met e. omschreven verplichting, anders dan omschreven hiervoor in de eerste volzin, een onmiddellijk opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete verschuldigd aan de andere deelgenoot van twintig duizend euro (€ 20.000,00) per niet juiste nakoming, onverminderd de verplichting tot vergoeding aan de wederpartij van meerdere kosten, schade en interesten.

KWITANTIE

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van hetgeen hij per heden is verschuldigd. Voorts verlenen verkoper en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige ingevolge de koopovereenkomst en de onderhavige levering verschuldigde bedragen.

OMZET-/OVERDRACHTSBELASTING

Het gekochte is een bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 1 letter a sub 1 Wet op de omzetbelasting 1968, zodat omzetbelasting ter zake van de levering van het gekochte is verschuldigd. Het gekochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt. Partijen verklaren bij

deze een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a Wet op belastingen van rechtsverkeer.

DOORHALING

Verkoper en koper verlenen, voor zoveel nodig, bij deze onherroepelijk volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van mij, notaris, om medewerking te verlenen aan het doorhalen van de hypothecaire inschrijving(en) en eventuele beslagen op het gekochte ten laste van verkoper en eventueel zijn rechtsvoorganger(s) en om daarvoor de afstanddoening door de hypotheekhouder(s) te aanvaarden en de akte van vervallenverklaring van het hypotheekrecht aan te bieden ter inschrijving bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

In verband met verkopers vrijwaringverplichting voor hypotheeken aanvaardt koper bij voorbaat de eventueel voor het verval daarvan benodigde afstand van hypotheeken.

VOLMACHT RECTIFICATIE HYPOTHEEKAKTE EN LEVERINGS AKTE

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

WOONPLAATS- EN FORUM KEUZE

Koper en verkoper kiezen ter zake van deze overeenkomst en haar gevolgen, waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

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

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

AAN TE HECHTEN STUKKEN

Aan deze akte worden geen stukken gehecht.

SLOT

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

De inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen. Vervolgens is de akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend, om twintig uur en vijf en dertig minuten (20:35 uur).

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) meester T.M. Bos

Ondergetekende, meester Theresia Maria Bos, notaris te Haarlem, verklaart overeenkomstig artikel 9.21 Omgevingswet dat op de onroerende za(a)k(en) geen voorkeursrecht is gevestigd.

(w.g.) meester T.M. Bos

Ondergetekende, meester Theresia Maria Bos, notaris te Haarlem, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.