



Concept de dato: 13-05-2022

Koper is bekend met het feit dat onderhavig document nog een concept van de overeenkomst is en dat er nog artikelen aangevuld, toegevoegd en/of gewijzigd kunnen worden.

Koper kan derhalve geen rechten ontlenen aan onderhavig concept.

AKTE VAN LEVERING APPARTEMENTSRECHTEN

Project Residence Bosleilanden te Zwaanshoek

Heden, @, verschenen voor mij, mr. @Susan Jeanette van Os, @Rajesh Sardhanand Gopisingh, notaris gevestigd te Haarlemmermeer:

1. @

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: @, statutair gevestigd te @, kantoorhoudende @, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer @;

hierna ook te noemen: "verkoper";

2. @

hierna @tezamen te noemen: "koper";

De verschenen personen, handelend als gemeld, hebben het navolgende verklaard:

A. INLEIDING

1. Verkoper is eigenaar van:

- een perceel bouwterrein, gelegen nabij de Spieringweg 1032 en het Duinpad te Zwaanshoek, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AD nummer 12890, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, groot circa negenenvijftig are en tien centiare (59 a 10 ca);

voormeld perceel hierna te noemen: de 'Grond', welke Grond bestemd is voor

de realisatie van het Gebouw, zoals hierna nader omschreven.

Onder "het Gebouw" wordt verstaan:

- het op de Grond thans nog te realiseren en te eniger tijd, -na realisatie- staande gebouw, dat in hoofdzaak zal bestaan uit:
 - zestien (16) woningen op de eerste tot en met zesde woonlaag met de daarbij behorende afzonderlijke bergingen op de parkeerlaag;
- tweeëndertig (32) afzonderlijke parkeerplaatsen voor auto's en/of motoren op de parkeerlaag;
- gemeenschappelijke ruimten en tuin met ondermeer de daarop/-in te realiseren fietsenstalling, tuinhuis alsmede bezoekersparkeerplaatsen.

Voorafgaande verkrijging

De verkoper verkreeg de eigendom van de Grond door de inschrijving in Register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zeven april tweeduizend twintig (07-04-2020), in deel 77824, nummer 122, van een afschrift van een akte van levering, inhoudende kwijting voor de betaling van de koopprijs en afstand van het recht om ontbinding te vorderen, op zeven april tweeduizend twintig (07-04-2020) verleden voor mr. Susan Jeanette van Os, notaris gevestigd te Haarlemmermeer.

2. Verkoper heeft de Grond en het Gebouw gesplitst in achtenveertig (48) appartementsrechten bij na te melden akte van splitsing in appartementsrechten.

B. 1. KOOPOVEREENKOMST(EN), KOOPPRIJS, KWIJTING

Blijkens een tussen koper en verkoper gesloten koopovereenkomst - van welke koopovereenkomst blijkt uit een onderhands contract zich in origineel bevindend op het notariskantoor Gopisingh Van Os Notarissen, gevestigd te Hoofddorp, gemeente Haarlemmermeer, en hierna ook te noemen: "de koopovereenkomst" - heeft de verkoper verkocht aan de koper de hierna onder C.1., C.2. en C.3. te omschrijven appartementsrechten, zulks voor een koopprijs van @ (inclusief omzetbelasting, exclusief eventueel verschuldigde rente).

2. AANNEMINGSOVEREENKOMST

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Vink + Veenman B.V.**, statutair gevestigd te Noorden, Gemeente Nieuwkoop, kantoorhoudende 2421 LD Nieuwkoop, Nieuwveenseweg 32, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 28084147, hierna te noemen: "de ondernemer", en de koper hebben een aannemingsovereenkomst gesloten, hierna aan te duiden als; "de aannemingsovereenkomst", - van welke aannemingsovereenkomst blijkt uit een onderhands contract zich in origineel bevindend op het notariskantoor Gopisingh Van Os Notarissen, gevestigd te Hoofddorp, gemeente Haarlemmermeer - met betrekking het/de hierna te omschrijven registergoed(eren).

Blijkens de aannemingsovereenkomst heeft de ondernemer zich jegens de

koper verbonden om het verkochte cum annexis (af) te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven, zulks volgens de bijlagen van de aannemingsovereenkomst, alsmede voor zover aanwezig staten van wijziging.

De aanneemsom bedraagt: @ (inclusief omzetbelasting, exclusief eventueel verschuldigde rente).

3. Van de totale koopprijs en aanneemsom is thans vervallen een bedrag groot: @ (inclusief omzetbelasting, exclusief eventueel verschuldigde rente), welk bedrag door de koper is voldaan door storting op een kwaliteitsrekening van de notaris ten name van Gopisingh Van Os Notarissen en voor welk bedrag de koper bij deze kwijting wordt verleend.

De nog niet vervallen termijnen van de aanneemsom zullen door de koper conform het bepaalde in de aannemingsovereenkomst aan de ondernemer worden voldaan naar gelang de bouw vordert.

C. OMSCHRIJVING REGISTERGOEDEREN EN LEVERING

Ter voldoening aan de verplichting tot levering door verkoper aan koper, voortvloeiende uit de hiervoor vermelde koopovereenkomst levert de verschenen persoon sub 1 namens de verkoper bij deze aan koper, die in eigendom aanvaardt, @ieder voor de onverdeelde helft:

@voorbeeld woning voor A-1, omschrijving uit splitsingsakte overnemen.

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de zich op de eerste woonlaag bevindende woning met terras en tuin alsmede de in de parkeergarage gelegen berging in het appartementengebouw Residence Boseilanden gelegen nabij het Duinpad te Zwaanshoek, gedurende de bouw bekend als bouwnummer 1, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AD, complexaanduiding @-A, appartementsindex 1; uitmakende het tweehonderdachtendertig / drieduizend achthonderdvierentachtigste (238 / 3.884) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de Grond en het Gebouw;

@voorbeeld parkeerplaats A-17, omschrijving uit splitsingsakte overnemen.

2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de zich in de parkeergarage gelegen parkeerplaats in het appartementengebouw Residence Boseilanden gelegen nabij het Duinpad te Zwaanshoek, gedurende de bouw bekend als bouwnummer 7, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AD, complexaanduiding @-A, appartementsindex 17; uitmakende het dertien / drieduizend achthonderdvierentachtigste (13 / 3.884) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de Grond en het Gebouw;

@2e parkeerplaats

3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de zich in de parkeergarage gelegen parkeerplaats in het appartementengebouw

Residence Boseilanden gelegen nabij het Duinpad te Zwaanshoek, gedurende de bouw bekend als bouwnummer @, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AD, complexaanduiding @-A, appartementsindex @;

uitmakende het dertien / drieduizend achthonderdvierentachtigste (13 / 3.884) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de Grond en het Gebouw; tezamen hierna te noemen: het verkochte.

Vorenomschreven appartementsrechten zullen door de koper worden gebruikt respectievelijk als woning met berging en als parkeerplaatsen voor rijklare motorvoertuigen.

Bij voormelde woning behoort het voor koper exclusief gebruiksrecht van een fietsenberging in de gemeenschappelijke fietsenstalling.

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper het volgende medegedeeld:

het is hem niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

D. BEPALINGEN EN BEDINGEN

Voormelde overeenkomst van koop en levering is voorts aangegaan onder de navolgende bepalingen en bedingen.

1. Verkoper levert aan koper eigendom, die:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen of hypotheken of inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen anders dan hierna vermeld;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten en/of persoonlijke verplichtingen, anders dan hierna vermeld;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan hierna vermeld.
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van de in de splitsing betrokken grond en/of de verdere omschrijving van de hiervoor omschreven onroerende zaak niet juist of niet volledig is, geeft dit geen grond tot het vorderen van vermeerdering of vermindering van de koopprijs of vernietiging van de koop.
3. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats op de wijze en het tijdstip als vermeld in de met de ondernemer gesloten aannemingsovereenkomst, vrij van huur en elk ander gebruiksrecht.

Tot aan de datum van het gereedkomen van het verkochte zijn alle risico's voor rekening van de ondernemer.

Op de dag waarop het verkochte aan koper feitelijk wordt afgeleverd (het moment waarop de koper de sleutels van het verkochte in ontvangst neemt), gaan alle risico's voor het verkochte, waaronder begrepen van brand- en stormschade, op koper over, onverminderd de verplichtingen van de ondernemer uit hoofde van de aannemingsovereenkomst.

Het verkochte is vrij van huur en elk ander gebruik(srecht) en kan door koper na oplevering van het verkochte in eigen gebruik worden aanvaard na aan al zijn verplichtingen voldaan te hebben en bovendien na ondertekening door of namens de ondernemer en koper van het proces-verbaal van oplevering.

Voor de op de oplevering van toepassing zijnde voorwaarden (de zogenaamde vijf procentregeling (5%-regeling/wettelijk opschortingsrecht) wordt ondermeer verwezen naar de aannemingsovereenkomst met bijbehorende Algemene Voorwaarden.

4. Op de aannemingsovereenkomst is de Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw waaraan het keurmerk van de Stichting GarantieWoning is verleend van toepassing. De koper verklaarde een exemplaar te hebben ontvangen van vorenbedoelde garantie- en waarborgregeling en met de inhoud daarvan volledig bekend te zijn en deze uitdrukkelijk te aanvaarden. Koper heeft het betreffende waarborgcertificaat ontvangen.
5. De baten en lasten van het verkochte zijn van heden af voor rekening van de koper.
6. Alle kosten, rechten en belastingen op deze eigendomsoverdracht vallende, zijn voor rekening van **verkoper**.
7. Voorzover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden, hetgeen vóór het passeren van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen.

E. ALGEMENE EN BIJZONDERE VERKOOPVOORWAARDEN GEMEENTE HAARLEMMERMEER

In voormelde akte van levering de dato zeven april tweeduizend twintig (07-04-2020), waarbij verkoper de projectgrond in eigendom heeft verkregen, staat ondermeer woordelijk vermeld:

"ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

*Partijen verklaarden dat op deze levering en de daaraan ten grondslag liggende overeenkomst van verkoop en koop van toepassing zijn de Hoofdstukken 1, 2 en 3 van: **de Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Haarlemmermeer 2015**, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders bij besluit van zeventien februari tweeduizend vijftien, hierna te noemen: "de Algemene verkoopvoorwaarden".*

De koper verklaarde een exemplaar van voormelde Algemene verkoopvoorwaarden te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan volledig bekend te zijn en het ervoor te houden alsof deze algemene voorwaarden één geheel uitmaken met deze akte.

Bij tegenstrijdigheden tussen de bepalingen in de koopovereenkomst en de Algemene verkoopvoorwaarden prevaleren de bepalingen in de koopovereenkomst.

In de Algemene verkoopvoorwaarden staat ondermeer woordelijk vermeld:

*" **Artikel 2.14 Bebouwing van het Verkochte***

1. *Koper is verplicht zich te onthouden van het (doen) realiseren van bebouwing van het Verkochte, die niet voldoet aan het Bestemmingsplan, het Definitief Ontwerp (DO), het verkavelingsplan en aan de overige vigerende (publiekrechtelijke) voorschriften. Koper dient voormelde verplichting aan Gebruikers op te leggen, zodanig dat de nakoming door Gebruikers van deze verplichtingen ten genoegen van de Gemeente op voldoende wijze is gewaarborgd en voor de Gemeente een rechtstreekse aanspraak op nakoming van deze verplichting jegens Gebruiker ontstaat. Dit door Koper ten gunste van de Gemeente te maken (derden)beding wordt reeds nu voor alsdan door Verkoper aanvaard.*
2. *Koper is gehouden om zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen acht weken nadat hij de Koopovereenkomst heeft ondertekend voor eigen rekening en risico bij de Gemeente een ontvankelijke aanvraag te doen voor een Omgevingsvergunning conform het Definitief Ontwerp (DO). Koper zal geen Omgevingsvergunning aanvragen voor de te realiseren bebouwing van het Verkochte die niet in overeenstemming is met het Bestemmingsplan, het DO en de overige vigerende (publiekrechtelijke) voorschriften. Voorts zal Koper de op basis van de Omgevingsvergunning gerealiseerde bebouwing op het Verkochte blijvend in stand houden.*
3. *Indien Koper vooruitlopende op het onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning met de bebouwing aanvangt, geschiedt dat volledig op zijn risico.*
4. *Indien onherroepelijk vaststaat dat een Omgevingsvergunning voor de bebouwing van het Verkochte niet kan worden verleend, ook niet na wijziging van het bouwplan door Koper, zijn Partijen bevoegd –zolang de Juridische Levering van het Verkochte niet heeft plaatsgevonden- de Koopovereenkomst zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst te ontbinden. De enkele aanzegging bij aangetekende brief met handtekening retour is voldoende voor deze ontbinding. De Gemeente zal bij ontbinding van deze grond de reeds betaalde waarborgsom terugbetalen dan wel de reeds verleende Bankgarantie restitueren. De eventueel door Koper aan de Gemeente betaalde Reserveringsvergoeding wordt niet door de Gemeente aan Koper terugbetaald. Nadat de Juridische Levering van het Verkochte heeft plaatsgevonden, is ontbinding om de in de dit lid genoemde reden niet meer mogelijk.*
5. *In geval de Omgevingsvergunning voor de bebouwing van het Verkochte vertraging oploopt, niet wordt verleend casu quo niet kan worden verleend, dan wel wordt vernietigd vanwege hogere wet- en/of regelgeving en/of rechtelijke uitspraken, is de Gemeente jegens Koper nimmer schadeplichtig.*
6. *Tenzij de Gemeente op verzoek van Koper schriftelijk en uitdrukkelijk uitstel verleent, dient door Koper met de bebouwing van het Verkochte te*

zijn begonnen binnen drie maanden na de Juridische Levering van het Verkochte.

- 7. Tenzij de Gemeente op verzoek van Koper schriftelijk en uitdrukkelijk uitstel verleent, dient de bebouwing van het Verkochte in een continu proces te worden gerealiseerd en te worden opgeleverd binnen twee weken na oplevering van de bebouwing, per aangetekende brief met handtekening retour, melding daarvan aan Verkoper.*
- 8. Koper is – bij niet (of niet volledige) nakoming van de in het zevende lid van dit artikel vermelde verplichtingen – direct in verzuim door het enkele verloop van de in dat artikellid vermelde termijnen zonder dat ingebrekestelling is vereist en Koper verbeurt in dat geval de in artikel 1.8. van deze algemene verkoopvoorwaarden omschreven boete, tenzij de Gemeente op verzoek van Koper schriftelijk en uitdrukkelijk uitstel heeft verleend.*
- 9. Zolang de bebouwing niet voltooid en gebruiksklaar is, mag Koper het Verkochte niet zonder toestemming van de Gemeente in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Voor de vestiging van een recht van hypotheek is geen toestemming nodig. Aan deze toestemming kan de Gemeente voorwaarden verbinden. Aan deze toestemming wordt – voor zover nog relevant – in ieder geval de voorwaarde verbonden dat een rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel de nog relevante verplichtingen die voor Koper voortvloeien uit het zesde en zevende lid van dit artikel op zich zal moeten nemen als eigen verplichtingen en deze – voor zover nog relevant – in de vorm van een kwalitatieve verplichting of (voor zover een kwalitatieve verplichting niet mogelijk is) kettingbeding zal opleggen aan eventuele rechtsopvolgers onder algemene en of bijzondere titel zoals omschreven in artikel 2.19 respectievelijk 2.18 van deze algemene verkoopvoorwaarden.*
- 10. De in het negende lid van dit artikel bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend indien de Juridische Levering van het Verkochte geschiedt ter uitvoering van een tussen Koper en een of meer derden gesloten koop-aannemingsovereenkomst, waarbij Koper zich tegenover die derde(n) verplicht de in de Koopovereenkomst genoemde bebouwing te bouwen.*
- 11. Bij niet-nakoming van het bepaalde in het negende lid van dit artikel is Koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van een honderd duizend euro (€ 100.000,00).*
- 12. Koper is aansprakelijk voor alle schade, die het gevolg is van zijn bouwactiviteiten. De eventuele schade dient binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanzegging door of namens de Gemeente – voor rekening en risico van Koper – te zijn hersteld. De Gemeente heeft daarnaast het recht om schadevergoeding van Koper te vorderen.*

13. *Ten behoeve van de ontsluiting van het Verkochte dient door en voor rekening en risico van Koper vanaf de openbare weg naar het Verkochte een tijdelijke bouweg en/of definitieve uitweg te worden gerealiseerd. Ook ten aanzien van deze ontsluiting heeft Koper een eigen onderzoeksplicht voor wat betreft de ligging van kabels en leidingen voor nutsvoorzieningen zoals gas, water, elektriciteit, riolering en/of telecom.*

Artikel 2.15 Recht van terugkoop

1. *De Gemeente behoudt zich het recht van terugkoop van het Verkochte voor, voor het geval de bebouwing niet uiterlijk binnen twee jaar na de Juridische Levering voltooid en gebruiksklaar is tenzij toepassing is gegeven aan het bepaalde in artikel 2.14, zesde en/of zevende lid, van deze algemene verkoopvoorwaarden, in welk geval uiterlijk binnen twee jaar na de uitgestelde datum geldt.*
2. *Ingeval de Gemeente van het recht van terugkoop gebruik maakt, zal een koopprijs gelden gelijk aan negentig procent van de alsdan actuele grondwaarde met een maximum van negentig procent van de Koopprijs zoals vermeld in de Koopovereenkomst.*
3. *Indien de Gemeente van het recht van terugkoop gebruik maakt, zal de Gemeente daarvan tenminste veertien dagen van tevoren per aangetekende brief met handtekening retour mededeling doen aan Koper en de eventuele hypothecaire schuldeisers. Koper is verplicht om onvoorwaardelijk aan de terugverkoop en de teruglevering aan de Gemeente mee te werken en zal daartoe de notaris in de Notariële Akte reeds machtigen om in die situatie namens Koper het Verkochte terug te leveren aan de Gemeente.*
4. *In geval van terugkoop als bedoeld in het eerste lid zal het Verkochte worden overgedragen in de oorspronkelijke staat, tenzij de Gemeente schriftelijk toestemming verleent om het Verkochte terug te leveren in de staat waarin het Verkochte zich bevindt. Koper is in dat geval gehouden om aan de Gemeente alle kosten te vergoeden die gemaakt worden om het Verkochte terug te brengen in de staat waarin het zich bevond ten tijde van de Feitelijke Levering, eventuele vergoeding van kosten van onderzoek, sanering en maatregelen inzake bodem- en grondwaterverontreiniging daaronder begrepen.*
5. *Alle kosten en verschuldigde belastingen ter zake van een terugkoop als bedoeld in dit artikel zijn voor rekening en risico van Koper.*

Artikel 2.16 Beoogd gebruik

1. *Koper is gehouden het Verkochte te gebruiken overeenkomstig de bestemming die op basis van het ten tijde van verkoop geldende Bestemmingsplan dan wel ontwerp-bestemmingsplan is toegestaan, tenzij op een later tijdstip de (ontwerp-)bestemming alsnog wordt gewijzigd. In dat geval is het gebruik volgens de nieuwe bestemming geoorloofd.*

2. *De in het eerste lid omschreven gebruiksplicht laat onverlet het recht van Koper gebruik te maken van de ontheffingsmogelijkheden waarin de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of enige andere wettelijke bepaling voorziet of op enig moment zal voorzien.*
3. *De Gemeente staat niet in voor ander eigenschappen dan die op basis van de bestemming van het Verkochte voor een normaal gebruik nodig zijn, noch voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper kenbaar zijn op het moment van tot stand komen van de Koopovereenkomst.*

Enzovoorts.

Artikel 2.18 Kettingbeding en derdenbeding

1. *Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 2.14, 2.15, 2.16, 3.6, 4.3, vierde lid, 4.4. vierde lid, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8 en 4.9 van deze algemene verkoopvoorwaarden – voor zover van toepassing – en de in de Koopovereenkomst aangewezen artikelen bij de Juridisch Levering van (een gedeelte van) het Verkochte, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de Notariële Akte woordelijk op te nemen.*
2. *Op gelijke wijze als in de eerste lid bepaald, verbindt Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde, dat ook deze de verplichtingen van het eerste lid van dit artikel zal opleggen aan diens rechtsopvolgers of zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.*
3. *Indien Koper handelt in strijd met het voorgaande, verbeurt hij een onmiddellijk opeisbare boete ter hoogte van tien procent (10%) van de Koopprijs met een minimum van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00).*

Artikel 2.19 Kwalitatieve verplichtingen

1. *De bepalingen van artikel 2.14, zesde, zevende en negende lid, van deze algemene verkoopvoorwaarden en de in de Koopovereenkomst daartoe aangewezen artikelen blijven rusten op het Verkochte en zullen van rechtswege overgaan op degene die het Verkochte onder bijzondere titel zal verkrijgen. Daarbij wordt bepaald dat degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen, mede gebonden zullen zijn.*
2. *De in het eerste lid bedoelde verplichtingen zullen overeenkomst artikel 6:252, tweede lid Burgerlijk Wetboek als kwalitatieve verplichting worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.*

3. Indien Koper handelt in strijd met het voorgaande, verbeurt hij een onmiddellijk opeisbare boete ter hoogte van tien procent (10%) van de Koopprijs met een minimum van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00).

Enzovoorts.

Artikel 3.6 Verhuur of verkoop van te bouwen woningen, verkaveling

1. Voor zover op het Verkochte woningen worden gebouwd die zijn bestemd om te worden verkocht of verhuurd, is Koper verplicht het Verkochte in bouwkavels op te splitsen in overeenstemming met het verkavelingsplan. Bij het opleveren van de door Koper te bouwen woningen is Koper verplicht de erfgrenzen aan te wijzen aan de kopers van de woningen.
2. Koper verkoopt of verhuurt de woningen als bedoeld in het eerste lid en die vallen in het segment sociale woningbouw, niet aan anderen dan degenen die voldoen aan de door de Gemeente te stellen voorwaarden. Partijen kunnen nadere afspraken maken over de verkoop- of verhuurperiode, alsmede over de voorrang die moet worden gegeven aan de door de Gemeente aan te wijzen categorieën van kandidaten.”

Voor zover in de Algemene verkoopvoorwaarden 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 uitdrukkelijk aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derde(n) zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door de koper voor die derde(n) aangenomen.

Partijen zijn overeengekomen dat de hiervoor gemelde van toepassing zijnde artikelen van de Algemene verkoopvoorwaarden, voor zover nodig, nader worden uitgewerkt casu quo benoemd in de akte(n) van levering aan de desbetreffende individuele kopers en dat die artikelen nog aan bedoelde individuele kopers zullen worden opgelegd, hetgeen die kopers dienen te aanvaarden en zonodig nog te bekrachtigen.

BIJZONDERE VERKOOPVOORWAARDEN

In aanvulling casu quo afwijking op de Algemene verkoopvoorwaarden zijn de gemeente en verkoper in de koopovereenkomst het volgende overeengekomen:

"Artikel 6. Bestemming en gebruik

1. Het Verkochte zal op grond van het vastgestelde Bestemmingsplan Zwaanshoek Noord en Boseilanden 2e herziening bestemd worden voor de realisatie van de navolgende bestemmingen:
 - a. Woongebied -2. De voor 'Woongebied - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, wonen gestapeld, aan huis verbonden beroepsuitoefening, ontsluiting ten behoeve van aanliggende woningen, groen. Met (de) daarbij behorende tuinen en erven, parkeervoorzieningen.
 - b. Tuin. De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen. Met daarbij behorend(e) terreinverhardingen, waaronder erfontsluitingswegen en parkeerplaatsen, bouwwerken.
2. Koper verplicht zich (blijvend) niet af te zullen wijken van voornoemde

bestemming.

3. *Het Verkochte zal bij de Feitelijke Levering de eigenschappen bezitten, die voor het beoogde gebruik conform de bestemming nodig zijn.*

Artikel 7. Planontwikkeling van het Verkochte

Koper heeft voor het Verkochte een ontwikkeling voor ogen bestaande uit een appartementencomplex in de vorm van een kasteel c.q. landhuis van 16 appartementen in de vrije sector.

Enzovoorts.

Artikel 12. Hoogspanningstracé

1. *Koper is ermee bekend dat het kabinet een Planologische Kernbeslissing heeft genomen inzake de aanleg van de 'Randstad 380 kV' hoogspanningsverbinding die deels door de Haarlemmermeer is geprojecteerd. Het Rijk heeft op 3 september 2012 een rijksinpassingsplan: Inpassingsplan Randstad 380 kV-verbinding Beverwijk-Zoetermeer (Bleiswijk), Noordring, vastgesteld over de ligging van het tracé van deze hoogspanningsverbinding en dat ter hoogte van de wijk Floriande (Hoofddorp) door het gebied 'Boseilanden' deze ondergronds wordt aangelegd, eventueel tezamen met de 150 kV verbinding. Voor de Haarlemmermeer betekent dit, dat ter hoogte van de wijk Floriande (Hoofddorp) door het gebied 'Boseilanden' de hoogspanningsverbinding ondergrond wordt aangelegd. Op 5 juni 2013 heeft de Raad van State uitspraak gedaan over de Noordring. Alle ingestelde beroepen zijn door de Raad van State ongegrond verklaard en daarmee is het tracé definitief en onherroepelijk geworden. De uiteindelijke definitieve ligging en aanleg van het tracé is niet de verantwoordelijkheid van Gemeente.*
2. *Koper is zich hier van bewust en aanvaardt uitdrukkelijk eventuele lasten, beperkingen en/of eventuele negatieve gevolgen die deze hoogspanningsverbinding voor de te verkopen kavel en/of voor hem als koper gevolg kunnen zijn. Koper heeft terzake een eigen onderzoeksplicht.*

Artikel 13. Bijzondere verkoopvoorwaarden

In afwijking en in aanvulling op de Algemene Verkoopvoorwaarden zijn Partijen het volgende overeengekomen:

1. Enzovoorts.

6. Landschappelijke kwaliteit

- a. *De erfafscheidingen tussen het Verkochte en de openbare ruimte vormen een integraal onderdeel van het architectonisch vormgegeven hoofdgebouw en buitenruimten, zoals terrassen, loggia's e.d. De verschijningsvorm heeft een groen karakter, maar mag daarbij deels constructief zijn;*
- b. *De Koper en of eindgebruiker(s) zal op eigen terrein minimaal het, voor de functie wonen op basis van de gemeentelijke parkeernota, eigen aantal benodigde parkeerplaatsen inclusief bezoekersparkeren aanleggen, handhaven en gebruiken;*

- c. *Er zal bij de planontwikkeling sprake moeten zijn van een gesloten waterbalans; gedempt oppervlaktewater dient binnen het Verkochte gecompenseerd te worden.*

Enzovoorts.

8. In stand houdingsverplichting eindgebruik

In afwijking op artikel 2.14 lid 2 zal de eindgebruiker op basis van de Omgevingsvergunning gerealiseerde bebouwing op het Verkochte blijvend in stand houden.

9. Duurzaamheid

- a. *De koper garandeert dat bij de ontwikkeling van het Verkochte (minimaal) de eisen voor duurzame bouw wordt gehanteerd, conform het gemeentelijk beleid 'de Gemeentelijke Prestatie Richtlijn Duurzaam Bouwen (GPR-gebouw 4.2)'.*
- b. *De koper dient bij de Gemeentelijke toetsing van het VO en het DO van de woningen een schriftelijke rapportage uit te brengen waaruit blijkt dat deze eisen ook daadwerkelijk door hem worden gerealiseerd. Gemeentelijke goedkeuring wordt geweigerd indien de eisen niet worden gehaald.*

Enzovoorts.

Artikel 16. Kettingbeding en derdenbeding

1. *In de notariële akte van levering zal worden bepaald dat Koper verplicht is alle opvolgende eigenaren en/of diegene(n) die aan wie zij een zakelijk genotsrecht op het Verkochte verleent, alsmede hun rechtsopvolgers middels een kettingbeding te binden aan de verplichtingen bedoeld in de artikel 13 lid 6 sub b en lid 8 van deze overeenkomst alsmede aan de onderhavige verplichting, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro), te voldoen binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning van de Gemeente, onverlet de rechten die de Gemeente aan de wet kan ontlenen ter zake van niet-nakoming.*
2. *Op gelijke wijze als in het eerste lid bepaald, verbindt Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde, dat ook deze de verplichtingen in het eerste lid zal opleggen aan diens rechtsopvolgers of zakelijk gerechtigden. Ieder opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan."*

KWALITATIEVE VERPLICHTING(EN)/KETTINGBEDING(EN)

1. *De gemeente legt bij deze op aan koper, die bij deze aanvaardt en zal dulden en/of eerbiedigen, de hiervoor onder ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN en BIJZONDERE VERKOOPVOORWAARDEN aangehaalde bepalingen en bedingen, alsmede deze verplichting (1) en de hierna opgenomen verplichting (2) als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 252 Boek 6 Burgerlijk Wetboek casu quo als kettingbeding, met dien*

verstande dat koper verplicht is alle opvolgende eigenaren en/of diegene(n) die aan wie zij een zakelijk genotsrecht op het verkochte verleent alsmede hun rechtsopvolgers middels een kettingbeding zal binden aan de genoemde Algemene verkoopwaarden alsmede deze verplichting (1) en de hierna omschreven verplichting (2) zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van EENHONDERDDUIZEND EURO (€ 100.000,00) te voldoen binnen veertien (14) dagen na een daartoe strekkende aanmaning van de gemeente, onverlet de rechten die de gemeente aan de Wet kan ontlenen terzake van niet-nakoming.

2. *Op gelijke wijze als in het eerste lid bepaald, verbindt koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk rechtigde(n), dat ook deze de verplichting in het eerste lid zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s) of zakelijk rechtigde(n). Iedere opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente deze bedingen aan.*

AANVAARDING DOOR KOPER

Voorzover in deze akte bepalingen en/of verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die bepalingen en/of verplichtingen bij deze door koper aanvaard.

Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen."

Verkoper legt bij deze die hiervoor aangehaalde voorwaarden en bepalingen namens de gemeente Haarlemmermeer aan koper op, welke voorwaarden en bepalingen bij deze door koper worden aanvaardt.

Indien de koper in strijd handelt met enige voorwaarde of bepaling hiervoor genoemd of genoemd in de van toepassing zijnde artikelen van de Algemene verkoopvoorwaarden, verbeurt hij aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00), te voldoen binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning van de gemeente, onverlet de rechten die de gemeente aan de wet kan ontlenen ter zake van niet-nakoming.

Koper is conform het hiervoor bepaalde verplicht alle opvolgende eigenaren, hun rechtsopvolgers en gebruikers aan de hiervoor aangehaalde voorwaarden en bepalingen, de voorwaarden en bepalingen van de van toepassing zijnde artikelen van de Algemene Voorwaarden, het in de voormelde alinea vermelde boetebeding en deze verplichting te binden, zulks op verbeurte ten behoeve van de gemeente van een onmiddellijk opeisbare boete van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00), te voldoen binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning door of vanwege burgemeester en wethouders.

De koper zal in gebreke zijn door het enkele verloop van een gestelde termijn, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.

F. BEDING MET KWALITATIEVE WERKING

Ter uitvoering van het in voormelde koopovereenkomst bepaalde worden,

aangezien het verkochte deel uitmaakt van een bouwplan, bij deze aan koper na te melden kwalitatieve verplichtingen, als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek opgelegd, welke verplichtingen door koper bij deze worden aanvaard en welke verplichtingen inhouden:

1. Naburige percelen

De (gezamenlijke) eigenaar(s) en/of gebruiker(s) van het in de splitsing in appartementsrechten betrokken perceel, is/zijn verplicht om te gedogen, dat de toestand, waarin het perceel met de daarop gebouwde of te bouwen opstallen, voor zoveel behorend tot het genoemde bouwplan, zich ten opzichte van elkaar en de omliggende percelen bevinden, casu quo na de eerste goedgekeurde bouw zullen gaan bevinden, gehandhaafd blijft.

Het in de vorige zin bepaalde geldt uitdrukkelijk ook voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en over- en onderbouwingen.

Hieronder kan echter nimmer een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

2. Openbare Nutsbedrijven

De eigenaar(s) en/of gebruiker(s) van het bij deze akte verkochte moet(en) - zonder vergoeding daarvoor te kunnen eisen - gedogen, dat voorzieningen ten behoeve van doorvoer van energie en signalen voor openbare nutsdoeleinden in, op, aan of boven het verkochte, casu quo het in de splitsing in appartementsrechten betrokken bouwperceel en de daarop te stichten bebouwing worden aangebracht en dat met betrekking tot die voorzieningen werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de aanwijzingen van de gemeente Haarlemmermeer en/of de nutsbedrijven. De koper(s) en/of bedoelde rechtsopvolger(s) is/zijn verplicht deze voorzieningen in stand te laten.

3. Reikwijdte

De in het onderhavige artikel opgenomen verplichtingen blijven rusten op het bij deze akte verkochte en worden bij deze gevestigd als kwalitatieve verplichting, als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen van rechtswege overgaan op degene(n) die de bedoelde onroerende zaken of een gedeelte daarvan onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen; hierbij wordt tevens bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen, die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaken zullen verkrijgen.

Aangezien deze akte wordt ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

Bij niet nakoming van enige verplichting als hiervoor gemeld, verbeurt de koper - na ingebrekestelling - ten behoeve van na te melden Vereniging van Eigenaars een onmiddellijk opeisbare boete van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) per overtreding, onverminderd het recht om nakoming te

vorderen.

Voor zover bovenstaande bepalingen niet als kwalitatieve verplichting kunnen worden gevestigd, worden deze verplichtingen als een kettingbeding aan de eigenaar opgelegd.

De kopers zijn verplicht om, op verbeurte van een terstond opeisbare boete van vijftwintigduizend euro (€ 25.000,00) ten behoeve van na te melden Vereniging van Eigenaars op hun te eniger tijd opvolgende eigenaren, in de alsdan op te maken akte van eigendomsoverdracht of eigendomsovergang, gelijke verplichtingen op te leggen, als hiervoor omschreven, terwijl aan deze eventueel opvolgende eigenaren op verbeurte van een gelijke boete van vijftwintigduizend euro (€ 25.000,00) de verplichting moet worden opgelegd, om deze gehele verplichting eveneens op te leggen aan de eigenaren, die hen wederom mochten opvolgen.

Indexclausule

Alle bedragen als hiervoor in dit artikel vermeld zullen telkens om de vijf jaar, te rekenen vanaf één januari tweeduizend twintig, 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 vijftien is éénhonderd (2015 = 100).

Deze wijziging zal worden bereikt door de bedragen, zoals die telkens bij het begin van elke vijfjaarsperiode 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. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

1. Voormelde splitsing in appartementsrechten is geschied bij akte van splitsing in appartementsrechten op @ verleden voor mr. @S.J. van Os, @R.S. Gopisingh notaris gevestigd te Haarlemmermeer, van welke akte een afschrift is ingeschreven in Register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op @ in deel @ nummer @.
2. Koper verklaart een afschrift van de akten van splitsing te hebben ontvangen.
3. Het is de koper bekend als appartementseigenaar van rechtswege lid te zijn van de vereniging van eigenaars, genaamd: "**Vereniging Van Eigenaars Appartementengebouw Residence Boseilanden te Zwaanshoek**". Zij is

gevestigd te Zwaanshoek, gemeente Haarlemmermeer.

4. Reserve- en/of onderhoudsfondsen

In het verkochte is begrepen het aandeel van verkoper in de reserve- en/of onderhoudsfondsen van de vereniging van eigenaars. Aangezien de vereniging van eigenaars kort geleden is opgericht, is die vereniging nog niet actief en is het reservefonds **nihil**.

5. Koper verbindt zich tot prompte voldoening van de verplichtingen, die voor koper als lid van de genoemde vereniging van eigenaars, uit de wet en uit het reglement van splitsing, zoals thans is vastgesteld bij de desbetreffende hiervoor gemelde akte van splitsing in appartementsrechten en uit een eventueel huishoudelijk reglement van de vereniging van eigenaars, voortvloeien.

H. OVERDRACHT VAN EEN APPARTEMENTSRECHT

De verschenen personen, handelend als gemeld, hebben verklaard:

Met betrekking tot bekende bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde akte van splitsing in appartementsrechten, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

"K. Overdracht Appartementsrecht. Vestiging en overdracht beperkte rechten

Artikel 42

Overdracht

42.1 Een Appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht is in dit Artikel mede begrepen een levering ten titel van verdeling.

De Eigenaar van een woonappartement (één van de appartementsrechten met de indexnummers A-1 tot en met A-16) dient te allen tijde tenminste één (1) parkeerplaats (één van de appartementsrechten met de indexnummers A-17 tot en met A-48) in eigendom te houden.

Vervreemding van een woonappartement zonder één (1) of meer parkeerplaatsen is niet toegestaan.

Voor de Eigenaar is de hierna opgenomen aanbiedingsplicht van toepassing indien de opvolgende verkrijger van een woonappartement slechts één (1) van de eventueel meerdere aan de Eigenaar toebehorende parkeerplaatsen wenst te verkrijgen.

Het is een Eigenaar toegestaan om een parkeerplaats te vervreemden, echter dient hij, zolang hij Eigenaar is van één van de appartementsrechten met de indexnummer A-1 tot en met A-16, te allen tijde minimaal één (1) parkeerplaats in het gebouw in eigendom te behouden.

Bij eventuele vervreemding van (een) afzonderlijke parkeerplaats(en) is de hierna opgenomen aanbiedingsplicht van toepassing.

Vervreemdingsbeperking parkeerplaatsen (appartementsrechten met de indexnummers A-17 tot en met A-48) (aanbiedingsplicht):

a. Indien een eigenaar van een parkeerplaats (appartementsrechten met de

indexnummers A-17 tot en met A-48), hierna aan te duiden met: **de aanbieder**, zijn parkeerplaats of parkeerplaatsen afzonderlijk van de eveneens aan die eigenaar toebehorende woning in het appartementengebouw wenst te vervreemden is hij verplicht dat/die appartementsrecht(en) eerst aan te bieden aan de overige eigenaars van (een) appartementsrecht(en) in het appartementengebouw, welke eigenaars alsdan een voorkeursrecht tot koop hebben.

- b. De aanbieder biedt het desbetreffende appartementsrecht aan door middel van een aangetekende brief aan het bestuur van de Vereniging van Eigenaars. In die brief vermeldt de aanbieder, de koopprijs, alsmede de overige voorwaarden en bepalingen waaronder hij een (koop)overeenkomst wenst te sluiten. Het bestuur is verplicht binnen tien (10) dagen na ontvangst van de hiervoor bedoelde brief over de inhoud daarvan een schriftelijke mededeling te doen aan de overige eigenaars.
- c. Binnen dertig (30) dagen na de sub b. bedoelde mededeling van het bestuur dienen de overige eigenaars die van hun voorkeursrecht gebruik wensen te maken, dit aan het bestuur mede te delen.
Bij gebreke daarvan is hun voorkeursrecht vervallen, waarna de aanbieder vrij is het appartementsrecht aan (een) derde(n) te vervreemden, mits niet tegen een lagere prijs terwijl de overige voorwaarden en bepalingen ongewijzigd dienen te blijven. De eigenaars die tijdig hebben verklaard van hun voorkeursrecht tot koop gebruik willen maken, worden hierna aangeduid als: **de gegadigden**.
- d. Binnen tien (10) dagen na het verstrijken van de sub c. bedoelde termijn deelt het bestuur aan de aanbieder mede of, en zo ja, hoeveel gegadigden er zijn. Indien er (een) gegadigde(n) is (zijn), kan de aanbieder uiterlijk tot tien (10) dagen na de in dit lid d. bedoelde mededeling zijn aanbod tot koop intrekken door middel van een schriftelijke kennisgeving aan het bestuur; alsdan is hij niet gerechtigd het appartementsrecht aan (een) derde(n) te vervreemden. Het bestuur doet van die kennisgeving binnen tien (10) dagen na ontvangst daarvan mededeling aan de gegadigden.
- e. Indien slechts één (1) gegadigde van zijn voorkeursrecht tot koop gebruik wenst te maken en hij dit tijdig aan het bestuur kenbaar heeft gemaakt, is de aanbieder verplicht, mits hij niet tijdig zijn aanbod tot koop heeft ingetrokken, met de gegadigde een koopovereenkomst te sluiten.
- f. Indien er meer gegadigden van hun voorkeursrecht tot koop gebruik wensen te maken en zij dit tijdig aan het bestuur kenbaar hebben gemaakt, zal in een door en onder leiding van het bestuur bijeen te roepen vergadering van de gegadigden door middel van loting degene worden aangewezen als de gegadigde met wie de aanbieder – mits hij niet tijdig zijn aanbod tot koop heeft ingetrokken – verplicht is een koopovereenkomst te sluiten.

- g. *Indien de vervreemder met een gegadigde overeenstemming bereikt over een prijs, welke lager is dan de prijs genoemd in de aangetekende brief als hiervoor bedoeld onder b., is de vervreemder verplicht het appartementsrecht opnieuw aan te bieden tegen die lagere prijs aan de overige eigenaars. Het bepaalde in de leden b. tot en met g. is van overeenkomstige toepassing.*
- h. *Dit artikel is van overeenkomstige toepassing indien een aanbieder, zijn parkeerplaats afzonderlijk van de eveneens aan die eigenaar toebehorende woning in het appartementengebouw, in gebruik wenst te geven, waaronder huur is begrepen.*
- i. *Dit artikel is van overeenkomstige toepassing indien een aanbieder niet (langer) is gerechtigd tot een appartementsrecht bestemd tot woning in het appartementengebouw.*
- j. *Dit artikel geldt niet indien een aanbieder zijn woning tezamen met een parkeerplaats aan dezelfde verkrijger wenst te vervreemden.*
- k. *Dit artikel geldt niet voor de eerste vervreemding door de gerechtigde en geldt ook niet ingeval van gedwongen openbare verkoop, casu quo ingeval van executoriale verkoop door een hypotheekhouder als bedoeld in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek.*
- l. *Dit artikel geldt niet bij vervreemding (of verhuur) aan een verkrijger die tevens gerechtigd is tot een woning in het onderhavige appartementengebouw.*
- m. *Bij niet-nakoming door de eigenaars (de aanbieder dan wel de gegadigden) van hun verplichtingen uit dit artikel, verbeurt de betreffende eigenaar ten behoeve van de vereniging een direct en zonder rechtelijke tussenkomst opeisbare **boete** van vijftigduizend euro (€ 50.000,00).*
- n. *De hiervoor sub a. tot en met l. vermelde bepalingen, het sub m. vermelde boetebeding en deze verplichting sub n. dienen in de betreffende akte van levering van een appartementsrecht steeds als **kettingbeding** aan de verkrijger te worden opgelegd, zulks bij niet-nakoming op straffe van een direct en zonder rechtelijke tussenkomst opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) te verbeuren ten behoeve van de vereniging."*

Verkoper legt bij deze de hiervoor sub a. tot en met l. vermelde bepalingen, het sub m. vermelde boetebeding en het sub n. vermelde ketting-/boetebeding op aan koper, die verklaarde dit te aanvaarden.

Koper is verplicht alle opvolgende eigenaren, hun rechtsopvolgers en gebruikers aan de hiervoor aangehaalde voorwaarden en bepalingen, het aldaar vermelde boetebeding en het kettingbeding te binden, zulks op verbeurte ten behoeve van de vereniging van eigenaren van een onmiddellijk opeisbare boete gelijk aan vijftigduizend euro (€ 50.000,00).

I. AANVAARDING

Voor zover in deze akte bepalingen en/of 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 uitdrukkelijk 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.

J. VOLMACHT AAN NOTARISKANTOOR

Partijen verlenen bij deze onherroepelijke volmacht aan alle medewerkers van notariskantoor Gopisingh Van Os Notarissen te Hoofddorp, gemeente Haarlemmermeer, om namens hen, indien mocht blijken dat de feitelijke situatie na oplevering van het gebouw, waarvan het verkochte deel uitmaakt, niet overeenstemt met hetgeen is vermeld in voormelde akte van splitsing in appartementsrechten, mee te werken aan (een) akte(n) van rectificatie terzake.

K. VOLMACHT AAN HET BESTUUR VAN DE VERENIGING VAN EIGENAARS

1. Koper verleent een onherroepelijke volmacht aan het bestuur van voormelde vereniging van eigenaars, met de macht van substitutie, tot het zonodig aanvullen of wijzigen van het bij voormelde akte van splitsing vastgestelde splitsingsreglement, teneinde dit reglement aan te passen aan de feitelijke situatie.
2. Van het voornemen tot aanpassing aan de feitelijke situatie zal gedurende de bouw en tot maximaal één (1) jaar na voltooiing van het complex door het bestuur van de vereniging van eigenaars schriftelijk aan de koper moeten worden kennisgegeven, dat van de afgegeven volmacht gebruik gemaakt zal worden, onder mededeling van hetgeen aan de feitelijke situatie wordt aangepast.
3. Indien het privé-gedeelte van de koper door de voorgenomen aanpassing van het reglement wijziging ondergaat, zal door de koper een afzonderlijke schriftelijke volmacht moeten worden verstrekt.
4. De hiervoor bedoelde onherroepelijke volmacht eindigt uiterlijk één (1) jaar na voltooiing van het complex.

L. VOLMACHT

Van het bestaan van voormelde volmacht van verkoper, waaraan de verschenen persoon sub 1. zijn bevoegdheid ontleent is mij, notaris, genoegzaam gebleken en van deze volmacht blijkt uit een onderhandse akte, welke is gehecht aan voormelde akte van levering de dato @ verleden voor mr. @S.J. van Os, @R.S. Gopisingh notaris gevestigd te Haarlemmermeer.

M. SLOTBEPALINGEN

Tenslotte hebben de verschenen personen verklaard:

- voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen van kracht hetgeen vóór het verlijden van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen;
- partijen kunnen geen ontbinding van voormelde overeenkomst van verkoop en koop vorderen;

- een beroep te doen op de toepassing van het bepaalde bij artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, omdat ter zake van de onderhavige levering omzetbelasting is verschuldigd, aangezien het bij deze overgedragene door verkoper is vervaardigd en niet als bedrijfsmiddel is gebruikt. Mitsdien is geen overdrachtsbelasting verschuldigd;
- voor de uitvoering van deze overeenkomsten woonplaats te kiezen ten kantore van de notaris, bewaarder van deze akte.

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

WAARVAN AKTE,

in minuut is verleden te Haarlemmermeer op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen personen en een toelichting daarop hebben zij eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om@

Koper is bekend met het feit dat onderhavig document nog een concept van de overeenkomst is en dat er nog artikelen aangevuld, toegevoegd en/of gewijzigd kunnen worden.

Koper kan derhalve geen rechten ontleen aan onderhavig concept.