

JT/88904

KOOPOVEREENKOMST
Deelplan Park Linde te Heiloo
Bouwnummer:

Ondergetekenden:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **B.V. Timpaan Noord**, statutair gevestigd en kantoorhoudende te 2132 JX Hoofddorp, Polarisavenue 132, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 34158503; hierna te noemen "verkoper";

EN

Koper 1:

Naam :

Voornamen (voluit) :

Postcode/woonplaats :

Adres :

Telefoon privé/werk/mobiel :

Geboortedatum en -plaats :

E-mailadres :

Legitimatiebewijs :

Koper 2:

Naam :

Voornamen (voluit) :

Postcode/woonplaats :

Adres :

Geboortedatum en -plaats :

Telefoon privé/werk/mobiel :

E-mailadres :

Legitimatiebewijs :

(kopie(ën) van een geldig legitimatiebewijs overleggen)

Beiden in eerste echt gehuwd / partnerschap aangegaan: ja/nee met/zonder
huwelijksvoorwaarden / partnerschapsvoorwaarden / ongehuwd niet geregistreerd partner
* (*doorhalen wat niet van toepassing is).

Wordt het perceel op beider naam gekocht? ja/nee/n.v.t.

(tezamen) hierna te noemen "koper",

in overweging nemende dat:

- verkoper een nieuwbouwplan heeft ontwikkeld, genaamd 'Park Linde' en gelegen is te Heiloo, en in dat kader percelen grond verkoopt, waaronder het hierna te noemen perceel;
- de hierna te noemen aannemer een woning - overeenkomstig de in de aannemingsovereenkomst genoemde technische omschrijving en de omgevingsvergunning - op het gekochte zal stichten, zulks in opdracht van koper.

zijn op * overeengekomen als volgt:

I. VERKOPER VERKOOPT AAN KOPER, DIE VAN VERKOPER KOOPT:

- a. een perceel grond gelegen in voormeld plan te Heiloo, op de bij de notaris Kantoor Erkamp Boot Willemsen te Alkmaar gedeponeerde situatietekening aangeduid met bouwnummer *, en plaatselijk aan te duiden als * te Heiloo, kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie E nummer *, groot * ;
alleen opnemen bij de bnrs 3 t/m 12
- b. een 1/5e onverdeeld aandeel in het tot bergingen te bestemmen perceel, met exclusief gebruiksrecht van een berging, kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie E nummer 3433, groot 42 centiare of nummer 3444, groot 43 centiare;

hierna te noemen: "het gekochte".

Bij deze aanvaardt de koper uitdrukkelijk de lasten en beperkingen omschreven in een bij deze overeenkomst behorende en aan deze akte gehechte door partijen ondertekende bijlage.

II KOOPPRIJS

A. De grondkosten en ontwikkelfee van het gekochte bedragen, inclusief omzetbelasting

€ .*

B. Vergoeding (inclusief omzetbelasting) over de grondkosten, berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 4 lid 2

€ .*

Totaal A + B

€ .*

III De koper zal als (toekomstig) eigenaar van het gekochte bij afzonderlijke aannemingsovereenkomst, die onlosmakelijk is verbonden met de onderhavige koopovereenkomst, opdracht geven aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Scholtens Bouw Wognum B.V., gevestigd te Wognum, Geert Scholtenslaan 10, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 65145321;

hierna te noemen: de aannemer, om op de grond een woning (af) te bouwen;

deze overeenkomst hierna te noemen: de aannemingsovereenkomst, **volgens zin alleen van toepassing bij 20 categorie 3 woningen** (rijwoningen)

koper zal tevens een huur-*/koopovereenkomst sluiten met **Energie Exploitatie Rijswijk-Buiten B.V.**, ook handelend onder de naam Klimaatgarant Exploitatie, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoor houdende te Schiedam, Admiraal De Ruyterstraat 2 (postcode 3115 HB), ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 56279620.

De verkoper draagt er zorg voor dat deze akte onder berusting van de in artikel 1 van deze akte genoemde notaris wordt gesteld en dat een kopie van deze akte, tezamen met de hierboven genoemde, door beide partijen gewaarmerkte, bijlage aan de koper ter hand wordt gesteld.

De in de koopsom begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van 21%, conform de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968.

Als het percentage van de omzetbelasting door de overheid wordt gewijzigd, vindt tussen partijen doorberekening plaats in overeenstemming met de wettelijke bepalingen daarover.

De koop is gesloten onder de volgende:

BEDINGEN

NOTARIËLE AKTE VAN LEVERING

ARTIKEL 1

1. De levering van het gekochte zal geschieden bij akte, te verlijden ten overstaan Erkamp Boot Willemsen Notarissen, kantoorhoudende aan de Kennemerstraatweg 17-19, 1814 GA Alkmaar (telefoon: (072) 512 74 88 e-mail: nieuwbouw@ebwnotarissen.nl) op een door die notaris te bepalen tijdstip, zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen 6 weken na het laatste van de onder a en b bedoelde tijdstippen:
 - a. wanneer vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op één van de gronden genoemd in artikel 13 van deze overeenkomst kan worden ontbonden; alsmede
 - b. wanneer vaststaat dat de in artikel 19 van deze overeenkomst gestelde voorwaarden zijn vervuld.
2. Indien het gekochte ten tijde van de levering nog ten name van een derde staat, neemt de koper er genoegen mee dat - indien de verkoper zulks wenst - die derde rechtstreeks de eigendom aan koper levert.

BEDENKTIJD

ARTIKEL 1A

De koper verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van deze overeenkomst deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld.

Gedurende één kalenderweek na de terhandstelling heeft de koper het recht de koopovereenkomst te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

VERPLICHTINGEN VAN DE VERKOPER

ARTIKEL 2

1. Verkoper is verplicht aan koper het gekochte te leveren dat onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan vernietiging, vrij van huur, pandrechten, hypotheken, beslagen en van inschrijvingen daarvan, vrij van andere bijzondere lasten en beperkingen dan die welke de koper nadrukkelijk heeft aanvaard.
2. In de notariële akte van levering zullen voor zover daaromtrent in deze akte niet anders is bepaald worden opgenomen:
 - a. de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van levering tot eigendomsoverdracht van een perceel grond/woning;
 - b. alle eventuele mandeligheden en erfdienstbaarheden en andere bijzondere bepalingen ten behoeve en ten laste van het gekochte;
 - c. de aan de koper op te leggen kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.
3. Verkoper zijn geen andere bijzondere lasten, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of andersoortige beperkingen bekend dan die vermeld in de aan deze akte te hechten bijlage.
4. Bij deze aanvaardt de koper uitdrukkelijk de lasten, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en beperkingen en de verplichtingen zoals omschreven in de aan deze akte gehechte bijlage en verplicht zich tot medewerking aan het in de leveringsakte vestigen van erfdienstbaarheden etc. ter uitvoering van het bepaalde in lid 2 van dit artikel.

KOSTEN EN BELASTINGEN

ARTIKEL 3

1. Alle kosten en rechten aan de verkoop, levering en de overdracht verbonden, de kadastrale tarieven, notariskosten en omzetbelasting daarover, zijn voor rekening van de verkoper.
2. De ter zake van de levering verschuldigde omzetbelasting is in voormelde koopprijs begrepen.

BETALING KOOPPRIJS

ARTIKEL 4

1. De koopprijs is per de datum in het hoofd van deze akte genoemd verschuldigd.
2. Boven en behalve voormelde koopprijs is de koper vanaf de datum waarop de opschortende voorwaarden als opgenomen in artikel 19 van de onderhavige overeenkomst in vervulling zijn gegaan zulks ter beoordeling van de verkoper aan de verkoper over de koopprijs exclusief omzetbelasting een rente verschuldigd van 5 % (vijf procent) per jaar, welke rente dient te worden verhoogd met de daarover verschuldigde wettelijke omzetbelasting, tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, indien laatstgenoemde datum na de datum waarop de opschortende voorwaarden als opgenomen in artikel 19 van de onderhavige overeenkomst in vervulling zijn gegaan dan wel het niet meer gebruik maken van de opschortende voorwaarden, ligt.
3. Zolang het verkochte niet aan koper geleverd is, heeft koper ten titel van krediet recht

op uitstel van betaling van de koopprijs, waar tegenover hij verplicht is aan de verkoper rente te vergoeden van 5 % (vijf procent) per jaar over voormelde koopprijs exclusief omzetbelasting vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, doch niet eerder dan vanaf de datum waarop de opschortende voorwaarden als opgenomen in artikel 19 van de onderhavige overeenkomst, in vervulling zijn gegaan dan wel het niet meer gebruik maken van de opschortende voorwaarden, tot aan de datum van levering; deze rente te vermeerderen met omzetbelasting.

4. De betaling van de koopprijs met de daarover verschuldigde vergoeding en rente als bedoeld in de leden 1, 2 en 3 en de omzetbelasting, zal uiterlijk bij het passeren van de akte van levering tot eigendomsoverdracht geschieden door storting van het verschuldigde bedrag op een kwaliteitsrekening van Erkamp Boot Willemsen Notarissen voornoemd.
5. Bij het passeren van de akte van levering zullen tevens de alsdan vervallen en nog niet voldane bouwtermijnen als bedoeld in artikel 4 leden 3 en 4 van de aannemingsovereenkomst tezamen met de eventueel verschuldigde contractuele rente als bedoeld in artikel 4 leden 5a, 5b, 6 en 7 van de aannemingsovereenkomst moeten worden betaald op de in lid 4 van dit artikel vermelde wijze.

WAARBORG SOM, BANKGARANTIE

ARTIKEL 5

Ter zake van deze koop is geen waarborgsom verschuldigd. Evenmin behoeft een bankgarantie te worden gesteld.

BESTEMMING

ARTIKEL 6

- Koper is voornemens op het gekochte een woonhuis cum annexis conform de met de aannemer gesloten aannemingsovereenkomst te stichten.
- Het gekochte wordt door de koper juridisch in eigendom verkregen door de inschrijving van het afschrift van de in artikel 1 bedoelde akte van levering tot eigendomsoverdracht in register Hypotheken 4 van de openbare registers voor registergoederen.
- De koper kan het gekochte in feitelijk bezit en genot aanvaarden op de datum waarop de op het gekochte te bouwen woonhuis cum annexis hem in voltooide staat, krachtens het bepaalde in de aannemingsovereenkomst met toepasselijke algemene voorwaarden, door de aannemer ter bewoning is opgeleverd, mits hij alsdan al het krachtens de aannemingsovereenkomst verschuldigde heeft voldaan. Vóór dit tijdstip zal het koper niet zijn toegestaan het gekochte in gebruik te nemen, waaronder mede wordt begrepen het doen uitvoeren door derden van werkzaamheden in/op/aan/onder het gekochte;
- Het is de koper verboden, zulks op straffe van een boete ter grootte van de meeropbrengst boven de door koper betaalde koop-/aanneemsom, het bij deze gekochte, zonder toestemming van de verkoper, vóór de eerste oplevering ter bewoning aan een derde te verkopen. Dit verbod geldt niet indien op grond van artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek. tot openbare of onderhandse verkoop wordt

overgegaan.

OVERGANG, OVERDRACHT AANSPRAKEN

ARTIKEL 7

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het gekochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, gaan over op koper per het tijdstip van de juridische overdracht van het registergoed. Voor zover bepaalde aanspraken aldan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek, is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper mee te werken aan levering van die aanspraken.

OVERMAAT, ONDERMAAT

ARTIKEL 8

1. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven (indicatieve) maat of grootte van het gekochte geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.
2. Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de tekening aangegeven maat of grootte van het gekochte geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

BATEN EN LASTEN, ZAKELIJKE BELASTINGEN

ARTIKEL 9

De baten en (zakelijke) lasten met betrekking tot het gekochte komen voor rekening van koper vanaf de datum van de juridische levering.

GARANTIES/VERKLARINGEN VAN VERKOPER

ARTIKEL 10

Verkoper verklaart het volgende:

- a. hij is bevoegd tot verkoop en levering van het gekochte;
- b. het gekochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- of (land)herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
- c. het gekochte is niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 3 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- d. met betrekking tot het gekochte bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of lease;
- e. het verkocht wordt geleverd in de staat waarin het zich ten tijde van de levering bevindt;
- f. hem zijn geen feiten bekend die er op wijzen dat het gekochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van de in artikel 6 omschreven bestemming of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering, dan wel tot het nemen van andere maatregelen;
- g. in het gekochte zijn geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.

INFORMATIEPLICHT VERKOPER

ARTIKEL 11

Afgezien van het hiervoor bepaalde staat verkoper er voor in aan koper met betrekking tot het gekochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht.

RISICO OVERGANG

ARTIKEL 12

Vanaf de dag dat de te bouwen woning feitelijk zal worden opgeleverd gaan alle risico's, waaronder begrepen die van brand- en stormschade, over op de koper. Vanaf de juridische eigendomsoverdracht komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN

ARTIKEL 13

KEUZE

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarden dat de koper binnen 2 (twee) maanden na diens ondertekening van deze akte voor de financiering van het gekochte als bedoeld in de onderhavige koopovereenkomst en de aanneemsom als bedoeld in de aannemingsovereenkomst een hypothecaire geldlening verkrijgt gebaseerd op een hoofdsom van € zulks onder bij de grote geldverstrekende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen.

OF

1. Ter zake van de aankoop is geen financiering(svoorbehoud) benodigd.
2. Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt *wel/geen Nationale Hypotheek Garantie verlangd.
3. Indien deze voorwaarden niet worden vervuld heeft de koper het recht bij aangetekende brief te verzenden aan de verkoper uiterlijk binnen acht dagen na afloop van de voor de vervulling van de betreffende voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van deze overeenkomst in te roepen, waardoor de overeenkomst tussen partijen van rechtswege ontbonden zal zijn. Bij de aangetekende brief dienen tenminste 2 schriftelijke afwijzingen van verschillende geldverstrekende instellingen te worden gesloten.
4. Partijen verplichten zich over en weer al het nodige te doen, wat tot vervulling van de in lid 1 van dit artikel vermelde voorwaarde kan leiden en na te laten wat de vervulling zou kunnen verhinderen. Indien aan het intropen van ontbinding als bedoeld in lid 3 van dit artikel het niet nakomen van de hierboven vermelde verplichtingen ten grondslag ligt, zal de overeenkomst van rechtswege zijn ontbonden en zal de in gebreke zijnde partij aan de andere als direct opeisbare boete (zonder dat voorafgaande ingebrekestelling vereist is) een bedrag verschuldigd zijn ter grootte van 10% (tien procent) van de koopsom.
5. De verkoper draagt op geen enkele wijze verantwoordelijkheid voor het vervallen van termijnen en/of verschuldigd zijn van provisie die verband houdt met de (hypothecaire) financiering door de koper van het object. De koper vrijwaart de ondernemer voor elke aansprakelijkheid op grond daarvan.

ONTBINDING VAN DE KOOP BIJ IN GEBREKE BLIJVEN

ARTIKEL 14

1. Indien één van partijen na schriftelijke sommatie 8 (acht) dagen in gebreke blijft mede te werken aan het verlijden van de akte van levering tot eigendomsoverdracht (binnen de in artikel 1 bedoelde termijn), is de nalatige partij aan de niet-nalatige partij als direct opeisbare boete zonder dat voorafgaande ingebrekestelling vereist is) een bedrag van 10% (tien procent) van de koopprijs en 10% (tien procent) van de aanneemsom verschuldigd, onverminderd het recht van de niet nalatige partij de ontbinding van de koop (en de aannemings-)overeenkomst in te roepen of nakoming te verlangen en onverminderd het recht van de wederpartij op aanvullende schadevergoeding.
2. Het inroepen van de ontbinding dient te geschieden bij aangetekende brief met bericht van ontvangst.

TWEE OF MEER KOPERS

ARTIKEL 15

Ingeval twee of meer personen koper zijn, geldt het volgende:

- a. kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit de koop voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat kopers elkaar bij deze onherroepelijke volmacht verlenen om namens de ander mee te werken aan levering van het gekochte;
- b. kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de uit de koop voortvloeiende verplichtingen.

TERMIJNEN

ARTIKEL 16

Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

GESCHILLENBESLECHTING

ARTIKEL 17

Alle geschillen, welke ook - waaronder begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd - die naar aanleiding van de koop of van de overeenkomsten die daarvan een uitvloeisel mochten zijn, tussen koper en verkoper mochten ontstaan, worden beslecht door de bevoegde rechter, tenzij partijen anders overeenkomen.

DOMICILIEKEUZE

ARTIKEL 18

Deze akte zal berusten ten kantore van de in artikel 1 genoemde notaris, alwaar partijen ter zake van de overeenkomst woonplaats kiezen.

OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

ARTIKEL 19

Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat:

- 1.a. koper heden een aannemingsovereenkomst aangaat met Scholtens Bouw Wognum B.V. voornoemd, ter zake van de bouw van de op het gekochte geprojecteerde woning cum annexis, welke aannemingsovereenkomst tot de ondertekening van de akte van

- levering tot eigendomsoverdracht onlosmakelijk verbonden is met de koop; indien één van beide overeenkomsten (koopovereenkomst of aanneemovereenkomst) rechtsgeldig wordt ontbonden, is de andere overeenkomst eveneens van rechtswege ontbonden;
- b. de gemeente Heiloo meewerkt middels een zogenaamde ABC levering van gemeld registergoed aan koper.
2. uiterlijk binnen negen maanden na ondertekening van deze koopovereenkomst:
 - a. voor het project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, de vereiste omgevingsvergunning/aanlegvergunning, inritvergunning is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden;
 - b. de verkoper ten minste 4 van de 6 vrijstaande woningen en ten minste 14 van de in totaal 20 rijwoningen heeft verkocht en aannemingsovereenkomsten heeft gesloten die onaantastbaar zijn (bedenktijd verlopen) tenzij de verkoper binnen deze termijn de koper schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen;
 - c. voor het project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, door SWK , gevestigd te Rotterdam een bewijs van planacceptatie is afgegeven;
 - d. het perceel grond waarop het onderhavige project wordt gerealiseerd in bouwrijpe staat verkeert en ter vrije beschikking is gesteld aan de aannemer, tenzij de verkoper de koper binnen de gestelde termijn schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen voortvloeiende uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen.
(Onder bouwrijpe grond wordt verstaan: grond die geschikt is gemaakt voor het bouwen van woningen, bijbehorende aanbouwen en bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. De grond is onderzocht en geschikt verklaard voor het beoogde gebruik, zijnde wonen met tuin. De grond is bereikbaar via een bouwstraat. In de openbare ruimte is riolering aangelegd met een riolaansluiting tot de erfgrans en is een tracé voor nutsbedrijven aanwezig. Bouwrijpe grond langs water wordt geleverd zonder beschoeiing.
 3. Indien en zodra de verkoper vermoedt dat één of meerdere van de in lid 2 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden niet zal / zullen zijn vervuld binnen de daartoe gestelde termijn, heeft de verkoper het recht de koper vóór afloop van de in lid 2 van dit artikel bedoelde termijn schriftelijk, middels aangetekende brief, het verzoek tot verlenging van maximaal **3** maanden te doen. De koper zal alsdan vóór afloop van de meergenoemde termijn, indien zulks door koper is gewenst, het verzoek tot verlenging ondertekenen en aan de verkoper, middels aangetekende brief, retourneren. Wanneer het verzoek tot verlenging ná de in lid 2 van dit artikel genoemde termijn, door de koper wordt getekend, heeft dat geen enkele waarde. Alsdan wordt geacht dat de onderhavige overeenkomst niet tot stand is gekomen.

CONTRACTSTUKKENArtikel 20

De koper en de verkoper verklaren dat de contractstukken zoals opgenomen in het document van waarmerking op de onderhavige overeenkomst van toepassing zijn en daarvan onverbreekelijk deel uit maken. Deze stukken zijn niet door beide partijen gewaarmerkt en als bijlage aan deze overeenkomst gehecht, doch door de verkoper gewaarmerkt en vervolgens gedeponereerd bij de in deze overeenkomst genoemde notaris. De koper verklaart hierbij uitdrukkelijk een exemplaar van deze bescheiden te hebben ontvangen, bekend te zijn met de inhoud daarvan en deze (met name de daarin vermelde lasten, beperkingen en/of bijzondere voorwaarden) te aanvaarden, middels het door beide partijen ondertekende document van waarmerking; de verkoper verklaart dat de gedeponereerde en verstrekte stukken gelijkloidend zijn.

Getekend te

op

De verkoper:

Getekend te

op

De koper:

De in bovenstaande koopakte vermelde artikelen van het Burgerlijk Wetboek luiden:

Artikel 6:251

1. Staat een uit een overeenkomst voortvloeiend, voor overgang vatbaar recht in een zodanig verband met een aan de schuldeiser toebehorend goed, dat hij bij dat recht slechts belang heeft, zolang hij het goed behoudt, dan gaat dat recht over op degene die dat goed onder bijzondere titel verkrijgt.
2. Is voor het recht een tegenprestatie overeengekomen, dan gaat de verplichting tot het verrichten van de tegenprestatie mede over, voor zover deze betrekking heeft op de periode na de overgang. De verkoper blijft naast de koper jegens de wederpartij aansprakelijk, behoudens voor zover deze zich na de overgang in geval van uitblijven van de tegenprestatie van haar verbintenis kan bevrijden door ontbinding of beëindiging van de overeenkomst.
3. Het in de vorige leden bepaalde geldt niet, indien de koper van het goed tot de wederpartij bij de overeenkomst een verklaring richt dat hij de overgang van het recht niet aanvaardt.
4. Uit de rechtshandeling waarbij het goed wordt overgedragen, kan voortvloeien dat geen overgang plaatsvindt.

Artikel 6:252

1. Bij een overeenkomst kan worden bedongen dat de verplichting van een der partijen om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van een haar toebehorend registergoed, zal overgaan op degenen die het goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.
2. Voor de werking van het in lid 1 bedoelde beding is vereist dat van de overeenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt, gevolgd door inschrijving daarvan in de openbare registers. Degene jegens wie de verplichting bestaat, waarop het beding betrekking heeft, moet in de akte ter zake van de inschrijving woonplaats kiezen in Nederland.
3. Ook na inschrijving heeft het beding geen werking:
 - a. jegens hen die voor de inschrijving onder bijzondere titel een recht op het goed of tot gebruik van het goed hebben verkregen;
 - b. jegens een beslaglegger op het goed of een recht daarop, indien de inschrijving op het tijdstip van de inschrijving van het proces verbaal van inbeslagneming nog niet had plaats gevonden;
 - c. jegens hen die hun recht hebben verkregen van iemand die ingevolge het onder a of b bepaalde niet aan de bedongen verplichting gebonden was.
4. Is voor de verplichting een tegenprestatie overeengekomen, dan gaat bij de overgang van die verplichting het recht op de tegenprestatie mee over, voor zover deze betrekking heeft op de periode na de overgang en ook het beding omtrent deze tegenprestatie in de registers ingeschreven is.
5. Dit artikel is niet van toepassing op verplichtingen die een rechthebbende beperken in zijn bevoegdheid het goed te vervreemden of te bezwaren.

BIJLAGE BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN PROJECT ZOMER LINDE TE HEILOO

In de akten van levering zullen ten laste van de over te dragen kavel de volgende erfdienstbaarheden/kettingbedingen/kwalitatieve verplichtingen worden opgenomen, een en ander afhankelijk van de ligging van de woningen ten opzichte van elkaar.

- a. die van kabels en leidingen: inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf te dulden dat de toestand waarin het desbetreffende perceel en de overige tot het bouwplan behorende percelen zich na afbouw van de volgens het huidige bouwplan daarop te stichten opstallen ten opzichte van elkaar bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen;
- b. die van licht: inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat de opstallen, die volgens het huidige bouwplan en de volgens het huidige bouwplan bestaande keuzemogelijkheden voor uitbreiding op een naastgelegen perceel worden of zijn gebouwd, balkons, terrassen, luifels, bouwkundige overstekken, uitbouwen, opbouwen, vensters of andere muuropeningen en lichtopeningen hebben op kortere afstand van de erfgrans, dan in de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor één der in de wet genoemde beperkingen geldt;
- c. die van afvoer van water/fecaliën: inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat het * hemelwater, menagewater en de fecaliën, afkomstig van de daarvoor overeenkomstig het huidige bouwplan en de volgens het huidige bouwplan bestaande keuzemogelijkheden voor uitbreiding op, aan of onder de opstallen aan te brengen daken, goten, riolering, leidingen, putten en drainage inclusief doorspoelputten, inspectieputten dan wel verzamelputten, op zijn perceel wordt ontvangen en van of over zijn perceel wordt afgevoerd; de kosten van onderhoud van vorenstaande voorzieningen komen naar evenredigheid voor gezamenlijke rekening van de eigenaars ten behoeve waarvan de betreffende voorziening is aangebracht; een eventueel riool met toebehoren blijft eigendom van de gemeente Heiloo; verkrijgers dienen te gedogen dat de gemeente Heiloo het riool met toebehoren inspecteert, onderhoudt en vervangt;
- d. die van versnijdingen: inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat de bij uitvoering van het huidige bouwplan eventueel op een naastgelegen perceel te bouwen opstallen gedeeltelijk op zijn perceel zijn gebouwd, casu quo hier boven uitsteken, casu quo de versnijdingen van de funderingen gedeeltelijk in zijn perceel zijn aangebracht, in het bijzonder wordt hierbij gewezen op de mogelijkheden tot uitbouw als hierna vermeld; de overbouw van de (buiten)muur van de uitbouw (niet zijnde een garage) mag een maximale breedte (over-, aan en onderbouw) hebben van dertig centimeter, gemeten vanaf de perceelsgrens;
- e. die met betrekking tot een eventuele uitbouw:
in verband met de mogelijkheid om reeds tijdens de bouw van de woning een uitbouw te realiseren, dan wel deze uitbouw binnen twee jaar na de feitelijke oplevering van de woning te realiseren, wordt bij deze ten laste van het bij deze akte gekochte perceel en ten behoeve van het naastliggende perceel, kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie E nummer *, gevestigd de navolgende erfdienstbaarheid, onder meer inhoudende:

het mogen hebben en houden van een over-, aan- en onderbouw in de vorm van een (buiten)muur (inclusief fundering), in verband met het nu of in de toekomst realiseren van een uitbouw, zulks onder de voorwaarden dat:

- de uitbouw wordt gerealiseerd binnen twee jaar na de eerste oplevering van de woning op het heersend erf;
 - de uitbouw wordt gerealiseerd conform de meerwerkopties die door de verkoper gedurende de bouwperiode worden aangeboden en waarvoor door de verkoper gedurende de bouwperiode eventueel al de voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht;
 - alle schade ontstaan tijdens en na de realisering van de te bouwen uitbouw voor rekening en risico is van de eigenaar die de betreffende uitbouw realiseert;
 - deze (buiten)muur een maximale breedte (over-, aan en onderbouw) krijgt van dertig centimeter gemeten vanaf de perceelsgrens en een maximale diepte van maximaal drie meter zestig centimeter, gemeten vanaf de "standaard" achtergevel van de woning;
- na realisatie van bedoelde uitbouw zal de muur van deze uitbouw tevens (kunnen) dienen voor het in- en aanbouwen, inankeren, inbalken en als afscheidingsmuur, zowel ten behoeve als ten laste van de bij deze akte gekochte woning, als ten behoeve en ten laste van de naastgelegen perceel, ingeval deze laatste perceel overgaat tot een soortgelijke uitbouw.
- De erfdienstbaarheid zal blijven bestaan ook al mocht een heersend erf door bebouwing, verbouwing of anderszins van aard of bestemming worden veranderd, waardoor verzwaring van de erfdienstbaarheid plaatsvindt.

f. is alleen van toepassing bij de bouwnummers 15 en 16, 21, 23 t/m 25.

- f. die van voetpad, ten laste van het als steeg bestemde gedeelte van het bij deze akte gekochte perceel en ten behoeve van het/de (naastliggende) perceel/percelen, kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie E nummer(s) *, uit te oefenen over het ter plaatse aan te leggen (gemeenschappelijke) pad, teneinde te kunnen komen en gaan van en naar de woningen en de openbare weg, onder bepaling dat de kosten van onderhoud van het pad ten laste zullen komen van de eigenaren van de hiervoor genoemde percelen, ieder voor een gelijk deel.
- De erfdienstbaarheid van voetpad zal mede inhouden het recht om een kruiwagen of ander klein voertuig aan de hand te leiden.

Onderstaande van toepassing op alle woningen.

Kwalitatieve verplichtingen

Verkoper en koper komen het navolgende overeen:

1. Aan de koper worden ten behoeve van de gemeente Heiloo en/of nutsbedrijven, verkoper vrijwillig waarnemende de belangen van de gemeente Heiloo en de nutsbedrijven, de navolgende kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek opgelegd:
 - de verplichting van de koper tot het dulden dat op, in, aan of boven het perceel en de daarop te bouwen opstallen voor openbare doeleinden bestemde (nuts)voorzieningen, zoals aanduidingsborden, schakelkasten, armaturen en dergelijke) worden aangebracht, onderhouden en/of vernieuwd. Deze

- (nuts)voorzieningen worden aangebracht voor rekening en risico van de gemeente en/of derden (zoals nutsbedrijven). De gemeente is niet gehouden tot het betalen van enige vergoeding ter zake van het gedogen. Het aanbrengen, het onderhoud en/of het vernieuwen van deze openbare voorzieningen zal door de gemeente plaatsvinden na overleg met Timpaan. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het vorenstaande en die redelijkerwijs niet ten laste van Timpaan kan blijven zal door de gemeente, naar keuze van Timpaan, op kosten van de gemeente worden hersteld of aan Timpaan worden vergoed.
- de verplichting van de koper tot het dulden dat op, in, aan of boven het perceel en de daarop te bouwen opstallen vleermuizenkasten/-stenen worden aangebracht, mede inhoudende de verplichting dat deze niet verwijderd zullen worden en indien en voor zover nodig, onderhouden, dan wel vervangen zullen worden;
- * niet van toepassing bij de vrijstaande woningen en bij de overige woningen alleen van toepassing indien opstalrecht wordt gevestigd
- de verplichting van de koper om te dulden, dat ten behoeve van de door Klimaatgarant Exploitatie, aan te leggen duurzame installatie in het gekochte een bron wordt aangebracht, en vanaf die bron ondergrondse aanvoer- en retourleidingen naar een warmtepomp in de woning lopen, welke verplichting het in stand houden en onderhouden van de totale installatie mede omvat. Koper is ermee bekend dat er geen diep wortelende beplanting op de bronnen en aanvoer- en retourleidingen mogen worden geplaatst.
2. Verkoper realiseert erfafscheidingen, bestaande uit een haag en/of hekwerk met hедера, één en ander zoals aangegeven op de tekening, de dato 28 januari 2022, tekeningnummer 21HBCC13-WR-001, welke behoort bij de contractstukken; deze erfafscheidingen worden eigendom van de koper; de koper dient deze erfafscheidingen te dulden, in stand te houden, te onderhouden en, indien noodzakelijk, te vernieuwen/vervangen.
 3. Koper is verplicht om het op de woning aan te brengen Photo-Voltaïsch systeem (PV-installatie) inclusief leiding, meters en verder toebehoren, te gebruiken overeenkomstig aard en bestemming en deze PV-installatie te dulden en ongewijzigd in stand te houden; het is koper en zijn rechtsopvolgers niet toegestaan opstallen of bouwwerken of dergelijke op te richten of te doen oprichten dan wel hoog opgaande beplanting te hebben, waardoor schaduw op de zonnepanelen van een PV-installatie kan vallen.
4. is alleen van toepassing bij de bouwnrs 1, 2, 13, 17, 18 en 22
4. De koper is tegenover de gemeente Heiloo verplicht om te dulden dat op eigen erf minimaal twee (2) vanaf de openbare weg bereikbare parkeerplaatsen worden aangelegd, welke zijn aangegeven op de hiervoor onder 2 genoemde tekening, en deze parkeerplaatsen als zodanig in stand te houden.
 - *5. De koper is verplicht om de bij de oplevering van het perceel aanwezige infiltratiekratten te dulden, in stand te houden en zo nodig te vervangen;
- 6 is alleen van toepassing bij de bouwnrs 14 tot en met 17 en 18
- *6 De koper is tegenover de gemeente Heiloo verplicht om de thans aanwezige en nog

niet aan te leggen greppel en houtwal te dulden en instand te houden.

- *7. De hiervoor sub 1 tot en met *6 genoemde bedingen van dit artikel zijn bedoeld om te worden ingeschreven als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek.
- *8. Het bepaalde gaat van rechtswege over op degene(n) die het verkochte onder bijzondere titel zal (zullen) verkrijgen. Partijen zijn voorts overeengekomen dat mede tot de kwalitatieve verplichtingen zullen zijn gebonden degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen krijgen.

Alleen van toepassing bij de bouwnrs 3 t/m 12

GEMEENSCHAPPELIJK TERREIN

Met betrekking tot het bij deze akte gekochte aandeel in de gemeenschappelijke bergingen wordt te dezen verwezen naar een akte van levering, * voor *mij, notaris, verleden, waarin het navolgende voorkomt, woordelijk luidende:

MANDELIGHEID

1. *De comparanten sub 1 en 2, die sub 1 handelend als gemeld, verklaarden dat zij (onder de opschortende voorwaarde dat een afschrift van deze akte zal worden ingeschreven ten gemelde kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers) gezamenlijk eigenaar zijn van het terrein bestemd tot bergingen, kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie E nummer 3433 of 3444 en dat zij bij deze voormeld terrein bestemmen tot gemeenschappelijk nut van de woningen, aangeduid met de kadastrale nummers 3434 tot en met 3438 of 3439 tot en met 3443, welke in eigendom toebehoren aan de gemeenschappelijke deelgenoten, één en ander als bedoeld in titel 5 boek 5 (artikelen 60 tot en met 69) van het Burgerlijk Wetboek (mandeligheid).*
2. *De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat zij tot regeling van de tussen de eigenaren van de woningen aanwezige onderlinge rechtsverhouding met betrekking tot de mandelige zaak het volgende zijn overeengekomen.*

Beheer en beschikking

1. *Het aandeel van een deelgenoot in de mandelige zaak kan niet worden gescheiden van de eigendom van (een gedeelte van) de woning (de hoofdzaak) van die deelgenoot. Levering en bezwaring van de aan een deelgenoot toebehorende hoofdzaak treft op gelijke wijze zijn aandeel in de mandelige zaak. Een vordering tot verdeling van de mandelige zaak gedurende het bestaan van de mandeligheid is uitgesloten.*
2. *Handelingen die dienen tot gewoon onderhoud of behoud van de mandelige zaak alsmede handelingen die geen uitstel kunnen lijden kunnen door ieder van de deelgenoten zo nodig zelfstandig worden verricht. Tot de overige daden van beheer, daden van beschikking alsmede andere handelingen met betrekking tot de mandelige zaak zijn de deelgenoten uitsluitend samen bevoegd. De deelgenoten kunnen elkaar volmacht geven om ten aanzien van de mandelige zaak handelingen te verrichten binnen de grenzen van de volmacht.*
3. *De verkrijger en de vervreemder van een aandeel in de mandelige zaak zijn hoofdelijk verbonden voor hetgeen de vervreemder ter zake aan de overige deelgenoten of aan de beheerder is verschuldigd.*

Bestemming. Het gebruik.

1. *De mandelige zaak bestaat uit vijf afzonderlijke bergingen, hierna te noemen: 'de*

bestemming'.

2. *Iedere deelgenoot heeft een zodanig recht van gebruik overeenkomstig de bestemming daarvan, mits dit gebruik verenigbaar is met het gebruik door de overige deelgenoten en overigens met inachtneming van het in deze akte bepaalde.*
3. *Het is ieder van de deelgenoten verboden aan de mandelige zaak wijzigingen aan te brengen of te doen aanbrengen of daaraan werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten, die de bestemming van de mandelige zaak met betrekking tot gebruik en/of inrichting wezenlijk aantasten zonder daartoe verkregen schriftelijke toestemming van de overige deelgenoten.*

Bijdrage in de kosten, verzekering, schade en herstel

1. *Ieder van de deelgenoten is voor een gedeelte dat overeenkomt met zijn onverdeelde aandeel in de mandelige zaak verplicht mee te dragen in de kosten van beheer, verzekering, onderhoud, reiniging, herstel, vernieuwing, verlichting en stroomverbruik daarvan. Iedere deelgenoot is een door alle deelgenoten samen vast te stellen periodieke voorschotbijdrage verschuldigd met betrekking tot de hiervoor bedoelde kosten.*
2. *Iedere deelgenoot is bevoegd van de (overige) deelgenoten te vorderen dat de mandelige zaak ten behoeve van alle deelgenoten tegen de gebruikelijke risico's wordt verzekerd. Onder deze verzekering zijn, voor zover mogelijk, in ieder geval begrepen een opstalverzekering en een verzekering tegen wettelijke aansprakelijkheid. Het sluiten, wijzigen en beëindigen van de hiervoor bedoelde verzekering(en), alsmede het innen van de verzekeringsuitkering(en) is uitdrukkelijk onder het beheer begrepen.*
3. *Indien de mandelige zaak hersteld of vernieuwd dient te worden ten gevolge van enig handelen of nalaten, dat niet gerekend kan worden tot het normale gebruik volgens de bestemming daarvan zoals hiervoor is omschreven, zullen de kosten van dit herstel of die vernieuwing voor rekening zijn van die deelgenoten aan wie dat handelen of nalaten kan worden toegerekend. Een schadelijk handelen of nalaten als hiervoor bedoeld van een gebruiker wordt de desbetreffende deelgenoot toegerekend.*
4. *Ingeval van schade aan de mandelige zaak alsmede ingeval de toestand dit noodzakelijk maakt, kan iedere deelgenoot alsmede de beheerder van de (overige) deelgenoten medewerking vorderen ten behoeve van het herstel.*
5. *Verzekeringsuitkeringen dienen op de eerste plaats te worden aangewend tot herstel van de desbetreffende schade.*

Vergadering van deelgenoten

1. *Ieder van de deelgenoten is bevoegd om, met inachtneming van een oproepingstermijn van dertig (30) dagen, de dag van de oproeping en die van de desbetreffende vergadering daaronder niet begrepen, schriftelijk de overige deelgenoten in een vergadering van deelgenoten op te roepen. De oproepingsbrief moet het onderwerp van de vergadering bevatten.*
2. *Ieder van de deelgenoten heeft in deze vergadering stemrecht naar evenredigheid van zijn aandeel in de mandelige zaak.*
3. *De overeenkomstig sub 1 bijeengeroepen vergadering is - mits ten minste drie/vierde (3/4^e) van de deelgenoten persoonlijk of bij schriftelijk gevolmachtigde aanwezig is - bevoegd om bij volstreekte meerderheid van stemmen besluiten te nemen, waarbij nadere regels worden gesteld met betrekking tot:*

- a. *het gebruik;*
 - b. *het beheer (daaronder begrepen de vaststelling van de bedoelde kosten, voorschotbijdragen en premies en de aanwijzing van de beheerder);*
 - c. *de inrichting van de mandelige zaak.*
 - d. *Indien in een vergadering waarin een besluit over het stellen van nadere regels als hiervoor bedoeld aan de orde komt, niet ten minste drie/vierde (3/4) van de deelgenoten aanwezig of vertegenwoordigd is, wordt een tweede vergadering bijeengeroepen, te houden ten minste vijftien (15) en ten hoogste dertig (30) dagen na de eerste vergadering, waarin het desbetreffende besluit kan worden genomen, ongeacht het aantal ter vergadering aanwezige of vertegenwoordigde deelgenoten.*
4. *Een deelgenoot kan zich slechts door een andere deelgenoot doen vertegenwoordigen. Een deelgenoot kan slechts één (1) andere deelgenoot vertegenwoordigen. Indien het aandeel in de mandelige zaak van een deelgenoot tot een gemeenschap (anders dan uit hoofde van de mandeligheid) behoort, kunnen de gezamenlijke deelgenoten van die gemeenschap zich slechts door een schriftelijk door hen daartoe aangewezen persoon doen vertegenwoordigen.*
 5. *De hiervoor bedoelde nadere regels dienen voor ieder van de deelgenoten gelijkelijk te gelden. Aan een deelgenoot kan niet bij besluit tijdelijk of blijvend zijn gebruiksrecht worden ontzegd.*
 6. *Bij de aanvang van iedere vergadering wordt een voorzitter bij besluit aangewezen.*
 7. *Het in de vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter omtrent de uitslag van een stemming is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit, voor zover werd gestemd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel.*
 8. *Wordt onmiddellijk na het uitspreken van het oordeel van de voorzitter de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, indien de meerderheid van de vergadering of, indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk geschiedde, een stemgerechtigde aanwezige dit verlangt. Door de nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.*

Uitsluiting overdracht

Een deelgenoot kan van de overige deelgenoten niet vorderen dat zij aan de overdracht van zijn aandeel in de mandelige zaak meewerken, indien hij daartoe zou willen overgaan omdat de lasten van onderhoud, reiniging en vernieuwing niet opwegen tegen het nut dat hij ondervindt.

Beheersregeling

De in deze akte opgenomen bepalingen omtrent het genot, het gebruik en het beheer gelden, voor zover mogelijk, als een beheersregeling in de zin van artikel 3:168 juncto artikel 5:69 Burgerlijk Wetboek.

Deze beheersregeling is ook bindend voor de rechtverkrijgenden van de deelgenoten.

KWALITATIEVE VERPLICHTING.

Alle uit deze akte voortvloeiende verplichtingen van een deelgenoot om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van (het aandeel van die deelgenoot in) de mandelige zaak of anderszins zullen bij wijze van kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek overgaan op degenen die (het aandeel van die deelgenoot in) de mandelige zaak onder bijzondere titel zullen verkrijgen en waaraan mede gebonden zullen

zijn degenen die van een deelgenoot een recht tot gebruik van (het aandeel van die deelgenoot in) de mandelige zaak zullen verkrijgen.

De mandeligheid eindigt:

1. *indien de gemeenschap ten aanzien van de mandelige zaak eindigt;*
2. *indien de bestemming tot gemeenschappelijk nut van de woningen van de deelgenoten wordt opgeheven bij een tussen de deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving in de openbare registers;*
3. *zodra het nut voor elk van de erven (kavels) van de deelgenoten is geëindigd.*

Volgende is niet van toepassing op de 6 vrijstaande woningen.

ZELFBEWONINGSPLICHT, ANTI-SPECULATIEBEDING

In de akte van levering zullen de volgende bedingen worden opgenomen, woordelijk luidende:

De zelfbewoningsplicht

Koper verplicht zich de nieuw te stichten woning zelf te bewonen. Bij niet nakoming van deze verplichting verbeurt de koper ten behoeve van de verkoper, een onmiddellijk opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) per jaar van niet nakoming. De termijn van zelfbewoning eindigt op het moment dat vijf kalenderjaren zijn verstreken gerekend vanaf de dag waarop de fysieke oplevering (sleuteloverdracht) van de woning heeft plaatsgevonden.

Anti-speculatiebeding

1. Koper dient bij vervreemding van de woning binnen een termijn van vijf jaar na fysieke oplevering (sleuteloverdracht) (een deel van) de 'overwinst' af te dragen aan de verkoper, indien koper de gerealiseerde woning vervreemd aan een derde. De overwinst is het verschil tussen de koop-/aanneemsom (inclusief eventueel door de aannemer verricht meerwerk) en de alsdan te ontvangen koopsom ten tijde van de verkoop aan een derde. Meerwerk die koper na oplevering van de woning heeft aangebracht zal voor de berekening van de overwinst eveneens in mindering worden gebracht op de alsdan te ontvangen koopsom. Koper dient de aanwezigheid van zulk meerwerk aan te tonen door overlegging van facturen en/of kwitanties. Indien de vervreemding van de gerealiseerde woning binnen één (1) jaar na datum van de fysieke oplevering (sleuteloverdracht) plaats heeft, dient koper honderd procent (100 %) van de overwinst af te dragen aan verkoper. Indien de vervreemding van de gerealiseerde woning binnen twee (2) jaar na datum van de fysieke oplevering (sleuteloverdracht) plaats heeft, dient koper tachtig procent (80 %) van de overwinst af te dragen aan verkoper. Indien de vervreemding van de gerealiseerde woning binnen drie (3) jaar na datum van de fysieke oplevering (sleuteloverdracht) plaats heeft, dient koper zestig procent (60 %) van de overwinst af te dragen aan verkoper. Indien de vervreemding van de gerealiseerde woning binnen vier (4) jaar na datum van de fysieke oplevering (sleuteloverdracht) plaats heeft, dient koper veertig procent (40 %) van de overwinst af te dragen aan verkoper. Indien de vervreemding van de gerealiseerde woning binnen vijf (5) jaar na datum van

de fysieke oplevering (sleuteloverdracht) plaats heeft, dient koper twintig procent (20 %) van de overwinst af te dragen aan verkoper.

Indien de vervreemding van de gerealiseerde woning na vijf (5) jaar na datum van de fysieke oplevering (sleuteloverdracht) plaats heeft, komt de overwaarde toe aan koper zelf en hoeft deze NIHIL af te dragen aan verkoper.

2. Onder vervreemden wordt verstaan: overdracht in eigendom krachtens verkoop, schenking, ruiling, huurverkoop, economische eigendom daaronder begrepen, vestiging van erfpacht of een ander beperkt recht, inbreng of een andere overeenkomst, welke als titel van eigendomsoverdracht is te beschouwen alsmede toebedeling krachtens verdeling aan een ander, dit laatste alleen voorzover deze verkrijger meer dan zijn onverdeeld aandeel verkrijgt.
- Niet als vervreemding is te beschouwen een vervreemding aan de echtgenoot of een bloed- of aanverwant in de eerste graad van de eigenaar of een overdracht krachtens legaat of testamentaire last; evenmin is als vervreemding te beschouwen een gedwongen overdracht, zoals executie na beslag of door een hypothecaire schuldeiser.

*** Opstalrecht alleen opnemen bij koper die pv en/of warmtepomp huurt**

VESTIGING OPSTALRECHT

- De comparante sub 1, thans handelende als schriftelijk gevolmachtigde van: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Energie Exploitatie Rijswijk-Buiten B.V., ook handelend onder de naam Klimaatgarant Exploitatie statutair gevestigd te Rotterdam, kantoor houdende te Schiedam, Admiraal De Ruyterstraat 2 (postcode 3115 HB), ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 56279620; Energie Exploitatie Rijswijk-Buiten B.V., hierna te noemen: 'opstalhouder'.
- Van voormelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte van volmacht welke is gehecht aan een akte van levering op * tweeduizend tweeëntwintig voor mij, notaris, verleden.
- Ter uitvoering van de koopovereenkomst vestigt de koper ten behoeve van de opstalhouder, die hierbij aanvaardt, zulks ten laste van het gekochte: een zelfstandig (tijdelijk) recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek, tot het in eigendom hebben, houden, onderhouden, vervangen en amoveren van een verwarmingsinstallatie (hierna te noemen: het 'systeem'), bestaande uit:
- een door of vanwege opstalhouder te plaatsen inrichting voor transport en distributie van bodemwarmte (bestemd voor ruimteverwarming, -koeling en tapwaterverwarming) en de daartoe behorende leidingen en voorzieningen, inclusief de bodemwarmtewisselaar gelegen in het gekochte, dat is/wordt aangebracht voor winning en doorgifte van warmte;
 - een warmtepomp met boiler, aangesloten met losneembare koppelingen aan de ene zijde op de bodemwarmtewisselaar en aan de andere zijde aan het vloerverwarmingssysteem van de op het gekochte gerealiseerde/te realiseren woning;
 - een fotovoltaïsch systeem op het dak van de op het gekochte gerealiseerde/te realiseren woning, alsmede de daarmee verbonden omvormer(s), meters en meetborden, kabels, leidingen en overig toebehoren, welk systeem bestemd is voor de (gedeeltelijke) compensatie van het energieverbruik van voormelde warmtepomp

en het zich in de op het gekochte gerealiseerde/te realiseren woning bevindende ventilatiesysteem;

hierna tezamen te noemen: 'het opstalrecht'.

Het opstalrecht betreft een zelfstandig en daarmee een voor de opstalhouder overdraagbaar recht, onverminderd het hierna in deze akte bepaalde.

A. RETRIBUTIE/VERGOEDING

Opstalhouder is ter zake van het opstalrecht geen retributie dan wel een vergoeding aan de koper verschuldigd.

B. BEPALINGEN

De hiervoor omschreven overeenkomst tot het vestigen van het Opstalrecht en de onderhavige vestiging daarvan zijn aangegaan onder de volgende bepalingen:

Artikel 1

De koper staat in voor zijn bevoegdheid tot het vestigen van het Opstalrecht.

Artikel 2

De koper is verplicht het Opstalrecht te vestigen dat:

- a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan welke vernietiging dan ook;
- b. niet bezwaard is met beslagen of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
- c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan in deze akte vermeld;
- d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden, van welke de aan de koper bekende in deze akte zijn vermeld;
- e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan in deze akte vermeld.

Artikel 3

1. Vanaf het tijdstip van ondertekening van deze akte draagt de Opstalhouder het risico van het Opstalrecht, zulks onverminderd het overigens ter zake in deze akte bepaalde.
2. De koper is verplicht per het tijdstip van de eerste oplevering van de desbetreffende woning een opstalverzekering af te sluiten voor eventuele schade aan het Systeem.

Artikel 4

De koper garandeert ter zake van het gekochte, dat:

- a. derden geen rechten aan het Registergoed kunnen ontlenen, die de uitoefening van het Opstalrecht door de Opstalhouder zouden kunnen belemmeren;
- b. het gekochte niet betrokken is in een landinrichtingsplan en niet ter onteigening is aangewezen;
- c. per heden geen verplichting bestaat het gekochte aan de gemeente, de Provincie of het Rijk te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
- d. ter zake van het Systeem (indien en voor zover reeds aanwezig) en/of het gekochte geen gerechtelijke procedures aanhangig zijn, waaronder eveneens begrepen arbitrage en bindend advies en dat het Systeem (indien en voor zover reeds aanwezig) niet zonder recht of titel in gebruik is bij derden. Ten aanzien van

het Systeem (indien en voor zover reeds aanwezig) en/of het gekochte bestaan overigens geen voorkeursrechten en/of optierechten.

Artikel 5

Alle zakelijke lasten, die ter zake van het Opstalrecht worden geheven of zullen worden geheven, komen vanaf de datum van ondertekening van de onderhavige akte voor de duur van het Opstalrecht voor rekening van de Opstalhouder.

C. OPSTALVOORWAARDEN

Partijen verklaren dat het opstalrecht overigens wordt gevestigd onder de volgende voorwaarden:

1. **Duur. Beëindiging. Opzegging**
 - a. Het opstalrecht is gevestigd over een periode ingaande heden en eindigende vijfentwintig (25) jaar na de eerste oplevering van de desbetreffende woning.
 - b. Het opstalrecht eindigt na verloop van de hiervoor in lid a omschreven termijn.
 - c. Het opstalrecht kan tussentijds worden beëindigd in de gevallen als genoemd in de artikelen 5:87 leden 2 en 3, 5:97 juncto 5:104 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek. Voorts kan het opstalrecht tussentijds worden opgezegd indien de tussen de koper en de opstalhouder te sluiten/gesloten huurovereenkomst met betrekking tot het systeem eindigt. Op de opzegging in de zin van dit lid c is het ter zake in boek 5 van het Burgerlijk Wetboek bepaalde van overeenkomstige toepassing.
 - d. Indien in geval van een opzegging door de koper, als bedoeld in lid C van dit artikel 1, het Opstalrecht is belast met een hypotheekrecht, dan kan opzegging door de koper niet geschieden alvorens de koper de betreffende hypotheekhouder van het voornemen daartoe schriftelijk in kennis heeft gesteld en de hypotheekhouder voor een periode van drie (3) maanden de gelegenheid heeft gegeven er voor zorg te dragen dat aan de verplichtingen van de Opstalhouder ter zake van het Opstalrecht alsnog zal worden voldaan.
2. **Verwijdering systeem. Vergoeding bij einde opstalrecht**
 - a. Bij het einde van het opstalrecht is de opstalhouder verplicht het systeem te (doen) verwijderen, met uitzondering van de bodemwarmtewisselaar gelegen in het gekochte.
 - b. Opstalhouder behoeft het systeem niet te verwijderen, indien de koper casu quo zijn rechtsopvolgers hebben aangegeven het systeem te willen kopen van de opstalhouder. Ter zake wordt verwezen naar het bepaalde in de tussen de koper en opstalhouder gesloten/te sluiten huurovereenkomst ter zake van het systeem.
3. **Nadere bevoegdheden verbonden aan het opstalrecht**
 - a. Het opstalrecht omvat mede de bevoegdheid om over het gekochte te komen en te gaan van en naar het systeem ten behoeve van de opstalhouder, diens rechtsopvolgers alsmede van door de opstalhouder aan te wijzen personen, onder de verplichting voor de opstalhouder dit recht op de minst bezwarende wijze uit te oefenen/te doen uitoefenen. Het opstalrecht omvat voorts tevens de bevoegdheid om in of op het gekochte ten behoeve van het systeem kabels, leidingen en bijbehorende voorzieningen aan te leggen en alle daarbij behorende werkzaamheden te verrichten voor het gebruik en onderhoud van het systeem.

- b. Opstalhouder is jegens de koper aansprakelijk voor de door de koper geleden schade, welke het gevolg is van door of vanwege de opstalhouder uitgevoerde werkzaamheden.

4. Gebruik

- a. Indien en voor zover niet tussen partijen vastgesteld bij het ondertekenen van de onderhavige akte, zal de locatie van het Systeem in overleg tussen de Eigenaar en de Opstalhouder worden vastgesteld.
- b. Op grond van het opstalrecht is de opstalhouder, naast het systeem, gerechtigd tot het voor eigen rekening en risico leggen, hebben, houden, gebruiken, onderhouden en vervangen van de in het gekochte aan te leggen kabels, leidingen en bijbehorende voorzieningen.
- c. Het is opstalhouder niet geoorloofd andere (bouw)werken te realiseren dan het systeem, tenzij in de onderhavige akte uitdrukkelijk anders is bepaald.

5. Beperkingen voor koper

- a. Zonder schriftelijke toestemming van de Opstalhouder, zal de koper geen handelingen verrichten en/of toestaan waardoor de uitoefening van het Opstalrecht zal worden belemmerd en/of (het functioneren van) het Systeem gevaar zou lopen. Onder het vorenstaande is, doch niet uitsluitend, begrepen:
 1. het nemen van maatregelen door de koper die negatieve gevolgen zouden kunnen hebben voor de (zon)lichtopname door het (eventuele) photovoltaïsche systeem (zoals beplanting en bomen);
 2. het op het gekochte oprichten van (bouw)werken en het opslaan van goederen;
 3. het aanbrengen van een gesloten wegdek, het (doen) uitvoeren van ontgrondingen en/of graafwerkzaamheden dieper dan één meter beneden het maaiveld, het (doen) uitvoeren van grondophogingen, het (doen) aanleggen van rioleringen, kabels, leidingen en andere ondergrondse voorzieningen, het (doen) planten van diepwortelende bomen en planten. Aan bedoelde toestemming kunnen door de opstalhouder voorwaarden worden verbonden.
- b. In geval de koper handelt (i) in strijd met het hiervoor in lid a van dit artikel 5 bepaalde, danwel (ii) indien er sprake is van schriftelijke toestemming voor werken en werkzaamheden, als bedoeld in lid a van dit artikel 5, maar deze werken en/of werkzaamheden het onderhoud en/of het beheer van het systeem naar het oordeel van de opstalhouder belemmeren, dan dient de koper (danwel diens rechtsopvolgers) deze werken en/of werkzaamheden op eerste aangeven van de opstalhouder onmiddellijk te verwijderen respectievelijk te staken, bij gebreke waarvan de opstalhouder bevoegd is bedoelde werken en/of werkzaamheden te (doen) verwijderen respectievelijk te (doen) staken. Alle kosten verband houdende met bedoelde verwijdering en/of staking zijn voor rekening en risico van de koper casu quo diens rechtsopvolgers.
- c. De koper dient de opstalhouder dadelijk in te lichten indien:
 1. de gesteldheid/kwaliteit van het dak van zijn woning niet meer toelaat om

- de standvastigheid, het gebruik, de veiligheid van het (eventuele) photovoltaïsch systeem te waarborgen;
2. de koper het dak van zijn woning wil (laten) herstellen of andere werkzaamheden aan het betreffende dak van de woning wil (doen) uitvoeren;
 3. de koper herstellingen of andere werkzaamheden wil (doen) uitvoeren aan zijn woning, die van invloed (kunnen) zijn op de gesteldheid, kwaliteit en/of bereikbaarheid van het systeem.
- d. Indien de hiervoor in lid c van dit artikel 5 bedoelde werkzaamheden danwel andere werkzaamheden van de koper mogelijk de langdurige of voortdurende vermogens- of prestatievermindering van het systeem tot gevolg hebben, kunnen deze werkzaamheden niet worden uitgevoerd zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de opstalhouder. Aan deze toestemming kunnen door de opstalhouder voorwaarden worden verbonden.
 - e. Bij enig handelen door de koper in strijd met het bepaalde in dit artikel 5 is de opstalhouder bevoegd de energieggarantie, als bedoeld in de huurovereenkomst, in te trekken.
6. Vervreemding opstalrecht. Hypotheek
Zonder schriftelijke toestemming van de koper, is de opstalhouder niet bevoegd het opstalrecht geheel of gedeeltelijk te vervreemden. Onder vervreemding in dit verband wordt mede begrepen een levering in economische zin, splitsing in appartementsrechten, fusie, splitsing en ontbinding alsmede het vestigen van beperkte rechten, met uitzondering van hypotheekrechten. Bedoelde toestemming kan niet op onredelijke gronden worden onthouden.
7. Derden werking; kwalitatieve verplichting; kettingbeding
- a. Indien en voor zover een en ander al niet van rechtswege het geval is, beogen partijen uitdrukkelijk derden werking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de onderhavige akte. De in de volgende leden van dit artikel 7 vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van bedoelde derden werking.
 - b. Alle verplichtingen van een partij uit hoofde van de onderhavige akte om iets te dulden of niet te doen, worden hierbij voorts overeengekomen als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. Terzake wordt door partijen woonplaats gekozen te Rotterdam.
 - c. Indien en voor zover de hiervoor in lid b van dit artikel 7 bedoelde verplichtingen niet kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen, komen partijen deze verplichtingen hierbij bij wijze van kettingbeding overeen, zodat bedoelde verplichtingen ook zullen overgaan op de rechtsopvolgers van partijen.
8. Boetebepaling
Als de koper dan wel de nieuwe verkrijger of beperkt gerechtigde deze verplichtingen niet nakomt en - na daartoe bij exploit of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld - niet alsnog binnen vijf dagen daarna aan de verplichting heeft voldaan, is hij ten behoeve van Opstalhouder een direct opeisbare boete

verschuldigd van zeventienduizend zeshonderd zevenenveertig euro (€ 17.647,00), onverminderd de bevoegdheid van Opstalhouder om daarnaast nakoming en/of de werkelijk geleden schade te vorderen.

D. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

- I. In verband met het hiervoor in artikel 3 lid a bepaalde, komen de koper en de opstalhouder hierbij de vestiging overeen van de hierna te omschrijven erfdienstbaarheid, zulks om niet zonder dat er sprake is van vrijgevigheid. Ter uitvoering van deze overeenkomst vestigt de koper ten behoeve van de opstalhouder, hetgeen de opstalhouder hierbij aanvaardt, zulks ten laste van het gekochte (als dienend erf) en ten behoeve van het systeem (als heersend erf), de erfdienstbaarheid inhoudende de bevoegdheid voor de opstalhouder casu quo diens rechtsopvolgers alsmede voor de door de opstalhouder in te schakelen derden, om over/in het gekochte te komen van en te gaan naar (en vice versa) het systeem met de benodigde materialen, vervoermiddelen en werktuigen, voor zover van belang voor het onderhoud, het beheer, de vervanging en/of de verwijdering van het systeem, alles op de minst bezwarende wijze en, behoudens in geval van calamiteiten die een ernstig gevaar vormen voor het behoud van het systeem en geen uitstel kunnen dulden, na overleg met de koper. Voormelde erfdienstbaarheid gaat teniet bij beëindiging van het opstalrecht.
- II. In verband met het feit, dat (mogelijk) een gedeelte van het fotovoltaïsch systeem gelegen is op het dak van de woning, welke gelegen is op *het buurperceel, kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie E nummer*s *, komen Timpaan, koper en de opstalhouder hierbij de vestiging overeen van de hierna te omschrijven erfdienstbaarheid, zulks om niet, zonder dat er sprake is van vrijgevigheid. Ter uitvoering van deze overeenkomst vestigt de koper ten behoeve van de opstalhouder, hetgeen de opstalhouder hierbij aanvaardt, zulks ten laste van het gekochte perceel (als dienend erf) en ten behoeve van het Systeem (als heersend erf), de erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting van de koper, als eigenaar van het gekochte perceel, om te dulden, dat voormeld fotovoltaïsch systeem, behorend tot het Systeem, gedeeltelijk gelegen is op het dak van de op het gekochte perceel gerealiseerde/te realiseren woning. Deze erfdienstbaarheid wordt overigens gevestigd onder de volgende voorwaarden en bepalingen:
 - a. de opstalhouder danwel diens rechtsopvolgers alsmede de door de opstalhouder in te schakelen derden, zijn bevoegd om over het Buurperceel te komen van en te gaan naar (en vice versa) voormeld fotovoltaïsch systeem (voor zover dit is gelegen op het Buurperceel) met de benodigde materialen, vervoermiddelen en werktuigen, voor zover van belang voor het onderhoud, het beheer, de vervanging en/of de verwijdering van voormeld fotovoltaïsch systeem (voor zover dit is gelegen op het gekochte), alles op de minst bezwarende wijze en, behoudens in geval van calamiteiten die een ernstig gevaar vormen voor het behoud van voormeld fotovoltaïsch systeem (voor zover dit is gelegen op het gekochte perceel) en geen uitstel

- kunnen dulden, na overleg met koper. De opstalhouder verplicht zich jegens koper tot zorgvuldig onderhoud van het photovoltaïsch systeem (voor zover dit is gelegen op het gekochte) en is jegens koper aansprakelijk voor de eventueel door koper geleden schade, welke het gevolg is van door of vanwege de opstalhouder uitgevoerde werkzaamheden;
- b. zonder schriftelijke toestemming van de opstalhouder, zal koper geen handelingen verrichten en/of toestaan waardoor het functioneren van voormeld photovoltaïsch systeem (voor zover dit is gelegen op het gekochte) gevaar zou lopen. Onder het vorenstaande is, doch niet uitsluitend, begrepen het nemen van maatregelen, waaronder het oprichten van (bouw)werken en het opslaan van goederen door koper, die negatieve gevolgen zouden kunnen hebben voor de (zon)lichtopname door het photovoltaïsche systeem (zoals beplanting en bomen). Aan bedoelde toestemming kunnen door de opstalhouder voorwaarden worden verbonden;
 - c. in geval koper handelt (i) in strijd met het hiervoor in sub b bepaalde, danwel (ii) indien er sprake is van schriftelijke toestemming voor werken en werkzaamheden, als bedoeld in sub b hiervoor, maar deze werken en/of werkzaamheden het onderhoud en/of het beheer van het photovoltaïsch systeem (voor zover dit is gelegen op het Buurperceel) naar het oordeel van de opstalhouder belemmeren, dan dient koper (danwel diens rechtsopvolgers) deze werken en/of werkzaamheden op eerste aangeven van de opstalhouder onmiddellijk te verwijderen respectievelijk te staken, bij gebreke waarvan de Opstalhouder bevoegd is bedoelde werken en/of werkzaamheden te (doen) verwijderen respectievelijk te (doen) staken. Alle kosten verband houdende met bedoelde verwijdering en/of staking zijn voor rekening en risico van koper casu quo diens rechtsopvolgers;
 - d. koper dient de opstalhouder dadelijk in te lichten indien:
 1. de gesteldheid/kwaliteit van het dak van zijn woning niet meer toelaat om de standvastigheid, het gebruik, de veiligheid van het photovoltaïsch systeem te waarborgen;
 2. Koper het dak van zijn woning wil (laten) herstellen of andere werkzaamheden aan het betreffende dak van de woning wil (doen) uitvoeren;
 3. Koper herstellingen of andere werkzaamheden wil (doen) uitvoeren aan zijn woning, die van invloed (kunnen) zijn op de gesteldheid, kwaliteit en/of bereikbaarheid van het photovoltaïsch systeem (voor zover dit is gelegen op het Buurperceel);
 - e. indien de hiervoor in sub d bedoelde werkzaamheden danwel andere werkzaamheden van koper mogelijk de langdurige of voortdurende vermogens- of prestatievermindering van het photovoltaïsch systeem (voor zover dit is gelegen op het Buurperceel) tot gevolg hebben, kunnen deze werkzaamheden niet worden uitgevoerd zonder de voorafgaande

- schriftelijke toestemming van de opstalhouder . Aan deze toestemming kunnen door de opstalhouder voorwaarden worden verbonden;
- f. deze erfdienstbaarheid gaat teniet bij beëindiging van het Opstalrecht.

Getekend op

Koper:

CONCEPT