

**AKTE VAN LEVERING EN VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN
CONSTATERING IN VERVULLING GAAN OPSCHORTENDE VOORWAARDE(N)**

(Zaaknummer: 2181454/2170676/MM)

Repertoriumnummer: 924

Levering van: appartementsrechten Schalkse Hoek te Haarlem # 11

door : **Stichting SIG**

aan : de heer J. Wijma en mevrouw C.I. Berlijn

Heden, tien oktober tweeduizend achttien, verschenen voor mij, meester Jan Bertus Temmink, hierna te noemen "notaris", als waarnemer van meester **Theresia Maria Bos**, notaris te Haarlem:

A. mevrouw Cecilia Margaretha Veltkamp-van Tiel, geboren te Rotterdam op zeventien augustus negentienhonderd negenenvijftig, domicilie kiezende ten kantore van de notaris aan de Van Eedenstraat 20 te 2012 EM Haarlem en aldaar werkzaam, ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. de stichting: Stichting SIG, organisatie voor ondersteuning van mensen met een beperking, gevestigd te Beverwijk, feitelijk gevestigd te 1947 DA Beverwijk, Alkmaarse-weg 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 41222776;

voormelde stichting **Stichting SIG, organisatie voor ondersteuning van mensen met een beperking** hierna te noemen: 'verkoper 1';

2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Vastbouw Vastgoedontwikkeling B.V.**, gevestigd te Rijssen, feitelijk gevestigd te 3752 LJ Bunschoten-Spakenburg, Röntgenweg 2, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 06092489,

voormelde vennootschap **Vastbouw Vastgoedontwikkeling B.V.** hierna te noemen: 'verkoper 2';

- B. a. de heer **Joost Wijma**, geboren te Utrecht op twee april negentienhonderd negenenzeventig (Paspoort nummer: NU1P1LRR1, uitgegeven te Haarlem op twaalf mei tweeduizend zestien);

- b. mevrouw **Claudia Isabel Berlijn**, geboren te Tietjerksteradeel op twee oktober negentienhonderd tweeëntachtig (Paspoort nummer: NS6HCK5B4, uitgegeven te Bloemendaal op vier juli tweeduizend zeventien);

onder het maken van huwelijkse voorwaarden gehuwde echtelieden, beiden wonende te 2121 BK Bennebroek, Krakeling 15;

voornemens het na te melden registergoed na oplevering te gaan bewonen;

hierna, zowel tezamen als ieder afzonderlijk, hierna te noemen: 'koper'.

VOLMACHT(EN)

Van de volmacht van verkoper 1 blijkt uit een onderhandse akte van volmacht verlening die aan een akte is gehecht, die onder mijn, notaris, berusting ligt.

Van de volmacht van verkoper 2 blijkt uit een onderhandse akte van volmacht verlening die aan een akte is gehecht, die onder mijn, notaris, berusting ligt.

UITGANGSPUNTEN

Partijen verklaren:

1. Verkoper 1 is eigenaar van een perceel grond waarop het nieuwbouwproject Schalkse Hoek te Haarlem wordt ontwikkeld, bestaande uit twaalf (12) appartementen voor reguliere huisvesting ten behoeve van niet verstandelijk beperkten.
2. De ontwikkeling en de realisatie/bouw van het project geschiedt door verkoper 2. Verkoper 2 realiseert eveneens in opdracht van verkoper 1 een gebouw naast Schalkse Hoek waarin gevestigd zullen worden zestien (16) zorgstudio's als zelfstandige wooneenheden ten behoeve van huisvesting van mensen met een verstandelijke beperking (de cliënten van SIG), één (1) ruimte bestemd en ten behoeve van de staf van de bewoners van de zorgstudio's en één ruimte in te richten als ruimte ten behoeve van dagbesteding;
3. De te realiseren zestien (16) zorgstudio's, één (1) ruimte bestemd en ten behoeve van de staf van de bewoners van de zorgstudio's en één ruimte in te richten als ruimte ten behoeve van dagbesteding ten behoeve van SIG en de te realiseren twaalf (12) appartementen voor reguliere huisvesting vormen constructief met sommige bouwkundige aspecten één geheel, zoals gemeenschappelijke funderingen, zodat het gewenst is geweest de twee betreffende bouwwerken te betrekken in één akte van splitsing in appartementsrechten, zodat voor wat betreft deze gemeenschappelijke zaken een goede deugdelijke juridische constructie tot stand kan worden gebracht.
4. Het hierna te omschrijven verkochte is ontstaan door ondersplitsing zoals hierna nader omschreven.
5. Verkoper 1 heeft met betrekking tot de hierna omschreven registergoederen een koopovereenkomst gesloten met verkoper 2 (hierna ook te noemen: 'koopovereenkomst 1').
6. Vervolgens heeft verkoper 2 met betrekking tot dezelfde registergoederen een koop- en aannemingsovereenkomst gesloten met koper (hierna ook te noemen: 'koopovereenkomst 2'). Koopovereenkomst 1 en koopovereenkomst 2 worden hierna samen ook wel genoemd: 'de koopovereenkomsten'.
7. De koopovereenkomsten blijven van kracht voor zover daarvan in deze akte niet wordt afgeweken. Partijen komen bij deze akte uitsluitend met betrekking tot het recht van levering van de hierna omschreven registergoederen overeen dat ter uitvoering van beide koopovereenkomsten verkoper 1 rechtstreeks aan koper levert. Voor het overige wordt de juridische verhouding tussen verkoper 1 en verkoper 2 beheerst door de tussen deze partijen gesloten koopovereenkomst en de juridische verhouding tussen verkoper 2 en koper door de tussen deze partijen gesloten koopovereenkomst.

De verschenen personen, handelende als gemeld, verklaarden als volgt.

A. DOEL VAN DEZE AKTE

Deze akte heeft ten doel koper de hierna te omschrijven registergoederen te leveren en daarmee uitvoering te geven aan de tussen partijen gesloten schriftelijke koopovereenkomsten en de in deze akte overeengekomen overdracht van het recht op levering uit te voeren.

B. KOOPOVEREENKOMSTEN

1. Bij koopovereenkomst 1 heeft verkoper 1 de hierna omschreven registergoederen

verkocht aan verkoper 2.

2. Bij koopovereenkomst 2 heeft verkoper 2 dezelfde registergoederen verkocht aan koper.
3. Voor de uitvoering van het hiervoor onder 'Uitgangspunten' onder 7. bepaalde zal verkoper 1 de hierna omschreven registergoederen aan koper leveren. Daartoe cedeert verkoper 2 aan koper, welke deze cessie aanvaardt, de vordering op verkoper 1 op levering, voortvloeiende uit de tussen verkoper 1 en verkoper 2 gesloten koopovereenkomst.

C. LEVERING, AANVAARDING

Voor de voldoening aan de hiervoor vermelde verplichting tot levering levert verkoper aan koper, die aanvaardt, ieder voor de onverdeelde helft:

1. het onderappartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het woonappartement gelegen op de tweede verdieping van het gebouw met bijbehorende berging gelegen op de begane grond van het gebouw en alle toebehoren te 2034 PK Haarlem, Engelandlaan 123L, kadastraal bekend gemeente **Haarlem, sectie Q complexaanduiding 2625 appartementsindex 13**, uitmakende het zes honderd veertig/tien duizendste ($640/10.000^e$) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het appartementsrecht inhoudende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van twaalf (12) woonappartementen voor reguliere huisvesting en zeventien (17) parkeerplaatsen met alle toebehoren te Haarlem aan de Engelandlaan 123 A tot en met M (met uitzondering van I), kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie Q nummer 2625 A-2, uitmakende het acht en vijftig/een honderdste ($58/100^e$) onverdeeld aandeel in een perceel grond met bestaande opstallen gelegen aan de Engelandlaan/hoek Duitslandlaan te 121 A tot en met S (met uitzondering van I en O) & 123 A tot en met M (met uitzondering van I) Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem sectie Q nummer 1203, groot achttien are en zes en twintig centiare (18.26 a), belast met een zakelijk recht van opstal ten behoeve van:
 1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Eteck Warmte Eekhoorn B.V., gevestigd te Waddinxveen, feitelijk gevestigd te 2741 PG Waddinxveen, Coenecoop 12, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 692848068;
 2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Huis voor Energie B.V., gevestigd te Apeldoorn, feitelijk gevestigd te 7333 NR Apeldoorn, Oude Apeldoornseweg 41, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 63712873;
2. het onderappartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de stallingplaats gelegen op de begane grond van het buitenterrein behorende bij het gebouw met alle toebehoren om en nabij Haarlem, Engelandlaan 123, kadastraal bekend **Haarlem, sectie Q complexaanduiding 2625 appartementsindex 30**, uitmakende het een honderd tien/tien duizendste ($110/10.000^e$) onverdeeld aandeel in de sub 1. omschreven gemeenschap;

hierna tezamen te noemen: "het verkochte".

Bestemming

Het verkochte is bestemd te worden gebruikt als staat omschreven in de omschrijving van het betreffende appartementsrecht.

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper meegedeeld dat het hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

D. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER

Het verkochte is door de verkoper 1 (destijds genaamd de Katholieke Stichting Tehuizen voor geestelijk gehandicapten in Midden Noord-Holland) in eigendom verkregen door de overschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op acht februari negentienhonderd twee en tachtig, in deel 6924, nummer 40, van een afschrift van een akte van levering, op vijf februari negentienhonderd twee en tachtig verleden voor meester K.P. Ackema, destijds notaris ter standplaats de gemeente Velsen, mede in verband met na te vermelden akte van splitsing.

E. KOOPSOM

1. De koopprijs van de aan de appartementsrechten toe te rekenen grond in koopovereenkomst 1 bedraagt zeven duizend twee honderd vijftig euro (€ 7.250,00) exclusief een en twintig procent (21 %) omzetbelasting derhalve een bedrag totaal groot acht duizend zeven honderd twee en zeventig euro en vijftig eurocent (€ 8.772,50) (hierna te noemen: 'koopprijs 1').
2. De koopprijs van de aan de appartementsrechten toe te rekenen grond in koopovereenkomst 2 bedraagt twee en tachtig duizend zes honderd vier en veertig euro en twee en zestig eurocent (€ 82.644,62) exclusief een en twintig procent (21 %) omzetbelasting derhalve een bedrag totaal groot een honderd duizend euro (€ 100.000,00) (hierna te noemen: 'koopprijs 2'). (Koopovereenkomst 2 is aangegaan voor een totale koop-/aanneemsom van **twee honderd vijf en zeventig duizend euro (€ 275.000,00)**, inclusief omzetbelasting).
3. Koopprijs 2 en (indien en voor zover van toepassing) de tot op vandaag verschuldigde rentevergoeding is door koper betaald op een daartoe bestemde rekening van mij, notaris. Een deel van deze koopprijs zal verkoper 2 voldoen aan verkoper 1 ter voldoening van de aan de verkoper 1 toekomende koopprijs 1.
4. Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper 1 en, indien en voor zover van toepassing, aan verkoper 2 vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag overeenkomstig deze akte zeker is.

F. OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

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

Kosten en belastingen

Artikel 1

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen het kadastrale recht, zijn voor rekening van verkoper 2. Wegens de overdracht van het verkochte is geen overdrachtsbelasting verschuldigd. Koper verleent hierbij aan verkoper 2, die aanvaardt, onherroepelijk volmacht om namens koper bij alle geschillen over de verschuldigde overdrachtsbelasting, in alle instanties op te treden.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

Verkoper 1 staat hiervoor in tegenover verkoper 2; verkoper 2 staat hiervoor in tegenover koper. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:

- a. onvoorwaardelijk is;
- b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
- c. niet anders, dan eventueel hierna vermeld, bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
- d. niet bezwaard is met beperkte rechten, behoudens eventuele hierna vermelde aan verkoper bekende erfdienstbaarheden;
- e. niet anders, dan eventueel hierna vermeld, belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst.

Artikel 3

Zodra door verkoper en koper geheel is voldaan aan de verplichtingen voortvloeiende uit de koopovereenkomsten 1 en 2 zal verkoper 1 het gekochte (doen) afleveren aan koper, die het alsdan in eigen gebruik en genot zal kunnen aanvaarden.

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

Op de dag waarop het gekochte met toebehoren ten gebruike aan koper wordt opgeleverd gaat het risico over op koper, onverminderd diens aanspraken voortvloeiende uit de koopovereenkomst 2.

Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

Artikel 4

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

1. Alle aanspraken die verkoper 1 en/of verkoper 2 ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek zijn verkoper 1 en/of verkoper 2 verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper 1 en/of verkoper 2 zijn tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.
2. Verkoper 1 en/of verkoper 2 verlenen bij deze (ieder voor zover het haar betreft) aan koper onherroepelijk volmacht, welke volmacht koper aanneemt, om de hiervoor bedoelde rechten uit te oefenen. Die volmacht wordt verleend (mede) in het belang van verkoper 2 en maakt een integrerend deel uit van de in deze akte vervatte overeenkomst. De volmacht eindigt op de datum van oplevering zoals bedoeld in de koopovereenkomst 2. Koper zal zich onthouden van de uitoefening van een of meer van de hiervoor bedoelde rechten, zolang de volmacht bestaat.

Garanties van verkoper

Artikel 5

Verkoper 1 en verkoper 2 garanderen het navolgende:

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;

- b. het verkochte is thans geheel vrij van huur/pacht en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden. Het verkochte is na het tot stand komen van de koopovereenkomst niet geheel of gedeeltelijk verhuurd/verpacht, in huurkoop gegeven of op andere wijze in gebruik afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van koper;
- c. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen. Er is geen sprake van leegstand in de zin van de Leegstandwet noch van vordering van het verkochte krachtens de Woonruimtetwet;
- d. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
- e. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
- f. aan hem van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte zijn voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd, dan wel niet zullen worden uitgevoerd in het kader van realisatie van het project;
- g. aan hem is geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend van het verkochte:
 - 1. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
 - 2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 9. lid 1 onder a Erfgoedwet, (dit in tegenstelling tot wat staat vermeld in voormelde koopovereenkomst) en/of
 - 3. tot door de gemeente of de provincie verklaard monument dan wel beschermd stads- of dorpsgezicht.
- h. aan hem niet bekend is dat het verkochte was opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.

Vereniging van eigenaars

Artikel 6

Verkoper 1 en verkoper 2 verklaren:

- a. de vereniging van eigenaars heeft:
 - geen andere schulden dan die welke zijn te beschouwen als normale lasten en belastingen ter zake van het gebouw met de daarbij behorende grond en/of ter zake van de exploitatie, verzekering en administratie daarvan;
 - geen besluiten genomen, waaruit voor de appartementseigenaren een aanmerkelijke verzwaring van bestaande financiële verplichtingen voortvloeit.
 Verkoper 1 en verkoper 2 verklaren ook niet bekend te zijn met concrete voornemens tot een dergelijke besluitvorming.
- b. De ingebruikname van het verkochte is op grond van de statuten of het reglement van splitsing niet afhankelijk gesteld van de toestemming van de vereniging van eigenaars.
- c. Aan de gerechtigdheid tot het appartementsrecht is niet verbonden een verplicht lidmaatschap van een andere (service)vereniging, als bedoeld in artikel 5:112 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

Koper verklaart dat hij bekend is met het feit dat:

- hij als appartementseigenaar van rechtswege lid is van de vereniging van eigenaars;
- hij verplicht is tot naleving van de bepalingen van het splitsingsreglement, de statuten van de vereniging en voor zover vastgesteld, van de bepalingen van het huishoudelijk reglement en van de door de vereniging genomen besluiten.

Aan de notaris wordt toestemming gegeven om een kopie, afschrift of uittreksel van deze akte, als daarom wordt verzocht, rechtstreeks af te geven aan het bestuur of de administratief beheerder van de vereniging van eigenaars.

Verontreiniging

Artikel 7

1. Verkoper 1 verklaart het verkochte uitsluitend te hebben gebruikt/doen gebruiken voor bewoning.
2. Verkoper 1 en verkoper 2 zijn geen feiten bekend, onder meer op grond van:
 - eigen deskundigheid;
 - publicaties in lokale bladen;
 - een in het verleden uitgevoerd bodemonderzoek;
 - het gebezigde gebruik van het verkochte;
 - of anderszins;
 waaruit blijkt dat het verkochte in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.
3. Voor zover aan verkoper 1 en verkoper 2 bekend:
 - a. is met betrekking tot het verkochte door de daartoe bevoegde instanties nooit een aanwijzing voor een verkennend onderzoek naar verontreiniging uitgebracht;
 - b. zijn krachtens de Wet bodembescherming tot op heden ten aanzien van het verkochte door de daartoe bevoegde instanties geen beschikkingen of bevelen uitgevaardigd.
4. Betreffende de eventuele verontreiniging in het verkochte zal geen opdracht voor een bodem- en grondwateronderzoek worden gegeven.
5. Voor zover aan verkoper 1 en verkoper 2 bekend zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.

Juridische verklaring van verkoper

Artikel 8

Verkoper 1 en verkoper 2 zijn geen feiten of omstandigheden bekend zodanig dat hij de in de koopovereenkomst opgenomen garanties en verklaringen thans niet ongewijzigd zou hebben gegeven of afgelegd.

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is vandaag met betrekking tot het gekochte in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie geen publiekrechtelijke beperking bekend.

Verkoper 1 en verkoper 2 verklaren dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

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

Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van koper, onverminderd de hierboven omschreven mededelingsplicht van verkoper 1 en verkoper 2.

Overmaat, ondermaat

Artikel 9

- a. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van de bijbehorende grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.
- b. Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de splitsingstekening(en) aangegeven maat of grootte van het terrein, behorende tot het appartementsrecht zelf geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 10

Alle eventueel ter zake van de koop overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn thans uitgewerkt dan wel tenietgegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor verkoper als voor koper vervallen.

Bedenktime

Artikel 11

Het recht van koper om gedurende één kalenderweek na de terhandstelling van de koopovereenkomst de koop te ontbinden is vervallen door verloop van deze termijn.

G. BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

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

1. de onder D. genoemde akte van levering, waarin woordelijk staat vermeld
" ENZOVOORTS"

Toevoeging notaris-redacteur:

Ten laste van het verkochte staat aldus beschreven dat de grond is destijds bestemd was voor de bouw van een gezinsvervangend tehuis voor geestelijk gehandicapten in twee lagen met een kap volgens door burgemeester en wethouders goed te keuren plannen.

De gemeente heeft middels het afgeven van een omgevingvergunning de dato drie juli tweeduizend achttien (03-07-2018) de aan wijziging van de bestemming van het verkochte (namelijk realisatie van het gebouw Schalkse Hoek) op basis van bestemmingsplannen en overige publiekrechtelijke regelgeving goedgevonden. Nu de beoogde bestemming aldus op de publiekrechtelijke wijze is opgelegd, kunnen bovenvermelde bepalingen niet meer van toepassing zijn.

2. een akte houdende vestiging recht van opstal de dato zeventien september tweeduizend achttien (17-09-2018), verleden voor meester Theresia Maria Bos, notaris te Haarlem, (met betrekking tot de WKO installatie), waarvan een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op diezelfde dag, in deel 74010, nummer 36, waarin woordelijk staat vermeld:

" F. OPSTALVOORWAARDEN

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

Duur. Beëindiging. Opzegging

Artikel 1

1. *Het Opstalrecht is gevestigd over een periode van vijftien (15) jaar na oplevering van de laatste Woning in het Gebouw of zoveel later als na oplevering van de gemeenschappelijke ruimten in het gebouw.*
2. *Het Opstalrecht eindigt van rechtswege na verloop van de hiervoor in lid 1 omschreven termijn, behoudens tijdige door de Eigenaar en Opstaller eventueel overeen te komen verlenging van het Opstalrecht.*
3. *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 2 van het Burgerlijk Wetboek.*

Voorts kan het Opstalrecht tussentijds worden opgezegd indien alle tussen de Eigenaar en de Opstaller te sluiten/gesloten gebruiksovereenkomsten met betrekking tot het Systeem eindigen.

Op de opzegging in de zin van dit lid 3 is het ter zake in boek 5 van het Burgerlijk Wetboek bepaalde van overeenkomstige toepassing.

Opzegging door de Eigenaar als hiervoor bedoeld is, indien Eigenaar uit meerdere gerechtigden bestaat, uitsluitend mogelijk door alle betreffende gerechtigden tezamen.

4. *Indien Eigenaar voornemens is het Opstalrecht op de in lid 3 genoemde gronden rechtsgeldig te beëindigen, heeft Eigenaar het recht het Systeem van Opstaller te kopen voor de Overnamesom zoals hierna bedoeld in lid 11 van dit artikel.*

De Eigenaar heeft ter waarborging van de continuïteit van de levering van ruimteverwarming, koelingen tapwaterverwarming alsdan tevens het recht om voorafgaand aan de juridische overdracht van het Systeem aan de Eigenaar, het beheer van het Systeem zelf te (doen) verzorgen.

Het Opstalrecht kan door Eigenaar niet eerder beëindigd en/of ontbonden worden dan na betaling van de Overnamesom zoals bedoeld in lid 11 van dit artikel.

5. *Eigenaar is ermee bekend dat de beoogde exploitant (Eteck) een financieringsarrangement heeft bij een financiële instelling ("de Bank") waar ook het Systeem onder valt. Mede ter waarborging van de continuïteit van de levering van ruimteverwarming, -koeling en tapwaterverwarming geldt in het geval dat Eigenaar voornemens is het Opstalrecht te beëindigen, het navolgende.*

6. *Eigenaar zal, indien zij voornemens is het Opstalrecht conform het bepaalde in dit artikel te beëindigen, de Bank schriftelijk informeren omtrent zijn voornemen.*
7. *De Bank heeft na ontvangst van bedoelde schriftelijke mededeling gedurende zestig (60) kalenderdagen het recht een derde partij en/of exploitant van goede naam en faam aan te wijzen die in alle rechten en verplichtingen van Opstaller (Eteck), inclusief het Opstalrecht, zal treden ("het Instaprecht").*
Indien de Bank gebruik maakt van het Instaprecht, dan zullen de afspraken zo spoedig mogelijk doch binnen twee maanden worden geëffectueerd.
Onder partij van goede naam en faam wordt in dit verband verstaan een partij die
 - *zelf - of middels inschakeling van een exploitant - beschikt over aantoonbare technische en commerciële ervaring met betrekking tot de exploitatie van energiesystemen;*
 - *beschikt over een dusdanige solide financiële positie dat de normale exploitatie van het Systeem zoals omschreven in de relevante overeenkomsten niet in gevaar komt;*
 - *er voor instaat jegens Eigenaar dat zij alle relevante overeenkomsten zal nakomen.*
8. *Het Instaprecht komt de Bank ook toe indien de Bank haar hypotheekrecht uitoefent.*
9. *De Bank staat vanaf het moment dat zij aan SIG kenbaar heeft gemaakt haar Instaprecht uit te oefenen tot aan het moment van overdracht van de rechten en verplichtingen aan de door de Bank aan te wijzen derde in voor de naleving van alle rechten en verplichtingen uit de relevante overeenkomsten.*
10. *Eigenaar verleent hierbij bij voorbaat medewerking voor de overdracht van alle rechten en plichten uit de relevante overeenkomsten middels contractsoverneming ex artikel 6:159 BW dan wel - naar keuze van de Bank- verplicht zich tot het aangaan van nieuwe overeenkomsten met de door de Bank aangewezen derde en zal - voor zover noodzakelijk - medewerking verlenen aan de overdracht van het Opstalrecht.*
11. *De Overnamesom wordt bepaald op basis van de boekwaarde van het Systeem op het moment van het eindigen van het Opstalrecht als in dit artikel bedoeld. De boekwaarde van het Systeem wordt bepaald door de initiële investeringswaarde van het Systeem vermeerderd met de gedurende de Exploitatieperiode gedane herinvesteringen over een periode van vijftien (15) jaar, lineair af te schrijven met inachtneming van een restwaarde van tien —procent (10%). Indien en voor zover Eteck additionele investeringen aan het -Systeem doet die ertoe leiden dat het conditieniveau van het Systeem bij eindigen van het Opstalrecht hoger is dan conditieniveau 3, dan treden partijen in overleg om te bepalen hoe de waarde van deze additionele investeringen op basis van door Eteck te overleggen facturen in de boekwaarde wordt verdisconteerd. Indien en*

voor zover de Overnamesom — en/of de boekwaarde op goede gronden door Eigenaar ter discussie zou worden gesteld en Partijen komen in onderling overleg niet tot een vergelijk, dan zal de Overnamesom en/of boekwaarde worden bepaald door één door —Eigenaar en één door Eteck aan te wijzen deskundige. De aangewezen deskundigen zullen in gezamenlijk overleg de Overnamesom en/of boekwaarde bepalen. Indien beide deskundigen niet in onderling overleg tot een bepaling van de Overnamesom en/of de boekwaarde kunnen komen, dan zullen zij een derde onafhankelijke deskundige benaderen met het verzoek daarover een — bindende uitspraak te doen. De kosten van de door de Partijen in te schakelen deskundige worden door iedere Partij zelf gedragen. De kosten van de eventueel in te schakelen derde deskundigen worden door Partijen bij helfte gedragen.

12. Partijen komen overeen dat indien de Eigenaar het Systeem koopt zoals hiervoor de Overnamesom, althans het deel van de Overnamesom ter grootte van de vordering van de Bank op Eteck, uitsluitend bevrijdend kan worden betaald aan de Bank. Indien de vordering van de Bank op Eteck kleiner is dan de Overnamesom, dan wordt het restant uitbetaald aan Eteck. Na ontvangst van de Overnamesom door de Bank en ontvangst door Leverancier van de eventuele restantkoopsom, zal de Bank de op het Systeem en/of het Opstalrecht gevestigde hypotheek royeren en zullen Eteck en/of de Bank medewerking verlenen aan de beëindiging van het opstalrecht.
13. Het hiervoor bepaalde moet worden aangemerkt als onherroepelijk en onvoorwaardelijk derdenbeding om niet in de zin van artikel 6:253 BW ten gunste van de Bank.

Verwijdering Systeem. Vergoeding bij einde Opstalrecht

Artikel 2

SIG en Opstaller zijn overeengekomen dat Eigenaar en/of haar rechtsopvolger(s) het Systeem nu reeds voor alsdan koopt van Eteck en/of haar rechtsopvolgers tegen de afloop van de Exploitatieperiode tegen de Overnamesom zoals hiervoor gemeld), behoudens in het geval de Exploitatieperiode zal worden verlengd.

Nadere bevoegdheden verbonden aan het Opstalrecht

Artikel 3

1. Het Opstalrecht omvat mede de bevoegdheid om over het Registergoed te komen en te gaan van en naar het Systeem ten behoeve de Opstaller, diens rechtsopvolgers alsmede van door de Opstaller aan te wijzen personen, onder de verplichting voor de Opstaller 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 Registergoed 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.

2. *De Opstaller is jegens de Eigenaar aansprakelijk voor de door de Eigenaar geleden schade, welke het gevolg is van door of vanwege de Opstaller uitgevoerde werkzaamheden.*

Gebruik

Artikel 4

1. *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 Opstaller worden vastgesteld.*
2. *Op grond van het Opstalrecht is de Opstaller, naast het Systeem, gerechtigd tot het voor eigen rekening en risico leggen, hebben, houden, gebruiken, onderhouden en vervangen van de in het Registergoed aan te leggen kabels, leidingen en bijbehorende voorzieningen.*
3. *Het is de Opstaller niet geoorloofd andere (bouw)werken te realiseren dan het Systeem, tenzij in de onderhavige akte uitdrukkelijk anders is bepaald.*

Beperkingen voor Eigenaar

Artikel 5

1. *Zonder schriftelijke toestemming van de Opstaller, zal de Eigenaar 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:*
 - a. *het op het Registergoed oprichten van (bouw)werken en het opslaan van goederen;*
 - b. *het aanbrengen van een gesloten wegdek, het (doen) uitvoeren van ontgroningen 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 Opstaller voorwaarden worden verbonden.

2. *In geval de Eigenaar handelt (i) in strijd met het hiervoor in lid 1 van dit artikel 5 bepaalde, danwel (ii) indien er sprake is van schriftelijke toestemming voor werken en werkzaamheden, als bedoeld in lid 1 van dit artikel 5, maar deze werken en/of werkzaamheden het onderhoud en/of het beheer van het Systeem naar het oordeel van de Opstaller belemmeren, dan dient de Eigenaar (danwel diens rechtsopvolgers) deze werken en/of werkzaamheden op eerste aangeven van de Opstaller onmiddellijk te verwijderen respectievelijk te staken, bij gebreke waarvan de Opstaller 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 Eigenaar casu quo diens rechtsopvolgers.*
3. *De Eigenaar dient de Opstaller dadelijk in te lichten indien de Eigenaar 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.

4. Indien de hiervoor in lid 3 van dit artikel 5 bedoelde werkzaamheden danwel andere werkzaamheden van de Eigenaar 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 Opstaller. Aan deze toestemming kunnen door de Opstaller voorwaarden worden verbonden.

Vervreemding Opstalrecht. Hypotheek

Artikel 6

1. Zonder schriftelijke toestemming van de Eigenaar, is de Opstaller 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.
2. De in lid 1 van dit artikel 6 bedoelde toestemming is niet noodzakelijk in de navolgende gevallen:
 - i) een levering / vervreemding aan gelieerde tot de groep van Eteck Energie Bedrijven B.V. behorende vennootschappen en/of
 - ii) een levering / vervreemding aan de hypotheekhouder en/of een door de hypotheekhouder aan te wijzen derde indien de hypotheekhouder gebruik wenst te maken van het Instaprecht zoals nader uitgewerkt in artikel 1.

Derdenwerking; kwalitatieve verplichting; kettingbeding

Artikel 7

1. Indien en voor zover een en ander al niet van rechtswege het geval is, beogen Partijen uitdrukkelijk derdenwerking 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 derdenwerking.
2. 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.
3. Indien en voor zover de hiervoor in lid 2 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 en derhalve moeten die bepalingen aan de rechtsopvolger(s) van Partijen worden opgelegd, zulks - bij overtreding of niet-nakoming daarvan - op verbeurte ten behoeve van de andere Partij van een boete gelijk aan een bedrag ter grootte van tien duizend euro (€ 10.000,00),

zonder dat daartoe een voorafgaande ingebrekestelling is vereist en overigens onverminderd het recht van die Partij nakoming te vorderen.

G. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

In verband met het hiervoor sub E in artikel 3 lid 1 bepaalde, komen Partijen 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 Eigenaar ten behoeve van de Opstaller, hetgeen de Opstaller hierbij aanvaardt, zulks ten laste van het Registergoed (als dienend erf) en ten behoeve van het Opstalrecht casu quo het Systeem (als heersend erf), de erfdienstbaarheid inhoudende de bevoegdheid voor de Opstaller casu quo diens rechtsopvolgers alsmede voor de door de Opstaller in te schakelen derden, om over/in het Registergoed 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 Eigenaar. Voormelde erfdienstbaarheid gaat teniet bij beëindiging van het Opstalrecht."

Oplegging en aanneming bovenomschreven verplichtingen

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

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

3. een akte houdende vestiging recht van opstal de dato zeventien september tweeduizend achttien (17-09-2018), verleden voor voornoemde notaris T.M. Bos (met betrekking tot de zonnepanelen), waarvan een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op achttien september tweeduizend achttien (18-09-2018), in deel 74010, nummer 56, waarin woordelijk staat vermeld:

" **F. OPSTALVOORWAARDEN**

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

Duur. Beëindiging. Opzegging

Artikel 1

1. *Het Opstalrecht is gevestigd over een periode van vijftien (15) jaar na de eerste dag van het functioneren van de PV-installatie.*
2. *Het Opstalrecht eindigt van rechtswege na verloop van de hiervoor in lid 1 omschreven termijn, behoudens tijdige door de Eigenaar en Opstaller eventueel overeen te komen verlenging van het Opstalrecht.*
3. *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 2 van het Burgerlijk Wetboek.*

Voorts kan het Opstalrecht tussentijds worden opgezegd indien alle tussen de Eigenaar en de Opstaller te sluiten/gesloten gebruiksovereenkomsten met betrekking tot het Systeem eindigen.

Op de opzegging in de zin van dit lid 3 is het ter zake in boek 5 van het Burgerlijk Wetboek bepaalde van overeenkomstige toepassing.

Opzegging door de Eigenaar als hiervoor bedoeld is, indien Eigenaar uit meerdere gerechtigden bestaat, uitsluitend mogelijk door alle betreffende gerechtigden tezamen.

4. *De PV-installatie blijft gedurende de overeenkomst in eigendom van HvE. Na expiratie van de overhavige overeenkomst verkrijgt de eigenaar van het registergoed het eigendom van de geleverde gehele technische PV-installatie om niet.*
5. *Indien de overeenkomst in onderling overleg vroegtijdig wordt beëindigd, heeft Eigenaar heeft ter waarborging van de continuïteit van het functioneren van de PV-installatie alsdan tevens het recht om voorafgaand aan de juridische overdracht van het Systeem aan de Eigenaar, het beheer van het Systeem zelf te (doen) verzorgen. Het Opstalrecht kan door Eigenaar niet eerder beëindigd en/of ontbonden worden dan na betaling van de Overnamesom zoals bedoeld in lid 6 van dit artikel.*
6. *De Overnamesom wordt bepaald op basis van de boekwaarde van het Systeem op het moment van het eindigen van het Opstalrecht als in dit artikel bedoeld. De boekwaarde van het Systeem wordt bepaald door de initiële investeringswaarde van het Systeem vermeerderd met de gedurende de Exploitatieperiode gedane herinvesteringen over een periode van vijftien (15) jaar, lineair af te schrijven met inachtneming van een restwaarde van tien —procent (10%). Indien en voor zover HvE additionele investeringen aan het -Systeem doet die ertoe leiden dat het conditieniveau van het Systeem bij eindigen van het Opstalrecht hoger is dan conditieniveau 3, dan treden partijen in overleg om te bepalen hoe de waarde van deze additionele investeringen op basis van door HvE te overleggen facturen in de boekwaarde wordt verdisconteerd. Indien en voor zover de Overnamesom — en/of de boekwaarde op goede gronden door Eigenaar ter discussie zou worden gesteld en Partijen komen in onderling overleg niet tot een vergelijk, dan zal de Overnamesom en/of boekwaarde worden bepaald door één door —Eigenaar en één door HvE aan te wijzen deskundige. De aangewezen deskundigen zullen in gezamenlijk overleg de Overnamesom en/of boekwaarde bepalen. Indien beide deskundigen niet in onderling overleg tot een bepaling van de Overnamesom en/of de boekwaarde kunnen komen, dan zullen zij een derde onafhankelijke deskundige benaderen met het verzoek daarover een — bindende uitspraak te doen. De kosten van de door de Partijen in te schakelen deskundige worden door iedere Partij zelf gedragen. De kosten van de eventueel in te schakelen derde deskundigen worden door Partijen bij helfte gedragen.*

Nadere bevoegdheden verbonden aan het Opstalrecht

Artikel 2

1. *Het Opstalrecht omvat mede de bevoegdheid om over het Registergoed te komen en te gaan van en naar het Systeem ten behoeve de Opstaller, diens rechtsopvolgers alsmede van door de Opstaller aan te wijzen personen, onder de verplichting voor de Opstaller 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 Registergoed 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 de installatie.*
2. *De Opstaller is jegens de Eigenaar aansprakelijk voor de door de Eigenaar geleden schade, welke het gevolg is van door of vanwege de Opstaller uitgevoerde werkzaamheden.*

Gebruik

Artikel 4

1. *Indien en voor zover niet tussen Partijen vastgesteld bij het ondertekenen van de onderhavige akte, zal de locatie van de installatie in overleg tussen de Eigenaar en de Opstaller worden vastgesteld.*
2. *Op grond van het Opstalrecht is de Opstaller, naast het Systeem, gerechtigd tot het voor eigen rekening en risico leggen, hebben, houden, gebruiken, onderhouden en vervangen van de in het Registergoed aan te leggen kabels, leidingen en bijbehorende voorzieningen.*
3. *Het is de Opstaller niet geoorloofd andere (bouw)werken te realiseren dan het Systeem, tenzij in de onderhavige akte uitdrukkelijk anders is bepaald.*

Beperkingen voor Eigenaar

Artikel 5

1. *Zonder schriftelijke toestemming van de Opstaller, zal de Eigenaar 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 het nemen van maatregelen door de Eigenaar die negatieve gevolgen zouden kunnen hebben voor de (zon)lichtopname door het fotovoltaïsche systeem (zoals beplanting en bomen). Aan bedoelde toestemming kunnen door de Opstaller voorwaarden worden verbonden.*
2. *In geval de Eigenaar handelt (i) in strijd met het hiervoor in lid 1 van dit artikel 5 bepaalde, danwel (ii) indien er sprake is van schriftelijke toestemming voor werken en werkzaamheden, als bedoeld in lid 1 van dit artikel 5, maar deze werken en/of werkzaamheden het onderhoud en/of het beheer van het Systeem naar het oordeel van de Opstaller belemmeren, dan dient de Eigenaar (danwel diens rechtsopvolgers) deze werken en/of werkzaamheden op eerste aangeven van de Opstaller onmiddellijk te verwijderen respectievelijk te staken, bij gebreke waarvan de Opstaller 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 Eigenaar casu quo diens rechtsopvolgers.

3. *De Eigenaar dient de Opstaller dadelijk in te lichten indien:*
 - a. *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;*
 - b. *de Eigenaar het dak van zijn woning wil (laten) herstellen of andere werkzaamheden aan het betreffende dak van de woning wil (doen) uitvoeren.*
4. *Indien de hiervoor in lid 3 van dit artikel 5 bedoelde werkzaamheden danwel andere werkzaamheden van de Eigenaar 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 Opstaller. Aan deze toestemming kunnen door de Opstaller voorwaarden worden verbonden.*

Vervreemding Opstalrecht. Hypotheek

Artikel 6

1. *Zonder schriftelijke toestemming van de Eigenaar, is de Opstaller 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.*
2. *De in lid 1 van dit artikel 6 bedoelde toestemming is niet noodzakelijk in de het geval van een levering/vervreemding aan gelieerde tot de groep van HvE behorende vennootschappen.*

Derdenwerking; kwalitatieve verplichting; kettingbeding

Artikel 7

1. *Indien en voor zover een en ander al niet van rechtswege het geval is, beogen Partijen uitdrukkelijk derdenwerking 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 derdenwerking.*
2. *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.*
3. *Indien en voor zover de hiervoor in lid 2 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 en derhalve moeten die bepalingen aan de rechtsopvolger(s) van Partijen worden opgelegd, zulks - bij overtreding of niet-nakoming*

daarvan -op verbeurte ten behoeve van de andere Partij van een boete gelijk aan een bedrag ter grootte van tien duizend euro (€ 10.000,00), zonder dat daartoe een voorafgaande ingebrekestelling is vereist en overigens onverminderd het recht van die Partij nakoming te vorderen.

G. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

In verband met het hiervoor sub E in artikel 3 lid 1 bepaalde, komen Partijen 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 Eigenaar ten behoeve van de Opstaller, hetgeen de Opstaller hierbij aanvaardt, zulks ten laste van het Registergoed (als dienend erf) en ten behoeve van het Opstalrecht casu quo het Systeem (als heersend erf), de erfdienstbaarheid inhoudende de bevoegdheid voor de Opstaller casu quo diens rechtsopvolgers alsmede voor de door de Opstaller in te schakelen derden, om over/in het Registergoed 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 Eigenaar. Voormelde erfdienstbaarheid gaat teniet bij beëindiging van het Opstalrecht."

Oplegging en aanneming bovenomschreven verplichtingen

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

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

4. hierna te melden akte van splitsing, waarin woordelijk staat vermeld:

" NIEUWE ERFDIENSTBAARHEDEN EN/OF BIJZONDERE BEPALINGEN IN HET KADER VAN BOUWPLAN SCHALKSE HOEK

Onder de opschortende voorwaarde van vervreemding van een der bovenstaande appartementsrechten aan een derde(n), wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van vluchtweg, ten behoeve én ten laste van (derhalve over en weer) het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie Q nummer 2625-A-1 en het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie Q nummer 2625-A-2, hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen heersend én dienend erf, inhoudende het recht voor het heersend erf tot het hebben en houden van een vluchtweg.

Deze erfdienstbaarheid houdt in het recht voor het heersend erf om in gevallen van calamiteiten, zoals brand en dergelijke, zodanig dat het voor het heersend erf niet meer mogelijk is om gebruik te maken van een trappenhuis om het gebouw via de begane grond te kunnen verlaten, om zich alsdan (een gedeelte van) het gebouw het dienend erf behorende galerij en trappenhuis te gebruiken als vluchtweg op de wijze als bouwkundig na oplevering zal zijn aangebracht, naar de openbare weg. Op de eerste en de tweede verdieping van het gebouw zullen de deuren daartoe automatisch ontgrendelen.

Het dienend erf zal zorgdragen dat de vluchtweg te allen tijde toegankelijk en begaanbaar is voor het heersend erf."

Constatering in vervulling gaan opschortende voorwaarden

Als gevolg van de in deze akte opgenomen levering van het verkochte is de hierboven vermelde opschortende voorwaarde in vervulling gegaan. Als gevolg daarvan staat thans rechtens vast dat de erfdienstbaarheid tot het hebben en houden van een vluchtweg rechtens bestaat ten aanzien van het bij deze akte verkochte.

Oplegging en aanneming bovenomschreven verplichtingen

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

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

H. BIJZONDERE BEPALINGEN IN HET KADER VAN DIT PROJECT

I. VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

A. Inleiding

1. Op percelen grond van kopers binnen het bouwplan Schalkse Hoek te Haarlem zullen openbare voorzieningen worden aangebracht waaronder begrepen voorzieningen voor verkeer en verlichting (waaronder bijvoorbeeld wordt begrepen voorwerpen, borden of voorzieningen ten behoeve van het openbaar verkeer of de openbare verlichting, straatnaamborden, daarbij behorende onderschriften inbegrepen, huisnummers en wijkaanduidingen) een en ander in de ruimste zin des woords, onder meer door de publiekrechtelijke rechtspersoon naar Nederlands recht de gemeente Haarlem en openbare nutsbedrijven (zoals waterleidingbedrijf, kabelnetwerkbedrijven, elektriciteitsbedrijven).
2. Op de begane grond rondom het gebouw zullen groene hagen worden aangelegd als grens afscheiding. Koper is verplicht tot instandhouding en niet-wijziging van deze grens afscheidingen inhoudende de verplichting de conform het bouwplan te realiseren erfafscheiding (waaronder begrepen tuilmuren, hagen en beschoeiing), zowel die tussen twee aangrenzend te bebouwen privé gedeeltes als die tussen een te bebouwen privé gedeelte en een aangrenzend perceel bestemd voor openbaar gebruik, in stand te houden en niet te wijzigen.

B. Wijze van oplegging verplichtingen aan rechtsopvolgers

1. Kwalitatieve verplichting

Ter uitvoering van het hiervoor bepaalde zijn partijen overeengekomen de verplichting van de hiervoor omschreven zaken in de vorm van een kwalitatieve verplichting, voor zover die bestaan uit een dulden of een niet doen, op te leggen, zodat de hiervoor aangewezen verplichtingen, inhoudende dat:

1. Gedoogverplichting openbare voorzieningen

Koper, alsmede diens rechtverkrijgenden onder algemene en/of bijzondere titel, de verkrijger van een zakelijk genotsrecht daaronder begrepen, moet gedogen, dat palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes en pijpleidingen, de hierboven omschreven voorzieningen voor verkeer en

verlichting (waaronder bijvoorbeeld wordt begrepen voorwerpen, borden of voorzieningen ten behoeve van het openbaar verkeer of de openbare verlichting, straatnaamborden, daarbij behorende onderschriften inbegrepen, huisnummers en wijkaanduidingen) een en ander in de ruimste zin des woords), voor openbare doeleinden, op, in, aan of boven het verkochte en de – daarop aanwezige c.q. op te richten – opstallen worden aangebracht en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze waarop Burgemeester en Wethouders van de gemeente Haarlem dit zullen nodig achten. De Verkrijger is verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht, te laten bestaan.

2. instandhouding en niet-wijziging van grens afscheidingen

Koper, alsmede diens rechtverkrijgenden onder algemene en/of bijzondere titel, de verkrijger van een zakelijk genotsrecht daaronder begrepen, is verplicht tot instandhouding en niet-wijziging van de grens afscheidingen die conform het bouwplan zullen worden gerealiseerd (waaronder begrepen tuinmuren, hagen en beschoeiing), zowel die tussen twee aangrenzend te bebouwen privé gedeeltes als die tussen een te bebouwen privé gedeelte en een aangrenzend perceel bestemd voor openbaar gebruik.

2. Kettingbeding

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

C. Boeteregeling

In geval koper of diens rechtsopvolger of degene die een recht van gebruik van het verkochte hebben verkregen, de verplichtingen omschreven onder respectievelijk letter A en respectievelijk letter B niet nakomt is koper of diens rechtsopvolger of degene die een recht van gebruik van het verkochte hebben verkregen verplicht ten behoeve van de Gemeente Haarlem (voor wat betreft de sub 1. omschreven kwalitatieve verplichting) respectievelijk ten behoeve van de vereniging van eigenaars De Engelanden te Haarlem (zijnde de vereniging van eigenaars van de hoofdsplitsing, voor wat betreft de sub 2. omschreven kwalitatieve verplichting), direct opeisbare een boete van een honderd euro (€ 100,00) per dag), voor elke dag dat de overtreding voortduurt. Indien meer personen als overdragende partij optreden, zijn zij dit bedrag als hoofdelijke debiteuren verschuldigd. Genoemde boete laat onverlet de mogelijkheid van de Gemeente Haarlem, respectievelijk

verkoper jegens de overdragende partij alsnog nakoming te vorderen en aanvullende schadevergoeding te eisen.

D. Oplegging en aanneming bovenomschreven verplichtingen

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

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

II. VOLMACHT ERFDIENSTBAARHEDEN

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

Koper is verplicht bij overdracht van het verkochte aan de opvolgende eigenaar de verplichting op te leggen eveneens de volmacht als hiervoor vermeld aan de medewerkers werkzaam op het kantoor van Krans notarissen te Haarlem te verlenen, welke verplichting dient te worden opgelegd aan iedere opvolgende eigenaar gedurende de periode dat het nieuwbouwproject Schalkse Hoek te Haarlem zal worden gerealiseerd en tot twee jaar na de oplevering in de zin van de aannemingsovereenkomst van een woning in het nieuwbouwproject Schalkse Hoek te Haarlem.

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

Indien door de verkoper niet binnen twee jaar na de oplevering van de laatste woning in het nieuwbouwproject Schalkse Hoek te Haarlem aan alle eigenaars kennis is gegeven, dat van de door hen afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, zal geen gebruik (meer) mogen worden gemaakt van de afgegeven volmachten.

J SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Splitsingsakte

Het verkochte is ontstaan door een akte houdende ondersplitsing in appartementsrechten op zeventien september tweeduizend achttien (17-09-2018) voor voornoemde notaris T.M. Bos, verleden, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op achttien september tweeduizend achttien (18-09-2018) in Register Hypotheken 4 deel 74010 nummer 122, mede in verband met een akte van hoofdsplitsing op zeventien september tweeduizend achttien (17-09-2018) voor voornoemde notaris Bos, verleden, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op achttien september tweeduizend achttien (18-09-2018) in Register Hypotheken 4 deel 74010 nummer 121.

De koper verklaart een kopie van de gemelde akten van hoofd- en ondersplitsing, zomede een exemplaar van het in deze akte genoemde modelreglement, te hebben ontvangen, de inhoud daarvan te kennen en de bepalingen daarin vervat na te zullen leven.

Verklaring bestuur Vereniging van Eigenaars

Verkoper 1 en Verkoper 2 verklaren in hun hoedanigheid van lid en (voorzover van toepassing) bestuurder van de vereniging van eigenaars dat, gelet op het feit dat de akte houdende splitsing in appartementsrechten pas op zeventien september tweeduizend achttien (17-09-2018) gepasseerd is, de in de splitsing te betrekken appartementsrechten deel uitmaken van een nieuwbouwproject en de realisatie daarvan thans nog moet starten, hij tot op heden geen bijdrage heeft voldaan en ook niet verschuldigd is aan de hiervoor vermelde Verenigingen van Eigenaars.

Koper heeft evenwel een eerste bijdrage in de servicekosten van twee honderd vijftig euro (€ 250,00) per woonappartement voldaan, zulks ter dekking van de aanvangskosten van de Vereniging van Eigenaars.

Tevens verklaart verkoper in zijn hoedanigheid van lid en voorzover van toepassing bestuurder van de vereniging van eigenaars dat de omvang van het reserve- en/of onderhoudsfonds van de vereniging van eigenaars "nihil" bedraagt, behoudens de door de kopers in dit project gestorte bijdragen als hiervoor vermeld.

I. SLOTBEPALINGEN

Ontvangst garantiecertificaat door koper

Koper verklaart het garantiecertificaat, afgegeven door de Woningborg NV, te hebben ontvangen en aan, mij notaris, te hebben getoond, waarvan mij, notaris genoegzaam is gebleken.

Kwitantie

Verkoper 1 verleent verkoper 2 kwijting voor de betaling van koopprijs 1. Verkoper 2 verleent koper kwijting voor de betaling van koopprijs 2. Verder verlenen zowel verkoper 1 en verkoper 2 als verkoper 2 en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige bedragen die als gevolg van de koopovereenkomsten en deze levering verschuldigd zijn.

Doorhaling

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

In verband met de vrijwaringverplichting van verkoper 1 ten opzichte van verkoper 2 en van verkoper 2 ten opzichte van koper voor hypotheek aanvaardt verkoper 2 respectievelijk koper bij voorbaat de eventueel voor het verval daarvan benodigde afstand van hypotheek.

Omzet-/overdrachtsbelasting

Het verkochte is een bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 1 letter a sub 1 Wet op de omzetbelasting 1968, zodat omzetbelasting ter zake van de levering van het gekochte is verschuldigd. Het gekochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt. Partijen verklaren bij deze een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Volmacht rectificatie leveringsakte en hypotheekakte

Partijen verlenen, voor zoveel nodig, bij deze onherroepelijk volmacht met een geldigheidsduur van één (1 jaar) na heden aan ieder van de medewerkers van het

kantoor van mij, notaris, om medewerking te verlenen aan het rectificeren van deze akte en de op heden verleden hypotheekakte (voorzover van toepassing).

Woonplaats- en forumkeuze

Partijen kiezen met betrekking tot deze overeenkomst en alle gevolgen daarvan, waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

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

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

AAN TE HECHTEN STUKKEN

Aan deze akte zijn geen stukken gehecht.

SLOT

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

De inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen. Vervolgens is de akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend, om tien uur (10:00 uur)

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) mr J.B. Temmink

Ondergetekende, meester Jan Bertus Temmink, als waarnemer van meester Theresia Maria Bos, notaris te Haarlem, verklaart dat de onroerende zaak, bij deze akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing of voorlopige aanwijzing als bedoeld in die wet.

(w.g.) mr J.B. Temmink

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

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 10-10-2018 om 11:32 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 74160 nummer 121.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt te behoren bij het certificaat van KPN BV PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 4611B018D1DC7B0C toebehoort aan Jan Bertus Temmink.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.