

JT/88882
2 februari 2022

KOOPOVEREENKOMST
Deelplan BAZA Zuiderloo 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 'BAZA Zuiderloo' 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 notariskantoor 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 10 t/m 21
- b. een perceel grond met de daarop te stichten berging, kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie E nummer *, groot * 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 opdracht geven aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Vastbouw B.V.**, statutair gevestigd te Rijssen, kantoorhoudende te 7461 TW Rijssen, Spoelerstraat 2, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 06054783, hierna te noemen: de aannemer, om op de grond een woning (af) te bouwen;
deze overeenkomst hierna te noemen: de aannemingsovereenkomst, alsmede de huur/koopovereenkomst met Celsius Smart 2 B.V. is onlosmakelijk verbonden met de onderhavige koopovereenkomst.

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 (bedenktime). 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, hypotheek, 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 erfdiensbaarheden 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, erfdiensbaarheden, 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, erfdiensbaarheden, 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 erfdiensbaarheden 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 alsdan 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 VERKOPERARTIKEL 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 OVERGANGARTIKEL 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 VOORWAARDENARTIKEL 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 geldverstrekkende 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 geldverstrekkende 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 inroepen 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 invoeren 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 Vastbouw 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 aannemingsovereenkomst) 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 zes 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 15 woningen van de in totaal 21 woningen heeft verkocht en aannemingsovereenkomsten heeft gesloten die onaantastbaar zijn (bedenkijd 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 Woningborg 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.

CONTRACTSTUKKEN

Artikel 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 BAZA 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;
- * alleen opnemen bij de bnrs 1 tot en met 9**
- 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 vijftientig centimeter, gemeten vanaf de perceelsgrens;
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 3 tot en met 6 en 7 tot en met 9.

- f. die van voetpad, ten laste van het als steeg bestemde gedeelte van het bij deze akte gekochte perceel en ten behoeve van de (naastliggende) percelen, kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie E nummer(s) 3364 t/m 3365 of 3392 t/m 3395*, 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.

***alleen opnemen bij de bnrs 10 t/m 21**

- II. ten laste van het bij deze akte van levering gekochte perceel onder b genoemd en ten behoeve van het*de aangrenzende perceel*percelen, kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie E nummer*s * over en weer:
- a. die van afvoer van hemelwater, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat het hemelwater afkomstig van de daarvoor overeenkomstig het huidige bouwplan aan te brengen daken en leidingen, 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;
- b. 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.

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.
 - * van toepassing indien opstalrecht wordt gevestigd
 - de verplichting van de koper om te dulden, dat ten behoeve van de door Celsius Smart 2 B.V., gevestigd te Amsterdam, 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 hedera of kokosmat, ter hoogte van ongeveer negentig centimeter, één en ander zoals aangegeven op de tekening, de dato 13 december 2021, tekeningnummer 20HB0192-WR-003, 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. De hiervoor sub 1, 2 en 3 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.
5. 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 10 t/m 21

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 en de alsdan te ontvangen koopsom ten tijde van de verkoop aan een derde. Meerwerk die voor rekening van koper is aangebracht en die een waardeverhoging als gevolg heeft op de waarde van de woning, zullen buiten beschouwing blijven voor het bepalen van de overwinst. Koper dient de aanwezigheid van zulk meerwerk aan te tonen door overlegging van facturen en/of kwitanties. Onder 'meerwerk' wordt verstaan; de kosten/investeringen van verbeteringswerkzaamheden met betrekking tot de woning, die aard en nagelvast zijn aangebracht. Hieronder vallen in ieder geval de kosten voor de installatie van de keuken, badkamer. 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 voor zover 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.

ZAKELIJK RECHT VAN OPSTAL MET BETREKKING TOT EEN DUURZAME INSTALLATIE, BESTAANDE UIT ALLE APPARATUUR VAN CELSIAS VOOR DE PRODUCTIE, DISTRIBUTIE EN LEVERING DIE IN DE BEHOEFTE AAN WARMTE VOOR RUIMTEVERWARMING, KOUDE EN VOOR WARM TAPWATER VAN DE WONING KAN VOORZIEN, ALSMEDE DE ZONNEPANELEN. Indien de koper het bovengemelde systeem gaat huren middels een huurovereenkomst van Celsius Smart 2 B.V., gevestigd te Amsterdam, wordt in de akte van levering een zakelijk recht van opstal gevestigd ten behoeve van Celsius Smart 2 B.V. voornoemd, één en ander zoals opgenomen in de aan deze koopovereenkomst gehechte concept akte van levering. Koper verplicht zich om mee te werken aan de vestiging van voormeld opstalrecht.

Getekend op

Koper: