

MJH/2021.05901.01/MSM

ALGEMENE AKTE
(Project Kwadijkerpark fase 1 te Purmerend)

Dit concept is opgesteld op basis van de situatietekening, bepalingen vanuit de gemeente Purmerend en overige betrokken instanties zoals het Hoogheemraadschap en nutspartijen. In het geval de situatie of bepalingen vanuit de gemeente en bedoelde instanties daartoe aanleiding geeft, zullen de in deze akte opgenomen bijzondere bepalingen en erfdiensbaarheden - voor zover nodig - worden aangepast, toegevoegd of verwijderd.

Op @ verschijnt voor mij, mr. Nicolette Ferdinanda Constance van der Heijden-Greven, notaris te Purmerend:

@,

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

@

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **KWADIJKERPARK BEHEER B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, met adres: Bos en Lommerplein 303, 1055 RW Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 34324846,

bij het geven van de volmacht handelend als enig beherend vennoot van:

de commanditaire vennootschap: **KWADIJKERPARK C.V.**, gevestigd te Amsterdam, met adres: Bos en Lommerplein 303, 1055 RW Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 54082919,

hierna genoemd: verkoper.

INLEIDING

De comparant, handelend als gemeld, verklaart:

- dat verkoper eigenaar is van (onder andere) zevenenzestig (67) percelen grond gelegen aan @ te **Purmerend**, kadastraal bekend gemeente Purmerend, sectie F nummers:
 1. @, groot (ongeveer) @ are @ centiare (@ a @@ ca), bouwnummer @, vermoedelijk plaatselijk bekend @, **Purmerend**;
 2. @, groot (ongeveer) @ are @ centiare (@ a @@ ca), bouwnummer @, vermoedelijk plaatselijk bekend @, **Purmerend**;etc.
 67. @, groot (ongeveer) @ are @ centiare (@ a @@ ca), bouwnummer @, vermoedelijk plaatselijk bekend @, **Purmerend**;

aan welke percelen door het kadaster een voorlopige kadastrale grens- en oppervlakte is toegekend;

hierna zowel tezamen als afzonderlijk ook genoemd: het verkochte;

uit informatie verstrekt door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn vandaag met betrekking tot verkochte in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie geen andere publiekrechtelijke beperking bekend dan:

- a. Overige aantekening Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder, afkomstig uit stuk Hyp4 56145/49 Ingeschreven op 22-01-2009 om 09:00;
- b. Overige aantekening Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder, afkomstig uit stuk Hyp4 55943/10 Ingeschreven op 10-12-2008 om 09:00.

- beschikkingsbevoegdheid van de verkoper

het verkochte is door de verkoper als volgt in eigendom verkregen:

- a. voor zover het verkochte voortkomt uit de percelen voorheen kadastraal bekend gemeente Purmerend, sectie F, nummers 1279, 1316 en 1319, door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 Onroerende Zaken op twintig augustus tweeduizend eenentwintig in deel 81971 nummer 181, van een afschrift van een akte van levering op diezelfde dag, verleden voor mr. N.F.C. van der Heijden-Greven, notaris gevestigd te Purmerend;
- b. voor zover het verkochte voortkomt uit de percelen voorheen kadastraal bekend gemeente Purmerend, sectie F, nummers 1289, 1315 en 1326, door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 Onroerende Zaken op negenentwintig november tweeduizend eenentwintig in deel 83036 nummer 62, van een afschrift van een akte van levering op diezelfde dag verleden voor mr. M.J. Hofland, notaris gevestigd te Purmerend;
- c. voor zover het verkochte voortkomt uit het perceel voorheen kadastraal bekend gemeente Purmerend, sectie F, nummer 1234, door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 Onroerende Zaken op @ tweeduizend tweeëntwintig in deel @ nummer @, van een afschrift van een akte van levering op @, verleden voor mr. N.F.C. van der Heijden-Greven, notaris gevestigd te Purmerend.

Uit deze akten blijkt dat onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs en het ontbreken van ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

- dat op vermeld percelen grond zevenenzestig (67) woningen zullen worden gebouwd, zoals schetsmatig aangegeven op de situatietekening welke aan deze akte wordt gehecht, door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Bam Wonen B.V., gevestigd te Bunnik, (in deze handelend onder de naam: Bam Wonen Nieuwbouw Concepten), hierna genoemd: de ondernemer;
- dat verkoper koopovereenkomsten zal sluiten (heeft gesloten) ten aanzien van de

verkoop en koop van bedoelde zevenenzestig (67) kavels aan de desbetreffende kopers;

- dat de ondernemer aannemingsovereenkomsten zal sluiten (heeft gesloten) met de desbetreffende kopers, in welke overeenkomsten de desbetreffende kopers opdracht aan de ondernemer zullen geven (hebben gegeven) tot het bouwen van een woning met eventuele verdere aanhorigheden op de door koper in eigendom te verkrijgen kavel.

Verkoper wenst bij deze akte vast te stellen de voorwaarden en bepalingen waaronder de percelen grond ter zake de zevenenzestig (67) bouw/kavelnummers door verkoper zullen worden geleverd aan degenen die deze kavels van verkoper hebben gekocht (dan wel zullen kopen) bij onderhandse koopovereenkomsten.

BEDINGEN

Voor zover daarvan in de individuele akten tot levering niet zal worden afgeweken, zullen de leveringen door verkoper van de hiervoor bedoelde zevenenzestig (67) percelen grond, hierna ook aangeduid als: "het verkochte", aan de verschillende kopers plaatsvinden onder de navolgende voorwaarden en bepalingen, zulks onder verwijzing in die akten tot levering naar de onderhavige akte (in die akten tot levering aan te duiden als: "de Algemene Akte") en de daaraan gehechte tekening.

Artikel 1: KOSTEN

1. De notariële kosten en kadastrale rechten wegens de levering en overdracht van het verkochte, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van **verkoper**.
2. Verkoper garandeert dat het verkochte niet als bedrijfsmiddel door hem is of wordt gebruikt of voor de levering zal worden gebruikt.
3. Waar in lid 2 van dit artikel wordt gesproken van "levering" wordt uitsluitend bedoeld de levering in de zin van Wet op de omzetbelasting 1968.

Artikel 2: LEVERINGSVERPLICHTING

Verkoper is verplicht aan koper een recht van eigendom te leveren, dat:

- a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;
- b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten, anders dan hierna vermeld;
- c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
- d. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen, anders dan hierna vermeld.

Verkoper staat in voor de juistheid van het bepaalde in dit artikel onder a tot en met d. vermeld.

Artikel 3: FEITELIJKE LEVERING

De (af)levering van het verkochte vindt plaats in de staat, waarin het verkochte zich heden bevindt, zulks echter met inachtneming van het in de koopovereenkomst bepaalde.

De levering van het verkochte aan koper geschiedt door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers, leeg, ontruimd en ongevorderd, vrij van huur of andere gebruiksrechten.

Het verkochte kan door koper in eerste gebruik worden aanvaard bij de oplevering van de hiervoor bedoelde woning met verder aan- en toebehoren, mits koper al zijn (betalings-) verplichtingen uit hoofde van voornoemde koopovereenkomst jegens verkoper en uit hoofde van voornoemde aannemingsovereenkomst jegens de ondernemer is nagekomen en bovendien na ondertekening door of namens de ondernemer en koper van een rapport van eventuele gebreken en tekortkomingen en nadat de sleutels ter beschikking zijn gesteld, een en ander zoals nader in de aannemingsovereenkomst is vermeld.

Artikel 4: RISICO

Gedurende de bouw zijn de opstallen voor risico van de ondernemer. De ondernemer is verplicht de opstallen tot de oplevering genoegzaam te verzekeren en verzekerd te houden.

Vanaf de feitelijke levering (aflevering) van het verkochte draagt hij het risico van de opstallen, terwijl het risico van de grond **vanaf heden** voor rekening is van koper.

Artikel 5: VERREKENING BATEN EN LASTEN

De baten en lasten van het verkochte zijn met ingang van de feitelijke levering (aflevering) voor rekening van koper, echter met uitzondering van de zakelijke lasten, welke vanaf één januari aanstaande voor rekening van koper zijn.

Artikel 6: BODEMGESTELDHEID

Ten aanzien van de milieukundige gesteldheid van de grond van het verkochte verklaart verkoper met inachtneming van het eventueel hierna bepaalde dat dit geen verontreiniging bevat, die ten nadele strekt van het voorgenomen gebruik of die zou kunnen leiden tot een verplichting tot schonen ervan, dan wel het nemen van andere maatregelen.

Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, voor zover zich daarin niet in onaanvaardbare mate stoffen bevinden zoals bedoeld in de Wet Milieubeheer.

Evenmin wordt daaronder verstaan stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden. op deze zaken heeft dit artikel geen betrekking.

Verkoper garandeert dat in de periode dat hij eigenaar is geweest van de grond door hem geen (verdere) verontreiniging is veroorzaakt.

Artikel 7: AFWIJKENDE PERCEELSGROOTTE

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

Artikel 8: GARANTIEVERKLARINGEN VAN VERKOPER

Verkoper heeft ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst verklaard:

- a. Verkoper is bevoegd tot de overdracht van het verkochte;
- b. dat van overheidswege of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen ten aanzien van het verkochte zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald;
- c. het verkochte niet is betrokken in een ruilverkavelings- of (land)herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;

- d. dat het verkochte niet is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 3 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- e. met betrekking tot het verkochte bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop huurkoop of lease.

Artikel 9: OVEREEN KOMEN KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN (IN VERBAND MET DE BEBOUWING)

In de akten van levering van het verkochte zullen in verband met de in het bouwplan voorkomende situaties, die afwijkend zijn van de bepalingen vermeld in titel 4 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek de volgende kwalitatieve verplichtingen tussen verkoper en koper overeen worden gekomen:

A. verplichtingen van toepassing bij woningen casu quo percelen die aan elkaar grenzen:

1. Licht

Koper is verplicht te dulden dat aan en in de op het/de daaraan grenzende bouwperce(e)l(en) volgens de geplande bebouwing en de thans in het bouwplan voorziene uitbreidingsmogelijkheden te bouwen opstallen, voorzieningen (balkons, ramen, lichten) aanwezig zijn op kortere afstand van de erfgrans dan volgens de wet is toegestaan.

2. Uitzicht

inhoudende het de verplichting voor de eigenaar van elk afzonderlijk bouwperceel om de voortuin en eventueel de zijtuin, voor zover deze onmiddellijk grenst aan de openbare straat en voor zover de eigenaar van het naburige bouwperceel hierover uitzicht heeft naar de openbare straat, waaraan het naburig bouwperceel is gelegen, niet anders te gebruiken dan als siertuin en hierin zodanige beplantingen of opstallen te hebben, dat hierdoor het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van het naburige bouwperceel/woning niet wordt belemmerd;

3. Overbouw

inhoudende de verplichting van de eigenaar van elk afzonderlijk bouwperceel om te dulden, dat bij de uitvoering van de geplande bebouwing en de thans in het bouwplan voorziene uitbreidingsmogelijkheden eventueel een op het/de daaraan grenzende bouwperce(e)l(en) te bouwen opstal gedeeltelijk op zijn bouwperceel is gebouwd of hierboven uitsteekt, of dat de versnijdingen van de funderingen in zijn bouwpercelen zijn gelegen of dat de bij de op het/de aangrenzende bouwperce(e)l(en) gebouwde opstal cum annexis behorende onder- en bovengrondse kabels en leidingen en ventilatiesystemen gedeeltelijk in zijn bouwperceel zijn aangebracht;

4. Legalisering van de bouwkundige situatie

inhoudende de verplichting van de eigenaar van elk afzonderlijk bouwperceel om te dulden, dat de toestand waarin op naast gelegen percelen te bouwen woningen (opstallen), na (af)bouw van de daarop voor de eerste maal gebouwde opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burennrecht, speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van telecommunicatieaansluitingen, de afvoer van

hemelwater, gootwater, rook en fecaliën (door goten, schoorstenen, rioleringswerken, drainagesystemen of anderszins), eventuele inbalking, inankering en in-, onder- en overbouw, licht en uitzicht, waaronder begrepen voor de uitspringende muren het recht tot inankering bij eventuele uitbouw, een en ander onder de volgende bepalingen:

- a. deze verplichting houdt niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;
- b. deze verplichting wordt niet geacht te zijn verzwaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven;
- c. alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich op aangrenzende percelen bevindende werken worden gedragen door de eigenaren die daarvan profiteren;
- d. de eigenaren van naastgelegen erven zijn bevoegd elkaars erf te betreden indien dit bijvoorbeeld voor het plegen van onderhoud en vernieuwing nodig is;
- e. deze verplichting geldt niet voor bouwwerken die niet zijn voorzien in het bouwplan (inclusief meerwerkopties); voor deze bouwwerken blijft het burenrrecht van Titel 4 van Boek 5 Burgerlijk wetboek gelden.

B. verplichtingen van toepassing bij woningen die in één blok, onder één casu quo aan elkaar zijn gebouwd:

5. afvoer van regenwater en drop, afvoer van grondwater en afvoer van rioolwater, inhoudende de verplichting van de eigenaar van elk afzonderlijk bouwperceel om te dulden, dat het overlopende water van de geplande bebouwing en de thans in het bouwplan voorziene uitbreidingsmogelijkheden en het rioolwater overeenkomstig de aan te brengen daken, goten, leidingen, rioleringen en putten (weg)loopt en dat het grondwater (weg)loopt overeenkomstig de eventueel geplande drainageleidingen en putjes;
6. gevelverbinding, inhoudende de verplichting van de eigenaar van elk afzonderlijk bouwperceel tot het zoveel mogelijk in stand houden casu quo het niet doen verwijderen of veranderen van de volgens de geplande bebouwing en de thans in de bouwplan voorziene uitbreidingsmogelijkheden te realiseren voor-, zij- of achtergevelverbinding;
7. inbalking en inankering, inhoudende de verplichting van de eigenaar van elk afzonderlijk bouwperceel om te dulden, dat bij de uitvoering van de geplande bebouwing en de thans in het bouwplan voorziene uitbreidingsmogelijkheden ten behoeve van de op het/de aangrenzende bouwperc(e)l(en) te bouwen opstal inbalking en inankering plaatsvindt;
8. kleurenschema, inhoudende het verbod voor de eigenaar van elk afzonderlijk bouwperceel om de gevelonderdelen, niet zijnde kozijnen, ramen en deuren van de woningen in een ander kleurenschema te schilderen dan het oorspronkelijke, tenzij de eigenaren van de betreffende bouwpercelen, tezamen een nieuw kleurenschema overeenkomen en dit kleurenschema door de welstandscommissie schriftelijk is goedgekeurd. De legeskosten verschuldigd voor het verkrijgen van deze goedkeuring zijn voor rekening van de aanvragers;

alleen van toepassing op de bouwnummers 3 tot en met 30 en 48 tot en met 69:

C. verplichtingen van toepassing bij woningen waarvan de achtergevel van de direct aangrenzende woning, voor zover deze aan elkaar zijn gebouwd casu quo zijn verbonden, tijdens de bouwfase wordt/is uitgebouwd of in de periode tot drie (3) jaar na oplevering van de woning wordt uitgebouwd, conform de thans in het bouwplan voorziene uitbreidingsmogelijkheden:

9. uitbouw tijdens bouwfase, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van de woning tot het dulden dat het buurperceel het heiwerk, de fundering, de constructies, de gevels, de daken, de afvoeren enzovoorts over de erfgrans realiseert volgens de thans bestaande bouwtekeningen; daartegenover is de eigenaar van het buurperceel verplicht om te gedogen, dat de eigenaar van bedoelde woning in de toekomst gebruik mag maken van het heiwerk, de fundering, het buitenspouwblad, de constructies enzovoorts en te gedogen dat de aftimmeringen, de dakranden en de constructies enzovoorts van de thans te realiseren aanbouw en de gevels en de daken enzovoorts aangepast worden en/of aan elkaar verbonden worden, zulks onder de verplichting voor de eigenaar, die later een aanbouw wenst te realiseren om ervoor zorg te doen dragen, dat de nieuwe aansluitingen tussen beide uitbouwen, in bouwfysisch opzicht, zowel qua geluidsoverdracht als thermisch, als woning scheidende constructies als bedoeld in het thans geldende Bouwbesluit worden uitgevoerd, en wel naar de eisen van goed en deugdelijk werk; dit kan betekenen, dat de eigenaar van een woning met aanbouw dient te gedogen dat, indien de eigenaar van de aangrenzende bouwkavel dat wenst, het buitenmetselwerk kan worden afgebroken en de binnen spouwmuur wordt doorgetrokken alsof de beide uitbouwen tegelijkertijd waren gerealiseerd, één en ander met inachtneming van het in de vorige alinea's bepaalde;

De bepaling onder D. is alleen van toepassing op de bouwnummers 3 tot en met 30 en 48 tot en met 69:

D. verplichtingen van toepassing bij woningen waarvan de gevel aan de achterzijde van de direct aangrenzende woning, voor zover deze aan elkaar zijn gebouwd casu quo zijn verbonden, niet tijdens de bouwfase, doch in de toekomst wordt uitgebouwd, conform de thans in het bouwplan voorziene uitbreidingsmogelijkheden casu quo conform de op dat moment van overheidswege goedgekeurde of goed te keuren uitbreidingsmogelijkheden:

10. uitbouw na de bouwfase, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van die woning tot het dulden dat het buurperceel alsnog een aanbouw/uitbouw laat realiseren, inclusief het daarvoor noodzakelijk heiwerk ter plaatse van de erfgrans onder de voorwaarde, dat de fundering en de muren geheel binnen de erfgrans van dat buurperceel worden geplaatst, terwijl eventuele dak overstekken ter plekke wel zijn toegestaan naar analogie van het hiervoor onder A.3. bepaalde.

De bepaling onder E. is alleen van toepassing op de bouwnummers 31 tot en met 47:

E. verplichtingen van toepassing bij woningen waarvan de gevel aan de straatzijde van de direct aangrenzende woning, voor zover deze aan elkaar zijn gebouwd casu quo zijn verbonden, niet tijdens de bouwfase, doch in de

toekomst wordt uitgebouwd, conform de op dat moment van overheidswege goedgekeurde of goed te keuren uitbreidingsmogelijkheden:

10. uitbouw na de bouwfase, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van die woning tot het dulden dat het buurperceel alsnog een aanbouw/uitbouw laat realiseren ter plaatse van de gevel aan de straatzijde, inclusief het daarvoor noodzakelijk heiwerk ter plaatse van de erfgrans onder de voorwaarde, dat de fundering en de muren geheel binnen de erfgrans van dat buurperceel worden geplaatst, terwijl eventuele dak overstekken ter plekke wel zijn toegestaan naar analogie van het hiervoor onder A.3. bepaalde.

ARTIKEL 10: OVEREEN KOMEN OVERIGE KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN / KETTINGBEDING / BOETEBEDING

11. openbare (nuts)voorzieningen

In de akte van levering zal worden opgenomen dat de koper, alsmede zijn rechtsopvolgers in de eigendom jegens de gemeente Purmerend verplicht zijn te gedogen dat nutsleidingen en kabels met toebehoren ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen, zoals riolering, **stadsverwarming van SVP**, water- en elektriciteitsvoorziening, drainage en voorzieningen voor radio- en televisiesignalen, telefonie- en datacommunicatie, pijpen, kabels draden, isolatoren, rozetten, pijpstellingen, steunijzers, zinkputten, straatnaamborden et cetera

(waar onder uitdrukkelijk begrepen de stadsverwarming tracé leidingen onder de woningen in de kruipruimte van de kavels aangeduid met de bouwnummers 3 tot en met 47) en waarbij geldt dat:

- **bij de kavels aangeduid met de bouwnummers 48 tot en met 69 de nutsleggers van electra, water, kabel en telefonie, stadsverwarming vanuit het tracé in het openbaar gebied tot in de meterkast van de woning worden gebracht;**
- **bij de kavels aangeduid met de bouwnummers 3 tot en met 47 de nutsleggers van electra, water, kabel en telefonie vanuit het tracé in het openbaar gebied tot in de meterkast van de woning worden gebracht;**

op, in, aan of boven het verkochte dan wel aan de daarop aanwezige (casu quo te stichten) opstallen worden aangebracht en onderhouden. De koper is verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht te laten bestaan.

In de akte van levering zullen deze verplichtingen tevens overeen worden gekomen als kwalitatieve verbintenis (als bedoeld in artikel 252 Boek 6 BW) met de gemeente Purmerend.

12. parkeerplaats(en)

In de akte van levering van de kavels aangeduid met de bouwnummers 48 tot en met 69, zal worden opgenomen dat de koper, alsmede zijn rechtsopvolgers in de eigendom jegens de gemeente Purmerend verplicht is in ieder geval één (1) van de openbare weg af met een auto toegankelijke parkeerplaats, niet zijnde berging, in stand te houden en als parkeerruimte te handhaven;

13. erfafscheiding/hekwerk met draaipoot met een hoogte van circa één meter en tachtig centimeter (1.80 m.)

In de akten van levering van de kavels aangeduid met de bouwnummers 10 tot en met 17 en 24 tot en met 29 zal worden opgenomen dat de koper van een woning, alsmede zijn rechtsopvolgers in de eigendom, bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte (waarbij onder 'vervreemding' mede is begrepen het vestigen van beperkte rechten anders dan hypotheek) jegens de gemeente Purmerend verplicht is om de bij de bouw van de woning aangebrachte erfafscheiding in de vorm van een hekwerk met draaiport met een hoogte van circa één meter en tachtig centimeter (1.80 m.) in stand te houden, als erfafscheiding/hekwerk/draaiport te handhaven en naar behoren te onderhouden, zoals schetsmatig aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening.

14. erfafscheiding/hekwerk met haag en draaiport met een hoogte van circa één meter en tachtig centimeter (1.80 m.)

In de akten van levering van de kavels aangeduid met de bouwnummers 3 tot en met 8, 9, 18, 19 tot en met 23 en 30, zal worden opgenomen dat de koper van een woning, alsmede zijn rechtsopvolgers in de eigendom, bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte (waarbij onder 'vervreemding' mede is begrepen het vestigen van beperkte rechten anders dan hypotheek) jegens de gemeente Purmerend verplicht is om de bij de bouw van de woning aangebrachte erfafscheiding in de vorm van een hekwerk met draaiport en haag met een hoogte van circa één meter en tachtig centimeter (1.80 m.) in stand te houden, als erfafscheiding/hekwerk/draaiport/haag te handhaven en naar behoren te onderhouden en de hagen te snoeien, zoals schetsmatig aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening.

15. erfafscheiding/hekwerk met haag en draaiport met een hoogte van circa één meter en twintig centimeter (1.20 m.) gemeten vanaf het terras

In de akten van levering van de kavels aangeduid met de bouwnummers 31 tot en met 47 zal worden opgenomen dat de koper van een woning, alsmede zijn rechtsopvolgers in de eigendom, bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte (waarbij onder 'vervreemding' mede is begrepen het vestigen van beperkte rechten anders dan hypotheek) jegens de gemeente Purmerend verplicht is om de bij de bouw van de woning aangebrachte erfafscheiding in de vorm van een draadmathekwerk met draaiport en haag met een hoogte van circa één meter en twintig centimeter (1.20 m.) gemeten vanaf het terras, in stand te houden, als erfafscheiding/hekwerk/draaiport/haag te handhaven en naar behoren te onderhouden en de hagen te snoeien, zoals schetsmatig aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening.

16. erfafscheiding/hekwerk met haag met een hoogte van circa één meter en tachtig centimeter (1.80 m.)

In de akten van levering van de kavels aangeduid met de bouwnummers 48 en 69, zal worden opgenomen dat de koper van een woning, alsmede zijn rechtsopvolgers in de eigendom, bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte (waarbij onder 'vervreemding' mede is begrepen het vestigen van beperkte rechten anders dan hypotheek) jegens de gemeente Purmerend

verplicht is om de bij de bouw van de woning aangebrachte erfafscheiding in de vorm van een hekwerk met een hoogte van circa één meter en tachtig centimeter (1.80 m.) met haag in stand te houden, als erfafscheiding/hekwerk/haag te handhaven en naar behoren te onderhouden en de hagen te snoeien, zoals schetsmatig aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening.

17. beschoeiing

In de akten van levering van de kavels aangeduid met de bouwnummers 48 tot en met 69 zal worden opgenomen dat de koper van een woning, alsmede zijn rechtsopvolgers in de eigendom verplicht is de door de verkoper aangebrachte beschoeiing in stand te houden, te handhaven en te onderhouden, onder de verplichting zich te houden aan het keur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, een en ander zoals schetsmatig aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening.

Het is de koper van een woning, alsmede zijn rechtsopvolgers in de eigendom tevens niet toegestaan:

- de oever voor meer dan vijftig procent (50%) van de breedte van het perceel met vlonders te bebouwen;
- op anderhalve meter (1,5 m.) van de waterrand opstellen of schuttingen hoger dan één twee/tiende meter (1,2 m.) te bouwen;
- steigers te plaatsen op de eigen kavel met een breedte van meer dan de helft van de perceelbreedte van de kavel van het verkochte tot een maximum van zes meter (6 m.);

zoals aangegeven op een aan deze akte gehechte situatietekening.

18. draadmathekwerk met haag met een hoogte van circa één meter (1 m.)

In de akten van levering van alle kavels in deze fase van het project zal worden opgenomen dat de koper van een woning alsmede zijn rechtsopvolgers in de eigendom, bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte (waarbij onder 'vervreemding' mede is begrepen het vestigen van beperkte rechten anders dan hypotheek) jegens de gemeente Purmerend verplicht is het door verkoper aangebrachte draadmathekwerk met haag met een hoogte van circa één meter (1 m.) in stand te houden, als erfafscheiding te handhaven en naar behoren te onderhouden, zoals schetsmatig aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening.

19. terrasscherm

In de akten van levering van de kavels aangeduid met de bouwnummers 31 tot en met 47 zal worden opgenomen dat de koper van een woning, alsmede zijn rechtsopvolgers in de eigendom verplicht is om het door de verkoper aangebrachte terrasscherm in stand te houden, te handhaven en te onderhouden, zoals is aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening.

20. terras, talud en hoogteverschil

In de akte van levering van de kavels aangeduid met de bouwnummers 31 tot en met 47 zal worden opgenomen dat de koper van de woning, alsmede zijn rechtsopvolgers in de eigendom verplicht is om het door de verkoper aan

de parkzijde van de woning aangebrachte terras en talud in stand te houden, te handhaven en te onderhouden, zoals schetsmatig aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening.

21. op grond van vigerend bestemmingsplan verbod op uitbouw aan parkzijde

In de akte van levering van de kavels aangeduid met de bouwnummers 31 tot en met 47 zal worden opgenomen dat de koper van de woning, alsmede zijn rechtsopvolgers in de eigendom verplicht is zich te onthouden van het realiseren van een uitbouw aan de parkzijde van de woning.

22. boom in stand houden

In de akte van levering van de kavels aangeduid met de bouwnummers 48 tot en met 69, zal worden opgenomen dat de koper van de woning, alsmede zijn rechtsopvolgers in de eigendom verplicht is de door de verkoper aan de straatzijde van de woning aangebrachte boom in stand te houden, te handhaven en te onderhouden, zoals is aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening.

23. onthouden van plaatsen erfafscheiding op perceelgrens tussen parkeerplaatsen vanwege in- en uitwegen

In de akten van levering van de kavels aangeduid met de bouwnummers 49 tot en met 68 zal worden opgenomen dat de koper van de woning, alsmede zijn rechtsopvolgers in de eigendom verplicht is zich te onthouden van het plaatsen van een erfafscheiding op de perceelgrens tussen de parkeerplaatsen, zoals is aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening.

24. vloermuiskasten in stand houden

In de akte van levering van de kavels aangeduid met de bouwnummers 31, 48 en 69, zal worden opgenomen dat de koper van de woning, alsmede zijn rechtsopvolgers in de eigendom verplicht is de door de verkoper aan de woning aangebrachte drie (3) vloermuiskasten in stand te houden, te handhaven en te onderhouden, zoals is aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening.

25. uitbouw parkzijde niet toegestaan

In de akten van levering van de kavels aangeduid met de bouwnummers 31 tot en met 47 zal worden opgenomen dat de koper van de woning, alsmede zijn rechtsopvolgers in de eigendom verplicht is zich te onthouden van het realiseren van een uitbouw aan de parkzijde van de woning, zoals is aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening.

In de akten van levering wordt opgenomen dat partijen overeen komen dat bovenstaande verplichtingen voor zoveel mogelijk kwalitatieve verbintenissen zijn als bedoeld in artikel 252 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboeken dat deze verplichtingen derhalve zullen overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van koper een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.

In de akten van levering wordt opgenomen dat de bepalingen vermeld onder artikel 10 bij elke vervreemding van het verkochte of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht op het verkochte of een gedeelte daarvan,

aan de opvolgende eigena(a)r(en) of zakelijk gerechtigde(n) worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de gemeente Purmerend.

Bij niet-nakoming van deze bepalingen en/of vorenstaande verplichtingen, verbeurt de nalatige partij, door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, een boete van vijftig euro (€ 50,00) voor elke dag gedurende welke hij nalatig is, te voldoen binnen veertien (14) dagen na daartoe strekkende aanmaning, ten behoeve van de gemeente Purmerend, onverminderd het recht van de gemeente Purmerend om nakoming van de overtreden verplichting(en) of herstel in de oorspronkelijke toestand te vorderen.

Kettingbeding

In de akten van levering wordt opgenomen dat voor zover de hiervoor vermelde verplichtingen niet als erfdienstbaarheid of kwalitatieve verplichting kunnen worden gevestigd dan wel overeen gekomen, worden deze verplichtingen hierbij als kettingbeding gevestigd waarbij iedere koper zich zal verbinden ten opzichte van de gemeente Purmerend de in deze akte bedoelde verplichtingen bij wijze van een kettingbeding op zijn rechtsopvolger of een andere gerechtigde te doen overgaan, tevens met een kettingbeding. De gemeente Purmerend aanvaardt dit kettingbeding. Als koper overgaat tot vervreemding van het verkochte of daarop goederenrechtelijke of persoonlijke genotsrechten vestigt, is hij verplicht - op straffe van een boete als hierna omschreven - aan een nieuwe verkrijger of gerechtigde op te leggen, van deze te bedingen en ten behoeve van de gemeente Purmerend aan te nemen:

- a. de verplichtingen vermeld in deze akte; en
- b. de verplichting bij vervreemding of vestiging van bedoelde rechten van/op het verkochte of een gedeelte daarvan, deze onder a. en b. vermelde verplichtingen op te leggen aan de opvolgende verkrijgers of gerechtigden, op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebepalingen ten behoeve van de gemeente Purmerend als in deze bepaling zijn opgenomen.

Onder vervreemding wordt begrepen elke juridische of economische overdracht op grond van koop, schenking, ruil, legaat en de daaropvolgende levering, inbreng of elke andere overeenkomst die als titel van economische of juridische eigendomsoverdracht is te beschouwen. Met vervreemden wordt gelijk gesteld de vestiging of overdracht van rechten van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, verlening van een persoonlijk gebruiksrecht of rechten van gebruik van bewoning.

Boetebeding

Als koper en zijn rechtsopvolgers het hiervoor vermelde verbod overtreden, zal in de akten van levering worden opgenomen dat de nalatige ten behoeve van de gemeente Purmerend een direct opeisbare boete schuldig is van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00), zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, onverminderd het recht van de gemeente Purmerend om nakoming van de overtreden verplichting(en) of herstel in de oorspronkelijke toestand te vorderen. Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de gemeente Purmerend verplicht is aan koper op te leggen, zal hij dat doen bij de akten van levering en wordt een en ander in de akten van levering door de betreffende

koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derde(n) zijn bedongen, worden die rechten in de akten van levering tevens door de gemeente Purmerend, vrijwillig de belangen van die derde(n) waarnemende, voor die derde(n) aangenomen.

Artikel 11A: ERFDIENSTBAARHEID VAN VOETPAD OVER TALUD

In de akten van levering van de kavels aangeduid met de bouwnummers 31 en 32, alsmede 33 en 34, alsmede 35 en 36, alsmede 37 en 38, alsmede 39 en 40, alsmede 42 en 43, alsmede 44 en 45, alsmede 46 en 47, zal over en weer een erfdienstbaarheid gevestigd worden van voetpad, over het talud, gelegen achter het terras aan de parkzijde van de woning. Dit gebruik strekt voor het alsdan heersend erf om op de minst bezwarende wijze over het talud te voet te komen van- en te gaan naar het openbare park en om fietsen, kindwagens en soortgelijke voertuigen van kleine aard aan de hand over het talud te leiden.

De kosten van onderhoud van het talud komen voor rekening van de beide eigenaren of (beide) gebruiksgerechtigden van de percelen waartoe het talud behoort, ieder voor een gelijk deel.

Artikel 11B: ERFDIENSTBAARHEID VAN WEG OVER DE PARKEERPLAATS(EN)

In de akten van levering van de kavels aangeduid met de bouwnummers 49 en 50, alsmede 51 en 52, alsmede 53 en 54, alsmede 55 en 56, alsmede 57 en 58, alsmede 59 en 60, alsmede 61 en 62, alsmede 63 en 64, alsmede 65 en 66, alsmede 67 en 68, zal over en weer een erfdienstbaarheid van weg gevestigd worden, over de parkeerplaats(en) gelegen aan de straatzijde van het verkochte. Dit gebruik strekt voor het alsdan heersend erf om op de minst bezwarende wijze over de parkeerplaats(en) in- en uit te wegen met een (motor)voertuig.

De kosten van onderhoud van de parkeerplaats(en) komen voor rekening van de eigenaar of gebruiksgerechtigde van het betreffende perceel waartoe de parkeerplaats(en) behoort/behoren.

Artikel 12: DOORVERKOOP TIJDENS BOUW.

Het is de koper niet toegestaan het gehele of gedeeltelijke eigendomsrecht - economische levering daaronder begrepen – van de grond met de daarop in aanbouw zijnde woning eerder dan de eerste oplevering van de woning aan derden over te dragen.

Artikel 13: INFORMATIEPLICHT VERKOPER, ONDERZOEKSP LICHT KOPER

Verkoper staat er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van de koper behoort te worden gebracht.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk:

- a. dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan verkoper thans niet bekend zijn);
- b. die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 14: BEPALINGEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Voor zover daarvan in de akte tot levering niet zal worden afgeweken blijft als onderdeel van de tussen partijen gesloten overeenkomst onverminderd van kracht al hetgeen zij vóór het verlijden van die akte tot levering zijn overeengekomen, met dien verstande dat eventuele ontbindende voorwaarden alsdan zullen zijn vervallen. Na het passeren van de akte tot levering kan geen van partijen nog de ontbinding van die overeenkomst tot levering (en/of de daaraan ten grondslag liggende koopovereenkomst) vorderen.

BESTAANDE BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het verkochte wordt verwezen naar **voormelde akte van levering de dato twintig augustus tweeduizend eenentwintig, alsmede voormelde akte van levering de dato negenentwintig november tweeduizend eenentwintig, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:**

"Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het verkochte wordt verwezen naar:

A. *voormelde akte op negenentwintig december negentienhonderdtweeënzeventig verleden voor genoemde notaris Overberg.*

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

"ten laste van de vorenomschreven percelen, kadastraal bekend Gemeente Purmerend sectie D nummer 3259 (gedeeltelijk) en sectie F nummers 353 (gedeeltelijk), 116 (gedeeltelijk), 117 (gedeeltelijk) en 553 (gedeeltelijk), als lijdende erven, en te nutte van de aan de gemeente in eigendom verblijvende percelen Gemeente Purmerend, sectie D nummer 2891 (gedeeltelijk), sectie F nummer 552 (gedeeltelijk), nummer 553 (gedeeltelijk) en nummer 555 (gedeeltelijk),

als heersende erven, wordt bij deze, ten behoeve van het Provinciaal Waterleidingbedrijf van Noord-Holland, gevestigd de erfdienstbaarheid, gevende het recht tot het hebben, controleren, herstellen en zonodig verwijderen van de thans aanwezige transportleiding."

B. *een akte vestiging recht van opstal op eenendertig januari tweeduizend dertien verleden voor mr. J.P. van Loon, notaris te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vier februari tweeduizend dertien in register Hypotheken 4 Onroerende Zaken deel 62543 nummer 3.*

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

"D. VESTIGING VAN HET RECHT VAN OPSTAL

Ter uitvoering van de overeenkomst wordt door eigenaar gevestigd en door opstaller aanvaard het zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek.

*Dit recht, dat hierna wordt genoemd: **het recht van opstal**, houdt in de bevoegdheid van opstaller om de opstallen aan te leggen, in eigendom te*

hebben, te houden te onderhouden, te wijzigen, uit te breiden en te vervangen of te verwijderen op het terrein.

Ter zake het recht van opstal gelden de navolgende bepalingen:

1. *Eigenaar en opstaller verklaarden dat - voor zover niet anders is overeengekomen - voor de vestiging opstalrecht mede geldt het bepaalde in de Algemene voorwaarden van Alliander N.V. voor het vestigen van het zakelijk recht van opstal, zoals deze bij afschrift zijn ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen, op eenentwintig december tweeduizend elf in register Hypotheken 4, in deel 60909, nummer 69.*
2. *Eigenaar verklaarde met voormelde Algemene voorwaarden van Alliander N.V. voor het vestigen van het zakelijk recht van opstal, die geacht worden woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en daarvan deel uit te maken, bekend te zijn en akkoord te gaan, en de tekst van deze voorwaarden voor het sluiten van de overeenkomst te hebben ontvangen.*

E. BIJZONDERE BEPALING

Ten deze wordt verwezen naar het bepaalde in artikel 6 van de overeenkomst, woordelijk luidende:

“Nadere bepalingen

Artikel 6

1. *De eigenaar is gerechtigd Nuon te vragen mee te werken aan de afstand van het opstalrecht. Nuon zal aan dit verzoek voeldoen, indien:*
 - a. *in plaats van het te verlaten tracé een voor Nuon aanvaardbaar ander tracé kan worden gevonden;*
 - b. *op het nieuwe tracé ten behoeve van Nuon een zakelijk recht zal worden gevestigd, zodanig dat de door Nuon daaraan te ontlene rechten niet minder en de daaruit voortvloeiende verplichtingen niet meer zijn dan die van de bestaande overeenkomst;*
 - c. *de eigenaar en Nuon overeenstemming bereiken over het tijdsbestek, waarin Nuon de verplaatsing van het tracé zal moeten hebben voltooid alsmede over een bijdrage door de eigenaar in de kosten van de met de eventuele verwijdering van de oude werken en het aanleggen van de nieuwe werken gepaard gaande investeringen door Nuon. De eigenaar zal in ieder geval 50% van de bedoelde kosten voor zijn rekening nemen.*

De in dit artikel onder lid 1 sub a., b. en c. gestelde voorwaarden zijn alleen van toepassing indien het perceel of een gedeelte van het perceel waarin zich de werken bevinden, door bestemmingswijziging ten gevolge van een bestemmingsplan een andere bestemming krijgen, welke niet door of vanwege degene die het opstalrecht aan Nuon heeft verleend, wordt gerealiseerd.

2. *Door en voor rekening van Nuon zullen éénmaal de werken of een gedeelte daarvan worden verplaatst of anderszins daaraan voorzieningen worden getroffen, indien de verplaatsing c.q. voorzieningen noodzakelijk blijken als*

gevolgd van de door de eigenaar voorgenomen bebouwing, wijziging in bebouwing of bestemmingswijziging van het perceel.

Dit zakelijk recht zal alsdan betrekking hebben op zowel de gewijzigde plaats van de werken als op de getroffen voorzieningen."

F. VESTIGING VAN ERFDIENSTBAARHEDEN

De opstaller en eigenaar komen hierbij overeen en verklaren hierbij te vestigen de navolgende erfdienstbaarheid ten behoeve van het terrein:

- a. het recht van weg voor opstaller, om over het registergoed te komen en te gaan van en naar de opstallen ten behoeve van door opstaller aan te wijzen personen, onder de verplichting voor opstaller dit recht op de minst bezwarende wijze uit te oefenen/te doen uitoefenen;*
- b. partijen stellen de waarde van de hiervoor bedoelde erfdienstbaarheid op nihil."*

WOONPLAATSKEUZE

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst of voor fiscale gevolgen wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

Tenslotte verklaarden de comparanten dat in de definitieve akten van levering naar deze akte zal worden verwezen als "Algemene Akte".

VOLMACHT

Van voormelde volmacht blijkt uit @ onderhandse akte(n), die aan deze akte zijn gehecht.

AANGEHECHTE STUKKEN

Aan deze akte worden de navolgende stukken gehecht:

- volmachten;
- situatietekening.

SLOT

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

DEZE AKTE is opgemaakt te Purmerend op de datum aan het begin van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en een toelichting daarop aan de verschenen persoon heeft hij verklaard tijdig voor het passeren daarvan kennis te hebben genomen. De verschenen persoon heeft vervolgens verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen en met de inhoud in te stemmen.

Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de verschenen persoon en daarna door mij, notaris, ondertekend om