

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

(Zaaknummer: */2190050/TB/MM)

Repertoriumnummer:

Levering van : perceel grond project Raaks III te Haarlem # *
door : HBB Ontwikkeling B.V.
aan : *

Heden, * verschenen voor mij, meester **Theresia Maria Bos**, notaris te Haarlem:

1. 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 de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **HBB Ontwikkeling B.V.**, gevestigd te Heemstede, feitelijk gevestigd te 2102 LK Heemstede, Nijverheidsweg 41, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34322007;

voormelde vennootschap **HBB Ontwikkeling B.V.** hierna te noemen: verkoper;

2. *

hierna *zowel tezamen als ieder afzonderlijk* te noemen: koper.

VOLMACHT(EN)

Van de volmacht van verkoper blijkt uit een onderhandse volmacht die is gehecht aan de hierna te vermelden akte van levering op zes september tweeduizend negentien (06-09-2019) verleden voor meester Theresia Maria Bos, notaris te Haarlem.

A. UITGANGSPUNTEN

Partijen verklaren:

- A. De verkoper is eigenaar van drie percelen grond ten behoeve van de realisering van drie (3) herenhuizen en totaal vier en dertig (34) appartementsrechten waarop het nieuwbouwproject Raaks III te Haarlem wordt ontwikkeld door verkoper, bestaande uit totaal vier en dertig (34) woningen, twee fietsenstallingen voor de bewoners in De Veste en De Lantaarn en totaal drie (3) bedrijfsruimten, de woningen bestaande uit drie (3) herenhuizen (waarvan de grond de bestemming heeft conform het vigerende bestemmingsplan, te weten de functies wonen/kantoor/praktijk) gelegen aan de Zijlvest en grenzend aan een woontoren genaamd De Lantaarn, gelegen aan de Zijlvest met entree aan de Luitestraat te Haarlem, bestaande uit zes (6) woonlagen (vijftien (15) woonappartementen) en begane grond met een bedrijfsruimte op de begane grond en een

modelakte van levering Raaks III te Haarlem_herenhuis_versie 1_13-09-2021

woontoren genaamd De Veste, gelegen om en nabij de Luitestraat te Haarlem, bestaande uit vier (4) woonlagen (zestien (16) woonappartementen) en begane grond en kelderruimte met twee (2) bedrijfsruimten en een containerruimte op de begane grond, en een (deels) ondergrondse openbare fietsenstalling in de kelder en begane grond van het gebouw gelegen aan een te realiseren binnestedelijk hofje genaamd: 'Boere'hof', hierna te noemen: "het project".

- B. de ontwikkeling van het project geschiedt door verkoper en de realisatie/bouw van het project geschiedt door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Huib Bakker Bouw B.V., gevestigd te Heemstede gevestigd en kantoorhoudend te 2102 LK Heemstede, Nijverheidsweg 41 (hierna ook te noemen: "projectaannemer").
- C. Terzake de realisering van het bij deze akte overgedragene heeft koper een aannemingsovereenkomst gesloten met voormelde vennootschap Huib Bakker Bouw B.V. voornoemd.
- D. Verkoper en koper zijn terzake het verkochte een koopovereenkomst aangegaan. Ter uitvoering van deze koopovereenkomst tussen verkoper en koper dienen de te realiseren appartementsrechten thans in eigendom te worden overgedragen aan koper.

De verschenen personen, handelende als gemeld, verklaarden het navolgende:

B. KOOPOVEREENKOMST

Verkoper heeft, blijkens een met koper aangegane overeenkomst van koop en verkoop de hierna omschreven onroerende zaak verkocht aan koper, die deze onroerende zaak blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht. De bepalingen van de koopovereenkomst blijven van kracht voor zover daarvan in deze akte niet wordt afgeweken.

C. LEVERING, AANVAARDING

Voor de uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper aan koper, die aanvaard *,ieder voor de onverdeelde helft*:

- * een perceel grond, gelegen te 2011 VB Haarlem, Zijlvest 49, bestemd voor de ontwikkeling van een herenhuis in het project Raaks III, kadastraal bekend gemeente **Haarlem, sectie C, nummer 7934**, circa groot eenennegentig (91) vierkante meter (waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend);
- * een perceel grond, gelegen te 2011 VB Haarlem, Zijlvest 51, bestemd voor de ontwikkeling van een herenhuis in het project Raaks III, kadastraal bekend gemeente **Haarlem, sectie C, nummer 7933**, circa groot vijfennegentig (95) vierkante meter (waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend);
- * een perceel grond, gelegen te 2011 VB Haarlem, Zijlvest 53, bestemd voor de

modelakte van levering Raaks III te Haarlem_herenhuis_versie 1_13-09-2021

ontwikkeling van een herenhuis in het project Raaks III, kadastraal bekend gemeente **Haarlem, sectie C, nummer 7935**, circa groot eenhonderdtwee (102) vierkante meter (waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend);

hierna ook te noemen "het verkochte".

Bestemming

Het verkochte is bestemd te worden door koper gebruikt als **woning**.

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 verkoper verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers in register hypotheken 4 op negen september tweeduizend negentien (09-09-2019) in deel 76369 nummer 18, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op zes september tweeduizend negentien (06-09-2019) verleden voor meester Theresia Maria Bos, notaris te Haarlem.

E. KOOPSOM

De koopsom voor het verkochte bedraagt * (inclusief omzetbelasting ad eenentwintig procent (21 %)).

De verkoper verklaarde de koopsom, alsmede de daarover verschuldigde rente, voorzover blijktens de voormelde koopovereenkomst van toepassing, ontvangen te hebben van koper en de koper daarvoor bij deze kwijting te verlenen.

Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de akte van levering is verleden, gevolgd door de inschrijving in de openbare registers en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag overeenkomstig die akte zeker is.

BEPALINGEN

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende:

F. OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende Voormelde overeenkomst van koop en levering zijn, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende bepalingen:

Kosten en belastingen

Artikel 1

Alle kosten en belastingen, de notariskosten en de overige aan de levering van het gekochte verbonden kosten (inclusief de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting) zijn begrepen in de totale koopsom.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

modelakte van levering Raaks III te Haarlem_herenhuis_versie 1_13-09-2021

Verkoper is jegens koper verplicht 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

1. Het verkochte is vanaf heden, voor risico en rekening van de koper.
2. De baten en zakelijke lasten komen vanaf heden ten gunste respectievelijk ten laste van de koper.
3. Onverminderd het hierboven bepaalde tussen verkoper en koper is koper bekend met het feit dat krachtens de bovengemelde aannemingsovereenkomst, bepaalde risico's terzake de bouw voor rekening komen van voormelde vennootschap Huib Bakker Bouw B.V tot het moment van oplevering, zoals verder is omschreven in gemelde aannemingsovereenkomst.

Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

Artikel 4

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

Alle aanspraken, die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, gaan thans over op koper, met uitzondering van de aanspraken die, gezien het karakter van deze aanspraken, pas overgaan per de bedoelde datum van feitelijke oplevering.

Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken.

Verkoper is 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.

Verklaringen van verkoper

Artikel 5

Verkoper verklaart 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 registergoed krachtens de Woonruimtetwet;
 - d. er 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;
 - g. aan hem betreffende het registergoed geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend zijn als beschermd monument in de zin van de artikelen 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 - h. 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 door de gemeente of de provincie verklaard monument dan wel beschermd stads- of dorpsgezicht;in tegenstelling tot wat staat vermeld in voormelde koopovereenkomst is aan verkoper wel een aanwijzing tot beschermd stadsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a Erfgoedwet bekend;
 - 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.

Verontreiniging

Artikel 6

In voormelde koopovereenkomst is terzake het volgende woordelijk opgenomen:

1. In het kader van de realisatie van het project is een verkennend bodemonderzoek verricht. Daaruit blijkt dat er verontreiniging (waaronder begrepen asbest in de grond) is aangetroffen in het projectgebied, doch niet in de grond, waar het verkochte deel van uitmaakt. De aangetroffen verontreiniging in het projectgebied zal door de aannemer voor eigen rekening en risico zodanig gesaneerd zal worden dat het hele projectgebied (inclusief het verkochte) met inachtneming van de terzake geldende wettelijke bepalingen en overige daarmee samenhangende overheidsregels geheel voldoet aan de bestemming en het

voorgenomen gebruik van het verkochte. Verkoper staat er voor in dat het hele projectgebied (inclusief het verkochte) na, door de project aannemer te verrichte saneringswerkzaamheden geschikt is voor het beoogde gebruik, te weten realiseren woningbouw.

2. Er zijn, met inachtneming van het bovenstaande, aan verkoper geen andere feiten bekend die er op wijzen dat het verkochte enige verontreiniging van grond bevat die ten nadele strekt van het hiervoor bedoelde gebruik door koper.

Juridische verklaring van verkoper

Artikel 7

Verkoper 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 verklaart 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.

Overmaat, ondermaat

Artikel 8

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.

Bedenktijd

Artikel 9

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

Energielabel

Artikel 10

Omdat het verkochte grond is waarop een woning wordt gebouwd, is er nu nog geen definitief energielabel nodig. Bij de oplevering van de woning zal een definitief ener-

gielabel aanwezig zijn.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 12

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.

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

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

- I. voormelde aankomsttitel, waarin onder andere het volgende woordelijk voorkomt (toevoeging notaris-redacteur: met 'Koper' wordt in hierna opgenomen citaat de voormelde vennootschap HBB Ontwikkeling B.V. bedoeld):

"ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN VAN DE GEMEENTE HAARLEM

Op deze koopovereenkomst zijn van toepassing de hoofdstukken 1, 2 en 3 van de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem, vastgesteld bij raadsbesluit van acht januari negentienhonderd zeven en negentig (08-01-1997), nummer 4-1997, voor het laatst gewijzigd op zes juli tweeduizend vier (06-07-2004) en zij vormen met voormelde koopovereenkomst een onverbreekelijk geheel, voor zover hiervan in voormelde koopovereenkomst niet nadrukkelijk is afgeweken.

Niet van toepassing zijn de artikelen 2.3 lid 1, 2.5, en 2.19.

Ten aanzien van hoofdstuk 3.

Van toepassing zijn de artikelen:

Artikel 3.2, met dien verstande dat geen sprake is van een bouwplicht, maar een bouwvoornemen, hetgeen leidt tot de navolgende aanpassingen:

ENZOVOORTS

Artikel 3.3, met dien verstande dat de eerste zin van lid 1 als volgt komt te luiden:

' *Indien koper binnen een jaar na juridische levering niet is gestart met de bouw is koper verplicht om de gekochte grond op eerste vordering van verkoper aan verkoper terug te verkopen, tegen de bij aankoop aan verkoper betaalde koopsom.*'

Voor het overige blijft artikel 3.3 ongewijzigd.

Artikel 3.16, kettingbeding, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 3.16 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op **artikel 3.11 en 3.12 van de Algemene Verkoopvoorwaarden** en de artikelen 6 en 9 van deze Overeenkomst, zodanig dat de verplichtingen voortvloeiende uit deze artikelen als kettingbeding zijn opgenomen en daardoor moeten worden opgelegd aan elke opvolgende verkrijger van het verkochte.

De relevante van toepassing zijnde artikelen van hoofdstuk 3 van de Algemene Verkoopvoorwaarden luiden woordelijk:

modelakte van levering Raaks III te Haarlem_herenhuis_versie 1_13-09-2021

" Artikel 3.2 Bebouwing bij koopovereenkomsten

1. De koper is voornemens de grond te bebouwen met de in de koopovereenkomst aangegeven bebouwing, welke al naar gelang de bestemming van grond (een) woning(en), bedrijfsgebouw(en) of kanto(o)r(en) of bijzondere of andere nader omschreven bebouwing kan betreffen.

ENZOVOORTS

Artikel 3.3 Recht van terugkoop bij niet nakoming bouwplicht

ENZOVOORTS

Artikel 3.11 Gedoogplicht

1. De koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond is aangebracht, wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond zal worden aangebracht en onderhouden.
2. De koper is verplicht al hetgeen ingevolge lid 1 van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.
3. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in lid 1 van dit artikel bedoelde zaken, zal door de verkoper op haar kosten worden hersteld of, indien de koper wenst, aan de koper worden vergoed.
4. De koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te treffen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid 1 van dit artikel, welke verkoper of de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
5. De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid 1, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.

Artikel 3.12 Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen

1. Ten behoeve en ten laste van het (de) in de koopovereenkomst vermelde uit te geven gebouw(en) en ten behoeve en ten laste van het (de) in de koopovereenkomst vermelde naastgelegen gebouw(en), worden gevestigd en aangenomen, al zodanige erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft.
2. Onder ander geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels, leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nooit een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

Artikel 3.16 Kettingbeding

1. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de verkoper, die dit voor zich aanvaardt, de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen artikelen bij

overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in de akte van overdracht of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen.

2. *Bij niet-nakoming van deze verplichting verbeurt de koper een direct opeisbare boete van vijf en twintig duizend euro (€ 25.000,00) ten behoeve van de verkoper, met de bevoegdheid voor de verkoper om daarnaast nakoming en eventueel meer geleden schade te vorderen.*
3. *Op gelijke wijze als hiervoor bepaald, verbindt de koper zich jegens de verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de lid 1 bedoelde artikelen en in het onderhavige lid opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de verkoper het beding aan.*

Kettingbeding

Het bepaalde in artikel 3.16 van voormelde Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op artikel 3.12 van de Algemene Verkoopvoorwaarden en op de artikelen 6, en 9 van de koopovereenkomst, zodanig dat de verplichtingen voortvloeiend uit deze artikelen als kettingbeding zijn opgenomen en daardoor moeten worden opgelegd aan elke opvolgende verkrijger van het verkochte.

Voor wat betreft de bepalingen die zien op realisatie van het bouwplan, te weten artikel .. van voormelde koopovereenkomst hoeven deze na afronding van de bouw van de woningen niet te worden opgenomen in de koopaktes van de individuele kopers van de te realiseren woningen.

Artikel 3.16 luidt als volgt:

" Artikel 3.16 Kettingbeding

1. *De koper is verplicht en verbindt zich jegens de verkoper, die dit voor zich aanvaardt, de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in de akte van overdracht of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen.*
2. *Bij niet-nakoming van deze verplichting verbeurt de koper een direct opeisbare boete van vijf en twintig duizend euro (€ 25.000,00) ten behoeve van de verkoper, met de bevoegdheid voor de verkoper om daarnaast nakoming en eventueel meer geleden schade te vorderen.*
3. *Op gelijke wijze als hiervoor bepaald, verbindt de koper zich jegens de verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de lid 1 bedoel-*

de artikelen en in het onderhavige lid opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de verkoper het beding aan."

Voormelde artikelen luiden woordelijk:

" Artikel 3.12 Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen

- 1. Ten behoeve en ten laste van het (de) in de koopovereenkomst vermelde uit te geven gebouw(en) en ten behoeve en ten laste van het (de) in de koopovereenkomst vermelde naastgelegen gebouw(en), worden gevestigd en aangenomen, al zodanige erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft.*
- 2. Onder ander geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels, leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nooit een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan."*

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Ter uitvoering van het bepaalde onder: "kettingbeding" vestigen verkoper en koper ten laste van openbare gemeente grond (kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie C nummer 7931, hierna te noemen: "dienend erf") en ten behoeve van het bij deze akte gekochte (de kadastrale percelen gemeente Haarlem, sectie C nummers 7932 tot en met 7936), hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "heersend erf", al zodanige erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft. Onder ander geldt dit voor wat betreft de realisatie van het toekomstige bouwplan, de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels, leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen, waaronder meer specifiek ook wordt begrepen het hebben en houden van een put inclusief leidingen in de grond van het dienend erf ten behoeve van het kadastrale perceel kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie C nummer 7936 (het perceel grond waarop het gebouw De Veste wordt gerealiseerd) ten behoeve van de aan te leggen bodemlussen van de warmte koude installatie die zal worden aangebracht in het gebouw. Hieronder kan echter nooit een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

Oplegging en aanneming bovenomschreven verplichtingen

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper moet opleggen, doet hij dat hierbij en worden deze verplichtingen door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij ook door verkoper voor die derden aange-

nomen."

- II. een akte van levering verleden op vijftieng september tweeduizend negentien (25-09-2019) voor een waarnemer van meester Theresia Maria Bos, notaris te Haarlem (in welke akte bouwnummer 23 in het project werd overgedragen), waarin het volgende woordelijk staat vermeld:

"I. LOSSE ERFDIENSTBAARHEDEN

Mede ter uitvoering van de tussen verkoper en koper gesloten koopovereenkomst vestigen verkoper en koper ten behoeve en ten laste van elk van de percelen, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie C, nummers 7932 (het moederperceel dat betrokken is in hierna te noemen splitsing in appartementsrechten) en de nummers 7933 tot en met 7935, over en weer, onder de opschortende voorwaarde dat al de hiervoor vermelde kadastrale percelen door verkoper aan een derde zijn overgedragen, de navolgende erfdiensbaarheden, welke erfdiensbaarheden koper verklaart te aanvaarden, met inachtneming van de hiervoor omschreven opschortende voorwaarde:

a. de erfdiensbaarheid van licht en uitzicht,

inhoudende de bevoegdheid om aan, in en op een perceel (heersend erf) staande opstallen, ramen en lichten te hebben op kortere afstand van het aangrenzende perceel (dienend erf) dan in de wet is toegelaten, voorzover een en ander althans conform het bouwplan is gerealiseerd, zonder dat hiervoor één der in de wet genoemde beperkingen geldt.

b. de erfdiensbaarheid van overbouw,

inhoudende de verplichting van de eigenaar van een perceel (dienend erf), om te dulden, dat op een aangrenzend perceel (heersend erf) gebouwde opstallen gedeeltelijk op zijn perceel zijn gebouwd, casu quo hierboven uitsteken, casu quo de versnijdingen van de funderingen of de bij de opstallen behorende leidingen gedeeltelijk in zijn perceel zijn aangebracht, voorzover een en ander althans conform het bouwplan is gerealiseerd.

c. erfdiensbaarheid tot het hebben en houden van bouwwerken,

inhoudende de verplichting van de eigenaar van een perceel (dienend erf), om de aanwezigheid van bouwwerken te dulden op het aangrenzende perceel (heersend erf), welke bouwwerken binnen vijf (5) jaar na de eerste oplevering van een woning op het heersend erf zullen worden gerealiseerd conform de uitbreidings-/meerwerkopties die door de aannemer gedurende de bouwperiode van het project Raaks III te Haarlem worden aangeboden en waarvoor door de aannemer gedurende de bouwperiode eventueel al voorzieningen voor zijn aangebracht.

- d. de erfdiensbaarheid tot afvoer van regenwater en drop,**
inhoudende de verplichting van de eigenaar van een perceel (dienend erf), om te dulden, regenwater en drop afkomstig van het aangrenzende perceel (heersend erf) af te voeren doormiddel van de conform het bouwplan aangebrachte goten, leidingen en putten en mede inhoudende de verplichting van de eigenaar van een perceel (dienend erf) om het overlopende water van de daken van de op het aangrenzende perceel (heersend erf) conform het bouwplan gebouwde opstallen te ontvangen.
- e. erfdiensbaarheid tot het dulden van onderhoudswerkzaamheden,**
inhoudende de verplichting van de eigenaar van een perceel (dienend erf), om te dulden, dat de eigenaar dan wel gebruiker van het aangrenzende perceel (heersend erf) toegang heeft tot het dak van het dienend erf, teneinde van daaruit reparaties, onderhoudswerkzaamheden en dergelijke werkzaamheden uit te kunnen voeren aan de opstallen van het heersend erf, waaronder begrepen de zijgevel, het dak en de goot, tenzij deze gedeelten van de opstallen van het heersend erf op andere wijze vrij eenvoudig voor het heersend erf bereikbaar zijn. De eigenaar of gebruiker van een heersend erf dient de eigenaar of gebruiker van het dienend erf tijdig voor het uitvoeren van de werkzaamheden hiervan in kennis te stellen. Het heersend erf is verplicht het dienend erf alle schade te vergoeden, welke eventueel is ontstaan tengevolge het uitoefenen van deze erfdiensbaarheid.

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 erfdiensbaarheden 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 project Raaks III te Haarlem zal worden gerealiseerd en tot twee jaar na de oplevering in de zin van de aannemingsovereenkomst van een woning in het project Raaks III 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 project Raaks III 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.

Constatering in vervulling gaan opschortende voorwaarden

Als gevolg van de in deze akte opgenomen levering van het verkochte zijn de hierboven vermelde opschortende voorwaarden in vervulling gegaan. Als gevolg daarvan staat thans rechtens vast dat de erfdienstbaarheid van zonnepanelen 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

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 project Raaks III te Haarlem zal worden gerealiseerd en tot twee jaar na de oplevering in de zin van de aannemingsovereenkomst van een woning in het project Raaks III 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 project Raaks III 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. SLOTBEPALINGEN

*DEELGENOTENBEPALING

De koper heeft onderling afgesproken:

Aanbiedingsverplichting.

- a. Indien één der partijen zijn onverdeeld aandeel in het registergoed wil vervreemden, is hij verplicht, de wederpartij hiervan bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploit kennis te geven en aan de wederpartij zijn onverdeeld aandeel ter overname aan te bieden.

Verplichting wederpartij van de aanbieder om te reageren.

- b. De wederpartij is verplicht om binnen één maand na ontvangst van vorenbedoelde kennisgeving, aan de aanbieder partij bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploit mede te delen, of hij het aangeboden aandeel in eigendom over zal nemen, welke overname dient te geschieden op de wijze, zoals hierna onder c. is omschreven.

Waardebepaling.

- c. Indien de wederpartij binnen de gestelde termijn te kennen heeft gegeven, het aangeboden aandeel te zullen overnemen, zal de waarde van het over te nemen aandeel als volgt worden vastgesteld:

Binnen zes weken na de verzending van de onder a. bedoelde kennisgeving, zal de waarde van het registergoed worden vastgesteld door drie deskundigen, van wie door de aanbieder enerzijds en de wederpartij anderzijds er ieder één wordt benoemd en de derde door de beide tevoren benoemde deskundigen. De waarde-bepaling zal geschieden, alsof de bij ieder van partijen in gebruik zijnde gedeelten van het registergoed geheel door hen zijn ontruimd. De kosten van de taxatie komen voor rekening van beide partijen, ieder voor de helft. De deskundigen dienen binnen één maand, nadat hun de taxatieopdracht werd gegeven, hun rapport aan de deelgenoten uit te brengen. Partijen kunnen altijd een andere waarderingswijze overeenkomen.

Scheidingsakte.

- d. De akte van scheiding zal dienen te worden gepasseerd binnen zes maanden na de verzending van de onder a. bedoelde kennisgeving, door een door de wederpartij van de aanbieder aan te wijzen notaris. De kosten en eventueel verschuldigde belastingen terzake van deze scheiding en deling zijn voor rekening beide partijen, ieder voor de helft. De akte van scheiding zal de bedingen moeten bevatten, die de instrumenterende notaris gebruikelijk in zijn scheidingsakten opneemt. De aanbieder is verplicht, het registergoed te verlaten en de bij hem in gebruik zijnde en/of de van zijnentwege in gebruik gegeven gedeelten geheel ontruimd ter beschikking van de wederpartij te stellen, uiterlijk op de dag van scheiding, welke ontruiming zonedig bewerkstelligd kan worden met behulp van de tenuitvoerlegging van de grosse van deze akte.

modelakte van levering Raaks III te Haarlem_herenhuis_versie 1_13-09-2021

Met opmerkingen [TB1]: opnemen bij kopers gehuwd op HWW en samenwoners

Verplichting wederpartij van de aanbieder om mede te werken aan verkoop.

- e. Indien de wederpartij van de aanbieder binnen de sub b. genoemde termijn op de aldaar omschreven wijze te kennen heeft gegeven, het aangeboden aandeel niet over te willen nemen, zomede indien de wederpartij van de aanbieder niet op de wijze als sub b. is omschreven ten aanzien van de aanbieder heeft gereageerd, is de wederpartij van de aanbieder verplicht, op eerste aanmaning van de aanbieder mede te werken aan de verkoop van het gehele registergoed en dient hij de bij hem in gebruik zijnde gedeelten en/of de van zijnentwege in gebruik gegeven gedeelten geheel ontruimd ter beschikking te stellen, uiterlijk op de dag van transport, welke ontruiming zonodig bewerkstelligd kan worden met behulp van de tenuitvoerlegging van de grosse van deze akte. Deze verplichting geldt voor de wederpartij van de aanbieder ook, indien deze niet op de sub d. omschreven wijze heeft meegewerkt aan de akte van scheiding, zomede in het geval dat hij het bij de scheiding en deling door hem verschuldigde niet betaalt.

Boetebepaling.

- f. Indien een deelgenoot tot verkoop van zijn aandeel zou overgaan, zonder zijn wederpartij in de gelegenheid te hebben gesteld, het aandeel over te nemen op de hiervoor aangegeven wijze, zal hij ten behoeve van zijn wederpartij een direct opeisbare boete verbeuren, gelijk aan de koopsom van het verkochte aandeel, onverminderd zijn verplichting tot vergoeding aan de wederpartij van meerdere kosten, schaden en interesten.*

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.

KWIJTING

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van hetgeen hij per heden is verschuldigd. Voorts verlenen verkoper en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige ingevolge de koopovereenkomst en de onderhavige levering verschuldigde bedragen.

FISCALE VERKLARING

Het gekochte is een bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 1 onderdeel a onder 1 Wet op de omzetbelasting 1968, zodat omzetbelasting ter zake 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 onderdeel a Wet op belastingen van rechtsverkeer.

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 be-

slagen op het verkochte 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 verkopers vrijwaringverplichting voor hypotheekaanvaarder koper bij voorbaat de eventueel voor het verval daarvan benodigde afstand van hypotheek.

VOLMACHT RECTIFICATIE HYPOTHEEKAKTE EN LEVERINGSAKTE

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 voorgaande rechtshandelingen en haar 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 gekochte 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