

MJH/2020.01354.01/JA/JA

**ALGEMENE AKTE**  
**(Project Pakhuis aan de Zaan)**

Op @ verscheen voor mij, mr. Martinus Jacobus Hofland, notaris te Purmerend: de heer Jacob Eduard van Altena, werkzaam op het kantoor van mij, notaris, met kantooradres: Waterlandlaan 52 te 1441 MP Purmerend, geboren te Purmerend op eenentwintig oktober negentienhonderddrieënzeventig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD ONTWIKKELING B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, met adres: IJsbaanpad 1 A, 1076 CV Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 8013158, BPD Ontwikkeling B.V. hierna genoemd: verkoper.

INLEIDING

De comparant, handelend als gemeld, verklaart:

- dat de verkoper eigenaar is van diverse percelen bouwgrond, gelegen aan de Westzijde te Zaandam, uitmakende de percelen kadastraal bekend gemeente Zaandam, sectie K, nummers:
  - @, groot (ongeveer) @, **bouwnummer 1**, waarschijnlijk plaatselijk bekend @ te Zaandam;
  - @, groot (ongeveer) @, **bouwnummer 2**, waarschijnlijk plaatselijk bekend @ te Zaandam;
  - @, groot (ongeveer) @, **bouwnummer 3**, waarschijnlijk plaatselijk bekend @ te Zaandam;
  - @, groot (ongeveer) @, **bouwnummer 4**, waarschijnlijk plaatselijk bekend @ te Zaandam;
  - @, groot (ongeveer) @, **bouwnummer 5**, waarschijnlijk plaatselijk bekend @ te Zaandam;
  - @, groot (ongeveer) @, **bouwnummer 6**, waarschijnlijk plaatselijk bekend @ te Zaandam;
  - @, groot (ongeveer) @, wordt een mandelige zaak voor de bouwnummers 1 tot en met 6;
- dat op vermeld percelen grond in totaal zes (6) koopwoningen zullen worden gebouwd, zoals schetsmatig aangegeven op de situatietekening welke aan deze akte wordt gehecht, door @, hierna genoemd: ondernemer;
- dat de verkoper koopovereenkomsten zal sluiten (heeft gesloten) ten aanzien van de verkoop en koop van de zes (6) 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 tot het bouwen van een woning en eventuele verdere aanhorigheden op de door de koper in eigendom te verkrijgen kavel.

Verkoper wenst bij deze akte vast te stellen de voorwaarden en bepalingen waaronder de percelen grond met de bouwnummers 1 tot en met 6, plaatselijk waarschijnlijk bekend **@ @ tot en met @** te Zaandam, door verkoper zullen worden geleverd aan degenen die deze kavels van verkoper hebben gekocht (dan wel zullen kopen) bij onderhandse koopovereenkomsten.

#### BEDINGEN

Voorzover daarvan in de individuele akten tot levering niet zal worden afgeweken zullen de leveringen door verkoper van de hiervoor bedoelde zes (6) 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 in de akte van levering 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 hypotheek of met inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten, anders dan hierna vermeld;
- c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan hierna vermeld;
- 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 de betreffende 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 komen de baten de koper ten goede en draagt hij het risico van de opstallen, terwijl echter het risico van de grond **vanaf heden** voor rekening is van de 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 heden** 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 hierna bepaalde dat dit geen verontreiniging bevat, die ten nadele strekt van het voorgenomen gebruik of die zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning ervan, danwel het nemen van andere maatregelen.

Het verkochte is conform de wettelijke regelgeving gesaneerd. Op de vervuilde onderlaag is een leeflaag (zand en zwarte grond) aangebracht welke door middel van een signaleringsdoek gescheiden is van de vervuilde laag. Deze laag bedraagt bij oplevering circa vijf tiende (0,5) meter in het openbaar gebied en onder verhardingen en circa één (1) meter in de niet verharde privé buitenruimtes.

#### Artikel 7: AFWIJKENDE PERCEELSGROOTTE

Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van de grond, 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: VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN.

In de akten tot levering van de kavels zullen de volgende erfdienstbaarheden worden

gevestigd:

**A. voorzover het eigenaren van de woningen casu quo percelen betreft die aan elkaar grenzen:**

1. de erfdienstbaarheid van licht, inhoudende de verplichting van de eigenaar van elk afzonderlijk bouwperceel om te dulden, dat aan en in de op het/de daaraangrenzende bouwperce(e)l(en) volgens de geplande bebouwing en de thans in het bouwplan voorziene uitbreidingsmogelijkheden te bouwen opstallen, voorzieningen aanwezig zijn op kortere afstand van de erfgrans dan volgens de wet is toegestaan.
2. de erfdienstbaarheid van uitzicht, inhoudende het verbod voor de eigenaar van elk afzonderlijk bouwperceel om de voortuin en eventueel de zijtuin, voorzover 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, 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 wordt belemmerd.
3. de erfdienstbaarheid van 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 daaraangrenzende 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. de erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat de toestand waarin die percelen 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 burenrrecht, 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 erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;
  - b. deze erfdienstbaarheden worden 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 het heersend en dienend erf bevindende werken worden gedragen door de eigenaren die daarvan profiteren;
  - d. de eigenaren van het heersend erf zijn bevoegd het dienend erf te betreden indien dit voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nodig is, zoals voor het plegen van onderhoud en vernieuwing;
  - e. deze erfdienstbaarheid geldt niet voor bouwwerken die niet zijn voorzien in het bouwplan (inclusief meerwerkopties); voor deze bouwwerken blijft het burendrecht van Titel 4 van Boek 5 Burgerlijk wetboek gelden;
5. de erfdienstbaarheid van afvoer van grondwater, inhoudende de verplichting van de eigenaar van elk afzonderlijk bouwperceel om te dulden, dat het grondwater (weg)loopt overeenkomstig de eventueel geplande drainageleidingen en putjes;
- B. voorzover het de eigenaren van de woningen betreft welke in één blok zijn gebouwd, welke onder één kap zijn gebouwd casu quo aan elkaar zijn gebouwd:**
6. de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop 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;
  7. de erfdienstbaarheid van gevelverbinding, inhoudende de verplichting van de eigenaar van elk afzonderlijk bouwperceel tot het zoveel mogelijk instandhouden 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;
  8. de erfdienstbaarheid van 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;
  9. de erfdienstbaarheid van 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;
- C. voorzover het een eigenaar van een woning betreft waarvan de rechthebbende van de direct aangrenzende woning, voorzover deze aan**

**elkaar zijn gebouwd casu quo zijn verbonden, tijdens de bouwfase gebruik maakt van de mogelijkheid tot uitbouw van de achtergevel, conform de thans in het bouwplan voorziene uitbreidingsmogelijkheden:**

de erfdienstbaarheid van 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 woningscheidende 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 binnenspouwmuur wordt doorgetrokken alsof de beide uitbouwen tegelijkertijd waren gerealiseerd, één en ander met inachtneming van het in de vorige alinea's bepaalde;

- D. **voorzover het een eigenaar van een woning betreft, waarvan de rechthebbende van de aangrenzende woning, voorzover deze aan elkaar zijn gebouwd casu quo zijn verbonden, niet tijdens de bouwfase, doch in de toekomst gebruik maakt van de mogelijkheid tot uitbouw van de achtergevel, conform de thans in het bouwplan voorziene uitbreidingsmogelijkheden casu quo conform de op dat moment van overheidswege goedgekeurde of goed te keuren uitbreidingsmogelijkheden:**

de erfdienstbaarheid van 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 dakoverstekken ter plekke wel zijn toegestaan naar analogie van het hiervoor onder A.3. bepaalde, zulks echter met een maximale breedte van vijf centimeter gemeten vanaf de erfgrans.

#### ERFDIENSTBAARHEID VAN VOETPAD BUREN

In de eerste akte van levering van een kavel zal een erfdienstbaarheid gevestigd worden van voetpad, voorzover nodig over en weer, over het pad, gelegen op de hierna genoemde mandelige zaak, zoals schetsmatig aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening. Dit gebruik strekt voor het heersend erf om op de

minst bezwarende wijze over het pad te voet te komen van- en te gaan naar de openbare weg.

De kosten van onderhoud van het voetpad komen voor rekening van de eigenaren of gebruiksgerechtigden van de percelen, die – volgens de plaatselijke situatie – van het voetpad gebruik kunnen maken, ieder voor een gelijk deel.

Artikel 10: VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTING.

In de akte tot levering zal worden opgenomen dat de koper alsmede zijn rechtsopvolgers in de eigendom jegens de gemeente Zaanstad verplicht zijn te gedogen dat lichtmasten, buizen, bomen, inritten, palen, draden, kabels, isolatoren, rozetten, kasten, aanduidingsbordjes, pijpgeleidingen en overige objecten ten behoeve van openbare voorzieningen op, in, aan of boven het verkochte danwel aan de daarop aanwezige (casu quo te stichten) opstallen worden aangebracht en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze waarop burgemeester en wethouders dit nodig zullen achten. De koper is verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht te laten bestaan.

In de akte tot levering zullen deze verplichtingen tevens worden gevestigd als kwalitatieve verbintenis (als bedoeld in artikel 252 Boek 6 BW) jegens de gemeente Zaanstad.

Artikel 11: KETTING BEDING.

Parkeerplaats.

In de akte tot levering van de kavels aangeduid met de bouwnummers 1 tot en met 6, zal worden opgenomen dat de koper van een woning met twee (2) parkeerplaats(en), niet zijnde garage, 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 Zaanstad verplicht is om deze van de openbare weg af met een auto toegankelijke twee (2) parkeerplaats(en) aan te leggen, in stand te houden en als parkeerruimte te handhaven, conform de aan deze akte gehechte situatietekening. Bij niet-nakoming van de verplichting tot het aanleggen en/of instandhouden van genoemde twee (2) parkeerplaats(en) is de koper aan de gemeente Zaanstad een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van vijftienduizend euro (€ 25.000,00), zonder rechtelijke tussenkomst en zonder dat ingebrekestelling is vereist, onverminderd het recht van de gemeente Zaanstad om nakoming te vorderen en onverminderd het recht van de gemeente Zaanstad om de twee (2) parkeerplaats(en) op kosten van de koper alsnog aan te leggen.

Hagen

In de akte van levering van de kavel aangeduid met het bouwnummer 6 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 Zaanstad verplicht is om de bij de bouw van de woning aangebrachte hagen in stand te houden, als erfafscheiding te handhaven en naar behoren te onderhouden. Bij niet-nakoming van de verplichting tot het aanleggen en/of instandhouden van genoemde hagen is de koper aan de gemeente Zaanstad

een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van vijftienduizend euro (€ 25.000,00), zonder rechtelijke tussenkomst en zonder dat ingebrekestelling is vereist, onverminderd het recht van de gemeente Zaanstad om nakoming te vorderen.

#### Erfafscheiding/hekwerk/schutting/poort

In de akten van levering van de kavels aangeduid met de bouwnummers 1 tot en met 6 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 Zaanstad verplicht is om de bij de bouw van de woning aangebrachte erfafscheiding/hekwerk met (Hedra)beplanting/schutting/poort in stand te houden, als erfafscheiding/hekwerk/poort te handhaven en naar behoren te onderhouden, zoals schetsmatig aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening.

Bij niet-nakoming van de verplichting tot het aanleggen en/of instandhouden van genoemde erfafscheiding/hekwerk met beplanting/schutting/poort is de koper aan de gemeente Zaanstad een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van vijftienduizend euro (€ 25.000,00), zonder rechtelijke tussenkomst en zonder dat ingebrekestelling is vereist, onverminderd het recht van de gemeente Zaanstad om nakoming te vorderen.

#### Damwand

In de akten tot levering van de kavels 1 tot en met 4 zal worden opgenomen dat de koper van een woning alsmede zijn rechtsopvolgers in de eigendom verplicht is om de door de verkoper aan gebrachte damwand in stand te houden, te handhaven en te onderhouden, onder de verplichting zich te houden aan het keur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Bij niet-nakoming van de verplichting is de koper aan de gemeente Zaanstad een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van vijftienduizend euro (€ 25.000,00), zonder rechtelijke tussenkomst en zonder dat ingebrekestelling is vereist, onverminderd het recht van de gemeente Zaanstad om nakoming te vorderen.

#### Vlonder

In de akten tot levering van de kavels 1 tot en met 4 zal worden opgenomen dat de koper van een woning alsmede zijn rechtsopvolgers in de eigendom verplicht is om de door de verkoper aan gebrachte vlonder in stand te houden, te handhaven en te onderhouden.

Bij niet-nakoming van de verplichting is de koper aan de gemeente Zaanstad een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van vijftienduizend euro (€ 25.000,00), zonder rechtelijke tussenkomst en zonder dat ingebrekestelling is vereist, onverminderd het recht van de gemeente Zaanstad om nakoming te vorderen.

#### Artikel 12: MANDELIGHEID

##### Mandelige zaak en beheersregeling.

1. In de akte tot levering van de kavels met de bouwnummers 1 tot en met 6 zal door de verkoper aan de koper worden geleverd een één/zesde (1/6e) onverdeeld aandeel in de tot het onderhavige bouwproject behorende toegangsweg, parkeerplaatsen, verlichting en toebehoren (waaronder begrepen



hemelwater afvoer en vuilwater afvoer), zoals schetsmatig is aangegeven op de aan deze akte gehechte bijlage.

2. Met ingang van het tijdstip van feitelijke levering van het verkochte verkrijgen kopers het recht van mede-gebruik van bedoelde mandelige zaak overeenkomstig de bestemming daarvan.  
Indien en voorzover op het tijdstip van feitelijke levering van het verkochte bepaalde gedeelten van de mandelige zaak nog niet gebruiksklaar zijn, vangt het recht van mede-gebruik daarvan aan op het tijdstip van gereedkomen daarvan.
3. De mandelige zaak is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt als zodanig door de eigenaars en de overige in lid 9 bedoelde personen.
4. De mandelige zaak wordt hierbij (en zal voorzover nodig ook in de akten tot levering worden) bestemd tot gemeenschappelijk nut en aangewezen als mandelige zaak (in de zin van artikel 60 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek) tussen de eigenaars van de kavels, een en ander overeenkomstig het in dit artikel bepaalde.
5. Het aandeel van ieder der eigenaars in de mandelige zaak kan niet worden gescheiden van de eigendom van de betreffende eigenaar van de kavel, zodat ingeval van eigendomsoverdracht van een kavel van rechtswege ook het daarbij behorende aandeel in de mandelige zaak zal overgaan op de verkrijger.
6. Iedere vordering tot verdeling van de mandelige zaak (of enig deel daarvan) is uitgesloten. Verdeling van de mandelige zaak (of enig deel daarvan) kan slechts geschieden met instemming en medewerking van alle andere mede-eigenaars. Een mede-eigenaar van de mandelige zaak kan zijn aandeel in die mandelige zaak slechts aan de andere mede-eigenaars overdragen met instemming en medewerking van alle overige mede-eigenaars, ook in het geval als bedoeld in artikel 66 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.
7. Ten aanzien van het genot, het gebruik en het beheer van de mandelige zaak wordt hierbij een beheersregeling als bedoeld in artikel 166 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek vastgesteld, welke tevens bindend zal zijn voor de rechtverkrijgenden van de eigenaars.
8. Ieder van de mede-eigenaars heeft een zodanig recht van gebruik en genot van de mandelige zaak en al haar bestanddelen, als overeenkomt met de bestemming van de betreffende bestanddelen (zoals hiervoor in lid 3 omschreven), met inachtneming van de regels die bij deze beheersregeling zijn vastgesteld.  
Het is de verkrijger en zijn rechtverkrijgenden in de eigendom van het verkochte niet toegestaan op de mandelige zaak goederen op te slaan of andere voorwerpen te plaatsen.
9. Ieder van de mede-eigenaars moet gedogen dat niet alleen door alle mede-eigenaars en hun bezoekers, maar ook door de huurders/gebruikers van de kavels en hun bezoekers, gebruik wordt gemaakt van de mandelige zaak, op dezelfde wijze als waartoe het gebruiksrecht van een mede-eigenaar strekt.
10. Het is de mede-eigenaars niet toegestaan om het gebruiksrecht van de mandelige zaak of enig bestanddeel daarvan aan derden over te dragen of af te

staan noch te gedogen dat een derde daarvan gebruik maakt, tenzij dit geschiedt tegelijk met (en onder dezelfde titel als) de verhuur of ingebruikgeving van een kavel.

Het is een huurder/gebruiker van een kavel evenmin toegestaan om een gebruiksrecht van de mandelige zaak aan derden over te dragen of af te staan.

11. De kosten van onderhoud, herstel, vervanging en/of vernieuwing van de mandelige zaak en al haar bestanddelen zijn voor rekening van de gezamenlijke eigenaars. Deze kosten worden door hen gedragen naar rato van hun aandeel in het gebruik zoals nader omschreven in lid 8.

Indien evenwel (een bestanddeel van) de mandelige zaak moet worden hersteld of vernieuwd tengevolge van enig handelen of nalaten dat niet kan worden gerekend tot het normale gebruik daarvan volgens de bestemming, zullen de daaraan verbonden kosten komen voor rekening van degene aan wie dat handelen of nalaten kan worden toegerekend (onverminderd diens eventuele verhaal op de feitelijke dader of nalatige).

Een handelen of nalaten als hiervoor bedoeld door een persoon als bedoeld in lid 9 wordt de betreffende eigenaar toegerekend.

12. Alle beheershandelingen met betrekking tot de mandelige zaak moeten geschieden met instemming en in opdracht van de gezamenlijke mede-eigenaars, met dien verstande dat zij één of meerdere van hen kunnen machtigen om deze handelingen binnen de grenzen van de volmacht uit te voeren.

Uitsluitend handelingen die naar redelijke maatstaven geen uitstel kunnen lijden om zwaarwegende redenen van veiligheid kunnen door iedere mede-eigenaar zelfstandig worden verricht en zijn ook dan voor gezamenlijke rekening.

13. Wijziging, aanvulling, opheffing en beëindiging van vorenstaande bepalingen der mandeligheid en van vorenstaande bepalingen der beheersregeling kan uitsluitend geschieden bij notariële akte en met medewerking van alle mede-eigenaars van de mandelige zaak.

14. Voorzover mogelijk worden alle hiervoor gemelde bepalingen van de beheersregeling bij de overdracht van de mandelige zaak tevens gevestigd als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, zodat daartoe mede gebonden zullen zijn al diegenen die een recht van (mede-)gebruik van de mandelige zaak mochten verkrijgen.

#### OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt ten aanzien van het verkochte te dezen verwezen naar:

- A. een akte van levering op drie januari tweeduizend drie verleden voor mr. J.G.B. Langedijk, notaris te Opmeer, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op zes januari tweeduizend drie in register Hypotheken 4 Onroerende Zaken deel 18663 nummer 63. In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

- "Voor het bestaan van bijzondere lasten en beperkingen wordt verwezen naar:*
- a. *een akte van levering op vijftien oktober negentienhonderd drieëntwintig verleden voor A.A. ter Laag, destijds notaris ter standplaats Zaandam, bij afschrift overgeschreven ten kantore van gemelde Dienst op acht november daarna in register Hypotheken 4, deel 1197 nummer 32, waarin ondermeer voorkomt, woordelijk luidend:*  
*Partijen vermelden dat ten laste van de Vischsteeg deel uitmakende van het verkochte, en ten behoeve van vorenbedoeld – ten zuiden der Vischsteeg gelegen pakhuis, een erfdienstbaarheid van voetpad is gevestigd bij gemelde akte van transport (notaris A.A. ter Laag de dato een september negentienhonderd drieëntwintig overgeschreven ten hypotheekkantore te Haarlem op eenentwintig september negentienhonderddrieëntwintig in deel 1184 nummer 14)*
  - b. *een akte van levering op twaalf maart negentienhonderd vijfenzeventig voor I.A. van Overbeeke, destijds notaris ter standplaats Zaandam verleden, bij afschrift overgeschreven ten kantore van gemelde Dienst op dertien maart daarna in register Hypotheken 4, deel 3186 nummer 4, waarin ondermeer voorkomt, woordelijk luidende:*
    8. *De kopers mogen aan het door ieder van hen gekochte alleen voorzieningen treffen ten aanzien van de golfslag en zuiging van het water. Het plan hiervoor dient door Burgemeester en Wethouders van Zaanstad goedgekeurd te worden.*
    9. *Het hiervoor sub 8 bepaalde alsook het in het onderhavige punt 9 bepaalde dient door iedere koper en zijn/haar rechtsopvolger(s) in elke volgende akte overdracht van het door hem/haar gekocht of deel daarvan in zijn geheel te worden opgenomen en aan de nieuwe verkrijger te worden opgelegd en door laatstgenoemde voor zijn rekening te worden genomen, hetgeen door de vervreemder namens de gemeente Zaanstad, als waarnemende haar belangen, dient te worden aanvaard. Onder akte van overdracht is mede te verstaan elke akte houdende vestiging of wijziging van een zakelijk recht anders dan hypotheek. Bij gebreke van nakoming van het in het vorige alinea bepaalde zal door de nalatige vervreemder aan de gemeente Zaanstad een dadelijk zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst door het enkele feit der overtreding opeisbare boete worden verbeurd, groot vijftwintig gulden (f. 25.000,00)."*
- B. *een akte van levering op drie januari tweeduizend drie verleden voor mr. J.G.B. Langedijk, notaris te Opmeer, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op zes januari tweeduizend drie in register Hypotheken 4 Onroerende Zaken deel 18663 nummer 62. In die akte is onder meer woordelijk vermeld:*
- "5. *Het is koopster bekend dat het gebouw waartoe het onderhavige appartementsrecht behoort is gebouwd tussen achttienhonderd tachtig en negentienhonderd vijfenveertig. In deze periode zijn voor de fundering van*

woningen grenen heipalen van een andere houtsoort gebruikt. Het is niet bekend bij welke woningen gebruikt is gemaakt van grenzen heipalen. De gemeente Zaanstad laat in bepaalde buurten/straten een onderzoek uitvoeren naar fundering van deze woningen en met name naar bacteriële aantasting van grenen paalfunderingen. Het verkochte valt niet binnen het onderzoeksgebied en er zijn geen visuele kenmerken waargenomen die duiden op de aanwezigheid van bedoelde bacterie. Het risico dat de fundering van het gebouw uit grenzen heipalen bestaat en eventuele aantasting van de grenzen heipalen alsmede de hieruit voortvloeiende kosten zijn voor rekening van de van de vereniging van eigenaars, waarvan koopster van rechtswege lid is geworden.

en

Voor het bestaan van bijzondere lasten en beperkingen wordt verwezen naar:

- a. een akte van levering op vijftien oktober negentienhonderd drieëntwintig verleden voor A.A. ter Laag, destijds notaris ter standplaats Zaandam, bij afschrift overgeschreven ten kantore van gemelde Dienst op acht november daarna in register Hypotheken 4, deel 1197 nummer 32, waarin ondermeer voorkomt, woordelijk luidend:  
Partijen vermelden dat ten laste van de Vischsteeg deel uitmakende van het verkochte, en ten behoeve van vorenbedoeld – ten zuiden der Vischsteeg gelegen pakhuis, een erfdienstbaarheid van voetpad is gevestigd bij gemelde akte van transport (notaris A.A. ter Laag de dato een september negentienhonderd drieëntwintig overgeschreven ten hypotheekantore te Haarlem op eenentwintig september negentienhonderddrieëntwintig in deel 1184 nummer 14)
- b. een akte van levering op twaalf maart negentienhonderd vijfenzeventig voor I.A. van Overbeeke, destijds notaris ter standplaats Zaandam verleden, bij afschrift overgeschreven ten kantore van gemelde Dienst op dertien maart daarna in register Hypotheken 4, deel 3186 nummer 4, waarin ondermeer voorkomt, woordelijk luidende:
  8. De kopers mogen aan het door ieder van hem gekochte alleen voorzieningen treffen ten aanzien van de golfslag en zuiging van het water. Het plan hiervoor dient door Burgemeester en Wethouders van Zaanstad goedgekeurd te worden.
  9. Het hiervoor sub 8 bepaalde alsook het in het onderhavige punt 9 bepaalde dient door iedere koper en zijn/haar rechtsopvolgers (s) in elke volgende akte van overdracht van het door hem/haar gekochte of deel daarvan in zijn geheel te worden opgenomen en aan de nieuwe verkrijger te worden opgelegd en door laatstgenoemde voor zijn rekening te worden genomen, hetgeen door de vervreemder namens de gemeente Zaanstad, als waarnemende haar belangen, dient te worden aanvaard. Onder akte van overdracht is mede te verstaan elke akte houdende vestiging of wijziging van een zakelijke recht anders dan hypotheek. Bij gebreke van nakoming van het in het vorige alinea

*bepaalde zal door de nalatige vervreemder aan de gemeente Zaanstad een dadelijk zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst door het enkele feit der overtreding opeisbare boete worden verbeurd, groot vijftwintig duizend gulden ( f. 25.000,00)*

- C. een akte van levering op drie januari tweeduizend drie verleden voor mr. J.G.B. Langedijk, notaris te Opmeer, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op zes januari tweeduizend drie in register Hypotheken 4 Onroerende Zaken deel 18663 nummer 61. In die akte is onder meer woordelijk vermeld:
- “8. De kopers mogen aan het door ieder van hen gekochte alleen voorzieningen treffen ten aanzien van de golfslag en zuiging van het water. Het plan hiervoor dient door Burgemeester en Wethouders van Zaanstad goedgekeurd te worden.*
- 9. Het hiervoor sub 8. bepaalde als ook het in het onderhavige punt 9. bepaalde dient door iedere koper en zijn/haar rechtsopvolger(s) in elke volgende akte van overdracht van het door hem/haar gekochte of deel daarvan in zijn geheel te worden opgenomen en aan de nieuwe verkrijger te worden opgelegd en door laatstgenoemde voor zijn rekening te worden genomen, hetgeen door de vervreemder namens de Gemeente Zaanstad, als waarnemende haar belangen, dient te worden aanvaard. Onder akte van overdracht is mede te verstaan elke akte houdende vestiging of wijziging van een zakelijk recht anders dan hypotheek. Bij gebreke van nakoming van het in de vorige alinea bepaalde zal door de nalatige vervreemder aan de Gemeente Zaanstad een dadelijk zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst door het enkele feit der overtreding opeisbare boete te worden verbeurd, groot VIJFENTWINTIG DUIZEND GULDEN ( f. 25.000,00)”*
- D. een akte van levering op drie januari tweeduizend drie verleden voor mr. J.G.B. Langedijk, notaris te Opmeer, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op zes januari tweeduizend drie in register Hypotheken 4 Onroerende Zaken deel 18663 nummer 60. In die akte is onder meer woordelijk vermeld:
- “8. De kopers mogen aan het door ieder van hen gekochte alleen voorzieningen treffen ten aanzien van de golfslag en zuiging van het water. Het plan hiervoor dient door Burgemeester en Wethouders van Zaanstad goedgekeurd te worden.*
- 9. Het hiervoor sub 8. bepaalde als ook het in het onderhavige punt 9. bepaalde dient door iedere koper en zijn/haar rechtsopvolger(s) in elke volgende akte van overdracht van het door hem/haar gekochte of deel daarvan in zijn geheel te worden opgenomen en aan de nieuwe verkrijger te worden opgelegd en door laatstgenoemde voor zijn rekening te worden genomen, hetgeen door de vervreemder namens de Gemeente Zaanstad, als waarnemende haar belangen, dient te worden aanvaard. Onder akte van overdracht is mede te verstaan elke akte houdende vestiging of wijziging van*

*een zakelijk recht anders dan hypotheek. Bij gebreke van nakoming van het in de vorige alinea bepaalde zal door de nalatige vervreemder aan de Gemeente Zaanstad een dadelijk zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst door het enkele feit der overtreding opeisbare boete te worden verbeurd, groot VIJFENTWINTIG DUIZEND GULDEN ( f. 25.000,00)"*

#### Artikel 13: DOORVERKOOP TIJDENS BOUW.

1. Het is de koper krachtens voormelde koopovereenkomst niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomst geheel of gedeeltelijk zonder toestemming van de verkoper aan derden over te dragen of te bezwaren voordat de levering (eigendomsoverdracht) - economische levering daaronder begrepen – heeft plaatsgevonden en tevens aan alle verplichtingen uit hoofde van voormelde koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst is voldaan.
2. Voor toepassing van lid 1. van dit artikel wordt als overdracht van het eigendomsrecht niet aangemerkt die krachtens:
  - a. boedelmenging of erfrecht;
  - b. verdeling van een huwelijksgoederengemeenschap, partnerschapsgoederengemeenschap of nalatenschap waarin degene op wie de eigendom overgaat, gerechtigd was als rechtverkrijgende onder algemene titel;
  - c. een overeenkomst tot beëindiging van een verhouding van duurzaam samenwonen;
  - d. executoriale verkoop of verkoop krachtens hypotheekrecht.
3. De verkoper kan schriftelijk vrijstelling verlenen van het in lid 1. van dit artikel gestelde en kan aan deze vrijstelling voorwaarden verbinden.
4. Indien overdracht en juridische levering van het eigendomsrecht van de te stichten woning voor de eerste oplevering plaatsvindt, dient koper van de eigendom zich eveneens te onderwerpen aan het in dit artikel in lid 1. gestelde indien hij op zijn beurt binnen deze termijn overgaat tot overdracht en juridische levering.
5. In het geval van overtreding van het bepaalde in dit artikel is degene jegens die tekort schiet aan de verkoper een boete verschuldigd gelijk aan vijftigduizend euro (€ 50.000,00).

#### Artikel 14: 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 15: BEPALINGEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Voorzover 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.

#### VOLMACHTEN VOOR AFZONDERLIJKE LEVERINGEN

Tenslotte verklaart de comparant, handelend als gemeld, voor en namens verkoper bij deze volmacht te geven aan alle medewerkers van Abma Schreurs Notarissen, zowel gezamenlijk als ieder afzonderlijk om te compareren bij de notariële akten van levering, waarbij de eigendomsoverdracht van vermelde zes (6) koopwoningen zal worden bewerkstelligd, om alle ter voormelde zake nodige stukken te doen opmaken, te passeren en te tekenen waaronder begrepen de koopsom en eventueel een of meer vervallen aannemingstermijnen te ontvangen en daarvoor kwijting te verlenen en om voorts al datgene meer te doen dat de gevolmachtigde(n) nodig, nuttig of wenselijk zal (zullen) achten.

#### WOONPLAATSKEUZE

Terzake 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 één onderhandse akte, die aan deze akte is gehecht.

#### AANGEHECHTE STUKKEN

Aan deze akte worden de navolgende stukken gehecht:

- volmacht;
- tekeningen.

#### 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