

2022.058651.01/CS



AKTE VAN LEVERING

Kenmerk: 202205865101/CS

Heden, [*passeerdatum*], verschenen voor mij, mr. Cornelis Smit, notaris gevestigd te Velsen:

1. _____, geboren te [geboorteplaats] op _____, werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantoorhoudende te 1981 LA Velsen-Zuid, Velserbeek 1
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD ONTWIKKELING B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 08013158
(correspondentieadres voor alle aangelegenheden betreffende de hierna te vermelden rechtshandelingen: Postbus 15 3870 DA Hoevelaken);
hierna te noemen: "verkoper"; en
2. [*koper*];
en voornemens het hierna te vermelden registergoed te gaan bewonen,
hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "koper".

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben op [datum koopovereenkomst] een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed.

Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die aan deze akte wordt gehecht en hierna wordt aangeduid met "de koopovereenkomst".

LEVERING

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper hierbij aan koper, die hierbij aanvaardt:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

,
hierna te noemen: "het verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het verkochte is: [*koopsom*].

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, alsmede voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

EINDE KADASTERDEEL

[De verschenen persoon sub 1 verklaarde tevens te handelen als schriftelijk gevolmachtigde van:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **HSB BOUW B.V.**, statutair gevestigd te Volendam, kantoorhoudende te 1131 AB Volendam, Slobbeland 10, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 36004923 (correspondentieadres voor alle aangelegenheden betreffende de hierna te vermelden rechtshandelingen: Postbus 8 1130 AA Volendam)*

hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "ondernemer".

Het verkochte sub a hierna te noemen: het verkochte sub 1.

Het verkochte sub b hierna te noemen: het verkochte sub 2.

VOLLEDIGE OMSCHRIJVING VERKOCHTE

Het verkochte omvat:

- voor wat betreft sub 1:
 - a. Woonhuis/bedrijfsunit
 - b. het uitsluitend gebruik van de hiervoor onder "omschrijving registergoed sub 1" *; en
- voor wat betreft sub 2:
 - a. *(parkeerplaats)
 - b. het uitsluitend gebruik van de hiervoor onder "omschrijving registergoed sub 2" vermelde parkeerplaats.

***OPSTALRECHTEN OP DE PERCELEN**

- I. De appartementseigenaar heeft daarna **op de percelen** het hiervoor omschreven zelfstandig recht van opstal gevestigd ten behoeve van (NIEUWE ENTITEIT)*, bij akte houdende vestiging recht van opstal, verleden op * voor *, notaris te *. Een afschrift van deze akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 op * in deel * nummer *.
- II. De voormelde (NIEUWE ENTITEIT)* heeft daarna het hiervoor omschreven zelfstandig recht van onderopstal gevestigd ten behoeve van de voormelde vennootschap *, bij akte houdende vestiging recht van onderopstal (TEN BEHOEVE VAN DE WKO), verleden op heden voor voornoemde notaris *. Een afschrift van deze akte zal worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4.
- III. DERDE OPSTALRECHT IN VERBAND MET ZONNEPANELEN/ZONNECOLLECTOREN

**

Vestiging recht(en) van (onder)opstal op hoofdappartementrecht

- I. De appartementseigenaar heeft daarna **op het hoofdappartementrecht** het hiervoor omschreven zelfstandig recht van opstal gevestigd ten behoeve van (NIEUWE ENTITEIT)*, bij akte houdende vestiging recht van opstal, verleden op * voor *, notaris te *. Een afschrift van deze akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 op * in deel * nummer *.

- II. De voormelde (NIEUWE ENTITEIT)* heeft daarna het hiervoor omschreven zelfstandig recht van onderopstal gevestigd ten behoeve van de voormelde vennootschap *, bij akte houdende vestiging recht van onderopstal (TEN BEHOEVE VAN DE LIFT), verleden op heden voor voornoemde notaris *. Een afschrift van deze akte zal worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4.
- III. DERDE OPSTALRECHT IN VERBAND MET
ZONNEPANELEN/ZONNECOLLECTOREN

**

VOLMACHT

Blijkende van gemelde volmachtgeving door verkoper uit een onderhandse akte van volmacht welke is gehecht aan een akte van levering, * voor mij, notaris, verleden. *Van welke akte een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde landelijke openbare registers op * in deel * nummer *.

DOEL

Het doel van deze akte is koper het hierna omschreven registergoed te leveren en daarmee uitvoering te geven aan de koopovereenkomst die verkoper en koper hebben gesloten. In verband waarmee tevens (aanvullende) afspraken tussen koper en ondernemer worden vastgelegd.

BOUWPLAN

Op de kadastrale percelen:

- **gemeente IJmuiden, sectie I, nummer 3190 ter grootte van achtentwintig are en vijfenzeventig centiare (28 a 75 ca);**
- **gemeente IJmuiden, sectie I, nummer 2424 ter grootte van negenentachtig centiare (89 ca);**
- **gemeente IJmuiden, sectie I, nummer 2425 ter grootte van achtentachtig centiare (88 ca);**
- **gemeente IJmuiden, sectie I, nummer 2426 ter grootte van negenentachtig centiare (89 ca).**

wordt door verkoper, casu quo ondernemer, een gebouw gerealiseerd onder de naam **Dok 01** (hierna ook genoemd: "het gebouw"), **bestaande uit**

- **drieënnegentig (93) woningen;**
- **vier (4) commerciële units;**
- **zevenennegentig (97) parkeerplaatsen;**
- **een gemeenschappelijk tuin en enkele overige gemeenschappelijke ruimten en verder aan- en toebehoren, gelegen te *;**

welke percelen grond belast zijn met:

1. het recht van opstal (WKO) ten behoeve van de (NIEUWE ENTITEIT)* ingeschreven in het Handelsregister onder nummer *;
2. het recht van onderopstal ten behoeve van de te de (EXPLOITANT)* gevestigde besloten vennootschap met

beperkte aansprakelijkheid: *, kantoorhoudende te *, *,
ingeschreven in het Handelsregister onder dossiernummer *;

hierna ook aan te duiden als: "het bouwplan".

Het gebouw is op de hierna vermelde wijze gesplitst in vijf appartementsrechten zijnde vier woontorens, waarvan één ook vier commerciële units heeft, en één parkeerfaciliteit, welke appartementsrechten vervolgens zijn ondergesplitst.

ONDERNEMER

Het bouwplan zal worden gerealiseerd door ondernemer.

OVEREENKOMSTEN

1. Bij de koopovereenkomst heeft verkoper het hierna omschreven registergoed verkocht aan koper. Die koopovereenkomst is aan deze akte vastgemaakt.
2. De koper heeft naast de koopovereenkomst met verkoper ook een separate aannemingsovereenkomst met ondernemer gesloten met betrekking tot de (af)bouw van de woning en het gebouw.
3. De koop- en de aannemingsovereenkomst zijn in onverbreekelijke samenhang gesloten.
4. Voorzover daarvan bij deze akte niet is afgeweken blijven onverminderd van kracht de bepalingen van de tussen verkoper en koper gesloten koopovereenkomst, alsmede de bepalingen van de tussen koper en ondernemer gesloten aannemingsovereenkomst, voorzover daaraan geen uitvoering is gegeven.

WONINGBORG

Het verkochte maakt deel uit van een door de naamloze vennootschap

Woningborg N.V. geregistreerd project en is door haar ingeschreven onder planregistratienummer *.

De koper heeft het Woningborg-certificaat ontvangen.

BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER

De grond waarvan het verkochte deel uitmaakt werd door verkoper verkregen: door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers:

- aangaande het perceel **kadastraal bekend gemeente IJmuiden, sectie I, nummer 3190**, op * in register Hypotheken 4, deel * nummer 17, van het afschrift van de op * voor mr. *, notaris te *, verleden akte van levering, in welke akte was opgenomen kwijting voor de betaling van de koopprijs en de verklaring dat geen beroep meer kon worden gedaan op een ontbindende voorwaarde.
- aangaande het perceel **kadastraal bekend gemeente IJmuiden, sectie I, nummer 2424**,
 - de erfpacht door een akte van levering, tweeëntwintig september tweeduizend twintig, voor mij notaris, verleden, bij afschrift ingeschreven op tweeëntwintig september tweeduizend twintig in de landelijke Registers, register 4, in deel 79077 nummer 139;

- de bloot eigendom door een akte van levering, zeven juli tweeduizend eenentwintig voor mij notaris, verleden, bij afschrift ingeschreven op zeven juli tweeduizend eenentwintig in de landelijke Registers, register 4, in deel 81684 nummer 160, waarin de vermenging van de erfpacht met de bloot-eigendom tot volle eigendom is geconstateerd.
- aangaande het perceel **kadastraal bekend gemeente IJmuiden, sectie I, nummer 2425**,
 - de erfpacht door een akte van levering, negenentwintig mei tweeduizend twintig, voor mr J.J.G. Buijsman, notaris te Velsen, verleden, bij afschrift ingeschreven op twee juni tweeduizend twintig in de landelijke Registers, register 4, in deel 78180 nummer 173;
 - de bloot eigendom door een akte van levering, zeven juli tweeduizend eenentwintig voor mij notaris, verleden, bij afschrift ingeschreven op zeven juli tweeduizend eenentwintig in de landelijke Registers, register 4, in deel 81684 nummer 160, waarin de vermenging van de erfpacht met de bloot-eigendom tot volle eigendom is geconstateerd.
- aangaande het perceel **kadastraal bekend gemeente IJmuiden, sectie I, nummer 2426**,
 - de erfpacht door een akte van levering, negen maart tweeduizend eenentwintig, voor mij notaris, verleden, bij afschrift ingeschreven op negen maart tweeduizend eenentwintig in de landelijke Registers, register 4, in deel 80777 nummer 157;
 - de bloot eigendom door een akte van levering, zeven juli tweeduizend eenentwintig voor mij notaris, verleden, bij afschrift ingeschreven op zeven juli tweeduizend eenentwintig in de landelijke Registers, register 4, in deel 81684 nummer 160, waarin de vermenging van de erfpacht met de bloot-eigendom tot volle eigendom is geconstateerd.

Vestiging recht(en) van (onder)opstal

- I. De verkoper heeft daarna **op de percelen** het hiervoor omschreven zelfstandig recht van opstal gevestigd ten behoeve van (NIEUWE ENTITEIT)*, bij akte houdende vestiging recht van opstal, verleden op * voor *, notaris te *. Een afschrift van deze akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 op * in deel * nummer *.
- II. De voormelde (NIEUWE ENTITEIT)* heeft daarna het hiervoor omschreven zelfstandig recht van onderopstal gevestigd ten behoeve van de voormelde vennootschap *, bij akte houdende vestiging recht van onderopstal (TEN BEHOEVE VAN DE WKO), verleden op heden voor voornoemde notaris *. Een afschrift van deze akte zal worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4.
- III. DERDE OPSTALRECHT IN VERBAND MET ZONNEPANELEN/ZONNECOLLECTOREN

**

mede in verband met de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers op * in deel * nummer *, van een afschrift van een akte van hoofdsplitsing op * voor mij, notaris verleden

Vestiging recht(en) van (onder)opstal op hoofdappartementsrecht

- I. De verkoper heeft daarna **op het hoofdappartementsrecht** het hiervoor omschreven zelfstandig recht van opstal gevestigd ten behoeve van (NIEUWE ENTITEIT)*, bij akte houdende vestiging recht van opstal, verleden op * voor *, notaris te *. Een afschrift van deze akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 op * in deel * nummer *.
- II. De voormelde (NIEUWE ENTITEIT)* heeft daarna het hiervoor omschreven zelfstandig recht van onderopstal gevestigd ten behoeve van de voormelde vennootschap *, bij akte houdende vestiging recht van onderopstal (TEN BEHOEVE VAN DE LIFT), verleden op heden voor voornoemde notaris *. Een afschrift van deze akte zal worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4.
- III. DERDE OPSTALRECHT IN VERBAND MET
ZONNEPANELEN/ZONNECOLLECTOREN

**

AANNEEMSOM

De aanneemsom bedraagt [koopsom]. De totale koop-/aanneemsom is dus * inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting, waarvan vandaag betaald moet worden [koanu!]

inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting.

Het bedrag van [koanu!] is door koper betaald door storting op een kwaliteitsrekening ten name van Roeda Netwerk Notarissen.

Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan zoals bedoeld in deze akte zeker is.

OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

Met betrekking tot de koop en levering gelden verder de volgende bepalingen:

1. Onbezwaarde levering en bijzondere lasten/beperkingen
 - a. Door de overdracht van het verkochte krijgt koper:
 - een recht met betrekking tot het registergoed dat onvoorwaardelijk is en niet vatbaar is voor inkorting, ontbinding of vernietiging;
 - een registergoed dat niet is bezwaard met beslagen of hypotheek of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten met uitzondering van de eventueel in deze overeenkomst vermelde beperkte rechten;
 - een registergoed dat niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in de artikelen 6:251 en 6:252 Burgerlijk

Wetboek, met uitzondering van de eventueel in deze akte vermelde kwalitatieve verplichtingen;

- een registergoed dat niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van de eventueel in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen.

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

De verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

2. Over- of ondermaat

Een eventueel verschil tussen de werkelijke en de hiervoor vermelde maat of grootte van de in de splitsing betrokken grond zelf geeft geen recht op vergoeding.

3. Aflevering, overgang risico en aanvaarding in eigen gebruik

Met ingang van heden komen de baten aan koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

Voor de (af)bouw van het verkochte heeft koper een aannemingsovereenkomst gesloten met ondernemer, op grond waarvan het risico van het verkochte voor rekening komt van ondernemer. De ondernemer is verplicht de opstellen van het verkochte tot de oplevering bij een verzekeringsmaatschappij met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht, onder de bij Nederlandse schadeverzekeringen gebruikelijke voorwaarden te verzekeren. Zodra door ondernemer en koper geheel is voldaan aan de verplichtingen voortvloeiende uit de aannemingsovereenkomst zal ondernemer het verkochte (doen) afleveren aan koper, die het alsdan in eigen gebruik en genot zal kunnen aanvaarden. Op de dag waarop het verkochte met toebehoren aan koper wordt afgeleverd, gaat het risico over op koper. De koper houdt zijn aanspraken uit de aannemingsovereenkomst.

4. Niet ontplofte explosieven

Het is koper bekend dat het verkochte is gelegen in een gebied waarin de aanwezigheid van niet ontplofte explosieven (onder andere afkomstig uit de Tweede Wereldoorlog) in de grond is onderzocht door T&A Survey BV te Amsterdam. De resultaten van dit onderzoek wijzen uit dat het gebied waarin het verkochte is gelegen, vrij van explosieven is verklaard.

Indien onverhoopt voorafgaand of tijdens de (voorbereiding van de) bouw, alsnog niet ontplofte explosieven worden aangetroffen in of nabij het verkochte, is verkoper, casu quo ondernemer, gehouden eventuele wettelijke voorschriften hieromtrent in acht te nemen. De koper gaat ermee akkoord dat de wettelijke voorschriften kunnen inhouden dat de voorbereiding en/of

voortzetting van de bouw tijdelijk wordt opgeschort om de grond van aanwezige munitie te ontdoen. Een eventueel oponthoud kan met zich meebrengen dat het formele aanvangsmoment van de funderingswerkzaamheden ('aanvang bouw' conform artikel * van de Algemene Voorwaarden behorende bij de aannemingsovereenkomst) of, indien de bouw reeds is gestart, de (regelmatige) voortgang van de bouw belemmerd wordt. Voor de duur van eventuele opruimingswerkzaamheden wordt (het verloop van) de bouwtijd (het aantal werkbare werkdagen) zoals opgenomen in de aannemingsovereenkomst, tijdelijk opgeschort. Door ondertekening van deze akte gaat koper nadrukkelijk akkoord met voorgaande zonder hier enig recht op (schade)vergoeding en/of beroep op wanprestatie jegens verkoper, casu quo ondernemer, aan te ontfen.

5. Verrekening van vaste lasten

De periodieke lasten die door publiekrechtelijke organen met betrekking tot het verkochte worden geheven, zijn vanaf vandaag voor rekening van koper. Het door koper over het lopende jaar verschuldigde deel van die lasten (met uitzondering van de lasten met betrekking tot het verkochte ten laste van gebruiker) heeft koper via de afrekening van de notaris aan verkoper vergoed. De aanslagen van dit jaar moeten daarom geheel door verkoper worden betaald.

6. Garanties van verkoper

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

7. Overdracht van rechten

- a. Alle aanspraken die verkoper, casu quo ondernemer, ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen architect(en), constructeur(s), bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op koper, zonder dat verkoper, casu quo ondernemer, tot vrijwaring verplicht is. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is verkoper, casu quo ondernemer, verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. De verkoper, casu quo ondernemer, is ook verplicht garantiebewijzen die met betrekking tot het verkochte bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze op naam van koper te laten stellen.
- b. De verkoper, casu quo ondernemer, verleent hierbij aan koper een onherroepelijke volmacht om de hiervoor bedoelde rechten uit te oefenen. De koper neemt deze volmacht aan. De volmacht wordt verleend (mede) in het belang van koper en maakt deel uit van deze akte. De volmacht eindigt op de datum van oplevering zoals bedoeld in

de koopovereenkomst. De verkoper, casu quo ondernemer, zal zolang de volmacht bestaat, niet de hiervoor omschreven rechten uitoefenen.

8. Aandeel in aanwezige reserve- en onderhoudsfonds

Omdat het appartementencomplex waar het verkochte deel van uitmaakt pas nog in aanbouw is, is er nog geen reserve- en/of onderhoudsfonds gevormd. In het verkochte zijn daarom niet begrepen de aanspraken van verkoper op de vereniging van eigenaars met betrekking tot het verkochte en/of op door die vereniging en/of derden met betrekking tot de hiervoor vermelde gemeenschap gehouden reserve- en/of onderhoudsfonds.

9. Overdrachtsbelasting, kadastraal tarief en kosten

De eventuele overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het verkochte verbonden kosten zijn voor rekening van verkoper.

De koper verleent hierbij aan verkoper, die aanvaardt, onherroepelijk volmacht om namens koper bij alle geschillen met betrekking tot de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, in alle instanties op te treden.

10. Ontbindende voorwaarden

Alle eventueel met betrekking tot de koop overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn nu uitgewerkt dan wel tenietgegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor verkoper als voor koper vervallen.

11. Bedenktijd

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

ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen

- A. met betrekking tot het object, de perceelnummers 2424, 2425 en 2426, wordt verwezen naar een akte van levering, zeven juli tweeduizend eenentwintig voor mij notaris, verleden, bij afschrift ingeschreven op zeven juli tweeduizend eenentwintig in de landelijke Registers, register 4, in deel 81684 nummer 160, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

“ Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het gekochte wordt verwezen naar de hiervoor onder D vermelde akte van levering, waarvan een afschrift van deze akte werd ingeschreven in de openbare registers van het kadaster te Amsterdam op tien april negentienhonderdneuentachtig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 9537, nummer 16.

De in de voormelde akte opgenomen bepalingen, onder artikel 27 en 28, waarin wordt aangegeven dat het gekochte moet worden gebruikt voor zogenaamde havengebonden activiteiten op straffe van een boete, zijn, zoals blijkt uit een schrijven van het Ministerie, waarvan een kopie is aangehecht, ten aanzien van het gekochte expliciet niet van toepassing verklaard, zowel nu als in de toekomst.

Met betrekking tot andere bestaande erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst, overgeschreven in deel 9537 nummer 16, welke bepalingen voorzoveel noodzakelijk aan koper worden opgelegd, woordelijk luidende (waarbij de afkorting WLZK betekent: Waterleidingbedrijf Zuid-Kennemerland):

" Artikel 20

- a. Zeehaven verleent hierbij aan de WLZK een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht voor het leggen, hebben, controleren, onderhouden, vervangen, herstellen of verwijderen van waterleidingen met bijkomende werken in de percelen kadastraal bekend gemeente IJmuiden, sectie I, de nummers 2428, 2737, 2753, 2805, 2858, 3056, 3124, 3167, 3172 en sectie L, de nummers 256, 257, 560, 1144, 1217, 1219, 1220, 1221, 1228, 1231, 1242, 1247, 1435, 1908, 2252, 2439, 2441, 2446, 2448, 2450, 2451, 2454, 2456, 3202, 3221, 3283, 3284, 3291, 3367, 3417, 3525, 3526, 3535, 3673, 3675, 3677, 3680, 3682, 3683, 3685, 3691, 3781, 3808, 3884, 4019, 4025, 4027, 4084, 4118, 4140, 4164, 4165, 4168, 4169, 4415, 4489, 4493, 4637, 4638, 4639, 4659, 4660, 4666, 4702, 4713, 4782, 4821, 4831, 4833, 4848, 4881, 4953, 4957, 4958, 4972, 4986, 4987, 4989, 4990, 5006, 5149, 5150, 5153, 5158, 5159, 5162, 5164, 5181, 5191, 5209, en de bij deze akte aan Zeehaven verkochte gedeelten van het perceel nummer 3807, zoals deze waterleidingen zijn aangegeven op de aan partijen bekende tekeningen, gekenmerkt: Situatie waterleiding de dato april negentienhonderd acht en tachtig, voorblad 0 tot en met 14, 14a, 15, 15a, 15b, 15c, 16, 16a, 16b, 16c, 16d, 17, 17a, 18 tot en met 27 en 7a;*
- b. De onder a bedoelde werkzaamheden zullen niet worden aangevangen dan nadat WLZK overleg heeft gepleegd met de eigenaar van de bedoelde percelen;*
- c. indien ingevolge voormelde werkzaamheden schade wordt toegebracht aan de eigendommen van Zeehaven, welke zich bevinden op de genoemde percelen, zal de schade door WLZK worden vergoed;*
- d. indien op verzoek of toedoen van de eigenaar van de genoemde percelen de onder a genoemde leidingen en/of de bijkomende werken moeten worden verlegd geschiedt zulks door WLZK voor rekening van bedoelde eigenaar."*

B. TEKST OPSTALRECHTEN

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 aangenomen.

VERBODSBEPALING/KETTINGBEDING

In verband met hetgeen is bepaald in de akte van splitsing is het volgende nog van toepassing:

Het verkochte bestaat uit appartementsrechten die naar hun aard dienstbaar zijn aan een appartementsrecht met bestemming woning of bedrijfsruimte, zoals bergingen, kelderboxen of parkeerplaatsen, en deze hebben een eigen goederenrechtelijke identiteit verkregen, zodanig dat daarover zelfstandig kan worden beschikt, ondersplitsing daaronder begrepen, daarom zijn verkoper het koper het navolgende het navolgende een verbodsbepaling annex boete- en kettingbeding overeengekomen, luidende als volgt:

1. Het is een eigenaar zonder vooraf verkregen toestemming van het bestuur, niet toegestaan het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging, kelderbox of parkeerplaats, hierna te noemen: 'de bijzaak', te vervreemden of te belasten met beperkte genotsrechten, waardoor derden de beschikking daarover krijgen, tenzij dit geschiedt tegelijkertijd met het appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van een woning of bedrijfsruimte, hierna te noemen: 'de hoofdzaak', waarvan de eigenaar tevens rechthebbende is.
 2. De eigenaar van een appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging, kelderbox of parkeerplaats, hierna te noemen: 'de bijzaak', die toestemming van het bestuur heeft om dat appartementsrecht afzonderlijk van een in het vorige lid als hoofdzaak omschreven appartementsrecht te vervreemden, is verplicht om met zijn koper overeen te komen dat aan die koper de navolgende verplichting zal worden opgelegd:
 - a. De koper van de bijzaak is bij voorgenomen verkoop verplicht zijn appartementsrecht te koop aan te bieden aan de eigenaars van de hoofdzaak.
 - b. De koper van de bijzaak moet van de voorgenomen verkoop schriftelijk kennis geven aan het bestuur van de vereniging van eigenaars.
 - c. Indien binnen een periode van één maand na de hiervoor sub b genoemde schriftelijke kennisgeving, geen koopovereenkomst met één van de eigenaars van de hoofdzaak tot stand is gekomen, is de betreffende eigenaar vrij om de bijzaak te verkopen en te leveren aan een derde, mits zulks:
 - niet geschiedt tegen een prijs die lager is - of in het algemeen tegen voorwaarden die gunstiger zijn - dan de prijs en voorwaarden welke zijn aangeboden aan de eigenaars van de hoofdzaak; en
 - bestuur van de vereniging van eigenaars heeft verklaard dat de koper zich voldoende van zijn sub a omschreven verplichting heeft gekweten en mitsdien vrij is om de bijzaak te verkopen en te leveren aan een derde. Het bestuur kan hierbij nadere voorwaarden stellen.
- Het bestuur is verplicht binnen veertien dagen de bedoelde verklaring af te geven.

- d. De koper is verplicht van de ondertekende koopovereenkomst en de leveringsakte een kopie aan het bestuur van de vereniging te doen toekomen.
- e. Alle kennisgevingen en mededelingen in dit artikel bedoeld geschieden bij aangetekend schrijven met bewijs van ontvangst.
De datum van het ontvangstbewijs geldt als datum van de kennisgeving of mededeling.
- f. Bij niet-nakoming van het sub a tot en met e bepaalde is de koper in verzuim, en verbeurt hij zonder rechtelijke tussenkomst een direct opeisbare boete van **vijfentwintigduizend euro (€ 25.000,-)** ten behoeve van de vereniging van eigenaars, zulks onverminderd het recht van de vereniging van eigenaars om - voor de toekomst- nakoming en vergoeding van schade te vorderen.

De hiervoor vermelde bepalingen gelden ook voor de eigenaar van een hoofdzaak, die toestemming van het bestuur heeft om dat appartementsrecht afzonderlijk van een bijzaak te vervreemden.

Het hiervoor in het onderhavige lid bepaalde is niet van toepassing indien tegelijkertijd over de hoofdzaak en bijzaak wordt beschikt.

Hetzelfde verbod is van toepassing ten aanzien van de hoofdzaak wanneer niet tegelijkertijd over de bijzaak wordt beschikt.

- 3. Indien een eigenaar gemeld verbod overtreedt, verbeurt hij een geldboete aan de vereniging van eigenaars *. De geldboete beloopt een bedrag als jaarlijks wordt vastgesteld in de vergadering van de vereniging van eigenaars. De geldboete wordt verbeurd zonder dat enige ingebrekestelling of tussenkomst van de rechter nodig is. De geldboete is direct opeisbaar en kan niet door de rechter worden gematigd.
- 4. De eigenaar is verplicht op straffe van verbeurte van dezelfde boete aan de vereniging van eigenaars *, bij beschikking over bedoelde appartementsrechten als hiervoor omschreven, aan de nieuwe verkrijger of zakelijk gerechtigde op te leggen, van deze te bedingen en ten behoeve van de vereniging van eigenaars aan te nemen:
 - a. alle verplichtingen uit het hiervoor staande voortvloeiende;
 - b. de verplichting om bij verdere vervreemding dan wel overdracht van zakelijke genotsrechten, de sub a. én deze sub b. vermelde verplichting op te leggen aan de opvolgende eigenaar of zakelijk genotsgerechtigde, op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebepalingen ten behoeve van de vereniging van eigenaars als hiervoor omschreven.

Het verbod en de hiervoor sub a. en b. omschreven verplichtingen zijn niet van toepassing zodra eenmaal met toestemming van de vereniging van eigenaars over de hoofdzaak dan wel de bijzaak afzonderlijk is beschikt, doch dienen altijd bij iedere beschikkingshandeling als voormeld te worden opgelegd, bedongen en aangenomen zodat gemeld verbod en gemelde

verplichtingen weer effectief worden indien en zodra een hoofdzaak en een bijzaak (weer) in één hand geraken.

Het verbod en de hiervoor sub a. en b. omschreven verplichtingen zijn evenmin van toepassing in geval van ruiling tussen eigenaren van appartementsrechten, elk rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging of kelderbox, beide deel uitmakende van het verkochte.

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

1. a. De gemeenschap (het complex), is gesplitst in vijf appartementsrechten bij akte van splitsing in appartementsrechten op * voor mij, notaris, verleden. Een afschrift van deze akte werd ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op *, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel *, nummer *.
- b. Bij de sub 1.a genoemde akte is de vereniging van eigenaars opgericht, genaamd: "Vereniging van Eigenaars DOK 01", gevestigd te IJmuiden, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.
- c. De sub 1.b genoemde vereniging van eigenaars is ***nog niet ingeschreven in het handelsregister.
2. a. Vervolgens zijn de respectievelijke ontstane vijf appartementsrechten ondergesplitst:
 - * - Voor wat betreft het gebouw Baak bij akte van (onder)splitsing in appartementsrechten op * voor mij, notaris, verleden. Een afschrift van deze akte werd ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op *, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel *, nummer *.
Bij die akte is de vereniging van eigenaars opgericht, genaamd: "**", gevestigd te IJmuiden, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld. Deze vereniging van eigenaars is nog niet ingeschreven in het handelsregister.*
 - * - Voor wat betreft het gebouw Loods bij akte van (onder)splitsing in appartementsrechten op * voor mij, notaris, verleden. Een afschrift van deze akte werd ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op *, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel *, nummer *.
Bij die akte is de vereniging van eigenaars opgericht, genaamd: "**", gevestigd te IJmuiden, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld. Deze vereniging van eigenaars is nog niet ingeschreven in het handelsregister.*
 - * - Voor wat betreft het gebouw Sluis bij akte van (onder)splitsing in appartementsrechten op * voor mij, notaris, verleden. Een afschrift van deze akte werd ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op *, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel *, nummer *.

Bij die akte is de vereniging van eigenaars opgericht, genaamd: “*”, gevestigd te IJmuiden, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld. Deze vereniging van eigenaars is nog niet ingeschreven in het handelsregister.

- * - Voor wat betreft het gebouw Kaap bij akte van (onder)splitsing in appartementsrechten op * voor mij, notaris, verleden. Een afschrift van deze akte werd ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op *, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel *, nummer *.

Bij die akte is de vereniging van eigenaars opgericht, genaamd: “*”, gevestigd te IJmuiden, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld. Deze vereniging van eigenaars is nog niet ingeschreven in het handelsregister.*

- * - Voor wat betreft de parkeerfaciliteiten bij akte van (onder)splitsing in appartementsrechten op * voor mij, notaris, verleden. Een afschrift van deze akte werd ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op *, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel *, nummer *.

Bij die akte is de vereniging van eigenaars opgericht, genaamd: “*”, gevestigd te IJmuiden, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld. Deze vereniging van eigenaars is nog niet ingeschreven in het handelsregister.*

LIDMAATSCHAP, STATUTEN EN REGLEMENTEN

De koper is ermee bekend dat hij op grond van zijn verkrijging van het verkochte van rechtswege lid wordt van beide hiervoor vermelde verenigingen van eigenaars.

Hij is er verder mee bekend dat hij verplicht is tot nakoming van de bepalingen van de statuten van die verenigingen, de bepalingen van de reglementen van splitsing, voor zover vastgesteld de bepalingen van de huishoudelijk reglementen en van de door de verenigingen genomen besluiten.

De verkoper heeft koper daarover naar vermogen geïnformeerd terwijl koper de gelegenheid heeft gehad van de inhoud van de betreffende stukken kennis te nemen.

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

VERKLARINGEN BESTUUR VERENIGINGEN VAN EIGENAARS

Omdat de verenigingen van eigenaars nog niet actief zijn, er nog geen voorschotbijdrage** is vastgesteld en er nog geen reserve- en onderhoudsfonds is, worden aan deze akte geen verklaringen vastgemaakt zoals bedoeld in artikel 5:122 leden 5 en 6 Burgerlijk Wetboek, die inhouden een opgave van de door verkoper aan de verenigingen verschuldigde bijdragen, de schulden als bedoeld in artikel 5:113 leden 2 en 5 Burgerlijk Wetboek, een opgave van de omvang van

het reservefonds van de verenigingen als bedoeld in artikel 5:126 lid 1 Burgerlijk Wetboek en de schulden van de verenigingen.

KWIJTING

De verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van dat wat koper per vandaag is verschuldigd. Verder verlenen verkoper en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige als gevolg van de koopovereenkomst en deze levering verschuldigde bedragen.

TOESTEMMING VERENIGING (BALLOTAGE)

De levering van het verkochte is op grond van de statuten of het reglement van splitsing niet afhankelijk gesteld van de toestemming van de vereniging van eigenaars.

OMZET-/OVERDRACHTSBELASTING

Het verkochte is een bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 1 onderdeel a onder 1 Wet op de omzetbelasting 1968. Er wordt daarom omzetbelasting geheven vanwege de levering van het verkochte. Het verkochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt. Partijen verklaren hierbij een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, als bedoeld in artikel 15 lid 1 onderdeel a Wet op belastingen van rechtsverkeer.

ONHERROEPELIJKE VOLMACHT

De koper geeft bij deze onherroepelijk volmacht (met de macht van substitutie) aan verkoper tot:

- a. het vestigen of doen vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van het verkochte en/of het gebouw, als vereist door de gemeente, casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven, dan wel voortvloeiende uit het gebruik en de feitelijke situatie; en
- b. het zonodig wijzigen en/of aanvullen van de splitsingsakte en -tekening, teneinde deze akte aan te passen aan de feitelijke situatie.

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

Indien door verkoper niet binnen twee jaar na oplevering van het gebouw 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.

VOLMACHT RECTIFICATIE

Partijen geven volmacht aan mij, notaris en aan ieder van mijn medewerkers om voor en namens hen over te gaan tot rectificeren van de onderhavige akte van levering en/of de daarmee verband houdende hypotheekakte (zulks uitsluitend voor wat betreft de kadastrale gegevens), indien mocht blijken dat de kadastrale omschrijving van het verkochte niet juist of niet volledig mocht zijn.

DOORHALING

De verkoper en koper geven hierbij, voor zoveel nodig, onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van mij, notaris, om medewerking te verlenen aan het doorhalen van de hypothecaire inschrijving(en) en eventuele beslagen op het 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 de vrijwaringverplichting van verkoper voor hypotheeken aanvaardt koper bij voorbaat de eventueel voor het verval daarvan benodigde afstand van hypotheeken.

WOONPLAATS- EN FORUMKEUZE

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

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

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

BIJLAGEN

Aan deze akte zijn de navolgende stukken vastgemaakt:

- de koopovereenkomst;
- de aannemingsovereenkomst.

SLOT AKTE

Waarvan akte.

Aldus verleden te Velsen op de datum als in het hoofd van deze akte is vermeld. De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken personen is door mij, notaris, aan de hand van de daartoe bestemde documenten vastgesteld;

tenzij hiervoor anders is vermeld, zijn de verschenen personen niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap of als zodanig geregistreerd geweest.

De inhoud van deze akte is door mij, notaris, aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht.

De verschenen personen hebben verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud van de akte in te stemmen.

Onmiddellijk daarna is deze akte na beperkte voorlezing door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om