



Concept de dato: 09-12-2022

Koper is bekend met het feit dat onderhavig document nog een concept van de akte is en dat er nog artikelen aangevuld en/of gewijzigd kunnen worden. Koper kan derhalve geen rechten ontleen aan onderhavig concept.

AKTE VAN LEVERING APPARTEMENTSRECHT
Project Hyde Park gebouw Knightsbridge - Blok 29 - te Hoofddorp

Heden, @, verschenen voor mij, mr. @Susan Jeanette van Os, @Rajesh Sardhanand Gopisingh, notaris gevestigd te Haarlemmermeer:

1. @

te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:

HP Ontwikkeling 29 Management B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1 A, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 68178271;

die bij het verstrekken van de volmacht handelde in haar hoedanigheid van:

I. beherend vennoot voor rekening en risico van **HP Ontwikkeling 29 C.V.**, een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1 A, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 68206526;

II. zelfstandig bevoegd bestuurder van : **Stichting Bewaarder HP 29**, een stichting naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1 A, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 68184115;

HP Ontwikkeling 29 Management B.V., in haar hoedanigheid van beherend vennoot van HP Ontwikkeling 29 C.V. hierna te noemen: '**HP 29**'; en Stichting Bewaarder HP 29 hierna te noemen: '**de bewaarder**'.

HP 29 en de bewaarder zijn tezamen eigenaar van de Grond, zoals hierna nader omschreven; HP 29 voor wat betreft gerechtigdheid in economische zin en de bewaarder voor wat betreft de gerechtigdheid in juridische zin.

HP 29 en de bewaarder tezamen hierna ook te noemen: "**verkoper**";

2. @,

hierna @tezamen te noemen: "**koper**".

De verschenen personen, handelend als gemeld, hebben het navolgende verklaard:

A. INLEIDING

1. Verkoper is eigenaar van:

- een perceel bouwrijpe grond, gelegen nabij de Planetenweg, de Saturnusstraat en de Van Heuven Goedhartlaan te Hoofddorp, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AL nummers 2853, 2847 en 2845 aan welke percelen door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, ter respectievelijke grootte van circa achtzestig are en vijftien centiare (68 a 15 ca), twee are en zeven centiare (2 a 7 ca) en vierendertig centiare (34 ca);

voormeld perceel hierna te noemen: de 'Grond', welke Grond bestemd is voor de realisatie van het Gebouw, zoals hierna nader omschreven.

Onder "het Gebouw" wordt verstaan:

- het op de Grond thans nog te realiseren en te eniger tijd, -na realisatiestaande gebouw, dat in hoofdzaak zal bestaan uit:
 - vierhonderdzes (406) woningen op de begane grond tot en met de dertiende verdieping met de (eventueel) daarbij behorende afzonderlijke bergingen, met toebehoren, alsmede een binnentuin op de begane grond;
 - vier (4) commerciële ruimten op de begane grond;
 - een parkeergarage met éénhonderdtweënegentig (192) parkeerplaatsen voor auto's, achttien (18) parkeerplaatsen voor motoren en twaalf (12) parkeerplaatsen voor scootmobiel's;
 - aparte ruimten voor nutsvoorzieningen.

Voorafgaande verkrijgingen

Verkoper heeft de Grond in eigendom verkregen:

1. voor wat betreft voormeld kadastraal perceel met nummer 2853 (met meer, afkomstig van het vervallen kadastrale nummer 2851) door de inschrijving in Register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op eenendertig maart tweeduizend zeventien (31-03-2017) in deel 70391 nummer 27, van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs en afstand van het recht om ontbinding te vorderen, op eenendertig maart tweeduizend zeventien (31-03-2017) verleden voor mr. M.C. Aarts, notaris gevestigd te Amsterdam;
 2. voor wat betreft voormeld kadastraal perceel met nummer 2847 door de inschrijving in Register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op @ in deel @ nummer @, van het afschrift van een akte van ruiling, houdende kwijting en constatering dat de in de overeenkomst van grondruil opgenomen ontbindende voorwaarden uitgewerkt zijn, op @ verleden voor @mr. S.J. van Os, notaris gevestigd te Haarlemmermeer;
 3. voor wat betreft voormeld kadastraal perceel met nummer 2845 door de inschrijving in Register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op @ in deel @ nummer @, van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs en afstand van het recht ontbinding te vorderen, op @ verleden voor @mr. S.J. van Os, notaris gevestigd te Haarlemmermeer.
2. Verkoper is voornemens op de Grond het Gebouw te doen realiseren en heeft

de Grond gesplitst in de navolgende appartementsrechten:

- a. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de éénhonderdtweënnegentig (192) stallingsplaatsen voor auto's, achttien (18) parkeerplaatsen voor motoren en twaalf (12) plaatsen voor scootmobiel, in de parkeergarage in de kelder, met hellingbanen en speedgate en verder aan- en toebehoren, gelegen in het appartementengebouw genaamd Knightsbridge (gebouw 29) gelegen nabij de Planetenweg, de Saturnusstraat en de Van Heuven Goedhartlaan te Hoofddorp, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AL, complexaanduiding @-A, appartementsindex 1; uitmakende het drieëntwintigduizend zeshonderdzeventig / tweehonderdnegenennegentigduizend achthonderdzevenenveertigste (23.670 / 299.847) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de Grond en het Gebouw; hierna ook te noemen: "**hoofdappartementsrecht parkeren**";
- b. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de vierhonderdzes (406) zich op de begane grond en de eerste tot en met de dertiende verdieping bevindende woningen met daarbij behorende bergingen, de daarbij behorende daken, vier (4) commerciële ruimten op de begane grond, een binnentuin op de begane grond, de fietsenstallingen in de parkeerkelder en op de begane grond, alsmede entrees op de begane grond, alles met verder aan- en toebehoren, gelegen in het appartementengebouw genaamd Knightsbridge (gebouw 29) gelegen nabij de Planetenweg, de Saturnusstraat en de Van Heuven Goedhartlaan te Hoofddorp, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AL, complexaanduiding @-A, appartementsindex 2; uitmakende het tweehonderdzesenzeventigduizend éénhonderdzevenenzeventig / tweehonderdnegenennegentigduizend achthonderdzevenenveertigste (276.177 / 299.847) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de Grond en het Gebouw. hierna ook te noemen: "**hoofdappartementsrecht wonen**";
zulks krachtens de inschrijving in Register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op @ in deel @ nummer @, van het afschrift van de akte van (hoofd)splitsing in appartementsrechten, op @ verleden voor @mr. S.J. van Os, notaris gevestigd te Haarlemmermeer, hierna te noemen: de "**akte van hoofdsplitsing**".
3. Het hoofdappartementsrecht wonen is vervolgens ondergesplitst in (onder)appartementsrechten, zulks blijktens akte op @ verleden voor @mr. S.J. van Os, notaris gevestigd te Haarlemmermeer, van welke akte een afschrift is ingeschreven in Register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op @ in deel @ nummer @, hierna te noemen: "**de akte van ondersplitsing wonen**".
4. Het hoofdappartementsrecht parkeren is vervolgens ondergesplitst in (onder)appartementsrechten, zulks blijktens akte op @ verleden voor @mr. S.J. van Os, notaris gevestigd te Haarlemmermeer, van welke akte een afschrift is ingeschreven in Register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het

kadaster en de openbare registers, op @ in deel @ nummer @, hierna te noemen: "**de akte van ondersplitsing parkeren**".

5. Voormelde akten van hoofd- en ondersplitsing hierna tezamen te noemen: "**de akten van splitsing**".

B. 1. KOOPOVEREENKOMST/KOOPPRIJS

Blijkens een tussen koper en verkoper gesloten koopovereenkomst - van welke koopovereenkomst blijkt uit een onderhands contract zich in kopie bevindend op het notariskantoor Gopisingh Van Os Notarissen, gevestigd te Hoofddorp, gemeente Haarlemmermeer, en hierna ook te noemen: "de koopovereenkomst" - heeft de verkoper verkocht aan de koper

@het hierna onder C. te omschrijven appartementsrecht,

@de hierna onder C. te omschrijven appartementsrechten,

@met het daaraan verbonden exclusief gebruiksrecht van twee (2) fietsenbergingen op de begane grond van het gebouw, zulks voor een koopprijs van @ (inclusief omzetbelasting, exclusief eventueel verschuldigde rente).

2. AANNEMINGSOVEREENKOMST

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: @, statutair gevestigd te @, kantoorhoudende @, @, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer @, hierna te noemen: "de ondernemer", en de koper hebben een aannemingsovereenkomst gesloten, hierna aan te duiden als; "de aannemingsovereenkomst", - van welke aannemingsovereenkomst blijkt uit een onderhands contract zich in kopie bevindend op het notariskantoor Gopisingh Van Os Notarissen, gevestigd te Hoofddorp, gemeente Haarlemmermeer - met betrekking het/de hierna te omschrijven registergoed(eren).

Blijkens de aannemingsovereenkomst heeft de koper als deelgerechtigde in het in de overweging genoemde gebouw met bijbehorende grond opdracht gegeven aan de ondernemer, om met inachtneming van de in de overweging van deze akte bedoelde akte(n) van splitsing en conform de desbetreffende technische omschrijving en tekening(en) en voor zover aanwezig staten van wijziging, al welke tot aannemingsovereenkomst behoren, het gebouw met aanhorigheden, waarvan het (de) door de koper gekochte appartementsrecht(en) een aandeel uitmaakt / uitmaken, (af) te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven, hetgeen de ondernemer heeft aangenomen.

De termijnen van de aanneemsom zullen door de koper conform het bepaalde in de aannemingsovereenkomst aan de ondernemer worden voldaan naar gelang de bouw vordert.

3. KWIJTING

Koper heeft de koopprijs (inclusief omzetbelasting en eventueel verschuldigde rente) voldaan door storting op een kwaliteitsrekening van de notaris ten name van Gopisingh Van Os Notarissen, ter uitbetaling aan verkoper op de wijze als is vermeld in de koopovereenkomst, voor welke betaling koper bij deze kwijting wordt verleend.

Verkoper verleent koper kwijting voor die betaling.

C. OMSCHRIJVING REGISTERGOEDEREN EN LEVERING

Ter voldoening aan de verplichting tot levering door verkoper aan koper, voortvloeiende uit de hiervoor vermelde koopovereenkomst levert de verschenen persoon sub 1 namens de verkoper bij deze aan koper, die in eigendom aanvaardt,

@ieder voor de onverdeelde helft:

@woning

- @

@onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het **hoofdappartementsrecht wonen**;

hierna te noemen: "het verkochte".

Het verkochte zal door de koper worden gebruikt als woonappartement.@

@woning en parkeerplaats

1. @

@onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het **hoofdappartementsrecht wonen**;

2. @

onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het **hoofdappartementsrecht parkeren**;

tezamen hierna te noemen: het verkochte.

Het verkochte zal door de koper worden gebruikt als woonappartement alsmede parkeerplaats@en.@

@Bij voormelde woning behoort het voor koper exclusief gebruiksrecht van twee (2) fietsenbergingen in de gemeenschappelijke ruimte op de begane grond van het gebouw, welke fietsenbergingen nader door verkoper voor of uiterlijk op de dag van oplevering van het verkochte aan koper worden toegewezen.

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper het volgende medegedeeld:

het is hem niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

Opstalrechten

De Grond is belast met de navolgende vier (4) rechten van opstal, te weten:

1. ten behoeve van de stichting: Stichting WKO Hyde Park, zulks blijktens een akte van vestiging opstalrecht op @ verleden voor @mr. S.J. van Os, notaris gevestigd te Haarlemmermeer, van welke akte een afschrift is ingeschreven in Register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op @ in deel @ nummer @;
2. op welk opstalrecht ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Eteck Warmte Hyde Park B.V. een recht van onderopstal is verleend, zulks blijktens een akte van vestiging (onder)opstalrecht op @ verleden voor @mr. S.J. van Os, notaris gevestigd te Haarlemmermeer, van welke akte een afschrift is ingeschreven in Register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op @ in deel @ nummer @;
3. ten behoeve van de naamloze vennootschap: Liander N.V., zulks blijktens een akte van vestiging opstalrecht op @ verleden voor @mr. S.J. van Os, notaris gevestigd te Haarlemmermeer, van welke akte een afschrift is ingeschreven in Register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op @ in deel @ nummer @;
4. ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Mitsubishi Elevator Europe B.V., zulks blijktens een akte van vestiging opstalrecht op @ verleden voor @mr. S.J. van Os, notaris gevestigd te Haarlemmermeer, van welke akte een afschrift is ingeschreven in Register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare

registers op @ in deel @ nummer @.

D. BEPALINGEN EN BEDINGEN

Voormelde overeenkomst van koop en levering is voorts aangegaan onder de navolgende bepalingen en bedingen.

1. Verkoper levert aan koper eigendom, die:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen of hypotheken of inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen anders dan hierna vermeld;
 - d. niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, anders dan hierna vermeld.
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van de in de splitsing betrokken grond en/of de verdere omschrijving van de hiervoor omschreven onroerende zaak niet juist of niet volledig is, geeft dit geen grond tot het vorderen van vermeerdering of vermindering van de koopprijs of vernietiging van de koop.
3. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats op de wijze en het tijdstip als vermeld in de met de ondernemer gesloten aannemingsovereenkomst.
 Tot aan de datum van oplevering van het verkochte zijn alle risico's voor rekening van de ondernemer.
 Op de dag waarop het verkochte aan koper feitelijk wordt afgeleverd (het moment waarop de koper de sleutels van het verkochte in ontvangst neemt), gaan alle risico's voor het verkochte, waaronder begrepen van brand- en stormschade, op koper over, onverminderd de verplichtingen van de ondernemer uit hoofde van de aannemingsovereenkomst.
 Het verkochte kan door koper na oplevering van het verkochte in eigen gebruik worden aanvaard na aan al zijn verplichtingen voldaan te hebben en bovendien na ondertekening door of namens de ondernemer en koper van het proces-verbaal van oplevering.
 Voor de op de oplevering van toepassing zijnde voorwaarden (de zogenaamde vijf procentregeling (5%-regeling/wettelijk opschortingsrecht) wordt ondermeer verwezen naar de aannemingsovereenkomst met bijbehorende Algemene Voorwaarden.
4. Op de aannemingsovereenkomst is de @Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw waaraan het keurmerk van de Stichting GarantieWoning is verleend van toepassing. De koper verklaarde een exemplaar te hebben ontvangen van vorenbedoelde garantie- en waarborgregeling en met de inhoud daarvan volledig bekend te zijn en deze uitdrukkelijk te aanvaarden. Koper heeft het betreffende waarborgcertificaat ontvangen.
5. De baten en lasten van het verkochte zijn van heden af voor rekening van de koper.
6. Alle kosten, rechten en belastingen op deze eigendomsoverdracht vallende, zijn voor rekening van **verkoper**.
7. Voorzover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden, hetgeen vóór het passeren van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen.

E. SCHIPHOLBEPALING

Door de gemeente Haarlemmermeer is aan verkoper de verplichting opgelegd om toekomstige kopers/eindgebruikers casu quo rechtsopvolgers/beleggers te wijzen dat het project Hyde Park te Hoofddorp zich bevindt op een met vliegtuiggeluid belaste locatie.

De letterlijke tekst van de door de gemeente aan verkoper opgelegde verplichting luidt:

"30. Schipholbepaling

30.1. HP verklaart bekend te zijn met het feit dat het Contractgebied zich bevindt op een met vliegtuiggeluid belaste locatie en met de daaruit voortvloeiende geluidsbepalingen. HP is verplicht om bij overdracht, bezwaring met een beperkt genotsrecht dan wel verhuur of ingebruikgeving van (een gedeelte van) het Contractgebied in haar overeenkomsten met toekomstige kopers/eindgebruikers c.q. rechtsopvolgers/beleggers te wijzen op het feit dat het Contractgebied zich bevindt op een met vliegtuiggeluiden belaste locatie. HP wijst daarbij op het bestaan van het Bewoners Aanspreekpunt Schiphol (BAS), Informatiecentrum voor (a.s.) omwonenden, www.bezoekbas.nl, dagelijks bereikbaar onder nummer 020-6015555.

30.2. HP is verplicht om bij overdracht, bezwaring met een beperkt genotsrecht danwel verhuur of ingebruikgeving van (een gedeelte van) het Contractgebied, zijn verplichtingen met betrekking tot het informeren zoals in het vorige lid omschreven ten behoeve van de Gemeente op te leggen en aan te laten nemen door haar kopers/eindgebruikers c.q. door haar rechtsopvolgers/beleggers. Op gelijke wijze verbindt HP zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de koper/eindgebruiker c.q. van de rechtsopvolgers/beleggers, dat ook deze de verplichtingen uit lid 1 en lid 3 van dit artikel zal/zullen opleggen aan diens rechtsopvolgers of zakelijk gerechtigden. Iedere opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente de informatieverplichting aan.

30.3. Bij het niet voldoen aan de verplichting van de voorgaande leden verbeurt HP dan wel kopers/eindgebruikers c.q. rechtsopvolgers/beleggers een boete van € 25.000,00 per gebeurtenis ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid van deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen."

Ketting-/boetebeding

1. Ter uitvoering van het bepaalde in het hiervoor aangehaalde artikel 30.2. legt verkoper bij deze ten behoeve van de gemeente Haarlemmermeer op aan koper, die bij deze verklaart aan te nemen en te aanvaarden, de verplichting om bij overdracht, bezwaring met een beperkt genotsrecht, danwel verhuur of ingebruikgeving van (een gedeelte van) het verkochte, opvolgende kopers/eindgebruikers casu quo rechtsopvolgers/beleggers te informeren zoals is bepaald in het hiervoor aangehaalde artikel 30.1.

2. Koper is verplicht om bij overdracht, bezwaring met een beperkt genotsrecht danwel verhuur of ingebruikgeving van (een gedeelte van) het verkochte, zijn verplichtingen met betrekking tot het informeren zoals in het vorige lid omschreven ten behoeve van de gemeente Haarlemmermeer op te leggen en aan te laten nemen door zijn kopers/eindgebruikers casu quo door zijn rechtsopvolgers/beleggers.

Op gelijke wijze verbindt koper zich jegens de gemeente Haarlemmermeer tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van bedoelde kopers/eindgebruikers

casu quo rechtsopvolgers/beleggers, dat ook deze de verplichtingen uit lid 1 en lid 3 van dit artikel zullen opleggen aan hun rechtsopvolgers of zakelijk gerechtigden. Iedere opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente Haarlemmermeer de informatieverplichting aan.

3. Bij het niet voldoen aan de verplichtingen van de voorgaande leden verbeurt koper dan wel zijn opvolgende kopers/eindgebruikers casu quo rechtsopvolgers/beleggers een boete van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) per gebeurtenis ten behoeve van de gemeente Haarlemmermeer, met bevoegdheid van deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

F. BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN, BIJZONDERE VERPLICHTINGEN, BEPERKTE RECHTEN, ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF KETTINGBEDINGEN

1. Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen, bijzondere verplichtingen, beperkte rechten, erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en kettingbedingen die op het verkochte onderscheidenlijk het gebouw en/of de grond betrekking hebben, wordt verwezen naar de bepalingen zoals die onder **"BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN"** en **"DOOR DE GEMEENTE HAARLEMMERMEER OPGELEGDE BIJZONDERE BEPALINGEN"** zijn opgenomen in de akte van hoofdsplitsing, met de inhoud waarvan partijen verklaarden volledig bekend zijn en welke inhoud geacht wordt van deze akte een integrerend onderdeel uit te maken.

In de akte van hoofdsplitsing is voorts het navolgende woordelijk opgenomen: **"DOOR DE GEMEENTE HAARLEMMERMEER OPGELEGDE BIJZONDERE BEPALINGEN**

Enzovoorts.

4. Borging Parkeren

Door de gemeente Haarlemmermeer is aan de gerechtigde de navolgende verplichting opgelegd, woordelijk luidende:

"13.6. HP informeert toekomstige eerste bewoners, voorafgaand aan het aangaan van een koop- of huurovereenkomst, dat er in de Openbare ruimte betaald parkeren zal worden ingevoerd in het Contractgebied en dat er geen bewonersvergunningen worden uitgegeven.

13.7. Door deelauto's in bouwblokken beschikbaar te stellen voor bewoners kan, conform het parkeernormbeleid, het totaal aantal parkeerplaatsen per bouwblok worden verlaagd. Dit betekent dat deelauto's een deel van het eigen autobezit vervangen. Indien een Bouwplan voorziet in het aanbieden van deelauto's, is HP gehouden om bij oplevering van de eerste woning van een Woonblok daarin een voor bewoners, op basis van een door HP in samenspraak met en door de gemeente goedgekeurd plan, operationeel werkend systeem voor inzet van het betreffende, in het Bouwplan voorziene aantal deelauto's beschikbaar te hebben. Het door HP in samenspraak met de Gemeente op te stellen plan moet erin voorzien dat het gebruik van deelauto's voor bewoners een gelijkwaardig alternatief is voor het gebruik van een eigen auto. HP is gehouden om gedurende tenminste 3 jaar na oplevering van het betreffende Woonblok het deelautosysteem in

stand te (doen) houden.

13.8. *HP is verplicht om bij overdracht, splitsing, bezwaring met een beperkt genotsrecht danwel verhuur of ingebruikgeving van een (onderdeel) van een Bouwplan dat voorziet in ruimte voor deelauto's, de in het vorige lid omschreven verplichtingen met betrekking tot de realisatie en instandhouding van een systeem voor deelauto's op te leggen en aan te laten nemen door haar kopers/eindgebruikers c.q. door haar rechtsopvolgers/beleggers. Op gelijke wijze verbindt HP zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de koper/eindgebruiker c.q. de rechtsopvolgers/beleggers, dat ook deze verplichtingen uit het vorige lid, alsmede dit lid zal/zullen opleggen aan diens rechtsopvolgers of zakelijk gerechtigden. Iedere opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente deze verplichtingen aan.*

Bij het niet voldoen aan deze verplichting verbeurt HP dan wel haar kopers/eindgebruikers c.q. rechtsopvolgers/beleggers een boete van € 100.000,00 (zegge: honderdduizend euro) per gebeurtenis ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid van deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen."

Een en ander zoals hierna nader is omschreven in Artikel 27.1."

Voor zover in de hiervoor vermelde bepalingen lasten, verplichtingen en/of beperkingen voorkomen, waarvan verkoper verplicht is deze aan koper op te leggen, legt verkoper die lasten, verplichtingen en/of beperkingen -waaronder uitdrukkelijk ook begrepen de vermelde boete-/kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen- bij deze aan koper op, die die lasten, verplichtingen en/of beperkingen bij deze uitdrukkelijk aanvaardt.

Voor zover die bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten bij deze uitdrukkelijk door verkoper bedongen en door verkoper ten behoeve van die derde(n) aanvaard.

Ketting-/boetebeding

Koper is voorts verplicht alle opvolgende eigenaren, hun rechtsopvolgers en gebruikers aan de hiervoor onder "4. Borging Parkeren" aangehaalde verplichtingen, het aldaar vermelde boetebeding en het kettingbeding te binden, zulks op verbeurte ten behoeve van de gemeente Haarlemmermeer van een onmiddellijk opeisbare boete van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00) per gebeurtenis.

2. M-Use liftinstallaties van Mitsubishi Elevator Europe B.V.

Voorts wordt nog uitdrukkelijk verwezen naar:

a. de hiervoor onder Opstalrechten sub 4. vermelde akte van vestiging opstalrecht, waarin ondermeer voorkomt, woordelijk luidende:

"De comparant, handelend als gemeld, verklaarde:

OVERWEGINGEN

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

- *"de grond": een perceel bouwrijpe grond, gelegen nabij de Planetenweg, de Saturnusstraat en de Van Heuven Goedhartlaan te Hoofddorp, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AL nummers 2853, 2847 en 2845*

aan welke percelen door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, ter respectievelijke grootte van circa achtenzestig are en vijftien centiare (68 a 15 ca), twee are en zeven centiare (2 a 7 ca) en vierendertig centiare (34 ca);

- "het gebouw": het op de grond thans nog te realiseren en te eniger tijd, -na realisatie- staande gebouw, dat in hoofdzaak zal bestaan uit:
 - vierhonderdzes (406) woningen op de begane grond tot en met de dertiende verdieping met de (eventueel) daarbij behorende afzonderlijke bergingen, met toebehoren, alsmede een binnentuin op de begane grond;
 - vier (4) commerciële ruimten op de begane grond;
 - een parkeergarage met éénhonderdtweënnegentig (192) parkeerplaatsen voor auto's, achttien (18) parkeerplaatsen voor motoren en twaalf (12) parkeerplaatsen voor scootmobiel;
 - aparte ruimten voor nutsvoorzieningen.

A. Perceel

Eigenaar is gerechtigd tot:

- de grond.

hierna ook te noemen: "**Perceel**".

B. I. Voorafgaande verkrijgingen

Enzovoorts

II. Bestaande opstalrechten

De Grond is belast met drie (3) opstalrechten, en wel:

1. ten behoeve van de stichting: Stichting WKO Hyde Park, zulks blijkens een akte van vestiging opstalrecht mede heden voor mij, notaris, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven in Register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers;
2. ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Eteck Warmte Hyde Park B.V., zulks blijkens een akte van vestiging (onder)opstalrecht mede heden voor mij, notaris, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven in Register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers;
3. ten behoeve van de naamloze vennootschap Liander N.V., zulks blijkens een akte van vestiging opstalrecht mede heden voor mij, notaris, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven in Register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers; onderhavig opstalrecht is alleen gevestigd op de onder de Grond omschreven kadastrale percelen met nummers 2847 en 2853.

C. Ontwikkeling Project, Liftschachten

1. Eigenaar heeft op het Perceel een appartementencomplex ontwikkelt bestaande uit het gebouw ("**Gebouw**").
2. Eigenaar heeft in het Gebouw voor eigen rekening en risico liftschachten gerealiseerd, ter plaatse aangeduid op de als Bijlage 1 aan deze akte gehechte demarcatietekening ("**Liftschachten**").

3. *Opstaller zal in de Liftschachten elf (11) liftinstallaties installeren, zoals deze liftinstallaties zijn aangeduid op Bijlage 1 ("Liftinstallaties").*
4. *Eigenaar en Opstaller zijn overeengekomen dat Eigenaar ten behoeve van Opstaller een zelfstandig recht van opstal op het Perceel zal vestigen, inhoudende het recht om in en op het Gebouw de Liftinstallaties met verder toebehoren aan te brengen, in eigendom te hebben, te houden, te onderhouden, te repareren en zo nodig te vernieuwen.*

Voormelde overeenkomst is neergelegd in een op @ door Opstaller opgesteld en door Eigenaar ondertekende onderhandse opdrachtbevestiging met het kenmerk @, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht ("Overeenkomst").

VESTIGING OPSTALRECHT

Eigenaar en Opstaller komen overeen:

Artikel 1. Vestiging Opstalrecht, bevoegdheden

1. *Ter uitvoering van de Overeenkomst (en voorzover nodig) komen partijen hierbij overeen dat de Eigenaar hierbij vestigt ten behoeve van Opstaller, gelijk Opstaller hierbij aanvaardt:*
 - *het zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek op het Perceel ("Opstalrecht").*
2. *Het Opstalrecht houdt in de bevoegdheid van Opstaller om in en op het Gebouw, en dan met name in de Liftschachten, de Liftinstallaties aan te brengen, in eigendom te hebben, te houden, te onderhouden, te repareren en zo nodig te vernieuwen.*
3. *Opstaller is gerechtigd om ten behoeve van het beheer en onderhoud van de Liftinstallaties door het Gebouw te komen en te gaan van en naar de Liftinstallaties onder de verplichting voor de Opstaller dit te doen op de minst bezwarende wijze.*

Artikel 2. Duur

Het Opstalrecht gaat in op heden wordt gevestigd voor onbepaalde tijd, met dien verstande dat het Opstalrecht kan eindigen op de in de wet, de Overeenkomst en de in deze akte genoemde gronden.

Artikel 3. Retributie, omzetbelasting

1. *Opstaller is voor het Opstalrecht geen retributie of andere vergoedingen verschuldigd aan Eigenaar.*
2. *Eigenaar verklaart dat hij ondernemer is in de zin van artikel 7 lid 1 van de Wet op de omzetbelasting 1968, maar dat Opstaller geen vergoeding aan Eigenaar verschuldigd is voor het Opstalrecht, zodat niet sprake is van een levering van goederen of dienst, die onder bezwarende titel wordt verricht zoals bedoeld in artikel 1 onderdeel a van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat Eigenaar geen omzetbelasting verschuldigd is wegens de vestiging van het Opstalrecht.*
3. *De overdrachtsbelasting ter zake van de verkrijging van het Opstalrecht is – indien verschuldigd – voor rekening van Eigenaar.*
4. *De notariële kosten wegens de vestiging van het Opstalrecht, de over die kosten verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van Eigenaar.*

Artikel 4. Risico

Het risico van de Liftinstallaties is casu quo blijft voor Opstaller, met dien verstande dat de Liftinstallaties gedurende de looptijd van de Overeenkomst voor risico van Eigenaar zijn.

Artikel 5. Zakelijke lasten

1. *Alle zakelijke lasten (onroerende zaakbelasting, waterschapslasten en rioolrecht) die met betrekking tot de Liftinstallaties respectievelijk het Opstalrecht worden geheven of zullen worden geheven, komen vanaf heden voor rekening van Opstaller.*
2. *Indien Eigenaar lasten heeft voldaan die op grond van het in het vorige lid bepaalde voor rekening van Opstaller komen, zal Eigenaar daarvan mededeling doen aan Opstaller, die verplicht is binnen een maand na ontvangst van een kopie van de betreffende factuur en een betalingsbewijs het desbetreffende bedrag aan Eigenaar te vergoeden.*

Artikel 6. Garanties

Enzovoorts.

Artikel 7. Gebruik

1. *Het is Opstaller niet geoorloofd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Eigenaar:*
 - a. *de Liftinstallaties te slopen;*
 - b. *andere (bouw)werken op te richten dan de Liftinstallaties;*
 - c. *de Liftinstallaties hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk van bestemming te wijzigen; en*
 - d. *het Perceel mede te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van voorwerpen, waarvan naar het oordeel van Eigenaar gevaar, schade of hinder te duchten is.*
2. *Eigenaar mag zijn toestemming niet op onredelijke voorwaarden onthouden en kan (financiële) voorwaarden verbinden aan de in dit artikel bedoelde toestemming.*
3. *Het in dit artikel bepaalde laat onverlet dat Opstaller de Liftinstallaties buiten werking mag stellen in de situaties omschreven in de Overeenkomst.*

Artikel 8. Onderhoud

Opstaller is verplicht de Liftinstallaties in goede staat te onderhouden, overeenkomstig hetgeen daarover is bepaald in de Overeenkomst.

Artikel 9. Einde Opstalrecht

1. *Opstaller is bevoegd het Opstalrecht op te zeggen:*
 - a. *met inachtneming van een termijn van zes (6) maanden; en/of*
 - b. *per direct, indien Opstaller op grond van de Overeenkomst jegens Eigenaar gehouden is om het Opstalrecht te beëindigen.*
2. *Eigenaar kan het Opstalrecht uitsluitend opzeggen indien:*
 - a. *Opstaller in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze akte; en/of*
 - b. *rechtens vaststaat dat de Overeenkomst is ontbonden wegens een terechtkoming van Opstaller in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en Eigenaar de als gevolg van die ontbinding aan Opstaller verschuldigde restwaardevergoeding aan Opstaller heeft voldaan.*

De opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het Opstalrecht in de openbare registers staan ingeschreven.

Eigenaar stelt daarbij tevens de dag vast, waarop het recht geëindigd zal zijn en het Perceel te zijner vrije beschikking moet worden gesteld, welke dag ten minste één maand na de dagtekening van het exploitatiedocument zal dienen te liggen.

Artikel 10. Wegnemingsrecht

Opstaller heeft tijdens de duur van het Opstalrecht en/of bij het einde daarvan uitsluitend de bevoegdheid de Liftinstallaties, voor zover door hemzelf of een rechtsvoorganger aangebracht of van Eigenaar tegen vergoeding van de waarde overgenomen, geheel dan wel gedeeltelijk weg te nemen indien dat wegnemingsrecht voortvloeit uit de Overeenkomst.

Artikel 11. Vergoedingsrecht bij einde Opstalrecht

Opstaller heeft uitsluitend recht op vergoeding van de waarde van de Liftinstallaties ten tijde van de beëindiging van het Opstalrecht indien dat vergoedingsrecht voortvloeit uit de Overeenkomst. Op de vergoeding komt in mindering hetgeen Opstaller aan Eigenaar uit hoofde van het Opstalrecht eventueel nog dient te voldoen, de kosten daaronder begrepen.

Artikel 12. Overdracht Overeenkomst

1. *Eigenaar en Opstaller zijn blijkens de Overeenkomst overeengekomen dat Eigenaar bij overdracht van het Perceel verplicht is om zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst over te dragen aan de verkrijger bij wijze van contractsovername als bedoeld in artikel 6:159 van het Burgerlijk Wetboek.*

2. *Eigenaar heeft deze verplichting als vermeld in artikel 12 lid 1. bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het Perceel alsmede bij de vestiging van een beperkt recht - het recht van hypotheek uitgezonderd – daarop, op straffe van een direct opeisbare boete van drie miljoen tweehonderdneuentachtigduizend achthonderdtweënvijftig euro (€ 3.289.852,00) (zijnde twee maal de restwaarde op dag 1 van bijlage 4 van de opdrachtbevestiging) ten behoeve van Opstaller of zijn rechtsopvolgers, onverminderd het recht van Opstaller om alsnog nakoming te vragen en/of vergoeding van verdere schade. Voormelde boete zal jaarlijks worden geïndexeerd overeenkomstig het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te publiceren "CPI op basis van CAO lonen", op basis van tweeduizend zes is honderd (2015=100).*

Komt de "CPI o.b.v. CAO lonen" te vervallen, dan zullen deze bedragen worden geïndexeerd aan de hand van andere vergelijkbare prijsindices."; en

b. Artikel 30 van de koopovereenkomst, woordelijk luidende:

"M-Use liftinstallaties

Artikel 30

Tussen de ondernemer en Mitsubishi Elevator Europe B.V. is een overeenkomst gesloten inzake de liftinstallaties van vermelde registergoederen, waarin (onder meer) de volgende bepalingen zijn opgenomen:

"2.2 Enzovoorts

"M-Use®

Koper is bekend met het M-Use®-contract tussen Mitsubishi Elevators Europe B.V. ("Mitsubishi") en (toekomstige) Verenigingen van Eigenaars in het gebouw Knightbridge ("VVE") voor het gebruik van de personenliften in de zes huizen in het gebouw.

Indien dit M-Use®-contract eindigt anders dan op de wijze(n) als in het M-Use®-contract voorzien, is koper verplicht om tezamen met de overige gerechtigden tot een appartementsrecht (woning en/of parkeerplaats) in het gebouw Knightsbridge eenzelfde M-Use®-contract aan te gaan met Mitsubishi. Voor dat geval geeft Koper hierbij bij voorbaat onherroepelijk volmacht aan de VVE om dit M-Use®-contract namens koper aan te gaan en alle rechten en verplichtingen namens koper uit te oefenen respectievelijk na te komen.

*Koper is verplicht het bepaalde in dit artikel bij wijze van kettingbeding op te leggen aan zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel. Koper heeft deze verplichting bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte alsmede bij de vestiging van een beperkt recht - het recht van hypotheek uitgezonderd – daarop, op straffe van een direct opeisbare boete van **drie miljoen tweehonderdnegenentachtigduizend achthonderdtweënvijftig euro (€ 3.289.852,00)**/ prijspeil 1 januari 2019). Voormelde boete zal jaarlijks worden geïndexeerd overeenkomstig het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te publiceren index cijfer wat in het contract staat. Komt de Index te vervallen, dan zullen deze bedragen worden geïndexeerd aan de hand van andere vergelijkbare prijsindices."*

Alle kosten (zoals van lease en onderhoud) van de lift zullen via de servicekosten aan koper in rekening worden gebracht."

Koper is verplicht het bepaalde in het voormelde aangehaalde artikel 30 bij wijze van kettingbeding op te leggen aan zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel. Koper heeft deze verplichting bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte alsmede bij de vestiging van een beperkt recht - het recht van hypotheek uitgezonderd – daarop, op straffe van een direct opeisbare boete van **drie miljoen tweehonderdnegenentachtigduizend achthonderdtweënvijftig euro (€ 3.289.852,00)** (prijspeil één januari tweeduizend negentien (1 januari 2019)).

Voormelde boete zal jaarlijks worden geïndexeerd overeenkomstig het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te publiceren index cijfer wat in het contract staat. Komt de Index te vervallen, dan zullen deze bedragen worden geïndexeerd aan de hand van andere vergelijkbare prijsindices.

G. AKTE VAN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN EN SPLITSINGSREGLEMENT

1. Het gebouw waarvan het verkochte deel uitmaakt is gesplitst in appartementsrechten bij de akte van hoofdsplitsing.
Het hoofdappartementsrecht wonen is gesplitst in appartementsrechten bij de akte van ondersplitsing wonen.
Het hoofdappartementsrecht parkeren is gesplitst in appartementsrechten bij de akte van ondersplitsing parkeren.
2. Koper verklaart een afschrift van de akten van splitsing te hebben ontvangen.
3. Koper verklaart de in de akten van splitsing en de in het in elk van die akten van splitsing daarbij van toepassing verklaarde reglement van splitsing,

waaronder wordt verstaan elk betreffende met betrekking tot de respectievelijke hoofd- en ondersplitsingen geldende reglement van splitsing, inclusief het daarvan deel uitmakende modelreglement, opgelegde verplichtingen hierbij te aanvaarden en te zullen nakomen.

4. Het is koper bekend als appartementseigenaar van rechtswege lid te zijn van de desbetreffende Vereniging van Eigenaars, waaronder wordt verstaan elke betreffende vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek, die is opgericht bij de respectievelijke akten van hoofd- en ondersplitsing.
5. Reserve- en/of onderhoudsfondsen
In het verkochte is begrepen het aandeel van verkoper in de reserve- en/of onderhoudsfondsen van de vereniging van eigenaars. Aangezien de vereniging van eigenaars kort geleden is opgericht, is die vereniging nog niet actief en is het reservefonds **nihil**.

@

alleen van toepassing bij de bouwnummers 1.01.07, 4.01.03, 4.01.09, 4.06.01, 4.08.02 zie koopovereenkomst

@

@H. ZELFBEWONINGSPLICHT

Voor de woningen met de bouwnummers 1.01.07, 4.01.03, 4.01.09, 4.06.01, 4.08.02 geldt dat door de gemeente Haarlemmermeer aan verkoper de verplichting is opgelegd om ten behoeve van de gemeente Haarlemmermeer aan de koper voor een termijn van twee achtereenvolgende jaren vanaf de datum van voltooiing van de woningen en inschrijving van de eerste bewoner in de Basisregistratie Personen een verplichting tot zelfbewoning door koper, dan wel door een of meer bloedverwanten in de eerste graad van koper en verbod tot doorverkoop op te leggen.

De letterlijke tekst van de door de gemeente aan verkoper opgelegde verplichting luidt:

"Verplichting tot zelfbewoning en verbod tot doorverkoop

HP verplicht zich om in de koopovereenkomst en de akte van levering of vestiging van een zakelijk recht met een koper van en door haar in het Contractgebied uit te geven betaalbare koopwoning (hierna: de Woning) op te (doen) nemen:

1. *De koper zal gedurende twee achtereenvolgende jaren vanaf de datum van voltooiing van de Woning (=datum gereedmelding aan de Gemeente) en inschrijving van de eerste bewoner in de Basisregistratie Personen, de Woning uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen, dan wel te laten bewonen door een of meer bloedverwanten van de koper in de eerste graad (hierna: bloedverwanten).*
2. *Indien de datum van voltooiing van de Woning en datum van inschrijving van de eerste bewoner in de Basisregistratie Personen niet gelijk zijn, is de meeste recente datum bepalend voor de aanvang van de termijn als genoemd in lid 1.*
3. *Het is een koper gedurende de in lid 1 gestelde termijn niet toegestaan de Woning te vervreemden dan wel te bezwaren met een persoonlijk of zakelijk recht. De vestiging van een recht van hypotheek wordt hier niet onder begrepen.*
4. *Het bepaalde in lid 1 en lid 3 is niet van toepassing in geval van:*
 - a. *overlijden van koper of één van zijn gezinsleden of de ingeschreven bloedverwant(en);*

- b. *verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;*
 - c. *executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW.*
5. *Burgemeester en wethouders kunnen - onverminderd het bepaalde in lid 4 - na schriftelijk verzoek ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 en lid 3. Ontheffing kan worden verleend, mits koper daartoe relevante schriftelijke bewijzen overlegt, in het geval van:*
- a. *verandering van werkring van koper of van diens partner of de ingeschreven bloedverwant(en) op grond waarvan redelijkerwijs uit Hoofddorp verhuisd dient te worden;*
 - b. *ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinding van het samenlevingsverband dan wel het geregistreerd partnerschap;*
 - c. *verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper of zijn eventuele gezinsleden.*
- Aan de ontheffing kunnen door burgemeester en wethouders nadere voorwaarden worden verbonden.*
6. *Bij niet, niet-tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel is koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd te hoogte van vijftigduizend euro (€ 50.000,-).*
7. *De in het voorgaande lid bedoelde boete moet worden voldaan binnen veertien dagen na een daartoe strekkende mededeling door de Gemeente, doch in ieder geval uiterlijk op het tijdstip dat de Woning aan derden in juridische of economische eigendom zal worden overgedragen dan wel zal worden bezwaard met een persoonlijk of beperkt zakelijk recht (m.u.v. het recht van hypotheek). De notaris, belast met de verkoop en eigendomsoverdracht van de woning binnen de in lid 1 bedoelde termijn, dient bij de Gemeente te informeren of de in lid 5 bedoelde ontheffing is verleend én of sprake is van de omstandigheden als bedoeld in lid 4 van dit artikel. In het geval vorenbedoelde ontheffing niet is verleend, danwel er geen sprake is van de omstandigheden als bedoeld in lid 4, dient de notaris de in de in lid 6 bedoelde boete bij Koper dan wel de alsdan verkopende partij in rekening te brengen en aan de Gemeente af te dragen. Voor zover nodig machtigt (Koper als) de verkopende partij de betreffende notaris onherroepelijk om te handelen als hiervoor omschreven.*
8. *De koper is verplicht gedurende de in artikel 1 bedoelde termijn alle opvolgende eigenaren van de Woning en/of diegene, aan wie hij daarop of op een deel daarvan een zakelijk genotsrecht verleent, middels kettingbeding in de leveringsakte te binden jegens de Gemeente aan de verplichtingen bedoeld in dit artikel."*

Ketting-/boetebeding

Verkoper legt bij deze de hiervoor vermelde verplichtingen en het daarin opgenomen boete- en kettingbeding op aan koper, die verklaart dit te aanvaarden. Indien de koper in strijd handelt met een hiervoor aangehaalde verplichting en/of voorwaarde, verbeurt koper ten bate van de gemeente Haarlemmermeer een onmiddellijk opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00). Voorzover de hiervoor onder 1. en 2. bedoelde termijn van twee (2) jaar nog niet is verstreken, verbindt de koper van de woning zich alle opvolgende eigenaren aan de hiervoor aangehaalde verplichtingen en het hiervoor genoemde boetebeding en aan deze verplichting te verbinden, op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete

van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten bate van de gemeente Haarlemmermeer.@

@alleen opnemen bij levering van een parkeerplaats

@I. OVERDRACHT VAN EEN APPARTEMENTSRECHT BESTEMD TOT STALLINGSPLAATS

Voorts wordt nog verwezen naar voormelde akte van ondersplitsing parkeren, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

"K. Overdracht Appartementsrecht. Vestiging en overdracht beperkte rechten

Artikel 42

Overdracht

42.1 Een Appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht is in dit Artikel mede begrepen een levering ten titel van verdeling.

Bij een voorgenomen overdracht of verhuur van een of meer van de Appartementsrechten met indices 417 tot en met 638, elk rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats (parkeerplaats), hierna in dit artikel 42.1 verder te noemen: de "**parkeerplaats**", zonder dat de parkeerplaats tegelijk met een woning in het gebouw aan dezelfde nieuwe Eigenaar of huurder wordt overgedragen casu quo verhuurd, geldt de volgende aanbiedingsregeling:

1. Aanbiedingsplicht:

- a. Indien de Eigenaar van de parkeerplaats, hierna ook te noemen: de "**aanbieder**", de parkeerplaats wenst te vervreemden of verhuren, dan is de aanbieder verplicht de parkeerplaats te koop casu quo te huur aan te bieden aan:
 - i. de Eigenaar(s) of Gebruiker(s) van de Appartementsrechten omvattende een woning in het Gebouw, die geen parkeerplaats hebben of huren (hierna te noemen: "**rechthebbende(n) categorie I**"); en
 - ii. de Eigenaar(s) of Gebruiker(s) van de Appartementsrechten omvattende een woning in het Gebouw, die al wel een parkeerplaats hebben of huren (hierna te noemen: "**rechthebbende(n) categorie II**"), waarbij de rechthebbenden categorie I vóór de rechthebbenden categorie II gaan.
- b. De aanbieder biedt de parkeerplaats aan door middel van een aangetekende brief aan het Bestuur. In die brief vermeldt hij de marktconforme koopprijs, voorwaarden en eventueel overige bepalingen waaronder hij een koopovereenkomst of huurovereenkomst wenst te sluiten. Het Bestuur is verplicht binnen twee (2) weken na ontvangst van de hiervoor vermelde brief, over de inhoud van die brief een schriftelijke mededeling te doen aan de rechthebbenden categorie I en II, die zich als belangstellende voor een parkeerplaats op de door het bestuur van de vereniging bij te houden wachtlijst hebben laten plaatsen. Deze mededelingen geschieden op een door het Bestuur te bepalen wijze.
- c. Binnen vier (4) weken na de onder b hierboven bedoelde mededelingen van het Bestuur, dienen de rechthebbenden categorie I en II, die van hun recht van voorkeur gebruik willen maken, dit aan het Bestuur

schriftelijk mede te delen, bij gebreke waarvan hun recht van voorkeur is vervallen.

Elke rechthebbende categorie I en II die tijdig heeft verklaard van zijn recht van voorkeur gebruik te willen maken, wordt hierna genoemd: "gegadigde(n)".

- d. *Indien er binnen een categorie meerdere gegadigden zijn, zal de toewijzing geschieden door middel van een loting te verrichten binnen twee (2) weken na de onder c hierboven vermelde termijn door het Bestuur onder toezicht van een notaris. Elke gegadigde krijgt een rangnummer.*
 - e. *Binnen tien (10) dagen na het verstrijken van de onder c. hierboven gestelde termijn casu quo de onder d hierboven bedoelde loting, deelt het Bestuur aan de aanbieder en de gegadigde(n) schriftelijk mede wie de toegewezen gegadigde is (de gegadigde met het hoogste rangnummer), waaraan de aanbieder de betreffende parkeerplaats dient aan te bieden. De aanbieder heeft tot het sluiten van de koopovereenkomst of huurovereenkomst het recht zijn aanbod in te trekken.*
Indien er na het verstrijken van de onder c. hierboven gestelde termijn geen gegadigden blijken te zijn, deelt het Bestuur dit eveneens schriftelijk aan de aanbieder mede.
 - f. *Indien de toegewezen gegadigde niet overgaat tot acceptatie van het aanbod van de aanbieder en er geen koopovereenkomst of huurovereenkomst tot stand komt casu quo die overeenkomst niet tot levering leidt, zal de gegadigde met het opvolgend rangnummer diegene zijn waaraan de aanbieder de betreffende parkeerplaats dient aan te bieden.*
2. *Verkoop of verhuur aan derden buiten het gebied Hyde Park:*
- a. *Indien gehandeld is conform lid 1 hierboven en de parkeerplaats aan geen enkele gegadigde is vervreemd of verhuurd, is de aanbieder gedurende een volgende periode van zes (6) maanden na de schriftelijke mededeling van het Bestuur als bedoeld in lid 1 onder e. laatste volzin, vrij zijn parkeerplaats te vervreemden of te verhuren voor tenminste eenzelfde koopprijs casu quo huurprijs, voorwaarden en eventuele overige bepalingen als hij zijn parkeerplaats heeft aangeboden als bedoeld in lid 1 onder b. van dit artikel.*
 - b. *Indien de aanbieder gedurende deze periode van zes (6) maanden zijn parkeerplaats voor een lagere koopprijs casu quo huurprijs of onder andere voorwaarden of bepalingen wenst te vervreemden of verhuren, dient hij zijn parkeerplaats wederom conform het bepaalde in lid 1 hierboven aan de rechthebbenden categorie I en II aan te bieden.*
Een afwijking van vijf procent (5%) ten opzichte van de koopprijs of huurprijs vermeld in de brief als bedoeld in lid 1 onder b. is toegestaan.
3. *Aanvullende voorwaarden bij losse verhuur parkeerplaats:*
In geval van verhuur aan derden zoals hiervoor onder 2. bedoeld, mag de huurovereenkomst telkens slechts voor maximaal één (1) jaar worden aangegaan. Indien er voor het aflopen van de huurtermijn uit de hiervoor onder 1.b bedoelde wachtlijst blijkt van belangstelling van bewoners in het

Gebouw voor de parkeerplaats, dient de Eigenaar van de parkeerplaats de hiervoor vermelde aanbiedingsplicht tijdig te doorlopen, voordat er weer een nieuwe huurovereenkomst van maximaal één (1) jaar met een derde tot stand kan komen.

4. *Uitsluitingen:*

De aanbiedingsplicht geldt niet:

- a. *ingeval van gedwongen openbare verkoop casu quo bij executoriale verkoop door een hypotheekhouder met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek;*
- b. *ingeval van vervreemding of verhuur van een parkeerplaats die mede inhoudt de vervreemding of verhuur van één van de Appartementsrechten omvattende een woning in het Gebouw.*

5. *Boete bij niet naleving:*

Bij niet naleving van de hiervoor bedoelde aanbiedingsregeling kan het Bestuur een boete opleggen van vijfduizend euro (€ 5.000,-).

@

Bij verkoop van een commerciële ruimte hier eventueel de vervreemdingsbeperking van één van de middelste ruimten van de maatschappelijke ruimte en/of de fitnessruimte nog opnemen. Zie ondersplitsingsakte wonen.

@

Verkoper legt bij deze de hiervoor vermelde bepalingen en het daarin opgenomen boete- en kettingbeding op aan koper, die verklaart dit te aanvaarden.

Koper is verplicht alle opvolgende eigenaren, hun rechtsopvolgers en gebruikers aan de hiervoor aangehaalde voorwaarden en bepalingen, het aldaar vermelde boetebeding en het kettingbeding te binden, zulks op verbeurte ten behoeve van de vereniging van eigenaars van een onmiddellijk opeisbare boete van vijfduizend euro (€ 5.000,00).@

@altijd opnemen

@J. BIJDRAGE OPENBARE PARKEERGARAGE

1. Verkoper en koper verwijzen te deze naar het bepaalde in artikel 19 lid 3 van de koopovereenkomst, woordelijk luidende als volgt:

"3. Kosten openbaar parkeren

In het hiervoor in de overwegingen van deze overeenkomst genoemde project Hyde Park worden openbare parkeerplaatsen in een separate parkeergarage aangelegd t.b.v. het realiseren van een autoluwe wijk.

In de akte van levering zal een kwalitatieve verplichting met een ketting- en boetebeding worden opgenomen met betrekking tot het verplicht door de koper en alle opvolgende eigenaren/gebruikers moeten bijdragen in de kosten van het onderhoud en de instandhouding van die openbare parkeerplaatsen in het voormelde Hyde Park.

Deze kosten, in aanvang bedragende zes euro (€ 6,00) (inclusief eventuele belastingen) per maand zullen via de servicekosten van de vereniging worden voldaan aan de betreffende eigenaar van de openbare parkeerplaatsen in een separate parkeergarage. De kosten zullen jaarlijks worden herzien op basis van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Den Haag te publiceren prijsindexcijfer, te weten de totale

consumentenprijsindex alle huishoudens, door vermeld Bureau vastgesteld op de meest recente tijdbasis."

2. Ter uitvoering van het vorenstaande verklaren verkoper en koper hierbij dat de verplichting zoals in artikel 19 lid 3 van de koopovereenkomst omschreven en zoals hiervoor geciteerd, geldt als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichting ook zal gelden voor rechtsopvolgers van koper in enige goederenrechtelijke gerechtigdheid tot het verkochte en degenen die van koper of diens rechtsopvolgers een recht tot gebruik van het verkochte krijgen mede gebonden zullen zijn. Voor zover nodig verklaart koper de hiervoor bedoelde verplichting te aanvaarden.

De verschenen persoon sub 1, handelend namens verkoper en als schriftelijk gevolmachtigde van:

- **HP Ontwikkeling 6 Management B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 68178182, die bij het verstrekken van de volmacht handelde in haar hoedanigheid van:
 - I. beherend vennoot voor rekening en risico van **HP Ontwikkeling 6 C.V.**, een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Diemen, kantoorhoudende 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 68205856;
 - II. zelfstandig bevoegd bestuurder van **Stichting Bewaarder HP 6**, een stichting naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 68183984;

HP Ontwikkeling 6 Management B.V. in haar hoedanigheid van beherend vennoot van HP Ontwikkeling 6 C.V. hierna te noemen: '**HP 6**'; en Stichting Bewaarder HP 6 hierna te noemen: '**bewaarder 6**'.

HP 6 en bewaarder 6 zijn tezamen eigenaar van de hiervoor gemelde separate parkeergarage die is gelegen aan de Neptunusstraat te Hoofddorp (kadastrale aanduiding gemeente Haarlemmermeer, sectie AL nummer 889); HP 6 voor wat betreft de gerechtigdheid in economische zin en bewaarder 6 voor wat betreft de gerechtigdheid in juridische zin. HP 6 en bewaarder 6 tezamen hierna te noemen: "HPO 6";

verklaart het recht – voor zover nodig ten behoeve van HPO 6 – te aanvaarden.

3. Voor zover de verplichting van koper zoals in artikel 19 lid 3 van de koopovereenkomst omschreven en zoals hiervoor geciteerd niet bestaat uit een dulden of een niet doen en zodoende niet kan worden vastgelegd middels een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, wordt bedoelde verplichting van koper hierbij als kettingbeding aan koper opgelegd – voor zover nodig ten behoeve van HPO 6 – en mitsdien onder de verplichting van koper om bij enige overdracht onder bijzondere titel deze verplichting alsmede het onder dit artikel bepaalde aan zijn/haar rechtsopvolger(s) op te leggen en deze te verplichten om deze bepaling wederom op te leggen aan diens/hun rechtsopvolger(s) bij elke volgende overdracht onder bijzondere titel zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van HPO 6.

De verschenen persoon sub 1, handelend namens verkoper en HPO 6, verklaart het kettingbeding met bijbehorend boetebeding – voor zover nodig ten behoeve van HPO 6 – te aanvaarden.

@K. DOORVERKOOP TIJDENS DE BOUW

Te dezen wordt verwezen naar het bepaalde in artikel 20 van de koopovereenkomst, woordelijk luidende:

- "1. De koper verplicht zich het verkochte, tot het moment dat het verkochte door de ondernemer aan de koper is opgeleverd, niet aan derden te zullen doorverkopen (ook niet in economische zin), een en ander behoudens het hierna bepaalde.*
- 2. Het in lid 1 van dit artikel 20 bepaalde is niet van toepassing in geval:*
 - a. van verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;*
 - b. van executoriale verkoop door een hypothecaire schuldeiser (artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek;*
 - c. de verkoper vooraf schriftelijk toestemming heeft verleend voor de verkoop. De verkoper zal zijn toestemming niet op onredelijke gronden weigeren te verlenen, maar kan wel eventuele voorwaarden aan de verkoop verbinden, waaronder het afdragen van een deel of het geheel van de winst.*
- 3. Bij niet of niet behoorlijke nakoming van het bepaalde in dit artikel verbeurt de koper ten behoeve van de verkoper een dadelijk opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) zonder dat daarvoor enige ingebrekestelling zal zijn vereist."*

@L. VOLMAGT TOT HET EVENTUEEL AANPASSEN/WIJZIGEN VAN REGLEMENT EN SPLITSINGSPLAN

Koper verleent bij deze volmacht aan zowel iedere medewerker van notariskantoor Gopisingh Van Os Notarissen, als aan het bestuur van de vereniging, zulks met de macht van substitutie, om zo nodig, namens hem te verschijnen bij een akte van rectificatie en/of wijziging van de akten splitsing, indien mocht blijken dat (een van) deze splitsingsakten wijziging behoeft/behoeven. De hier bedoelde volmacht eindigt één jaar nadat het laatste deel van het gebouw door de ondernemer aan de desbetreffende eigenaar(s) is opgeleverd.

@M. DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte en voorts terzake alles meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn.

@N. VOLMAGHTEN

De voormelde volmachten waaraan de verschenen persoon sub 1 zijn bevoegdheid ontleent zijn verstrekt bij onderhandse akte(n), die (in kopie) zijn gehecht aan een akte van levering, op @ verleden voor @mr. S.J. van Os, notaris gevestigd te Haarlemmermeer, en van welke volmacht(en) mij, notaris, derhalve genoegzaam is gebleken.

@opnemen bij volmacht koper

Van het bestaan van voormelde volmacht van koper, waaraan de verschenen persoon sub 2. zijn bevoegdheid ontleent is mij, notaris, genoegzaam gebleken en van deze volmacht blijkt uit een onderhandse akte welke (in kopie) aan deze akte

zal worden gehecht. **(BIJLAGE)**.

@O. OMZETBELASTING/OVERDRACHTSBELASTING

1. Verkoper verklaart dat hij ter zake van de levering van het verkochte handelt als ondernemer in de zin van artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968.
2. Het verkochte kwalificeert als bouwterrein in de zin van artikel 11, lid 6, van de Wet op de omzetbelasting 1968. De levering van het verkochte is aldus op grond van artikel 11, lid 1, onder a, sub 1, van de Wet op de omzetbelasting 1968 van rechtswege aan de heffing van omzetbelasting onderworpen.
3. Het verkochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt. Ter zake van de verkrijging van het verkochte door koper doet koper hierbij een beroep op de overdrachtsbelasting van artikel 15, lid 1, aanhef en letter a, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. Het bepaalde in artikel 15, lid 4, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer is niet van toepassing. Mitsdien is ter zake van de verkrijging van het verkochte geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

@P. SLOTBEPALINGEN

Tenslotte hebben de verschenen personen verklaard:

- voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen van kracht hetgeen vóór het verlijden van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen;
- partijen kunnen geen ontbinding van voormelde overeenkomst van verkoop en koop vorderen;
- terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken verschenen personen casu quo partijen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

WAARVAN AKTE,

in minuut is verleden te Haarlemmermeer op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen personen en een toelichting daarop hebben zij eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

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

Koper is bekend met het feit dat onderhavig document nog een concept van de akte is en dat er nog artikelen aangevuld en/of gewijzigd kunnen worden. Koper kan derhalve geen rechten ontleen aan onderhavig concept.