

KJO/IWI/2024.2290.01
versie d.d. : 22 februari 2026

LEVERING APPARTEMENTSRECHT

(Project Galvanitas, bouwnummer ##)

(Projectakte van levering ter uitvoering van een koopovereenkomst in samenhang met een aannemingsovereenkomst)

*Wijzigingen van deze concept-akte na ondertekening van de koopovereenkomst
tengevolge van verplichtingen die van overheidswege en/of door de
rechtsvoorganger(s) en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd dan
wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het Bouwplan worden uitdrukkelijk
voorbehouden.)*

Vandaag, ## verschijnen voor ##, notaris te ##:

1. ##, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, met adres 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158, hierna te noemen: **Verkoper**.
2. ##, hierna ##samen## te noemen: **Koper**.

Partijen verklaren:

A. CONSIDERANS

1. Verkoper heeft het voormalige fabrieksterrein "Galvanitas" in ontwikkeling, waarbij onder meer woningen, kantoorruimten, commerciële ruimten en parkeerplaatsen worden gerealiseerd, hierna te noemen: **het Bouwplan**.
Onderdeel van voormelde ontwikkeling is onder andere:
 - a. de ontwikkeling van een semi-openbaar gebied met gemeenschappelijke faciliteiten met de daarop aan te leggen voorzieningen waaronder parkeerplaatsen, bestrating, riolering, verlichting, groenvoorziening, alles te bestemmen tot gemeenschappelijk nut van de eigenaren en gebruikers van de binnen voormelde ontwikkeling te realiseren opstallen, hierna te noemen: **het Semi-Openbaar Gebied**, waarbij geldt dat de exacte omvang en het exacte aantal parkeerplaatsen dat onderdeel uitmaakt van het Semi-Openbaar Gebied nog niet vast staat, en

- b. het gebouw, genaamd "Galvanitas Blok A en Blok B", onder meer bestaande uit:
- achtentwintig (28) woningen (Blok A) met berging op de begane grond;
 - achtenveertig (48) woningen (Blok B) en twee (2) fietsenstallingen op de begane grond;
 - een gedeeltelijk onder Blok B gelegen parkeergarage op begane grond niveau welke parkeerplaatsen zijn bestemd voor de bewoners van Blok A en Blok B, en;
 - twee (2) commerciële ruimten,
- hierna te noemen: **het Gebouw**.

Het Gebouw zal worden gerealiseerd op het perceel grond, gelegen te 4904 RZ Oosterhout, Eikdijk 2 tot en met 98 (even nummers) en 4903 RA Oosterhout, Wilhelminakanaal Zuid 102 tot en met 104C, kadastraal bekend **gemeente Oosterhout, sectie M, nummer 7246**, ter grootte van ongeveer tweeduizend vierhonderdnegentien vierkante meter (2.419m²), aan welk perceel door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en een voorlopige oppervlakte is toegekend, hierna te noemen: **het Grondperceel**, en ook: **het Bouwplan**.

2. Verkoper en Koper hebben met elkaar een koopovereenkomst, hierna te noemen: **de Koopovereenkomst**, gesloten met betrekking tot de (ver)koop van:
- a. het (onder)appartementsrecht kadastraal bekend gemeente ##, sectie ##, complexaanduiding ##-A, appartementsindex ##, omvattende:
- i. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning ####, plaatselijk bekend te ##; en
 - ii. het ## onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het (hoofd)appartementsrecht, kadastraal bekend ##, omvattende het recht op het uitsluitend gebruik van ## en voorts omvattende het ## onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Grondperceel waarop het Gebouw zal worden gerealiseerd;
- b. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente ##, sectie ##, complexaanduiding ##-A, appartementsindex ##, omvattende:
- i. het recht op het uitsluitend gebruik van de berging, plaatselijk bekend te ##; en
 - ii. het ## onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het (hoofd)appartementsrecht, kadastraal bekend ##, omvattende het recht op het uitsluitend gebruik van ## en voorts omvattende het ## onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Grondperceel waarop het Gebouw zal worden gerealiseerd,

##variabel, alle bouwnummers m.u.v. van 1 en 5

- c. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente ##, sectie ##, complexaanduiding ##-A, appartementsindex ##, omvattende:
 - i. het recht op het uitsluitend gebruik van de opstelplaats bestemd voor het stallen van een (motor)rijtuig####, plaatselijk bekend te ##; en
 - ii. het ## onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het (hoofd)appartementsrecht, kadastraal bekend ##, omvattende het recht op het uitsluitend gebruik van ## en voorts omvattende het ## onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Grondperceel waarop het Gebouw zal worden gerealiseerd,

##einde variabel

hierna samen te noemen: **het Verkochte**.

- 3. Koper heeft in samenhang met de Koopovereenkomst een aannemingsovereenkomst, hierna te noemen: **de Aannemingsovereenkomst**, gesloten met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Hurks B.V., statutair gevestigd te Eindhoven, met adres 5612 WB Eindhoven, Pastoor Petersstraat 3, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 14632724 hierna te noemen: **de Aannemer**.
In de Aannemingsovereenkomst is vastgelegd dat de Koper de Aannemer opdracht heeft gegeven om namens Koper een woning met bijbehoren te realiseren welke opdracht de Aannemer heeft aanvaard.
- 4. Van de Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst blijkt uit twee (2) onderhandse akten die berusten ten kantore van Westvaer B.V. te Utrecht, Jutfaseweg 1, hierna te noemen: **Westvaer**.
- 5. Partijen wensen door middel van deze akte uitvoering te geven aan de Koopovereenkomst.
- 6. Verkoper verklaart dat de omgevingsvergunning voor het Bouwplan is verleend en formele rechtskracht heeft verkregen.

B. INFORMATIE VERKOCHTE EN GRONDPERCEEL

Artikel 1. Voorafgaande verkrijging

Verkoper heeft het Grondperceel verkregen door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op tien maart tweeduizend drieëntwintig (10-03-2023) in deel 86171 nummer 63, van een afschrift van de akte van levering op tien maart tweeduizend drieëntwintig (10-03-2023) verleden voor mr. F.D.E. Sulzer, notaris te Breda, onder meer inhoudende kwijting voor de betaling van de koopprijs, mede in verband met de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op acht februari tweeduizend negentien (08-02-2019) in deel 74989 nummer 126 van

een bewaardersverklaring van de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.

Artikel 2. Splitsing in appartementsrechten

1. Bij de akte van (hoofd)splitsing in appartementsrechten, op drieëntwintig december tweeduizend vijftientwintig (23-12-2025) verleden voor mr. K. de Jongh, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. J.P. Bolhaar, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op drieëntwintig december tweeduizend vijftientwintig (23-12-2025) in deel 92851 nummer 68 zijn het Grondperceel en het Gebouw gesplitst in appartementsrechten in de zin van artikel 5:106 en 5:107 Burgerlijk Wetboek, hierna te noemen: **de Akte van Hoofdsplitsing**.
2. Bij de akte van ondersplitsing in appartementsrechten, op ## verleden voor mr. ##, notaris te ##, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op ## in deel ## nummer ##, hierna te noemen: **de Akte van Ondersplitsing**, is het hoofdappartementsrecht kadastraal bekend gemeente Oosterhout, sectie M, complexaanduiding 7264-A, appartementsindex 1 ondergesplitst in (onder)appartementsrechten in de zin van artikel 5:106 en 5:107 Burgerlijk Wetboek, bij welke splitsing in appartementsrechten (onder meer) het Verkochte sub a en sub b is ontstaan.

##variabel, alle bouwnummers m.u.v. van 1 en 5

3. Bij de akte van ondersplitsing in appartementsrechten, op drieëntwintig december tweeduizend vijftientwintig (23-12-2025) verleden voor mr. K. de Jongh, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. J.P. Bolhaar, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op drieëntwintig december tweeduizend vijftientwintig (23-12-2025) in deel 92851 nummer 69, hierna te noemen: **de Akte van Ondersplitsing Parkeren**, is vervolgens het hoofdappartementsrecht kadastraal bekend gemeente Oosterhout, sectie M, complexaanduiding 7264-A, appartementsindex 3 ondergesplitst in (onder)appartementsrechten in de zin van artikel 5:106 en 5:107 Burgerlijk Wetboek, bij welke splitsing in appartementsrechten (onder meer) het Verkochte sub c is ontstaan.

##einde variabel

Artikel 3. Publiekrechtelijke beperkingen

1. Blijkens het kadaster rusten op het Verkochte geen publiekrechtelijke beperkingen.

2. Op het Grondperceel rust volgens de kadastrale registratie de navolgende publiekrechtelijke beperking:

"Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid

publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming (in onderzoek)

Betrokken bestuursorgaan Provincie Noord-Brabant

Afkomstig uit stuk Hyp4 59713/172

Ingeschreven op 23-03-2011 om 13:02

Overig stuk Hyp4 91778/39

Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)

Datum kenbaarheid: 23-03-2011

Ingeschreven op 05-08-2025 om 11:27".

C. LEVERING

Artikel 1. Levering

Op grond en ter uitvoering van het vorenstaande levert Verkoper aan Koper, die hierbij aanvaardt ##ieder voor de onverdeelde helft##: het Verkochte.

Artikel 2. Koopsom en kwijting

1. De Koopovereenkomst is aangegaan voor een koopprijs van ##, inclusief omzetbelasting, hierna te noemen: **de Koopprijs**.
De door Koper ingevolge de Aannemingsovereenkomst verschuldigde aanneemsom blijkt uit de Aannemingsovereenkomst.
2. Koper heeft vóór het ondertekenen van de onderhavige akte gestort op één van de kwaliteitsrekeningen Westvaer:
 - a. de Koopprijs, en
 - b. de overige blijkens de door Westvaer opgestelde nota van afrekening door Koper verschuldigde bedragen.
3. De betaling van de nog te vervallen termijnen van de Aannemingsovereenkomst en de betaling of verrekening van het eventuele meer- en minderwerk zal geschieden naar mate de bouw vordert, conform het termijnschema zoals opgenomen in de Aannemingsovereenkomst.
4. Verkoper is akkoord met de door Westvaer ten behoeve van Verkoper opgestelde nota van afrekening. Koper is akkoord met de door Westvaer ten behoeve van Koper opgestelde nota van afrekening.
5. Verkoper verleent hierbij kwijting aan Koper voor de betaling van de Koopprijs en de overige blijkens de door Westvaer opgestelde nota van afrekening door Koper aan Verkoper verschuldigde bedragen.

Artikel 3. Kosten

De notariële kosten en het kadastraal tarief wegens de levering van het Verkochte inclusief daarover verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van Verkoper.

Artikel 4. Overige bepalingen

4.1 Juridische leveringsverplichting

Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering van het Verkochte. Verkoper is verplicht Koper een recht te leveren dat:

- a. onvoorwaardelijk is en niet ingekort of vernietigd kan worden;
- b. niet bezwaard is met beslagen, hypotheken en/of met inschrijvingen daarvan, noch met andere beperkte rechten, tenzij in deze akte anders is vermeld;
- c. niet bezwaard is met verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek (kwalitatieve verplichtingen), tenzij in deze akte anders is vermeld.

4.2 Feitelijke leveringsverplichting

1. Verkoper levert het Verkochte heden af aan Koper in de staat zoals omschreven in de Koopovereenkomst. Koper draagt vanaf heden het risico van het Verkochte.
2. Ten aanzien van het in eigen gebruik en genot aanvaarden van het Verkochte door Koper en de verdeling van het risico van het Verkochte en de daarop te realiseren opstallen tijdens de bouw tussen Koper en Aannemer geldt hetgeen daaromtrent is bepaald in de Aannemingsovereenkomst.

4.3 Cessie

Alle rechten van vrijwaring en andere rechten die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover zijn rechtsvoorgangers en/of derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder-)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan, onder opschortende voorwaarde van oplevering van het Verkochte, over op Koper.

Voor zover bepaalde rechten niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, levert Verkoper hierbij, onder opschortende voorwaarde van oplevering van het Verkochte, aan Koper, die hierbij aanvaardt, het desbetreffende recht. Koper is vanaf de oplevering van het Verkochte bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

4.4 Continuering overeenkomst

Voor zover daaraan in deze akte geen uitvoering is gegeven, blijft tussen partijen van kracht hetgeen ter zake deze koop overigens is overeengekomen, met dien verstande dat geen beroep meer kan worden gedaan op eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden en dat eventuele opschortende voorwaarden geacht worden te zijn vervuld dan wel zijn komen te vervallen, in

verband waarmee partijen de Koopovereenkomst hierbij bekrachtigen, zulks voor zover nodig voor de geldigheid daarvan.

D. BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 1. Splitsingsreglement

1. Koper is bekend met het bepaalde voorkomende in de Akte van Hoofdsplitsing, de Akte van Ondersplitsing en de Akte van Ondersplitsing Parkeren, daaronder begrepen het bij die akten van toepassing verklaarde reglement van splitsing. Koper heeft tijdig voor het ondertekenen van de Koopovereenkomst een kopie van de Akte van Hoofdsplitsing, de Akte van Ondersplitsing ## en de Akte van Ondersplitsing Parkeren## en het daarin van toepassing verklaarde reglement van splitsing ontvangen en van de inhoud daarvan kennisgenomen en aanvaardt de daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen. Uitdrukkelijk verwijzen Verkoper en Koper naar het bepaalde in:
 - a. artikel 65 en 71 van de Akte van Ondersplitsing, waarin voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

"Artikel 65. Beheervereniging

- 65.1. *De op te richten Beheervereniging heeft tot doel het houden, beheren en onderhouden van het Semi-Openbaar Gebied. De Beheervereniging zal in de toekomst zorgdragen voor het beheer en onderhoud van het Semi-Openbaar Gebied.*
- 65.2. *Aan de Appartementsrechten met indices 97 tot en met 124 (woningen) is per Appartementsrecht, na oprichting van de Beheervereniging, mede verbonden één kwalitatief lidmaatschap van de Beheervereniging als bedoeld in artikel 5:112 lid 3 BW. Dit kwalitatief lidmaatschap is onopzegbaar en onoverdraagbaar. In het geval het Appartementsrecht toekomt aan meerdere eigenaars, zijn deze eigenaars tezamen lid van de Beheervereniging en zijn zij hoofdelijk verbonden voor de financiële verplichtingen die voortvloeien uit het lidmaatschap van de Beheervereniging, een en ander overeenkomstig hetgeen in de statuten van de Beheervereniging is bepaald.*
- 65.3. *De Eigenaars van de Appartementsrechten met indices 97 tot en met 124 (woningen) bevestigen dan wel geven hierbij een algemene, doorlopende en onherroepelijke volmacht aan de Vereniging om over alle onderwerpen die ter vergadering van de Beheervereniging aan de orde komen te vergaderen (vergaderrecht) en te stemmen (stemrecht) op de wijze zoals de Vereniging bepaalt, welke volmacht*

voor wat betreft het stemrecht wordt verleend onder de voorwaarde dat:

- er in de vergadering conform het bepaalde in Artikel 51.3 een stemming heeft plaatsgevonden over het betreffende onderwerp waarover gestemd wordt, en
- de stemmen worden uitgebracht op de wijze zoals de Vereniging bepaalt (als omschreven in Artikel 51.3).

- 65.4. De betaling van de jaarlijkse bijdrage aan de Beheervereniging geschiedt via de Vereniging. De betaling zal worden opgenomen in de begroting van de Vereniging als bedoeld in Artikel 15.1 en in de voorschotbijdrage als bedoeld in Artikel 15.2 door de Vereniging aan de eigenaars van de Appartementsrechten worden doorberekend. De Vereniging zal de jaarlijkse bijdrage, die is begroot en is geïncasseerd op de wijze als bedoeld in de vorige zin, aan de Beheervereniging afdragen namens de Eigenaars van de Appartementsrechten.
- 65.5. Bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van een Appartementsrecht (waaronder mede wordt begrepen een overdracht in economische zin) heeft de Eigenaar de verplichting de volmacht als bedoeld in Artikel 65.3 te laten afgeven of te bevestigen door diens rechtsopvolger zodat mede namens die Eigenaar de stem- en vergaderrechten ten aanzien van het lidmaatschap kunnen worden uitgeoefend door de Vereniging. Deze verplichting dient bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht, waaronder ook valt toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik en van erfpacht of opstal, van één of meer van de bij deze akte ontstane appartementsrechten in de betreffende akte als kettingbeding aan zijn rechtsopvolger(s) te worden opgelegd, door middel van de woordelijke vermelding in de betreffende akte van het bepaalde in Artikel 65.3 en 65.5, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen. Bij niet nakoming van de hiervoor vermelde verplichting door de eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde casu quo diens rechtsverkrijgende zal deze ten behoeve van de Vereniging een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftientig duizend euro (€ 25.000,00) voor iedere overtreding per overgedragen Appartementsrecht, met de bevoegdheid voor de Vereniging om

daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.

65.6. In geval van Ondersplitsing geldt het bepaalde in dit Artikel 65 mutatis mutandis."

Enzovoorts.

"Artikel 71

Koppeling woningen/bergingen

71.1 De in de onderhavige Splitsing ontstane Appartementsrechten zijn gesplitst in afzonderlijke woningen (achtentwintig (28)) en bergingen (achtentwintig (28)). Bij elk van de Appartementsrechten met indices 97 tot en met 124 bestemd tot woning, hoort een Appartementsrecht bestemd tot berging (indices 125 tot en met 152), welke niet mogen worden vervreemd, anders dan in de combinatie van de Appartementsrechten met bestemming woning respectievelijk berging zoals deze voor de eerste maal zullen worden vervreemd door de Rechthebbende (BPD Ontwikkeling B.V.), zulks op straffe van een terstond en zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijftientigduizend euro (€ 25.000,00) te verbeuren ten behoeve van de Vereniging.

*71.2 Ruiling van één (1) berging tegen één (1) andere berging tussen Eigenaars onderling is wel toegestaan.
De Appartementsrechten mogen na een ruiling niet afzonderlijk worden vervreemd, anders dan in de alsdan ontstane combinatie, zulks op straffe van een terstond en zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijftientigduizend euro (€ 25.000,00) te verbeuren ten behoeve van de Vereniging.*

71.3 Dit Artikel 71 zal in de betreffende akte van levering van een Appartementsrecht steeds als kettingbeding aan de verkrijger dienen te worden opgelegd, zulks bij niet nakoming op straffe van een terstond en zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijftientigduizend euro (€ 25.000,00) te verbeuren ten behoeve van de Vereniging.";

##variabel, alle bouwnummers muv van 1 en 5

b. artikel 70 van de Akte van Ondersplitsing Parkeren, waarin voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

"Artikel 70

Koppelbepaling

- 70.1 De in de onderhavige Splitsing ontstane Appartementsrechten met indices 6 tot en met 48 bestemd tot parkeerplaats, hierna in dit Artikel te noemen: **Parkeerplaats(en)**, zijn bestemd tot gebruik in combinatie met (een appartementsrecht rechtgevend op) een woning in het Gebouw, hierna te noemen: **een Woning**. Een Parkeerplaats en een Woning mogen niet worden vervreemd anders dan in de combinatie zoals deze voor de eerste (1^{ste}) maal door:
- a. de Rechthebbende; en/of
 - b. BPD RCF Custodian B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, met adres 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 76297276 handelend als bewaarder van- en voor rekening en risico van BPD Woningfonds een fonds voor gemene rekening,
- is vervreemd, zulks op straffe van een terstond en zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) te verbeuren ten behoeve van de Vereniging.
2. Ruiling van één (1) parkeerplaats tegen één (1) andere parkeerplaats tussen Eigenaars onderling is wel toegestaan.
- De Appartementsrechten mogen na een ruiling niet afzonderlijk worden vervreemd, anders dan in de alsdan ontstane combinatie, zulks op straffe van een terstond en zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) te verbeuren ten behoeve van de Vereniging.
3. Het in dit Artikel bepaalde mist toepassing bij overdracht van een Parkeerplaats (ook zonder gelijktijdige overdracht van een Woning) door:
- de Rechthebbende; of
 - BPD RCF Custodian B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, met adres 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 76297276 handelend als bewaarder van- en voor rekening en risico van BPD Woningfonds een fonds voor gemene rekening.
4. Dit Artikel 70 zal in de betreffende akte van levering van een Appartementsrecht steeds als kettingbeding aan de verkrijger dienen te worden opgelegd, zulks bij niet nakoming op straffe van een terstond en zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) te verbeuren ten behoeve van de Vereniging."

##einde variabel

2. Koper wordt (van rechtswege) lid van:
- de (hoofd)vereniging van eigenaars: "Vereniging van Eigenaars Galvanitas Blok A en Blok B te Eikdijk 2-98 en Wilhelminakanaal Zuid 102-104C Oosterhout";
 - de (onder)vereniging van eigenaars: "Vereniging van Eigenaars Galvanitas Wonen Blok A te Wilhelminakanaal Zuid 102-104C Oosterhout",

##variabel, alle bouwnummers muv van 1 en 5

- de (onder)vereniging van eigenaars: "Vereniging van Eigenaars Galvanitas Parkeren Blok A en Blok B te Eikdijk Oosterhout",

##einde variabel

hierna samen te noemen: **de VvE**, en voorts van

- ##Beheervereniging Semi-Openbaar Gebied Project Galvanitas te Oosterhout##.

Koper is dientengevolge verplicht tot naleving van de bepalingen van de (splittings)reglementen (inclusief de daarin opgenomen bepalingen omtrent de VvE) en statuten, en het eventuele huishoudelijke reglement.

4. Aangezien de VvE zeer recent is opgericht, is er (nog) geen reserve- en/of onderhoudsfonds. Gelet hierop is er dan ook geen opgave van het bestuur van de VvE zoals bedoeld in artikel 5:122 leden 5 en 6 Burgerlijk Wetboek omtrent de eventuele achterstand in betaling van de bijdragen, de schulden waarvoor de Koper aansprakelijk zal zijn, de hoogte van het reservefonds en de schulden van de VvE. Partijen stemmen hiermee uitdrukkelijk in.

Artikel 2. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen, waaronder onder meer begrepen beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en kettingbedingen, wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in de akte van levering op drieëntwintig december tweeduizend vijftientwintig (23-12-2025) verleden voor mr. K. de Jongh, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. J.P. Bolhaar, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op drieëntwintig december tweeduizend vijftientwintig (23-12-2025) in deel 92851 nummer 185, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

"G. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN EN KWALITATIEVE VERPLICHTING BOUWPLAN

I. Considerans

1. Verkoper heeft het voormalige fabrieksterrein "Galvanitas" in ontwikkeling, waarbij onder meer woningen, kantoorruimten, commerciële ruimten en

parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Onderdeel van voormelde ontwikkeling is onder andere:

- a. de ontwikkeling van een semi-openbaar gebied met gemeenschappelijke faciliteiten met de daarop aan te leggen voorzieningen waaronder parkeerplaatsen, bestrating, riolering, verlichting, groenvoorziening, alles te bestemmen tot gemeenschappelijk nut van de eigenaren en gebruikers van de binnen voormelde ontwikkeling te realiseren opstellen, hierna te noemen: **het Semi-Openbaar Gebied**;
 - b. het Gebouw.
2. Het Verkochte maakt onderdeel uit van voormelde ontwikkeling en bevindt zich in 'Blok B' en de parkeergarage.
 3. Het is van belang dat de toestand waarin de onroerende zaken (onderdeel uitmakende van voormelde ontwikkeling) zich na de voltooiing van de voorgenomen werkzaamheden, ten opzichte van elkaar zullen bevinden, blijft gehandhaafd. In dat kader zullen er ter bestendiging van de (toekomstige) feitelijke situatie bouwerfdienstbaarheden worden gevestigd.
 4. Voorts is gebleken dat:
 - de rechthebbenden en gebruikers van (het gebouw) Blok B over het Semi-Openbaar Gebied dienen te komen en gaan om vanaf de openbare weg van- en naar (het gebouw) Blok B te gaan;
 - de balkons van (het gebouw) Blok B zich bevinden boven het Semi-Openbaar Gebied, en
 - de deuren van (het gebouw) Blok B open draaien op en/of boven het Semi-Openbaar Gebied.

In dit kader zullen er ook erfdienstbaarheden worden gevestigd.

II. Vestiging bouwerfdienstbaarheden

Op grond en ter uitvoering van het vorenstaande komen partijen hierbij overeen en vestigen en aanvaarden partijen hierbij:

ten behoeve en ten laste van, over en weer, van het perceel kadastraal bekend gemeente Oosterhout, sectie M, nummer 7246 (het Grondperceel waarop het Gebouw gerealiseerd zal worden en welk perceel samen met het Gebouw is betrokken in de (hoofd)splitsing in appartementsrechten bij de Akte van Hoofdsplitsing), het perceel kadastraal bekend gemeente Oosterhout, sectie M, nummer 7244, enkel voor wat betreft de perceelsgedeeltes waar het Semi-Openbaar Gebied dan wel het Project op wordt casu quo is gerealiseerd, en de percelen kadastraal bekend gemeente Oosterhout, sectie M, nummers 7119 en 7245, de navolgende erfdienstbaarheden:

1. de erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden dat de toestand waarin die percelen na (af)bouw van de daarop gebouwde opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burennrecht, speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van telecommunicatieaansluitingen, een fotovoltaïsch systeem (zonnepanelen met bijbehoren), de afvoer van hemelwater, gootwater, rook en faecaliën (door goten, schoorstenen, rioleringswerken, drainagesystemen of anderszins), licht en uitzicht, een en ander onder de volgende bepalingen:
 - a. deze erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;
 - b. deze erfdienstbaarheden worden niet geacht te zijn verzwaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven;
 - c. alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich op het heersend en dienend erf bevindende werken worden gedragen door de rechthebbenden die daarvan profiteren;
 - d. de rechthebbenden van het heersend erf zijn bevoegd het dienend erf te betreden indien dit voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nodig is, zoals voor het plegen van onderhoud en vernieuwing.
2. de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om het overlopende water van de volgens de ten tijde van het passeren van de akte van levering dan wel tijdens de oplevering gerealiseerde opstallen bestaande toestand overeenkomstig de aanwezige daken, goten, leidingen en putten te ontvangen;
3. de erfdienstbaarheid van kabels en leidingen, inhoudende de verplichting te dulden dat op de voor de rechthebbenden en gebruikers van het dienend erf minst bezwarende wijze:
 - a. ten behoeve van respectievelijk warmte, water en elektriciteitsvoorziening, telecommunicatie en centrale antenne inrichting de daarvoor nodige kabels en dienstleidingen in of boven de grond worden gelegd, gehouden, gerepareerd, vernieuwd en verwijderd en het daarmee belaste personeel toegang wordt verleend voor het verrichten van de noodzakelijke werkzaamheden;

- b. ten behoeve van openbare doeleinden in, op, aan of boven de grond en de daarop gerealiseerde dan wel te realiseren opstallen, een en ander op de plaatsen waar en de wijze waarop de rechthebbende van het heersend erf dit nodig zal achten: palen, trafohuisjes, lantaarnpalen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsborden, pijpleidingen en dergelijke, worden gelegd, gehouden, gerepareerd, vernieuwd en verwijderd en het daarmee belaste personeel toegang wordt verleend voor het verrichten van de noodzakelijke werkzaamheden.

III. Vestiging erfdienstbaarheid van overpad en gebruik van het Semi-Openbaar Gebied

1. Ter uitvoering van het hiervoor bepaalde wordt hierbij gevestigd en aanvaard:
- ten laste van: het perceel kadastraal bekend gemeente Oosterhout, sectie M, nummer 7244, enkel voor wat betreft de perceelsgedeeltes waar het Semi-Openbaar Gebied op wordt casu quo is gerealiseerd, als dienend erf, en
 - ten behoeve van: het perceel kadastraal bekend gemeente Oosterhout, sectie M, nummer 7246 (het Grondperceel waarop het Gebouw gerealiseerd zal worden en welk perceel samen met het Gebouw is betrokken in de (hoofd)splitsing in appartementsrechten bij de Akte van Hoofdsplitsing) en de percelen kadastraal bekend gemeente Oosterhout, sectie M, nummers 7120, 7114, 7115, 7116, 7245 en 7119 als heersend erf, de erfdienstbaarheid van overpad en het gebruik van het Semi-Openbaar Gebied, inhoudende de verplichting te dulden dat de rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf vierentwintig (24) uur per dag gebruik maken van het Semi-Openbaar Gebied om te recreëren en om via de daarop aanwezige paden en (rij)wegen te komen van en te gaan naar de openbare weg (te weten: de Eidijk en het Wilhelminakanaal Zuid).
2. Deze erfdienstbaarheid wordt gevestigd onder de volgende bepalingen:
- a. over het dienend erf kan slechts te voet worden gegaan en stapvoets worden gereden met rijwielen en motorvoertuigen over de daartoe bestemde paden en wegen;
 - b. het is verboden om vuilnis, obstakels van welke aard ook of andere zaken of materialen op het dienend erf te plaatsen of te parkeren, die het gebruik daarvan belemmeren;
 - c. de rechthebbende van het dienend erf is bevoegd (gedeeltes van) het dienend erf door middel van een toegangshek, -poort en/of -deur af te sluiten indien dit noodzakelijk is voor het waarborgen van de veiligheid, het

- voorkomen van overlast, of om andere gerechtvaardigde redenen, mits dit op publiekrechtelijke gronden is toegestaan;
- d. de rechthebbenden van het heersend erf zijn verplicht het dienend erf (waaronder derhalve begrepen de paden alsmede de groenvoorzieningen) in stand te houden, te herstellen, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen;
 - e. de (beperkt) gerechtigde(n) van het dienend erf is/zijn bevoegd voor deze erfdienstbaarheid een jaarlijkse retributie verschuldigd als bijdrage in de kosten van onderhoud, reparatie, vernieuwing en vervanging (van onderdelen) van het dienend erf/het Semi-Openbaar Gebied, aan de (beperkt) gerechtigde(n) van het heersend erf in rekening te brengen, welke retributie in alle redelijkheid door de (beperkt) gerechtigde(n) van het dienend erf zal worden vastgesteld en van welk bedrag de onderverdeling tussen de (beperkt) gerechtigde(n) van het heersend erf zal worden gebaseerd op de gebruiksoppervlakten (G) en/of het verhuurbaar vloeroppervlak (vvo).
De in de vorige zin bedoelde bevoegdheid van de (beperkt) gerechtigde(n) van het dienend erf bestaat uitsluitend indien:
 - (i) het lidmaatschap van de (beperkt) gerechtigde(n) van een tot het heersend erf behorende woning en/of commerciële ruimte van de Beheervereniging (te weten: Beheervereniging Semi-Openbaar Gebied Project Galvanitas te Oosterhout): is beëindigd (ongeacht de reden van beëindiging); en/of
 - (ii) de onder sub (i) bedoelde Beheervereniging niet (meer) gerechtigd is tot (een gedeelte van) het dienend erf;
 - f. herstel van schade, welke in het kader van de uitoefening van de erfdienstbaarheid aan het dienend erf is of wordt veroorzaakt, komt voor rekening van de betreffende (beperkt) gerechtigde(n) tot het heersend erf aan wie het veroorzaken van de schade kan worden toegerekend;
 - g. de erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor onbepaalde tijd en kan niet worden opgezegd.

IV. Vestiging erfdienstbaarheden van balkons en deuren inzake het Gebouw Blok B

- 1. Partijen vestigen en aanvaarden hierbij:
 - ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Oosterhout, sectie M, nummer 7246 (het Grondperceel waarop het Gebouw gerealiseerd zal worden en welk perceel samen met het Gebouw is betrokken in de (hoofd)splitsing in appartementsrechten bij de Akte van Hoofdsplitsing), als heersend erf; en

- ten laste van de percelen kadastraal bekend gemeente Oosterhout, sectie M, nummers 7244, 7119 en 7245, als dienend erf, de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting van de rechthebbenden van het dienend erf om te dulden dat de balkons van het heersend erf (gedeeltelijk) boven het dienend erf uitsteken een en ander conform de (bouwkundige en technische) toestand bij oplevering van de op het heersend erf te realiseren/gerealiseerde opstal (het Gebouw), onder de volgende bepalingen:
 - a. deze erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor onbepaalde tijd;
 - b. de gerechtigde tot het heersend erf is verplicht alle werkzaamheden die in het kader van de aanwezigheid en onderhoud van de tot het heersend erf behorende overbouwingen op de voor de gerechtigde tot het dienend erf minst bezwarende wijze te verrichten;
 - c. de gerechtigde tot het heersend erf is voor de vestiging van deze erfdienstbaarheid geen retributie of andere vergoeding verschuldigd.
- 2. Voorts vestigen en aanvaarden Partijen hierbij:
 - ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Oosterhout, sectie M, nummer 7246 (het Grondperceel waarop het Gebouw gerealiseerd zal worden en welk perceel samen met het Gebouw is betrokken in de (hoofd)splitsing in appartementsrechten bij de Akte van Hoofdsplitsing), als heersend erf; en
 - ten laste van de percelen kadastraal bekend gemeente Oosterhout, sectie M, nummers 7244 , 7119 en 7245, als dienend erf, de erfdienstbaarheid van het dulden van deuren, inhoudende de verplichting om te dulden dat de aanwezige (toegangs)deuren op de begane grond van het Gebouw Blok B naar buiten toe draaien, derhalve op en/of boven het Semi-Openbaar Gebied, onder de volgende bepalingen:
 - a. deze erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor onbepaalde tijd;
 - b. de gerechtigde tot het heersend erf is verplicht alle werkzaamheden die in het kader van de aanwezigheid en onderhoud van de tot het heersend erf behorende overbouwingen op de voor de gerechtigde tot het dienend erf minst bezwarende wijze te verrichten;
 - c. schade die tengevolge van het gebruik van het dienend erf en de open draaiende deuren wordt veroorzaakt door de rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf aan het dienende erf dient door de rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf op de eerste (1ste) aanschrijving van de rechthebbenden en gebruikers van het dienend erf binnen een redelijke termijn te worden hersteld;

- d. *de gerechtigde tot het heersend erf is voor de vestiging van deze erfdienstbaarheid geen retributie of andere vergoeding verschuldigd."*

Artikel 3. Aanvaarding door Koper

Voor zover in voormelde bepalingen verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan Verkoper verplicht is deze aan Koper op te leggen, worden deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen hierbij aan Koper opgelegd.

Koper aanvaardt deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen hierbij uitdrukkelijk. Voor zover voormelde bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten hierbij uitdrukkelijk door Verkoper bedongen en door Verkoper ten behoeve van die derde(n) aanvaard.

E. OVERIG

Artikel 1. Woningborg-garantie

Het Verkochte maakt deel uit van een door Woningborg N.V. geregistreerd project. Door voormelde rechtspersoon is aan Koper een waarborgcertificaat uitgereikt. De rechtsopvolger van Koper kan met inachtneming van de toepasselijke Garantie- en Waarborgregeling binnen de garantietermijn de rechten uit voormeld certificaat uitoefenen.

Artikel 2. Omzetbelasting (en vrijstelling) overdrachtsbelasting

1. Verkoper is ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968. Het Verkochte kwalificeert als een bouwterrein, zoals bedoeld in artikel 11 lid 1 letter a onder 1° juncto artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat ter zake van de levering van het Verkochte van rechtswege omzetbelasting is verschuldigd.
2. Verkoper garandeert dat het Verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt. Partijen doen hierbij een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, zoals bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, zodat ter zake de verkrijging van het Verkochte geen overdrachtsbelasting is verschuldigd.

Artikel 3. Volmacht

Van de volmacht van Verkoper blijkt uit een onderhandse akte die is gehecht aan de Akte van Splitsing.

Artikel 4. Woonplaatskeuze

Voor zover voormeld adres van Koper is gelegen buiten Nederland kiest Koper voor de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van Westvaer te Utrecht.

Artikel 5. Rectificatievolmacht

1. Partijen verlenen bij deze een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van mij, notaris, met de bevoegdheid de volmacht aan een

ander te verlenen (substitutie), om, voor zover nodig, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het Verkochte bij afzonderlijke akte(n) aan te vullen, te wijzigen en/of te rectificeren en/of erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen of opstalrechten te vestigen in verband met een verzuim of een foutieve kadastrale aanduiding, indien dit door Verkoper dan wel dit voor de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende Burgerlijk Wetboek, of anderszins is/wordt verlangd dan wel geëist. Deze volmacht vormt een onverbrekelijk bestanddeel van de tussen partijen gesloten overeenkomsten en strekt uitsluitend in het belang van partijen. Het voornemen tot wijziging en/of rectificatie als hiervoor vermeld zal door mij, notaris, schriftelijk aan Koper kenbaar worden gemaakt, onder duidelijke vermelding van hetgeen zal worden aangepast. Voormelde volmacht vervalt vijf (5) jaar na voltooiing van het onderhavige appartementencomplex.

2. Koper verleent hierbij een onherroepelijke volmacht aan het bestuur van de VvE, waarvan Koper door het passeren van deze akte lid wordt, met de bevoegdheid de volmacht aan een ander te verlenen (substitutie), om, voor zover nodig, de Akte van Splitsing wat de bepalingen omtrent de gemeenschappelijke gedeelten betreft, zo nodig aan te vullen of te wijzigen teneinde deze aan te passen aan de feitelijke situatie en daartoe al het nodige te verrichten, onder bepaling dat deze volmacht vervalt een (1) jaar na voltooiing van het onderhavige appartementencomplex.
3. Indien en voor zover zulks met het oog op kleine (bouwkundige) wijzigingen tijdens de bouwfase noodzakelijk zal zijn, verleent Koper bij deze onherroepelijke volmacht aan Verkoper, met de bevoegdheid de volmacht aan een ander te verlenen (substitutie), tot wijziging van de akte(n) van splitsing en de daarbij behorende splitsingstekeningen. Voormelde volmacht vervalt een (1) jaar na voltooiing van het onderhavige appartementencomplex.
4. Koper dan wel diens rechtsopvolger(s) ter zake het Verkochte is jegens Verkoper respectievelijk de VvE verplicht om bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte in de betreffende akte zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel volmacht te laten verlenen onder gelijke voorwaarden en bepalingen als hiervoor in lid 1 tot en met 3, alsmede het in dit lid 4 bepaalde. Indien Koper tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van Verkoper

respectievelijk de VvE, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftienduizend euro (€ 15.000,00) voor iedere overtreding ten behoeve van Verkoper respectievelijk de VvE.

Het recht tot het opeisen van een boete vervalt een (1) jaar, nadat de overtreding aan Verkoper respectievelijk de VvE bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.

Artikel 6. Openbare registers

De inschrijving in de openbare registers voor registergoederen van een afschrift van de onderhavige akte doet de overdracht van het Verkochte plaatsvinden, waarna het Verkochte bij het kadaster op naam wordt gesteld van Koper.

SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Verder heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de akte meegedeeld aan de comparanten en daarop een toelichting gegeven, inclusief de uit de inhoud van de akte voortvloeiende gevolgen.

De comparanten verklaren van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen. Tevens verklaren de comparanten uitdrukkelijk in te stemmen met de beperkte voorlezing van de akte. Dadelijk na beperkte voorlezing is de akte door ieder van de comparanten en door mij, notaris, ondertekend. De akte is verleden te ##, op de datum aan het begin van deze akte vermeld, om