

- arbitrage aanhangig;
10. het verkochte zal uiterlijk op dertig juni tweeduizend tien rechtstreeks worden aangesloten op de openbare leidingen voor water en energie en zal op genoemde datum rechtmatige en onbeperkte uitgang naar de openbare weg hebben. Het verkochte is heden via een zandweg te bereiken, welke zandweg toegang geeft tot de openbare weg.

Verkoper verklaart:

dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het sub 7 tot en met 10 gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Sabadeco legt aan de koper geen andere persoonlijke verplichtingen op dan de volgende:

- a. Koper zal zich houden aan de voorwaarden en bepalingen van het verkavelingsplan, waarvan het verkochte onderdeel uitmaakt.
- b. Het verkochte mag niet worden onderverkavelt.
- c. Het verkochte zal uitsluitend mogen worden gebruikt voor de bouw van een (1) woonhuis, bestaande uit een (1) opstal (hierna: "het woonhuis"), waarvan de bouw binnen vijf (5) jaren, te rekenen vanaf de datum van levering, zal worden aangevangen, geregeld zal worden voortgezet, en hetwelk voor bewoning binnen vierentwintig (24) maanden na aanvang van de bouwwerkzaamheden gereed zal zijn. De bouw hoeft echter niet eerder aan te vangen dan 01 januari 2015.
- d. Het woonhuis zal een bouwoppervlak hebben van ten minste tweehonderd vierkante meter (200m²). Garages, carports, dienstvertrekken, werkhokken en dergelijke dienen één geheel te vormen met het hoofdgebouw.
- e. De dakbedekking van het woonhuis zal niet bestaan uit zonlichtweerkaatsende materialen, zoals ongeverfde zink- of aluminiumplaten. Zonnecellen voor de opwekking van elektriciteit mogen op het dak worden geplaatst mits zij naar zee (zuidwestelijke richting) gericht zijn zodat de achter en/of hoger gelegen kavels er niet op uit kijken. Zonnepanelen voor het verwarmen van water dienen te zijn ingebouwd als zijnde een dakraam. Bij platte daken dienen airco apparatuur en zonnecellen dergelijke afgeschermd te worden zodat hoger gelegen kavels er niet op uit kijken. De hoogte van muren of afscheidingen om apparatuur op het dak uit het zicht van andere kavels te houden wordt meegerekend bij het vaststellen van de hoogte van de woning voor het hierna bepaalde onder punt g.
- f. Het woonhuis zal worden gebouwd met inachtneming van de gevelrooilijnen van zeven (7) meter van de perceelsgrens aan de straatzijde en drie (3) meter van de perceelsgrens aan de zij- en achterkant, als door Sabadeco vastgesteld en aan koper bekend. Onder "gevelrooilijn" is ten deze te verstaan de denkbeeldige lijn als op het verkavelingsplan aangegeven, welke vanuit het centrum van het verkochte gerekend, niet mag worden overschreden met bouwwerken welke onderdeel uitmaken van het woonhuis. Indien op het verkochte een zwembad wordt gebouwd is onder "woonhuis" ten deze mede te

verstaan het zwembad. Onder "bouwwerken welke onderdeel uitmaken van het woonhuis" zijn ten deze niet te verstaan: erfscheidingen, in-/uitritten, tuinpaden, stoepen en traptreden, terwijl dakoverstekken, goten, terrassen, overdekte zowel als onoverdekte balkons, luifels en geveldecoraties niet meer dan vijftig centimeter over de rooilijn mogen reiken.

- g. Het woonhuis zal de hoogte als vermeld in de aan de koopovereenkomst aangehechte tabel, niet overtreffen. Ter bepaling van de hoogte boven Normaal Middenstands Peil, zoals vastgesteld door het Kadaster, zal Sabadeco een of meerdere referentiepunten aanwijzen in het verkavelingsplan. Het is de verantwoordelijkheid van de eigenaar de hoogtes boven NMP van zijn kavel en de daarop te bouwen opstallen te bepalen hetgeen gedaan kan worden aan de hand van de voorgenoemde referentiepunten.
- h. De erfscheiding van het verkochte zal een hoogte van maximaal een meter en vijftig centimeter (1,50 m) niet overschrijden, voor zover het een erfscheiding betreft aan de naar de weg toegekeerde zijde van het perceel alsmede de eerste drie meter van de direct aangrenzende perceelsgrens, danwel met de maximale hoogte van twee (2) meter voor de rest van de niet naar de openbare weg toegekeerde zijde van het perceel. De erfscheiding moet zijn voorzien van afvoergaten zodat de erfscheiding de natuurlijke afloop van regenwater niet blokkeert of van richting veranderd.
- i. Zonder voorafgaande toestemming van Sabadeco zullen op het verkochte geen opstallen worden gebouwd waarvoor krachtens overheidsvoorschrift geen bouwvergunning is vereist.
- j. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verkoper, is het koper niet toegestaan te starten met de bouw voordat de infrastructuur is aangelegd. Verkoper zal koper informeren wanneer met de bouw kan worden begonnen. Het verkochte mag niet langer dan drie (3) maanden braak liggen nadat het schoon en/of bouwrijp gemaakt is.
- k. Op het verkochte zal generlei beroep of bedrijf mogen worden uitgeoefend, noch mogen daarop publieke religieuze, semi- religieuze of levensbeschouwelijke diensten of bijeenkomsten op basis van regelmatigheid worden gehouden. Onder uitoefenen van een beroep of bedrijf wordt in deze ook verstaan verhuur, of onder welke andere titel dan ook voor gebruik afstaan, (van het verkochte of van de woning) voor recreatieve of toeristische doeleinden. Verhuur op langere termijn is wél toegestaan, evenals woningruil of gebruik door familieleden en persoonlijke vrienden. Verhuur van onderdelen van de woning, zoals appartementen of kamers is nimmer toegestaan.
- l. Het verkochte zal niet als opslagplaats of stortplaats worden gebruikt, en daarop zal/zullen zich buiten de bouwperiode van het woonhuis geen afval, onbruikbare, of ongebruikte, voer- of vaartuigen, campers, caravans en vaartuigen, containers, of constructiematerialen mogen bevinden. Evenmin zullen op het verkochte advertentie- of aankondigingsborden, -spandoeken, -vlaggen, of -vanen mogen worden geplaatst of gehangen, daaronder begrepen zodanige als voor verkoop

- of verhuur van het verkochte gebruikelijk zijn.
- m. Tijdens de bouw van het woonhuis zullen de volgende constructie regels gevolgd worden:
- Aan- en afvoer van bouwmaterialen en werklieden zal uitsluitend plaats vinden via de wegen van Crown West en niet via de woonwijk Crown Terrace.
 - Er mag alleen worden gewerkt tijdens de volgende werktijden: maandag tot/met vrijdag: 0730 tot 1700. Deze werktijden gelden ook voor leveranties van materialen.
 - De eigenaar zal er voor zorgen dat tijdens de bouw er een toilet aanwezig is voor de werklieden en een dumpster voor de afval. Tuin- en bouwafval mag niet worden verbrand, conform de Eilandsverordening.
 - De weg en bermen vóór de bouwplaats zullen worden vrijgehouden van afval en beton.
 - Koper zal aan het gekochte grenzende wegbermen, groen zones en de vegetatie daarvan, alsmede bouwpercelen en de vegetatie daarop, niet beschadigen of bevuilen, en daarop/daarin geen afval of vuilnis storten, noch daarop bouwmaterialen, voer- of vaartuigen, containers, bouwketen, of andere voorwerpen plaatsen.
 - Koper zal voornoemde regels opnemen in de aanneemovereenkomst voor de bouw van de woning.
- n. Op het verkochte mag geen vee - noch groot vee, noch klein vee, doch mogen slechts kleine huisdieren, worden gehouden. Onder kleine huisdieren worden ten dezen niet verstaan paarden, koeien, ezels, varkens, geiten, schapen en pluimvee.
- o. Op het verkochte zullen zich geen windmolens en op masten of torens geplaatste antenneschotels mogen bevinden.
- p. Luchtkoelapparatuur, vuilnisbakken, gasflessen, boilers, geisers, televisieantennes, antenneschotels, waslijnen, vaartuigen en trailers, mogen niet zichtbaar zijn vanaf het verkochte aangrenzende percelen en wegen. Ingebouwde, niet reflecterende zonnepanelen zijn echter toegestaan alsmede zonnecellen die naar zee zijn georiënteerd.
- q. Buitenverlichting van het woonhuis, en op het verkochte, zal zodanig gericht en/of afgeschermd zijn dat daardoor uitsluitend het woonhuis dan wel het verkochte wordt beschenen en geen last aan derden wordt bezorgd.
- r. Koper zal het woonhuis, waar toepasselijk, deugdelijk doen schilderen en pleisteren, en dat schilder- en pleisterwerk in fatsoenlijke staat van onderhoud handhaven.
- s. De afvoer van afvalwater van het woonhuis zal geschieden in betonnen of fiberglas septictanks met minimaal vier (4) kamers. Plant bewatering met septictank water is geoorloofd, mits de geur van dit water de omliggende percelen geen overlast aandoet. Leaching van grijs en zwart water in de bodem is verboden.
- t. Het verkochte zal voorzien zijn van een "off street parking". Bij de inrit van het perceel is daartoe een carport toegestaan.
- u. Veertig procent (40%) van het bouwvlak dient onbebouwd en onoverdekt

te blijven. Hiervan mag niet meer dan vijftwintig procent (25%) worden voorzien van een verharding, zoals beton, asfalt of enig ander niet waterdoorlatend materiaal.

- v. Toevoerkabels voor elektra, telefoon en televisie zullen vanaf de perceelsgrens van het verkochte naar het woonhuis, ondergronds zijn aangelegd.
- w. Zolang koper zakelijk gerechtigd is tot het verkochte, zal hij zijn lidmaatschap van voornoemde vereniging van eigenaren onderhouden, zulks met inachtneming van haar statuten en reglementen, als aan koper bekend. Koper accepteert dat hij middels contributie aan de vereniging van eigenaren proportioneel moet bijdragen aan de kosten van de vereniging, waaronder de kosten van onderhoud van wegen, straat meubilair en groenzones alsmede de kosten van gemeenschappelijke beveiliging indien de Vereniging daartoe besluit. Bedoeld lidmaatschap zal uitsluitend eindigen door het feit van vervreemding in zakelijk genot van het verkochte door koper.
- x. Door Sabadeco en de Vereniging van Eigenaren is ingesteld een commissie van toezicht, die is belast met de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de bouwplannen van het woonhuis alsmede met de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van eventuele bouwwerken, waarvoor geen bouwvergunning is vereist en met het toezicht op nakoming door koper van diens verplichtingen uit de leden a., b., c., d., e., f., g., h., i., j., s., t., u. en v. van dit artikel. Voor de schriftelijke goedkeuring van de bouwplannen van het woonhuis als hiervoor bedoeld, zal de koper een complete set bouwtekeningen bij de commissie van toezicht indienen, tezamen met een betaling van driehonderd Nederlands Antilliaanse guldens (NAf.300,--) aan de commissie.

Bij overtreding van een of meer der bedingen van dit artikel, zal de overtreder, ten behoeve van voornoemde vereniging van eigenaren, een onmiddellijk opeisbare boete verbeuren, groot, voor wat de bedingen van dit artikel sub b, c, f en g betreft, tweehonderdduizend gulden (NAf.200.000,--) voor iedere overtreding, en voor wat de overige bedingen van dit artikel betreft, eenduizend gulden (NAf.1.000,--) voor iedere overtreding en voor iedere dag of gedeelte daarvan, dat die overtreding voortduurt, onverminderd het recht van vereniging van eigenaren om, waar toepasselijk, het in strijd met enige betrokken bepaling aanwezige, te doen verwijderen op kosten van koper.

Koper en zijn opvolgende verkrijgers in zakelijk genotsrecht zullen aansprakelijk zijn voor overtredingen tijdens de duur van hun zakelijk genot gepleegd, ongeacht door wie.

Koper en zijn opvolgende verkrijgers in zakelijk genotsrecht zullen in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal nodig zijn.

De bedingen vervat in dit artikel zullen bij elke vervreemding in zakelijk genotsrecht van het verkochte, aan de nieuwe verkrijger in zakelijk genotsrecht moeten worden opgelegd en ten behoeve van vereniging van eigenaren moeten worden bedongen en aangenomen, en in elke verdere

akte van vervreemding woordelijk moeten worden overgenomen, zulks op verbeurte voor koper en iedere opvolgende verkrijger in zakelijk genotsrecht, die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete van tweehonderdduizend gulden (NAf.200.000,--) ten behoeve van vereniging van eigenaren.

Deze persoonlijke verplichtingen worden door de koper aanvaard.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in de koopovereenkomst tussen hen is overeengekomen.

VOLMACHT

Van voormelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte, die aan deze akte zal worden gehecht. Van die volmacht is mij, waarnemend notaris genoegzaam gebleken.

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

OVERDRACHTSBELASTING LEGGERWAARDE/WAARDE IN HET ECONOMISCH VERKEER

De overdrachtsbelasting wordt berekend over de koopprijs.

SLOT AKTE

-----**WAARVAN AKTE** is verleden te Bonaire op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De comparanten zijn mij, waarnemend notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken comparanten/partijen is door mij aan de hand van voormelde en daartoe bestemde documenten, vastgesteld. De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen en tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de comparanten en vervolgens door mij, waarnemend notaris, om vier uur twintig in de middag.