



Drost Juten Notarissen Nassauplein 36 2585 ED 's-Gravenhage 070-3425100 070-3562738 info@drostjuten.nl www.drostjuten.nl	CONCEPT Indien er onjuistheden voorkomen in uw personalia of elders in de tekst wordt u verzocht tijdig voor het passeren van de akte contact op te nemen.
Versiedatum: 8 februari 2018	

Zaaknummer: *\avs
 versie 8 februari 2018

woningen 17, 22 en 23 hebben 2 parkeerplaatsen; een op eigen terrein en een in de VvE
 18 t/m 29 hebben afzonderlijke bergingen, 17 heeft deze berging op eigen terrein

LEVERING MET PARKEERPLAATS
bouwnummers 17 t/m 29

Op * verschenen voor mij, mr. Germaine Andrette Margot von Bannisseht, notaris gevestigd te 's-Gravenhage:

1. * ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de statutair te Hoevelaken, gemeente Nijkerk (feitelijk adres: 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1A) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD ONTWIKKELING B.V.**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158.
BPD Ontwikkeling B.V., hierna ook te noemen: "de verkoper en/of BPD";

2. * **hierna *tezamen genoemd: koper.**

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende:

Verkoper heeft blijkens *twee met koper schriftelijk aangegane koopovereenkomst*en de dato *, hierna te noemen: **de koopovereenkomst*en**, aan koper verkocht, die verklaarde van verkoper te hebben gekocht, de na te melden registergoed.

Koper is tevens met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: * een schriftelijk aangegane aanneemovereenkomst overeengekomen, hierna te noemen: **de aanneemovereenkomst.**

Verkoper heeft blijkens een met koper schriftelijk aangegane koop-/aannemingsovereenkomst hierna te noemen: **de overeenkomst**, de dato * aan koper verkocht, die verklaarde van verkoper te hebben gekocht, de na te melden registergoed.

Van de overeenkomsten blijkt uit *drie*twee onderhandse akten, die zijn overgelegd aan mij, notaris.

De bedenktijd als bedoeld in artikel 7:2 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek is verstreken.

Op grond en ter uitvoering van de overeenkomst, verklaarde verkoper bij deze in eigendom te leveren aan koper, die verklaarde bij deze in eigendom te aanvaarden, *ieder voor een gelijk deel:

Registergoederen

1. *; *woning*;
 2. *; *berging*;
 3. *; *parkeerplaats in VvE*,
- bij deze overdracht zijn percelen betrokken waaraan door het Kadaster een



voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte zijn toegekend. De verificatiekosten -
zijn reeds getarifeerd; _____

van welke recht van erfpacht de canon eeuwigdurend is afgekocht; _____

hierna ook te noemen het verkochte; _____

door de koper te doen gebruiken als bouwgrond, bestemd voor de bouw van een _____
eengezinswoning *met parkeerplaats en verder toebehoren. Ten aanzien van dit _____
gebruik van het verkochte heeft verkoper meegedeeld, dat hem niet bekend is, dat dit _____
gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan. _____

Koopprijs woning _____

De tussen de koper en verkoper overeengekomen koopprijs van het verkochte _____
bedraagt *, inclusief een en twintig procent (21 %) omzetbelasting. _____

De totale aanneemsom voor de bouw van de woning bedraagt *, inclusief een en _____
twintig procent (21 %) omzetbelasting. _____

Conform het gestelde in de koop- en aanneemovereenkomst zal de aannemer de tot _____
vandaag vervallen termijnen van de aanneemsom bij de verkoper in rekening brengen,
waarna de verkoper deze termijn(en) bij de koper in rekening zal brengen. Aldus _____
voldoet de koper de koopprijs en de per vandaag vervallen termijn(en) van de _____
aanneemsom aan de verkoper. _____

Koopprijs parkeerplaats _____

De tussen de koper en verkoper overeengekomen koopprijs van het verkochte _____
bedraagt *, inclusief een en twintig procent (21 %) omzetbelasting. _____

De totale koopprijs van het verkochte en de eventueel over die bedragen verschuldigde
rentevergoeding, zijn door koper voldaan door storting op een daartoe bestemde _____
rekening van de notaris. _____

Betaling aan de verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving
in de openbare registers en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag _____
overeenkomstig deze akte zeker is. _____

Kwitantie _____

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van al het door de koper aan hem _____
verschuldigde, zoals hiervoor in deze akte omschreven. _____

Voorafgaande verkrijging/aankomsttitel _____

Het verkochte is door de BPD Ontwikkeling B.V. in eigendom verkregen: _____

- deels bij onderhandse akte van economische eigendomsoverdracht houdende _____
kwijting voor de koopsom de dato *achtien december tweeduizend dertien; _____
- deels bij akte vestiging recht van erfpacht, op negen en twintig mei tweeduizend _____
dertien voor mr. G.A.M. von Bannisseht, notaris te 's-Gravenhage, verleden, _____
waarvan een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster
en de openbare registers op dertig mei tweeduizend dertien in Onroerende Zaken
Hyp4. in deel 62921 nummer 4; _____
- deels bij akte verticale splitsing en bestemmingswijziging op * voor mr. G.A.M. von _____
Bannisseht, notaris te 's-Gravenhage, verleden, waarvan een afschrift is _____
ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare _____
registers op * in Onroerende Zaken Hyp4. in deel * nummer *. _____

Bij akte van statutenwijziging de dato een en dertig december tweeduizend veertien is
de naam van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Bouwfonds _____
Ontwikkeling B.V., gewijzigd in de besloten vennootschap met beperkte _____
aansprakelijkheid: BPD Ontwikkeling B.V., gevestigd te Hoevelaken, gemeente Nijkerk.

Splitsing in appartementsrechten _____

Het perceel grond met de te stichten en gestichte opstallen sub 2 gemeld, is gesplitst in
appartementsrechten bij akte op * voor mr. G.A.M. von Bannisseht, notaris te _____
's-Gravenhage verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van
de Dienst voor het Kadaster in de openbare registers op * in register Onroerende _____
Zaken Hyp4. in deel * nummer *. _____

Koper is gehouden tot nakoming van de bepalingen van het reglement van splitsing _____
welk reglement is gebaseerd op het "Modelreglement bij splitsing in _____



appartementsrechten" van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, vastgesteld bij akte op zeventien januari tweeduizend zes voor notaris mr. A.G. Hartman te Amsterdam verleden, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers te Zoetermeer op achttien januari tweeduizend zes in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 40730 nummer 82.

De comparanten verklaarden, dat gemelde overeenkomst voorts is aangegaan onder de navolgende:

Bepalingen en bedingen

Omzetbelasting/kosten akte van levering

Artikel 1

1. Terzake van de levering is geen overdrachtsbelasting, maar omzetbelasting verschuldigd.
2. Alle rechten en kosten van de overdracht, waaronder begrepen het kadastrale recht zijn voor rekening van verkoper.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke levering

Artikel 2

1. Verkoper verklaart dat het verkochte:
 - a. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
 - b. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens krachtens wet, bestemming of bestaande erfdienstbaarheden, anders dan de hierna vermelde;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan de hierna vermelde;
 - d. niet belast is met bijzondere verplichtingen wegens andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan de hierna vermelde.
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist is of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten.
3. Het verkochte wordt ten tijde van de aflevering aanvaard, geheel ontruimd, vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten.

Tijdstip feitelijke levering, baten, lasten, risico

Artikel 3

Woning en parkeerplaats

De feitelijke levering en aanvaarding van het verkochte vindt plaats onmiddellijk na ondertekening van deze akte.

Vanaf heden komen de baten de koper ten goede zijn de lasten voor zijn rekening en draag hij het risico van het verkochte.

Garanties van verkoper

Artikel 4

Verkoper garandeert het navolgende:

- a. hij is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. het verkochte zal ten tijde van de levering geheel vrij zijn van huur en/of andere aanspraken tot gebruik, leeg ontruimd en ongevorderd en niet in gebruik bij derden;
- c. voor hem bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
- d. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

Bijzondere bepalingen/kwalitatieve verplichtingen en erfdienstbaarheden

Artikel 5

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:

A. gemelde akte van vestiging recht van erfpacht, waarin woordelijk staat vermeld:

Begin citaat

"- dat de vestiging van het recht van erfpacht is geschied:



- A. eeuwigdurend en gerekend te zijn ingegaan op heden. _____
- B. 1. Tegen een jaarlijkse canon bij aanvang van het recht van erfpacht van vier en twintig duizend negen honderd acht en vijftig euro (€ 24.958,00), - welke canon is berekend naar een grondwaarde van zeven honderd zes en vijftig duizend drie honderd drie euro (€ 756.303,00), (exclusief omzetbelasting) en een canonpercentage van drie drie/tiende procent (3,3 %). _____
De comparant sub 1., handelend als gemeld, verklaarde de grondwaarde volledig vergoed te hebben gekregen ten tijde dat de Ontwikkelingscombinatie Wateringse Veld (O.C.W.V.) in economische zin de beschikking verkreeg over gemeld registergoed. _____
De canon is in zijn geheel voor de gehele duur van het recht van erfpacht afgekocht door betaling van gemelde grondprijzen (exclusief omzetbelasting); _____
2. de beheerkosten zijn geheel afgekocht voor de duur van het recht van erfpacht door betaling aan de gemeente 's-Gravenhage van een bedrag van twee honderd vijf euro (€ 205,00). _____
- C. Onder de Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986, herziening 1993/2008 (AB 1986, herz. 1993/2008), hierna ook aan te duiden als AB 1986, herz. 1993/2008. Op deze uitgifte in erfpacht is artikel 22.2 niet van toepassing. _____
- D. Onder de navolgende: _____

BIJZONDERE VOORWAARDEN

Artikel 1

Bestemming en gebruik

1. De grond is bestemd voor bebouwing met zes (6) eengezinswoningen in de koopsector, één en ander met daarbij behorende bijgebouwen, parkeervoorzieningen, berging en tuin. _____
2. De grond en de opstallen mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig de bestemming zoals aangegeven in lid 1 van dit artikel. _____

Artikel 2

Aanvang en voltooiing bouw

1. Binnen twaalf (12) maanden na het bruikbaar worden van de door burgemeester en wethouders afgegeven bouwvergunning moet met de bouw op de grond een aanvang zijn gemaakt. _____
2. Uiterlijk twee (2) jaren na aanvang van de bouw moeten ter goedkeuring van burgemeester en wethouders de op de grond te stichten opstallen voor gebruik gereed zijn en dient de erfpachter het onbebouwd blijvende gedeelte van de grond overeenkomstig de in de akte aangegeven bestemming in te richten en ingericht te houden. _____

Artikel 3

Bodemonderzoek

1. In relatie tot het beoogde gebruik zoals omschreven in artikel 1 is bodemonderzoek verricht. _____
De onderzoeksresultaten daarvan zijn neergelegd in een bodembeschikking de dato vijftien november tweeduizend elf, waarvan een exemplaar aan de akte van vestiging wordt gehecht. _____
2. De bodembeschikking de dato vijftien november tweeduizend elf geeft aan dat de grond geschikt is voor het in lid 1 van dit artikel omschreven beoogde gebruik. _____
3. Door ondertekening van de akte van vestiging verklaart de erfpachter uitdrukkelijk bekend te zijn met de inhoud van de bodembeschikking de dato vijftien november tweeduizend elf, zoals hiervoor genoemd in lid 1 van dit artikel en de grond met de daarin genoemde bodemkwaliteit te accepteren. _____

Artikel 4

Verplichtingen inzake de bodem



1. Erfpachter verklaart zich te zullen houden aan de in de _____ bodemgeschiktheidsverklaring opgenomen verplichtingen en aanbevelingen. _____
2. Erfpachter is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich en haar rechtsopvolgers aanvaardt, om bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het recht van erfpacht, alsmede bij verlening daarop van enig beperkt zakelijk recht, het gestelde in lid 1 van dit artikel aan de nieuwe eigenaar of beperkt _____ zakelijk gerechtigde op te leggen in de betreffende akte van overdracht of _____ verlening van een beperkt zakelijk recht, en die oplegging ten behoeve van de _____ gemeente en haar rechtsopvolgers te aanvaarden. Eén en ander op straffe van _____ verbeurte aan de gemeente van een direct opeisbare boete van vier duizend vijf _____ honderd zeven en dertig euro en tachtig eurocent (€ 4.537,80) voor iedere _____ overtreding, dan wel de boete zoals genoemd in artikel 24.1. AB 1986, herz. _____ 1993/2008, indien laatstgenoemde boete hoger is dan vier duizend vijf honderd _____ zeven en dertig euro en tachtig eurocent (€ 4.537,80). _____
3. Ook het in lid 1 en 2 van dit artikel bepaalde zal, op straffe van verbeurte aan de _____ gemeente van eenzelfde boete als vermeld in het vorige lid, bij elke overdracht van _____ het geheel of een gedeelte van het recht van erfpacht, alsmede bij verlening _____ daarop van enig beperkt zakelijk recht in de betreffende akte van overdracht of _____ verlening van beperkt zakelijk recht worden opgenomen. _____

Artikel 5

Parkeren

De op de uitgegeven grond gerealiseerde twee (2) parkeerplaatsen per woning dienen door de erfpachter als zodanig gebruikt, onderhouden en beheerd te worden. _____

Artikel 6

Kleurstelling woningen

De erfpachter is verplicht de kleurstelling van de woningen in stand te houden _____ overeenkomstig de kleurstelling na oplevering van de woningen. _____

Artikel 7

Gaskast

De erfpachter heeft te dulden dat de op de uitgiftetekening met "gaskast" aangegeven stuk grond ten behoeve en voor rekening van de nutsbedrijven een gaskast wordt _____ gehouden. _____

Artikel 8

Boetebeding

In geval van overtreding van het bepaalde in de hiervoor vermelde artikelen 5, 6 en 7 is de erfpachter per geval een opeisbare boete van vijf duizend euro (€ 5.000,00) _____ verschuldigd aan de Gemeente, voor iedere maand dat erfpachter verzuimt de _____ oorspronkelijke situatie te herstellen, echter niet eerder dan dat de erfpachter hiertoe _____ schriftelijk is gesommeerd. _____

Artikel 9

Kwalitatieve verplichting, kettingbeding

1. Het in de Bijzondere Voorwaarden van deze uitgifte-overeenkomst bepaalde zal, - voor zover het een dulden of een niet-doen betreft, als een kwalitatieve _____ verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek in de akte van vestiging worden opgenomen, waarbij zal worden bepaald dat degene(n) die van de _____ eigenaar een recht tot gebruik van de grond zullen verkrijgen, mede gebonden _____ zullen zijn. De gemeente zal overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:252, lid 2, - Burgerlijk Wetboek in de akte van vestiging woonplaats kiezen ten kantore van de notaris. _____
2. Voor zover het in het eerste lid van dit artikel bepaalde niet als een kwalitatieve _____ verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek aangemerkt kan _____ worden, is erfpachter verplicht het hiervoor in lid 1 bepaalde bij iedere overdracht of overgang (geheel of gedeeltelijk) van de grond uitdrukkelijk ten behoeve van de gemeente aan de verkrijger op te leggen, te bedingen en namens de gemeente te aanvaarden, onder de verplichting dat die verkrijger eveneens verplicht is het in dit



artikel bepaalde bij iedere overdracht of overgang (geheel of gedeeltelijk) van de grond uitdrukkelijk ten behoeve van de gemeente aan de verkrijger op te leggen, te bedingen en namens de gemeente aan te nemen, zulks op straffe van een door de nalatige partij, zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, aan de gemeente verschuldigde direct opeisbare boete van ten hoogste één honderd duizend euro (€ 100.000,00), prijspeil 2008.

3. Indien door erfpachter (dan wel zijn rechtsopvolger(s) onder algemene en bijzondere titel) het bepaalde in artikel lid 1 van dit artikel niet wordt nageleefd is de nalatige partij, zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, een direct opeisbare boete aan de gemeente verschuldigd van één honderd duizend euro (€ 100.000,00) voor elke dag dat het bepaalde in lid 1 van dit artikel niet wordt nageleefd, waarbij een gedeelte van een dag voor een hele dag wordt gerekend, onverminderd de overige rechten van de gemeente ter zake van het verzuim.

Vestiging kwalitatieve verplichting

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden voorts mede ter uitvoering van het in artikel 9 bepaalde een overeenkomst te zijn aangegaan tot het vestigen om niet van de aldaar onder de punten 4, 5, 6 en 7 gemelde kwalitatieve verplichtingen.

Bovenvermelde verplichtingen zullen overgaan op degene die voormeld(e) registergoed(eren) of een aandeel daarin zullen verkrijgen. Medegebonden zullen zijn degenen die van een rechthebbende(n) een recht van gebruik van voormeld(e) registergoed(eren) of een aandeel daarin zullen verkrijgen.

De comparant sub 2, handelend als gemeld, verklaarde de vestiging van voormelde kwalitatieve verplichtingen aan te nemen."

Einde citaat

- B. gemelde akte van verticale splitsing en bestemmingswijziging, waarin woordelijk staat vermeld:

Begin citaat

*

"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

De verschenen persoon sub 2, handelend als gemeld, verklaart bij deze te vestigen om niet de navolgende erfdiensbaarcheden onder de opschortende voorwaarde dat het heersende erf en de dienende erven aan verschillende gerechtigden (eigenaren) zullen toebehoren:

Artikel 1

Erfafscheiding/tuinmuren

1. De erfpachter casu quo de gezamenlijke erfpachters zijn verplicht de op zijn/haar erfgrans danwel eigen erf aangelegde erfafscheiding casu quo tuinmuur met haag, casu quo gaashekwark met begroeiing, casu quo penanten met stalen spijlen hek, casu quo tuinpoort, beplanting/bodembedekker, beukenhaag, hekwerk van wilgentenen, conform aangehechte situatietekening de dato *acht februari tweeduizend achttien in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen.
2. Het is de erfpachter casu quo de gezamenlijke erfpachters niet toegestaan deze erfafscheiding casu quo tuinmuur met haag, casu quo gaashekwark met begroeiing, casu quo penanten met stalen spijlen hek, casu quo tuinpoort, beplanting/bodembedekker, beukenhaag, hekwerk van wilgentenen te vervangen door andere erfafscheidingen.

Artikel 2

Taluds

1. Het op de aangehechte situatietekening de dato *acht februari tweeduizend achttien als voor talud bestemd aangegeven deel van de grond dient door de erfpachter zodanig te worden ingericht en onderhouden, dat het talud zoals dat ten tijde van de oplevering van de woning - voorzien van een vlonder - is aangelegd, geen wijziging ondergaat.
2. Op dit talud mag geen enkel bouwwerk, in welke zin dan ook - behoudens de in



het vorige lid bedoelde vlonder - worden opgericht.

Artikel 3

Natuurruimte

1. Het op de aangehechte situatietekening de dato *acht februari tweeduizend achttien als voor natuurruimte bestemd aangegeven deel van de grond dient door de erfpachter zodanig te worden ingericht en onderhouden, dat de natuurruimte zoals dat ten tijde van de oplevering van de woning is aangelegd, geen wijziging ondergaat.
2. In deze natuurruimte mag geen enkel bouwwerk, in welke zin dan ook worden opgericht. Tevens mag maximaal dertig procent (30,0 %) van de natuurruimte aan verharding worden aangelegd.
3. De erfpachter casu quo de gezamenlijke erf-pachters zijn verplicht de struiken en heesters die zich bij oplevering bevinden in de natuurruimte, in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen. Het is de erfpachter casu quo de gezamenlijke erf-pachters niet toegestaan deze struiken en heesters te vervangen door een ander soort struik of heester.

Artikel 4

Beschouwingen

1. Het onderhoud van de op de situatietekening de dato *acht februari tweeduizend achttien aangegeven beschouwingen en het gedeelte van het betrokken openbare water dient te geschieden door en voor rekening van de erfpachter.
2. De erfpachter moet gedogen, dat de gemeente, met uitsluiting van de erfpachter, op de meest volstrekte wijze zal beschikken over het openbare water. Het hiervoor in dit gestelde houdt in de bevoegdheid voor de gemeente om aldaar alle werkzaamheden te verrichten welke burgemeester en wethouders nodig achten voor de instandhouding van het openbare water. Bij de uitvoering van haar bevoegdheid zal de gemeente zoveel mogelijk met de belangen van de erfpachter rekening houden.
3. Na uitvoering van vorenbedoelde werkzaamheden zal de gemeente zoveel mogelijk de voor de uitvoering bestaande toestand herstellen.
4. De aanleg van het openbare water zal door en voor rekening van de gemeente worden uitgevoerd.
5. Het is de erfpachter niet toegestaan op de beschouwingen een bouwwerk, in welke zin dan ook, op te richten.
6. Bij overtreding van het bepaalde in lid 2 van dit artikel is de erfpachter een direct opeisbare boete van vijf duizend euro (€ 5.000,00) verschuldigd, boven de boete genoemd in artikel 24.1 van de AB 1986, herz. 1993.

En voorts onder de navolgende bepalingen:

De artikelen 1. en 5. van de bijzondere voorwaarden, als opgenomen in gemelde akte recht van erfpacht, is van toepassing op elk van de onder sub 1 tot en met 13 omschreven rechten van erfpacht, met dien verstande dat:

Artikel 1. van de Bijzondere Voorwaarden komt te luiden als volgt:

Artikel 1.

- de grond van de rechten van erfpacht sub 1 tot en met 13 is bestemd voor bebouwing met een eengezinswoning in de koopsector, één en ander met daarbij behorende bijgebouwen, parkeervoorzieningen, berging, tuin en verder toebehoren;
- De grond van het recht van erfpacht sub 14 is bestemd voor bebouwing van een appartementencomplex met dertien (13) parkeerplaatsen; en

Artikel 5. van de Bijzondere Voorwaarden komt te luiden als volgt:

Artikel 5.

Parkeren

De op de uit te geven grond gerealiseerde parkeerplaats (één per woning en voor wat betreft de kavels 17, 22 en 23 twee parkeerplaatsen, waarvan één op eigen terrein) dient door de erfpachter als zodanig gebruikt, onderhouden en beheerd te worden."

**Einde citaat**

C. gemelde akte van splitsing in appartementsrechten, waarin woordelijk staat vermeld:

Begin citaat

*

Einde citaat

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.

Behoudens de publiekrechtelijke beperkingen waarvan in de voorgaande artikelen melding is gemaakt, verklaart verkoper dat hem geen publiekrechtelijke beperkingen bekend zijn, zoals bedoeld in de Wet Kenbaarheid Publiekrechtelijke Beperkingen onroerende zaken.

Partijen verklaarden voorts dat de tussen verkoper en koper gesloten koopovereenkomst is aangegaan onder de Algemene Voorwaarden zoals deze zijn opgenomen in een akte op * verleden voor mr. G.A.M. von Bannisseht, notaris te 's-Gravenhage, waarvan een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op * in Onroerende Zaken Hyp4. in deel * nummer *.

Vestiging kwalitatieve verplichtingen en erfdienstbaarheden**Artikel 6**

Op grond en ter uitvoering van de tussen partijen gesloten overeenkomsten en gelet op het bepaalde in de Algemene Voorwaarden worden bij deze voorbehouden en verleend en zullen door de inschrijving van het afschrift dezer akte ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Onroerende Zaken Hyp4. worden gevestigd voor wat betreft de percelen, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AX nummers:

*- *, voor wat betreft de bouwkvavels 17 tot en met 22;

- *, voor wat betreft de bouwkvavels 23 tot en met 29.

De navolgende in gemelde akte van Algemene Voorwaarden opgenomen*kwalitatieve verplichtingen en erfdienstbaarheden, te weten:****een kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek**

Inhoudende de verplichting om te dulden dat op, in, aan en/of boven alle bouwkvavels en de daarop te stichten opstallen voor openbare doeleinden worden aangebracht onderhouden en zonodig vernieuwd, draden, kabels, leidingen en dergelijke, welke burgemeester en wethouders van 's-Gravenhage nodig zullen oordelen.

De navolgende erfdienstbaarheden over en weer ten behoeve en ten laste van alle bouwkvavels:

al zodanige erfdienstbaarheden als waardoor de toestand waarin die percelen met de daarop te stichten opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de uitvoering van standaard meerwerkopties tijdens de bouw of de uitvoering van deze standaard meerwerkopties aangebracht na de oplevering, de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van telefoonaansluiting, de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën (door rioleringswerken of anderszins), eventuele inbalking, inankering en overbouw, licht en uitzicht, zijnde hieronder niet begrepen een verbod om te bouwen of verbouwen, terwijl deze erfdienstbaarheden niet geacht worden te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven, waarbij met name geldt:

1. de erfdienstbaarheden van licht en uitzicht:

inhoudende de verplichting te dulden, dat de op het heersend erf te bouwen opstallen ramen en lichten hebben op een kortere afstand van het dienend erf dan in de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor één van de in de wet genoemde



- beperkingen geldt; _____
2. **de erfdiensbaarheid van in- en overbouw:** _____
inhoudende de verplichting om te dulden dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan eventueel op het _____ heersend erf te bouwen woning, garage casu quo berging gedeeltelijk op het _____ dienend erf is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen of de bij de betreffende woning behorende leidingen _____ gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht; _____
3. **de erfdiensbaarheid van inbalking en inankering:** _____
inhoudende de verplichting om te dulden dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan, balken, ankers _____ enzovoort van de op het heersende erf staande opstallen in het dienend erf zijn _____ aangebracht; _____
4. **de erfdiensbaarheid afvoer regenwater en drop:** _____
overeenkomstig de krachtens het bouwplan tot stand gebrachte casu quo tot stand te brengen goten, leidingen en putten, tevens inhoudende de verplichting om het _____ overlopende water van de daken van de op de heersende erven staande woning _____ te ontvangen. _____
Een en ander onder de verplichting voor de eigenaren die van gemeenschappelijk werken gebruik maken, deze werken te onderhouden en zonodig te vernieuwen. _____
5. **een erfdiensbaarheid van nutsvoorzieningen** _____
inhoudende de verplichting tot het dulden van het aanleggen, hebben, _____ onderhouden en vervangen van nutsvoorzieningen in de ruimste zin van het woord daaronder begrepen leidingen en voorzieningen voor elektriciteit, gas, water, _____ riolering, centrale antenne-inrichting, openbare verlichting en dergelijke op of in het dienend erf danwel aan de op het dienend erf op te richten opstallen, conform het geprojecteerde plan. _____
6. **over en weer ten behoeve en ten laste van de aan elkaar grenzende** _____
bouwkavels: _____
- 17 tot en met 22, _____
welke bouwkavels deel uitmaken van het kadastrale perceel gemeente _____ 's-Gravenhage, sectie AX nummers *, waaraan door het Kadaster een _____ voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte is toegekend; _____
- 23 tot en met 29, _____
welke bouwkavels deel uitmaken van het kadastrale perceel gemeente _____ 's-Gravenhage, sectie AX nummers *, waaraan door het Kadaster een _____ voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte is toegekend; _____
- erfdiensbaarheid van drainage:** _____
inhoudende de verplichting tot het dulden dat in het dienend erf een _____ drainageleiding met bijbehorende doorspoelputten wordt aangelegd, gehouden, _____ onderhouden en vervangen. Deze erfdiensbaarheid wordt gevestigd onder de _____ verplichting voor de eigenaren van de dienende erven tot onderhoud van deze _____ leiding, welk onderhoud voor gezamenlijke rekening zal worden verricht. _____ Handelingen tot gewoon onderhoud of tot behoud van de leiding kunnen _____ plaatsvinden indien daartoe besloten is door een meerderheid van de eigenaren, _____ onverminderd de draagplicht van iedere afzonderlijke eigenaar. _____
7. **over en weer ten behoeve en ten laste van de aan elkaar grenzende** _____
bouwkavels: _____
- 17 tot en met 22, _____
welke bouwkavels deel uitmaken van het kadastrale perceel gemeente _____ 's-Gravenhage, sectie AX nummers *, waaraan door het Kadaster een _____ voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte is toegekend; _____
- 23 tot en met 29, _____
welke bouwkavels deel uitmaken van het kadastrale perceel gemeente _____ 's-Gravenhage, sectie AX nummers *, waaraan door het Kadaster een _____



- voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte is toegekend; _____
- A. **de erfdiensbaarheid van overbouw** _____
inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat bij de uitvoering van de standaard, dan wel optionele uitbouw op het _____ heersend erf, de scheidsmuur gedeeltelijk op het dienend erf wordt gebouwd, onder de volgende bepalingen: _____
1. De kosten van de bouw en het onderhoud van de muur komen voor _____ rekening van de eigenaar van het heersend erf. _____
 2. De eigenaar van het heersend erf is bevoegd om op zijn kosten op het _____ dienend erf alles te verrichten wat voor de uitoefening van de _____ erfdiensbaarheid noodzakelijk is, echter slechts na voorafgaande _____ mededeling aan de eigenaar van het dienend erf en slechts op tijdstippen in nader overleg met de eigenaar van het dienend erf overeen te komen _____ en op de voor de eigenaar van het dienend erf minst bezwarende wijze. _____
 3. De eigenaar van het heersend erf is verplicht het door hem op het _____ dienend erf aangebrachte te onderhouden, voorzover dit in het belang _____ van het dienend erf nodig is, teneinde schade of hinder voor het dienend erf te voorkomen; de eigenaar van het heersend erf is slechts bevoegd _____ het aangebrachte weg te nemen met toestemming van de eigenaar van _____ het dienend erf. _____
 4. De eigenaar van het dienend erf heeft het recht van gebruik van de _____ aangebrachte muur op grond van na te omschrijven erfdiensbaarheid van inbalking. _____
- B. **de erfdiensbaarheid van inbalking** _____
inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het erf die de hiervoor sub A bedoelde muur heeft geplaatst (hierna te noemen: het dienend erf) om te _____ dulden dat de eigenaar van de kavel waarop de vorenbedoelde muur mede is geplaatst (hierna te noemen: het heersend erf) vorenbedoelde muur gebruikt voor de bevestiging en/of inankering van balken, palen, ankers en andere _____ werken, mits hij aan de muur en aan de daaraan verbonden werken geen _____ nadeel toebrengt en voorts onder de volgende bepalingen: _____
1. De kosten van het aangebrachte zijn voor rekening van de eigenaar van _____ het heersend erf. _____
 2. De eigenaar van het heersend erf is bevoegd om op zijn kosten op het _____ dienend erf alles te verrichten wat voor de uitoefening van de onderhavige erfdiensbaarheid noodzakelijk is, echter slechts na voorafgaande _____ mededeling aan de eigenaar van het dienend erf en slechts op tijdstippen in nader overleg met de eigenaar van het dienend erf overeen te komen _____ en op de voor de eigenaar van het dienend erf minst bezwarende wijze. _____
 3. De eigenaar van het heersend erf is verplicht het op, aan of in de muur _____ door hem aangebrachte te onderhouden, voorzover dit in het belang van het dienend erf nodig is, teneinde schade of hinder voor het dienend erf te voorkomen; de eigenaar van het heersend erf is bevoegd het _____ aangebrachte weg te nemen, mits hij de betreffende muur in de oude _____ toestand terugbrengt. _____
 4. De eigenaar van het dienend erf heeft geen recht van gebruik van _____ hetgeen de eigenaar van het heersend erf op, aan of in de betreffende _____ muur rechtmatig heeft aangebracht. _____
- C. In afwijking van het sub A.1 bepaalde komen de kosten van onderhoud en/of vernieuwing van de sub A bedoelde muur voor rekening van de eigenaren van het heersend en dienend erf gezamenlijk, vanaf het moment dat van de _____ hiervoor sub B omschreven erfdiensbaarheid gebruik wordt gemaakt. _____

De hiervoor onder punt 1 tot en met 7 vermelde Algemene Voorwaarden zullen in de _____ notariële akte van levering worden aangehaald als "Algemene Voorwaarden". _____

Partijen verklaren de vestiging van voormelde kwalitatieve verplichtingen en _____



erfdienstbaarheden aan te nemen.

Volmacht erfdienstbaarheden

Artikel 7

Koper geeft bij deze onherroepelijk volmacht aan ieder die bij het gebruik van de volmacht werkzaam is ten kantore van Drost Juten Notarissen te 's-Gravenhage, om bij een latere akte indien en voor zover dit wenselijk of noodzakelijk mocht zijn in verband met de ligging van het verkochte ten opzichte van aangrenzende kavels over te gaan tot vestiging en aanneming van erfdienstbaarheden zowel ten behoeve als ten laste van het bij deze akte verkochte en ten behoeve en ten laste van de aangrenzende percelen grond.

Volmachtverlening rectificatie

Artikel 8

Verkoper en koper verlenen hierbij onherroepelijke volmacht aan ieder der notarissen en medewerkers verbonden aan het kantoor van Drost Juten Notarissen, zowel aan hen tezamen als aan ieder van hen afzonderlijk, om voor en namens verkoper en koper mede te werken aan:

1. een eventuele akte van rectificatie van de onderhavige akte van levering;
2. (voor zover van toepassing) een akte van rectificatie van de mede op heden te verlijden akte van hypotheekverlening met betrekking tot het verkochte, doch uitsluitend indien de gewenste rectificatie betrekking heeft op een niet-complete dan wel foutieve kadastrale aanduiding en de daarbij behorende grootte van het verkochte dan wel wanneer in de personalia van partijen zich een kennelijke verschrijving heeft voorgedaan.

Partijen zullen van een eventuele akte van rectificatie een afschrift ontvangen.

Onderliggende koopovereenkomst

Artikel 9

Partijen verklaarden uitdrukkelijk dat, voorzover niet in deze akte opgenomen of daarvan afgeweken, de bepalingen van de tussen verkoper en koper gesloten koopovereenkomst van volle kracht en waarde blijven.

Verkoper en koper verplichten zich over en weer ten opzichte van elkaar alle daaruit voortvloeiende verplichtingen stipt te zullen nakomen.

Volmacht

Artikel 10

Van de volmacht van verkoper blijkt uit een onderhandse akte van volmacht welke is gehecht aan een akte van depot op * verleden voor mr. G.A.M. von Bannisseht, notaris te 's-Gravenhage.

***VOLMACHT PROCES-VERBAAL VAN OPLEVERING**

De comparanten sub 2.a. en b. verklaarden elkaar over en weer volmacht te verlenen tot het ondertekenen van het proces-verbaal van oplevering van de woning.

Ontbindende voorwaarden uit onderliggende overeenkomsten/ontbinding

Artikel 11

De in genoemde koopovereenkomst en de in genoemde aaneemovereenkomst, en koop-/aannemingsovereenkomst overeengekomen ontbindende en opschortende voorwaarden zijn thans uitgewerkt.

Partijen kunnen zich niet op vorenbedoelde ontbindende of opschortende voorwaarden beroepen.

Vrijstelling overdrachtsbelasting

Artikel 12

Partijen verklaren bij deze een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van het bepaalde in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien terzake van de levering omzetbelasting is verschuldigd en het registergoed niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

Fiscale verklaring

Artikel 13

Koper verklaart op grond van deze akte van levering geen overdrachtsbelasting



verschuldigd te zijn. _____

Woonplaatskeuze _____

Artikel 14 _____

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

Waarvan akte is verleden te 's-Gravenhage op de datum in het hoofd van deze akte — vermeld. _____

De verschenen personen zijn mij, notaris bekend. _____

De inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, voor het — verlijden een ontwerp van deze akte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen. _____

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de — verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om

