

AKTE VAN LEVERING

Project Westvaartpark fase 2B te Hazerswoude-Rijndijk

algemeen dossier : 10044173.00
dossiernummer : 10044173.*
inzake : bouwnummer * project Westvaartpark fase 2B te
Hazerswoude-Rijndijk
door : Synchron Locaties B.V. / Synchron B.V.

Vandaag, *, verschenen voor mij, mr. Victor Hwie Liong The, notaris te -----
Alphen aan den Rijn: -----

1. *,-----

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: -----

de heer ir. Hendrik Johannes van Dam, geboren te Zegveld op-----

achtentwintig juni negentienhonderdzevenenzeventig, te dezer zake---

domicilie kiezende ten kantore van Synchron B.V., kantooradres: ----

Stadsplateau 14, 3521 AZ Utrecht; -----

die bij het verlenen van de volmacht handelde als alleen/zelfstandig ---

bevoegd bestuurder van:-----

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid -----

Synchron B.V., statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende te----

Utrecht, Stadsplateau 14 (postcode 3521 AZ), ingeschreven in het-----

handelsregister onder nummer 24437966 Rechtspersonen en-----

Samenwerkingsverbanden Informatienummer (RSIN) 819592675 en --

als zodanig deze rechtspersoon conform artikel 13 van de statuten ---

rechtsgeldig vertegenwoordigende; -----

welke vennootschap te dezen handelt: -----

a. voor zich en als zodanig Synchron B.V. hierna te noemen:-----

“verkoper”; -----

b. als alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder van: -----

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid -----

Synchron Locaties B.V., statutair gevestigd te Zoetermeer, -----

kantoorhoudende te Utrecht, Stadsplateau 14 (postcode-----

3521 AZ), ingeschreven in het handelsregister onder nummer-----

70603464 Rechtspersonen en Samenwerkingsverbanden-----

Informatienummer (RSIN) 858390474 en als zodanig deze-----

rechtspersoon conform artikel 17 van de statuten rechtsgeldig-----

vertegenwoordigende; -----

Synchron Locaties B.V. hierna te noemen: **“grondeigenaar”**. ----

2. *,-----

hierna *tezamen* te noemen: **“koper”**;-----

grondeigenaar, verkoper en koper hierna ook tezamen te noemen:-----

“partijen”. -----

VOLMACHTEN-----

Van de door de grondeigenaar en verkoper verleende volmachten blijkt uit-

één (1) onderhandse akte die is gehecht aan een akte van depot, op * -----
tweeduizend drieëntwintig verleden voor mij, notaris.-----

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

A. DOEL VAN DEZE AKTE-----

Deze akte heeft ten doel:-----

- de koper de eigendom te verschaffen van het hierna te omschrijven ---
registergoed door uitvoering te geven aan de tussen partijen gesloten-
koopovereenkomsten; -----
- aan de hierna overeen te komen kwalitatieve verplichtingen als -----
bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek zakelijke werking toe te ----
kennen door inschrijving van deze verplichtingen in de openbare -----
registers van het kadaster, zodat de verplichtingen zullen overgaan op
degenen die het hierna te melden registergoed onder bijzondere titel--
zullen verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen die enig--
recht tot gebruik van het hierna te melden registergoed zullen -----
verkrijgen;-----
- over en weer, ten behoeve en ten laste van het hierna te omschrijven-
registergoed en de daaraan grenzende percelen als heersend en -----
dienend erf erfdienstbaarheden te vestigen. -----

B. INLEIDING, OVERWEGINGEN VOORAF, KOOP- /AANNEMINGSOVEREENKOMSTEN -----

1. De grondeigenaar is eigenaar van (onder meer) de percelen-----
kadastraal bekend gemeente Hazerswoude sectie H nummers * tot en
met *, hierna ook aan te duiden als: "**het plangebied**". -----
2. De grondeigenaar heeft ten aanzien van de hiervoor sub 1 vermelde --
percelen grond een (mondelinge) koopovereenkomst gesloten met ----
verkoper (hierna ook te noemen: "**koopovereenkomst 1**").-----
3. In het kader van de exploitatie en ontwikkeling van het plangebied, ook
wel bekend als het nieuwbouwproject "Westvaartpark, fase 2B" te-----
Hazerswoude-Rijndijk, gemeente Alphen aan den Rijn, zal de verkoper
het plangebied voor eigen rekening en risico ontwikkelen. De hierna---
onder 5 nader te noemen aannemer zal alle woningen behorende tot--
het plangebied voor eigen rekening en risico afbouwen casu quo -----
realiseren.-----
4. De verkoper heeft vervolgens inzake de verkoop van het hierna te ----
omschrijven registergoed, deel uitmakend van het plangebied, op * ----
een koopovereenkomst gesloten met koper, die blijkens die-----
koopovereenkomst heeft gekocht van verkoper, het hierna te-----
omschrijven registergoed, deze overeenkomst hierna ook te noemen:-
"**koopovereenkomst 2**". Koopovereenkomst 2 is in kopie aan deze ---
akte gehecht.-----
Koopovereenkomst 1 en koopovereenkomst 2 worden hierna samen--
ook wel genoemd: "**de koopovereenkomsten**". -----
5. Koper heeft tevens met de besloten vennootschap met beperkte -----
aansprakelijkheid Knaap Maatwoningen B.V., statutair gevestigd te----
Zevenhuizen, kantoorhoudende te Rotterdam, Groeneweg 38 -----
(postcode 3059 LC), ingeschreven in het handelsregister onder-----
nummer 24252607 (hierna te noemen: "**de aannemer**") een separate-
aannemingsovereenkomst gesloten tot afbouw van een woning cum --

annexis, deze aannemingsovereenkomst hierna ook te noemen: -----
“de aannemingsovereenkomst”. -----

De aannemingsovereenkomst is in kopie aan deze akte gehecht. -----

6. Alle rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomsten en -----
aannemingsovereenkomst, die niet zijn uitgewerkt, blijven, tenzij in ----
deze akte daarvan uitdrukkelijk is afgeweken, tussen partijen -----
onverminderd van kracht. -----

7. Partijen komen bij deze akte uitsluitend met betrekking tot het recht om
van de grondeigenaar de levering in onvoorwaardelijke, volle en vrije--
eigendom van het hierna omschreven registergoed te vorderen -----
overeen, dat voor de uitvoering van de koopovereenkomsten de-----
grondeigenaar het hierna omschreven registergoed rechtstreeks aan--
koper levert. -----

Voor het overige blijven alle rechten en verplichtingen uit de -----
koopovereenkomsten bestaan: de grondeigenaar en verkoper kunnen
zich wat dat betreft tegenover elkaar alleen beroepen op-----
koopovereenkomst 1; verkoper en koper kunnen zich wat dat betreft --
tegenover elkaar alleen beroepen op koopovereenkomst 2. -----

C. LEVERING EN AANVAARDING -----

Ter voldoening aan de hiervoor vermelde verplichting tot levering levert de
grondeigenaar bij dezen aan koper, die hierbij aanvaardt*, ieder voor de---
onverdeelde helft*: -----

- **een perceel bouwterrein, bestemd voor de bouw van een woning-
cum annexis, gelegen in het nieuwbouwproject “Westvaartpark,--
fase 2B” te Hazerswoude-Rijndijk, gemeente Alphen aan den Rijn,
ten tijde van de bouw ook wel bekend onder bouwnummer *,-----
toekomstig adres: -----
*Blok 12b+13a (bnrs 64 t/m 77):*Mierikswortel *, 2394 KL-----
Hazerswoude-Rijndijk,*-----
*Blok 23a+23b (bnrs 120 t/m 129):*Schorseneren *, 2394 KA -----
Hazerswoude-Rijndijk,*-----
gemeente Alphen aan den Rijn,* kadastraal bekend gemeente ----
Hazerswoude, sectie H, nummer *, groot (ongeveer) *, waaraan----
door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -----
oppervlakte is toegekend; -----**

hierna ook te noemen: **“gekochte”**. -----

***alle bouwnummers behalve bouwnummer 124**-----

Kosten applicatie SPLITS/verificatiemeting door het kadaster -----

Voor het gebruik van de applicatie SPLITS betreffende de vorming van het
gekochte is (door verkoper) aan kosten verschuldigd een bedrag ad -----
vijfennegentig euro (€ 95,00) per nieuw ontstaan kadastraal nummer. -----

Ter zake van het gekochte is sprake van een voorlopige kadastrale grens--
en -oppervlakte, op basis waarvan het kadaster nog eenmalig een -----
verificatiemeting zal verrichten, de kosten hiervan zijn voor rekening van ---
verkoper en bedragen zeshonderddertig euro (€ 630,00) per-----
verificatiemeting.* -----

***bouwnummer 124, denk aan samenvoegen na splitsing!**-----

Kosten applicatie SPLITS/verificatiemeting door het kadaster -----

Voor het gebruik van de applicatie SPLITS betreffende de vorming van het
gekochte is (door verkoper) aan kosten verschuldigd twee (2) maal een ----

bedrag ad vijfennegentig euro (€ 95,00) per nieuw ontstaan kadastraal-----
 nummer, ofwel totaal eenhonderdnegentig euro (€ 190,00). -----
 Ter zake van het gekochte is sprake van een voorlopige kadastrale grens--
 en -oppervlakte, op basis waarvan het kadaster nog eenmalig een -----
 verificatiemeting zal verrichten, de kosten hiervan zijn voor rekening van ---
 verkoper en bedragen zeshonderddertig euro (€ 630,00) per -----
 verificatiemeting.* -----

D. ONDERZOEK BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID GRONDEIGENAAR

***Blok 12b+13a (bnrs 64 t/m 77)**-----

Het gekochte is door verkoper (met meer registergoederen) in eigendom---
 verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster
 en de openbare registers op zestien maart tweeduizend twintig in register--
 Hypotheken 4, deel 77656, nummer 190, van een afschrift van een akte---
 van levering op zestien maart tweeduizend twintig verleden voor een-----
 waarnemer van notaris mr. I.M.B. Balvert te Amsterdam.*-----

***Blok 23a+23b (bnrs 120 t/m 129)**-----

Het gekochte is als volgt door verkoper (met meer registergoederen) in ----
 eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor ---
 het kadaster en de openbare registers op elf juni tweeduizend eenentwintig
 in register Hypotheken 4, deel 81484, nummer 55, van een afschrift van----
 een akte van levering op elf juni tweeduizend eenentwintig verleden voor --
 mr. J. Kampherbeek, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in
 het protocol van voornoemde notaris Balvert te Amsterdam.* -----

E. KOOP(- EN AANNEEM)SOM, BETALING, KWIJTING-----

Koop(- en aanneem)som-----

1. De door koper aan verkoper te betalen koopprijs van het gekochte in--
 koopovereenkomst 2 is * inclusief éénentwintig procent (21 %)-----
 omzetbelasting (hierna te noemen: "**koopprijs**").-----
2. De aanneemsom bedraagt *, inclusief éénentwintig procent (21 %)-
 omzetbelasting (exclusief meer- of minderwerk).-----

Betaling-----

Per vandaag heeft koper voldaan de koopprijs, de eventueel per vandaag -
 verschuldigde rente en vergoeding als bedoeld in de koopovereenkomst ---
 onder II. (inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting) en de -----
 eventueel per vandaag verschuldigde termijnen van de aanneemsom en de
 daarover eventueel verschuldigde vergoeding door storting op een daartoe
 bestemde rekening van mij, notaris.-----

De door verkoper aan de grondeigenaar verschuldigde koopprijs wordt ----
 voldaan middels (interne) verrekening tussen de grondeigenaar en de -----
 verkoper onderling en zulks geheel buiten mij, notaris, om.-----

Doorbetaling aan of ten behoeve van de verkoper en, indien en voor zover
 van toepassing, aannemer vindt plaats zodra de levering is voltooid door de
 inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van ---
 het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag overeenkomstig
 deze akte zeker is.-----

Kwijting-----

De verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van hetgeen koper ----
 aan verkoper per vandaag is verschuldigd.-----
 Door deze levering heeft de verkoper aan haar leveringsverplichting jegens
 koper voldaan en de grondeigenaar voor het onderhavige deel aan haar ---

leveringsverplichting jegens de verkoper. -----
 De grondeigenaar verleent hierbij de verkoper kwijting voor de betaling van
 hetgeen verkoper per vandaag aan de grondeigenaar is verschuldigd. -----

F. OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN -----

Met betrekking tot de koop en levering gelden verder de bepalingen en -----
 bedingen zoals opgenomen in de koopovereenkomst en -----
 aannemingsovereenkomst, alsmede de navolgende bepalingen: -----

Kosten en lasten -----

Artikel 1 -----

Het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van --
 het gekochte verbonden kosten, zijn voor rekening van de verkoper. -----

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat -----

Artikel 2 -----

1. Onbezwaarde levering en bijzondere lasten/beperkingen -----

Verkoper levert aan koper eigendom van het gekochte die: -----

- a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke
vernietiging ook onderhevig is; -----
- b. niet is bezwaard met beslagen of hypotheeken of inschrijvingen ---
daarvan, dan wel met andere beperkte rechten behoudens de-----
eventueel in deze overeenkomst vermelde; -----
- c. niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in ---
artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, behoudens de eventueel in deze
akte vermelde; -----
- d. niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, -----
behoudens de eventueel in deze akte vermelde. -----

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het -----
 kadaster en de openbare registers is vandaag met betrekking tot het --
 gekochte geen andere publiekrechtelijke beperking bekend in de -----
 Basisregistratie Kadaster, dan een besluit op grond van artikel 110 I---
 Wet geluidhinder, ingeschreven op vijf december tweeduizend -----
 tweeëntwintig in register Hypotheken 4 in deel 85486 nummer 144. ---
 Koper aanvaardt deze beperking. -----

Verkoper verklaart dat haar geen feiten of omstandigheden bekend ---
 zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen ---
 zijn die niet zijn ingeschreven. -----

Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen
 op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier-
 dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij---
 perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd---
 voor een juiste bijhouding van de Basisregistratie Kadaster. -----

2. Directe aanvaarding in eigen gebruik -----

Het gekochte wordt vandaag geleverd en aanvaard vrij van huur of ---
 andere gebruiksrechten, vrij van aanspraken tot gebruik. -----

3. Feitelijke leveringsverplichting en risico -----

Vanaf vandaag komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten ---
 voor zijn rekening en draagt hij het risico van het gekochte. -----

Op grond van de aannemingsovereenkomst zal het gekochte met de--
 daarop te realiseren woning cum annexis op de opleveringsdatum ----
 feitelijk door de aannemer aan de koper ter beschikking worden -----
 gesteld. -----

De op het gekochte te realiseren woning cum annexis blijft voor risico- van de aannemer tot het moment van oplevering. Op de dag dat koper de sleutels van de op het gekochte te realiseren woning cum annexis - in ontvangst heeft genomen dan wel het gekochte in gebruik heeft ----- genomen, gaan alle risico's over op koper. -----

Over- of ondermaat -----

Artikel 3 -----

Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte---- van het gekochte geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot ----- vergoeding terzake.-----

Baten en lasten-----

Artikel 4 -----

De periodieke lasten die door publiekrechtelijke organen met betrekking tot de eigendom van het gekochte worden geheven, zijn vanaf vandaag voor-- rekening van koper.-----

Garanties van verkoper-----

Artikel 5 -----

Verkoper is niet bekend met feiten of omstandigheden zodanig dat zij de in de overeenkomsten opgenomen garanties en verklaringen nu niet ----- ongewijzigd zou hebben gegeven of afgelegd. -----

Overdracht van rechten -----

Artikel 6 -----

1. Alle aanspraken die de verkoper ten aanzien van het gekochte kan of- zal kunnen doen gelden tegenover derden, gaan vandaag over op ---- koper. -----

Indien de feitelijke levering eerder heeft plaatsgevonden, heeft de----- overgang van aanspraken per dat tijdstip plaats. Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als----- bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek, is verkoper----- verplicht op eerste verzoek van koper mee te werken aan een----- overdracht van die aanspraken. -----

2. Verkoper verleent hierbij aan koper een onherroepelijke volmacht om - de hiervoor bedoelde rechten uit te oefenen. Koper neemt deze ----- volmacht aan. De volmacht wordt verleend (mede) in het belang van -- koper en maakt deel uit van deze akte. De volmacht eindigt op de----- datum van oplevering van de op het gekochte te realiseren woning --- cum annexis. Verkoper zal, zolang de volmacht bestaat, niet de ----- hiervoor omschreven rechten uitoefenen.-----

Ontbindende en opschortende voorwaarden uit onderliggende----- overeenkomsten -----

Artikel 7 -----

Alle in de aan deze akte ten grondslag liggende overeenkomsten eventueel opgenomen opschortende voorwaarden zijn in vervulling gegaan. -----

Alle ontbindende voorwaarden, die zijn overeengekomen in de aan deze --- akte ten grondslag liggende overeenkomsten, zijn thans uitgewerkt. -----

Geen der partijen kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een- ontbindende of opschortende voorwaarde beroepen.-----

Verval ontbinding na "bedenktijd" -----

Artikel 8 -----

Het recht van de koper om gedurende één (1) kalenderweek na de -----

terhandstelling van de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst ---
deze koop te ontbinden, is vervallen door verloop van deze termijn.-----

Zetting van grond-----

Artikel 9-----

Het gekochte, waarop de woning (op grond van de -----
aannemingsovereenkomst) wordt gebouwd, is, gezien de samenstelling ter
plaatse, - in ieder geval de eerste jaren - gevoelig voor voortdurende -----
zetting. -----

Zetting is een proces waar grond onder invloed van een belasting wordt ---
samengedrukt. -----

Het openbare gebied (straten, groenvoorzieningen etcetera) inclusief de ---
bouwkavel is voorbelast, zodat bij de start van de bouw de grond reeds-----
'gezet' is. -----

Ondanks deze voorzorgen kan verkoper niet voorkomen dat er zetting van
de bouwkavel optreedt. -----

Koper dient zelf maatregelen te nemen om de tuin op hoogte te houden als
zetting optreedt. -----

G. BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE ----- VERPLICHTINGEN EN KETTINGBEDINGEN-----

***Blok 12b+13a (bnrs 64 t/m 77)**-----

Verkoper verklaart dat er met betrekking tot het gekochte geen-----
erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen -
bekend zijn.-----

In de hiervoor onder "D. ONDERZOEK BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID --
GRONDEIGENAAR" vermelde akte van levering wordt weliswaar nog-----
verwezen naar: -----

1. voormelde akte waarbij een opstalrecht nutsvoorzieningen op een ----
gedeelte van de percelen ten behoeve van TenneT TSO B.V., -----
voornoemd, is gevestigd, welke akte is ingeschreven ten kantore van -
de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op achttien -----
september tweeduizend vijftien in het register Hypotheken 4, deel-----
66863, nummer 138; en -----
2. voormelde akte waarbij een opstalrecht nutsvoorzieningen op een ----
gedeelte van de percelen ten behoeve van TenneT TSO B.V., -----
voornoemd, is gevestigd, welke akte is ingeschreven ten kantore van -
de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op achttien -----
september tweeduizend vijftien in het register Hypotheken 4, deel-----
66863, nummer 139; -----

doch deze zakelijke rechten (en welke bepalingen) hebben géén betrekking
op het gekochte. Een en ander volgt voorts uit een verklaring van -----
gedeeltelijke waardeeloosheid, op achtentwintig juli tweeduizend-----
eenentwintig afgegeven door voornoemde toegevoegd notaris -----
Kampherbeek, bevoegd om akten te passeren in het protocol van -----
voornoemde notaris Balvert te Amsterdam, waarvan een afschrift is -----
ingeschreven in de openbare registers van het kadaster in register-----
Hypotheken 4 op achtentwintig juli tweeduizend eenentwintig in deel 81823
nummer 98.-----

Voorts wordt verwezen naar de resultaten van een kadastraal -----
erfdienstbaarhedenonderzoek, dat in opdracht van de verkoper is verricht--
in de periode negentien juli tweeduizend eenentwintig tot en met drie mei --

negentienhonderdeenennegentig, waaruit volgt dat voor wat betreft-----
bestaande erfdienstbaarheden ten laste van een gedeelte van het -----
gekochte, destijds deel uitmakende van- en afkomstig uit het perceel-----
destijds kadastraal bekend gemeente Hazerswoude, sectie H nummer 614
en vernummerd tot het kadastraal nummer 928 en het (thans vervallen) ----
kadastraal nummer 929, wordt verwezen naar:-----

1. een akte, op tweeëntwintig september tweeduizend zes verleden voor
mr. J.L.F. Bakker, destijds notaris te Amsterdam, bij afschrift-----
ingeschreven in de openbare registers van het kadaster in register-----
Hypotheek 4 op vijftwintig september tweeduizend zes in deel-----
50698 nummer 109; -----
2. een akte, op veertien april tweeduizend zestien verleden voor mr. R.A.
Spit, notaris te 's-Gravenhage, bij afschrift ingeschreven in de -----
openbare registers van het kadaster in register Hypotheek 4 op -----
veertien april tweeduizend zestien in deel 68095 nummer 67; -----

bij welke laatstgemelde akte afstand is gedaan van zowel een-----
erfdienstbaarheid als een opstalrecht, die bij eerstgemelde akte waren-----
gevestigd.* -----

***Blok 23a+23b (bnrs 120 t/m 129)** -----

Ten aanzien van bekende bijzondere verplichtingen en/of-----
erfdienstbaarheden betreffende het gekochte wordt verwezen naar de -----
hiervoor onder "D. ONDERZOEK BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID -----
GRONDEIGENAAR" vermelde akte van levering de dato elf juni -----
tweeduizend eenentwintig, waarin onder meer het volgende voorkomt, -----
woordelijk luidende:-----

" **Artikel 5. Omschrijving bijzondere lasten en beperkingen**-----

- 5.1 *Met betrekking tot bekende bijzondere lasten en beperkingen ten
aanzien van het Verkochte wordt te dezen verwezen naar de -----
Akte, waarin woordelijk staat vermeld:-----*

" **Artikel 3 – Bodem / kwalitatieve verplichting**-----

1. *Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is-----
sprake indien zich op en/of in de bodem van het -----
verkochte hogere concentraties van schadelijke stoffen -
bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te -----
verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het-
Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het--
de vaste bodem betreft, en gelet op de Streefwaarden---
grondwater van de Circulaire bodemsanering 2009, voor
zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de-----
plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare-----
kwaliteitseisen. -----*
2. *Staatsbosbeheer heeft een historisch onderzoek laten--
verrichten naar de aanwezigheid van-----
bodemverontreiniging in het verkochte door een-----
specifiek gekwalificeerde en van beide partijen -----
onafhankelijke instelling. De resultaten hiervan zijn -----
vastgelegd in het rapport van zestien januari -----
tweeduizend twintig met projectnummer 0457045-100, --
uitgevoerd door Antea Group te Heerenveen. Beide-----
partijen verklaren in het bezit te zijn van dit rapport. -----*

Staatsbosbeheer verwijst naar dit – aan de -----
 koopovereenkomst gehechte – onderzoeksrapport voor-
 de hem bekende feiten en omstandigheden die van -----
 belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan
 zijn van bodemverontreiniging in het verkochte. -----
 Staatsbosbeheer is niet bekend met andere feiten of-----
 omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat ---
 het verkochte enige verontreiniging bevat, dan zijn -----
 vermeld in het onderzoek. -----

3. Op basis van de inhoud van voormeld rapport/voormelde
 rapporten gaan partijen ervan uit dat het verkochte geen
 geval van ernstige verontreiniging bevat. Het is koper---
 bekend dat de in het/de hierboven bedoelde rapport(en)
 geconstateerde verontreinigingen gebruiksbeperkingen -
 met zich kunnen brengen. Koper accepteert deze-----
 gebruiksbeperkingen die geen aanleiding hebben-----
 gegeven de koopsom te verlagen.-----
4. Koper zal Staatsbosbeheer niet wegens toerekenbare---
 tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot-----
 sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten-
 aanzien van bodemverontreiniging in het verkochte, dan
 wel tot vergoeding van de kosten ten gevolge van -----
 bodemverontreiniging, voor zover deze uit voormeld -----
 rapport blijkt. -----
 Verkoper en koper komen overeen dat deze verplichting
 als kwalitatieve verplichting zoals bedoeld in artikel 252-
 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek rust op het verkochte
 en van rechtswege zal overgaan op degenen die het ---
 verkochte zullen verkrijgen onder bijzondere titel. -----
 Degene die van de rechthebbende een recht tot gebruik
 van het verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan ---
 deze verplichting gebonden." -----

ENZOVOORT. -----

Artikel 7. Verplichtingen Koopovereenkomst -----

7.1 Blijkens de Koopovereenkomst zijn de Verkoper en de Koper-----
 onder meer het navolgende overeengekomen, woordelijk luidend:

" Artikel 15-----

1. Bij realisering van het in artikel 4 van de overeenkomst--
 bedoelde bouwplan dienen eventuele aanvullingen, -----
 ontgravingen en/of egalisaties op/van het verkochte, -----
 welke noodzakelijk zijn voor een goede aansluiting op---
 het niveau van de openbare voorzieningen door en voor
 rekening van de koper te worden uitgevoerd.-----
2. De grondsoorten zand en grond die na ontgraving-----
 vrijkomen bij realisering van het in artikel 4 van deze-----
 overeenkomst bedoelde bouwplan, zijn eigendom van de
 koper en zullen door deze op de locatie zelf dienen te ---
 worden verwerkt, dan wel op milieu hygiënische wijze, --
 conform de regelgeving van het Besluit bodemkwaliteit, -
 voor zijn rekening dienen te worden afgevoerd.-----

Artikel 16-----
 Indien het voor de uitvoering van herstratings-, ophogings- en/of reconstructiewerkzaamheden op de gemeentegrond nodig is, dat daarbij – waar mogelijk - een aangrenzende strook van het verkochte ter breedte van maximaal 1,20 meter dient te worden betrokken, dient de koper dit te gedogen. Ophoging en/of herstrating van het resterende gedeelte van het verkochte dient (indien door de koper gewenst) door en voor rekening van de koper te geschieden.

Artikel 17-----
 Bij niet-nakoming of overtreding van enige bepaling van de artikelen 7, 14 leden 2 tot en met 5, 15 lid 2, 16 en 24 lid 2 van de overeenkomst is de koper, na ingebrekestelling, aan de gemeente voor elke maand dat de niet-nakoming of overtreding duurt een onmiddellijk opeisbare en invorderbare boete verschuldigd van € 10.000,- (zegge tienduizend euro). Alles onverminderd het recht van de gemeente tot het vorderen van nakoming met vergoeding van kosten, schaden en interesten. Dit laatste met uitdrukkelijke uitsluiting van artikel 6:92 BW.

Artikel 18-----
 Ingeval van realisering van het in artikel 4 van de overeenkomst bedoelde bouwplan dienen het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke afvoerleidingen van de op het verkochte te stichten eengezinswoningen tussen de gezamenlijke eigenaren geregeld te worden, voor zover deze niet in het openbaar gebied zijn gelegen.

Artikel 19-----
 1. De koper of de desbetreffende opvolgende eigenaren dienen te gedogen, dat er door de koper van een nog te verkopen aangrenzend bouwperceel aansluitingen worden gemaakt op de hiervoor in lid 1 genoemde kolkleiding, waarbij het onderhoud dient te geschieden door en voor rekening van de eigenaren van de woningen die van deze voorziening profijt hebben, voorzover het geen openbaar gebied betreft.
 2. Na het woonrijp maken van het openbaar gebied dient/dienen in geval van ophoging, herstrating en/of reconstructie van de openbare weg en/of het openbaar plantsoen door de gemeente ophoging en/of herstrating van het voetpad (indien door de koper gewenst) door en voor rekening van de koper te geschieden.

Artikel 20-----
 1. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 15, 16, 18 en 19 van de overeenkomst bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de grond, alsmede bij de vestiging daarop van een beperkt gebruiksrecht dan wel de verlening daarop van een persoonlijk gebruiksrecht, aan de nieuwe eigenaar of

beperkt/persoonlijk gebruiksgerechtigden op te leggen -- en in verband daarmee, om het in de bovengenoemde -- artikelen van de overeenkomst bepaalde in de akte van levering, vestiging van een beperkt gebruiksrecht of ----- verlening van een persoonlijk gebruiksrecht woordelijk -- op te nemen, zulks op verbeurte van een direct----- opeisbare en invorderbare boete van € 10.000,- ten----- behoefte van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen, met uitdrukkelijke uitsluiting van art.6:92 BW. -----

2. De voorwaarden genoemd in de artikelen 15, 16, 18 en 19 van de overeenkomst hoeven niet meer te worden --- opgelegd nadat de op het verkochte te stichten----- bebouwing en de terreininrichting gereed is. -----

Artikel 21 -----

1. Partijen komen overeen dat [...] de verplichtingen ex ---- artikel 17 en 20 als kwalitatieve verplichtingen rusten op de onroerende zaak en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel ----- zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat -- diegenen mede gebonden zullen zijn, die van de----- rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.-----
2. Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichtingen notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers."-----

De verwijzing naar artikel 2.7 van de Koopovereenkomst in artikel 21 van de Koopovereenkomst vervalt aangezien dit artikel 2.7 niet in de Koopovereenkomst is opgenomen. -----

- 7.2 Enkel de hiervoor aangehaalde artikelen uit de ----- Koopovereenkomst zijn relevant voor rechtsopvolging ten aanzien van het Verkochte 1 of gedeelten daarvan, en worden alsdan door de Verkoper aan de Koper en haar rechtsopvolgers (de nieuwe--- eigenaar of beperkt/persoonlijk gebruiksgerechtigden) ten aanzien van het Verkochte 1 opgelegd op deze wijze als hierna in artikel-- 7.3 bepaald. De overige artikelen uit de Koopovereenkomst zullen mitsdien (enkel) blijven gelden in de relatie tussen de Verkoper en de Koper, en zijn mitsdien niet voor rechtsopvolgers van de Koper van belang zowel voor, tijdens als na de realisatie van beoogde -- bebouwing op het Verkochte 1.-----
- 7.3 (a) Bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het ----- Verkochte 1, alsmede bij de vestiging daarop van een----- beperkt gebruiksrecht dan wel de verlening daarop van een-- persoonlijk gebruiksrecht, niet zijnde een hypotheekrecht, ---- dienen voormelde in artikel 7.1 aangehaalde artikelen 15, 16, 18 en 19 te worden opgelegd aan rechtsopvolgers (de ----- nieuwe eigenaar of beperkt/persoonlijk gebruiksgerechtigden) ten behoeve van de Verkoper (de Gemeente Alphen aan den Rijn) overeenkomstig het ketting-/boetebeding als bedoeld in

het aangehaalde artikel 20 van de Koopovereenkomst.-----

(b) De in artikel 7.1 aangehaalde artikelen 17 en 20, voor zover die kunnen gelden als een dulden of niet-doen, zullen door inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers voor registergoederen ten laste van het Verkochte 1 gelden als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de Verkoper (de Gemeente Alphen aan den Rijn), zodat deze verplichtingen overgaan op degenen die het Verkochte 1 onder bijzondere en algemene titel verkrijgen en daar tevens aan gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een persoonlijk dan wel zakelijk recht tot gebruik ervan verkrijgen. Ter zake van de bij voormelde kwalitatieve verplichting wordt woonplaats gekozen ten kantore van de Verkoper (de Gemeente Alphen aan den Rijn). -----

7.4 Uitdrukkelijk geldt dat voormelde verplichtingen zijn deelbaar in geval van gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte 1 en dienen alsdan zelfstandig te worden nagekomen door de eigenaar (rechtsopvolger) van dat betreffende gedeelte van het Verkochte 1, zulks onder vrijwaring van de overige eigenaren van de overige gedeelte van het Verkochte 1 die alsdan ten aanzien het aan hun toekomend gedeelte van het Verkochte 1 een zelfstandige verplichting hebben tot nakoming van deze verplichtingen. Gevolg van het vorenstaande is dat de juiste partij zelfstandig aansprakelijk is voor de nakoming van de verplichtingen ten aanzien van het aan de betreffende eigenaar toebedeeld gedeelte van het Verkochte 1." -----

Betreffende de hiervoor aangehaalde bepaling onder lid 3 van "artikel 3 - Bodem / kwalitatieve verplichting" verklaarde verkoper dat een aanvullend bodemonderzoek is gedaan naar poly- en perfluoralkylstoffen ("PFAS"), waaruit volgt dat er geen overschrijding van de strengste norm is gevonden, dat er geen gebruiksbepalingen aanwezig zijn, de vrijkomende grond als vrij toepasbaar kan worden beschouwd en het gekochte geschikt is bevonden voor het beoogde gebruik als wonen. Een kopie van gemeld aanvullend bodemonderzoek PFAS is onder berusting van mij, notaris, en zal op eerste verzoek van koper aan koper worden overlegd. In voormelde akte van levering de dato elf juni tweeduizend eenentwintig stond voorts nog (onder artikel 5) een meerwaardeclausule met kettingsbeding opgenomen ten behoeve van de publiekrechtelijke rechtspersoon Staatsbosbeheer. Deze bepalingen zijn echter volgens verklaring van verkoper en Staatsbosbeheer, voornoemd, niet van toepassing op het gekochte (en op alle overige percelen onderdeel uitmakende van het plangebied). Van de verklaring van Staatsbosbeheer, voornoemd, is mij, notaris, genoegzaam gebleken en blijkt uit een brief die onder berusting van mij, notaris, is. Deze brief zal op eerste verzoek van koper aan koper worden overlegd. Voor de goede orde zij voorts vermeld, dat

***Blok 23a, bnrs 120 t/m 123** -----
het tot het gekochte behorende perceel met kadastraal nummer * afkomstig is uit het vervallen kadastrale perceel met kadastraal nummer 924, in -----

voormelde aangehaalde titel van aankomst destijds onderdeel uitmakende van "het Verkochte 1".* -----

***Blok 23a, bouwnummer 124** -----

het tot het gekochte behorende perceel met kadastraal nummer * afkomstig is uit de vervallen kadastrale percelen met kadastrale nummers 924 en----- 926, in voormelde aangehaalde titel van aankomst destijds onderdeel----- uitmakende van "het Verkochte 1".* -----

***Blok 23a, bouwnummer 125 + Blok 23b, bnrs 126 t/m 129**-----

het tot het gekochte behorende perceel met kadastraal nummer * afkomstig is uit het vervallen kadastrale perceel met kadastraal nummer 926, in ----- voormelde aangehaalde titel van aankomst destijds onderdeel uitmakende van "het Verkochte 1".* -----

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die grondeigenaar- (dan wel verkoper) aan koper dient op te leggen, doet zij dat bij deze en---- worden deze verplichtingen door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door de grondeigenaar (dan wel verkoper) voor die derden ---- aangenomen. -----

H. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN -----

1. Uitbouw-----

Koper is ermee bekend dat alle kopers van een woning in het ----- nieuwbouwproject de bevoegdheid hebben om aan de achterzijde van hun woning een uitbouw te (doen) realiseren. -----

Deze uitbouw is in het verlengde van de woning geprojecteerd. ----- Het hart van de scheidingsmuur van bedoelde uitbouw zal op de ----- erfgrans gelegen zijn. -----

In verband hiermede komen partijen overeen en wordt bij dezen ----- vastgelegd als kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 Burgerlijk----- Wetboek over en weer ten behoeve en ten laste van de koper als ----- (toekomstig) eigenaar van het gekochte en ten behoeve en ten laste -- van verkoper (danwel rechtsopvolgers onder bijzondere titel, in het ---- bijzonder de toekomstige eigenaar/eigenaren van de aangrenzende --- bouwkavel(s)): -----

De kwalitatieve verplichting van uitbouw om te dulden, dat het hart van de scheidingsmuur van bedoelde uitbouw op de erfgrans zal zijn ----- gelegen, zodat een gedeelte van de scheidingsmuur van bedoelde ---- uitbouw op de eigendom van de eigena(a)r(en) van de aangrenzende- bouwkavel(s) zal staan.-----

Indien **na** voltooiing van het nieuwbouwproject aan de eigenaar van --- een bouwkavel een omgevingsvergunning wordt verleend voor het---- realiseren van een uitbouw aan de achterzijde van de woning, is/zijn -- de eigena(a)r(en) van de aangrenzende bouwkavel(s) verplicht te----- dulden, voor zover er sprake is van een uitbouw van de eigena(a)r(en) van de aangrenzende bouwkavel(s) en de buitenmuren van deze ----- uitbouw zich - overeenkomstig het bepaalde in bovenstaande ----- alinea - bevinden op de eigendom van degene die de betreffende ----- uitbouw later wenst te realiseren, dat de betreffende buitenmuur van -- deze uitbouw (deels of geheel) verwijderd wordt of wordt vervangen --- voor een woningscheidende wand, zodat de alsdan te realiseren ----- uitbouw op deze (deels) nieuwe buitenmuur of woningscheidende-----

wand ingebalkt en/of ingeankerd kan worden. -----
 Het is de eigenaar van een bouwkevel, die na voltooiing van het-----
 nieuwbouwproject een uitbouw wil realiseren, verboden de fundering, -
 de vloer en een betonnen dak van de te realiseren uitbouw te belasten
 op de bestaande uitbouw(en), in verband met de draagkracht van de--
 fundering van de bestaande uitbouw(en).-----
 Indien later voor een uitbouw gekozen wordt, dient de eigenaar een ---
 stalen stabilisatieportaal te monteren van voldoende zwaarte of andere
 bouwconstructie in verband met de genoemde draagkracht. Dit ter ----
 goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Alphen--
 aan den Rijn. -----

2. Hagen en erfafscheiding (hekwerken) -----
 Koper is verplicht te dulden dat: -----

- de hagen, welke gerealiseerd zullen worden en aanwezig zullen--
 zijn in de voortuin van de woning en/of zijkant van de betreffende
 bouwkevel, een en ander zoals opgenomen op de aan partijen----
 genoegzaam bekende (en aan deze akte gehechte)-----
 situatietekening; -----
- de erfafscheiding, waar van toepassing aan de zij- en/of -----
 achterzijde van de betreffende bouwkevel in de vorm van-----
 hekwerken, voorzien van hedera, en waar van toepassing-----
 voorzien van een poort, een en ander zoals opgenomen op de----
 aan partijen genoegzaam bekende (en aan deze akte gehechte) -
 situatietekening en in de aan partijen genoegzaam bekende -----
 technische omschrijving; -----

in stand worden gehouden en de aanwezigheid van gemelde zaken te
 dulden. -----

Ten aanzien van deze hagen en erfafscheiding (hekwerken) geldt het-
 navolgende: -----

- a. de hagen en erfafscheiding (hekwerken) zijn aangebracht door en
 voor rekening van de verkoper op of binnen de erfgrens en -----
 behoort derhalve (al dan niet mede) in eigendom toe aan de-----
 koper; -----
- b. de kosten van instandhouding, onderhoud en eventuele-----
 vernieuwing van de aangebrachte voorzieningen komen (al dan --
 niet mede) voor rekening van de koper; -----
- c. de koper is aansprakelijk voor alle beschadigingen van de hagen-
 en/of erfafscheiding (hekwerken).-----

Deze verplichting wordt bij dezen vastgelegd als kwalitatieve -----
 verplichting ex artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek ten laste van de koper
 als (toekomstig) eigenaar van het gekochte. -----

***bepaling 3 inz. bomen alleen voor bouwnummer 120 -----**

***3. Bomen -----**

Koper is verplicht te dulden dat er op het gekochte bomen aanwezig --
 zullen zijn, gelegen langs de oevers van de nieuw aan te leggen-----
 watergang. Koper mag deze bomen niet verwijderen. -----

Ten aanzien van deze bomen geldt het navolgende: -----

- a. de bomen staan binnen de erfgrens en behoren derhalve in-----
 eigendom toe aan de koper;-----
- b. de kosten van instandhouding, onderhoud en eventuele-----

vernieuwing van de bomen komen voor rekening van de koper; ---
 c. de koper is aansprakelijk voor alle beschadigingen van de bomen.
 Deze verplichting wordt bij dezen vastgelegd als kwalitatieve -----
 verplichting ex artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek ten laste van de koper
 als (toekomstig) eigenaar van het gekochte.* -----

***bepaling 4 inz. water, oever, talud, beschoeiing alleen voor Blok 23b-
 (bnrs 120, 126 t/m 129)**-----

***4. Water, oever, (onderwater)talud (met eventuele beplanting), -----
 beschoeiing** -----

- a. Koper is ermee bekend dat de **bnr 120:westelijke*bnrs 126 t/m -
 129: noordelijke** perceelgrens van het gekochte is gelegen in het
 hart van de nieuw aan te leggen watergang en dat op (de tot) het
 gekochte (behorende gedeelte watergang) de Keur van het -----
 Hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing is, waarin -----
 (onder meer) eisen worden gesteld met betrekking tot het -----
 onderhoud van de oever van deze watergang. -----
 Koper heeft kennis genomen van de Keur (verordening en -----
 uitvoeringsregels) en verklaarde hiermee in te stemmen.-----
- b. De eigendomsgrens van het gekochte ligt in het hart van de nieuw
 aan te leggen watergang. Het (door verkoper) aan te leggen-----
 (onderwater)talud, waar van toepassing met beplanting in de vorm
 van een bodembedekker (een en ander zoals opgenomen op de -
 aan partijen genoegzaam bekende (en aan deze akte gehechte) -
 situatietekening) en/of de beschoeiing behoort derhalve tevens tot
 het gekochte. Koper is verplicht de aanwezigheid van dit-----
 (onderwater)talud (met eventuele beplanting) en/of deze-----
 beschoeiing te dulden.-----
 Ten aanzien van dit (onderwater)talud (met eventuele beplanting)
 en/of deze beschoeiing geldt het navolgende:-----
- i. deze zaken zijn aangebracht door en voor rekening van de --
 verkoper binnen de erfgrans en behoren derhalve in -----
 eigendom toe aan de koper; -----
- ii. de kosten van instandhouding, onderhoud (waaronder mede
 doch niet uitsluitend wordt verstaan: het vrijhouden van -----
 takken en vuil) en eventuele vernieuwing van de -----
 aangebrachte voorziening(en) komen voor rekening van de--
 koper; -----
- iii. de koper is aansprakelijk voor eventuele beschadiging van---
 het (onderwater)talud (met eventuele beplanting) en/of de---
 beschoeiing als gevolg van de inrichting van de tuin of door--
 eigen handelen.* -----

(vervolg bepalingen, denk aan doornummering) -----

- *5. Reikwijdte**-----
 De hierboven omschreven kwalitatieve verplichtingen worden -----
 uitdrukkelijk door de koper aanvaard en zullen overgaan op al-----
 diegenen die het gekochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene----
 titel, hetzij onder bijzondere titel. -----
 Diegenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het-----
 gekochte zullen verkrijgen, zijn eveneens aan bovenomschreven-----
 kwalitatieve verplichtingen gebonden. -----

De rechten die tegenover de hierboven omschreven kwalitatieve -----
verplichtingen staan, dienen als kwalitatieve rechten te worden -----
beschouwd en gaan mitsdien over op de rechtsopvolgers onder -----
algemene en bijzondere titel.-----

Voormelde bepalingen dienen aan de rechtsopvolgers onder -----
bijzondere titel en aan gebruikers kenbaar te worden gemaakt.-----

***6. Handhaving verplichtingen om te doen in kwalitatieve bedingen --
middels kettingbeding -----**

Voor zover kwalitatieve verplichtingen een verplichting om te "doen" ---
inhouden, gelden die verplichtingen als kettingbeding, zodat een ieder,
op wie de verplichtingen tot een "doen" rusten, verplicht is deze-----
verplichtingen (alook onderhavige verplichting om deze door te-----
leggen aan opvolgende eigenaren) op te leggen aan zijn-----
rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel en aan te nemen ten behoeve
van de gerechtigde(n) tot het kwalitatief beding. -----

I. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN -----

****erfdienstbaarheden voor alle bnrs M.U.V. bnrs 120+126 -----***

Ter legalisering van eventueel met het buren- en/of eigendomsrecht-----
strijdige situaties worden bij dezen gevestigd, over en weer: -----

1. ten behoeve en ten laste van het gekochte kadastraal bekend-----
gemeente Hazerswoude, sectie H, nummer * en ten behoeve en ten --
laste van de overige aan het gekochte grenzende bouwkaavel(s) -----
kadastraal bekend gemeente Hazerswoude, sectie H, nummer*s * en *
als heersend en dienend erf, dan wel zijn bij eerdere akten van -----
levering van bedoelde aangrenzende bouwkaavel(s) reeds gevestigd: --
de erfdienstbaarheid van voetpad:-----
inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf te----
duldten dat de eigenaren en gebruikers van het heersend erf – op de --
voor de eigenaren en gebruikers van het dienend erf minst-----
bezwarende wijze – gebruik maken van het op het dienend erf liggend
(gedeelte) voetpad om te komen van en te gaan naar de openbare ---
weg, een en ander zoals op de aan partijen genoegzaam bekende (en
aan deze akte gehechte) situatietekening, onder de navolgende -----
voorwaarden en bepalingen voor elk geheel of gedeeltelijk op het -----
gekochte gelegen voetpad: -----
 - a. de eigenaren en bevoegde gebruikers van de heersende en -----
lijdende erven mogen het pad gebruiken als voetpad, al dan niet -
tezamen met aan de hand meegevoerde kinderwagens, -----
kruiwagens, (motor-)rijwielen of andere voertuigen of -----
hulpmiddelen (zoals een invalidenwagen en/of rollator) van -----
geringe omvang; -----
 - b. het is de eigenaren van de heersende en lijdende erven en alle---
andere personen, die van het voetpad gebruik maken, verboden -
om vervoermiddelen van welke aard ook of andere zaken op het -
voetpad te parkeren of te plaatsen;-----
 - c. het is verboden op het voetpad zodanige werkzaamheden te -----
(doen) verrichten dat daardoor benzine, olie, smeermiddelen en/of
dergelijke producten op of in de grond of in een eventuele riolering
terecht kunnen komen; -----
 - d. de onderhoudskosten van het voetpad (waaronder mede moet----

- worden verstaan: de tegelverharding, kolkleiding met rubber-----
manchet-verbindingen, straatkolken met vergrendeling en-----
ontstoppingsstukken met oplanger en losse kap), waaronder -----
begrepen de kosten van het schoonhouden en het vernieuwen----
van het voetpad en voor zover dit voetpad is gelegen achter de---
woningen, komen voor rekening van de eigenaren van die -----
woningen, die het recht hebben om van dit voetpad gebruik te----
maken, ieder voor zijn eigen deel (per perceel gerekend); -----
- e. de eigenaren van de heersende en lijdende erven zijn niet -----
bevoegd het voetpad door middel van toegangshekken, -poorten-
en/of -deuren af te sluiten, teneinde de onbelemmerde doorgang-
te behouden. -----
2. ten behoeve en ten laste van het gekochte kadastraal bekend-----
gemeente Hazerswoude, sectie H, nummer * en ten behoeve en ten --
laste van de overige aan het gekochte grenzende bouwkaavel(s) -----
kadastraal bekend gemeente Hazerswoude, sectie H, nummer*s * en *
als heersend en dienend erf, dan wel zijn bij eerdere akten van -----
levering van bedoelde aangrenzende bouwkaavel(s) reeds gevestigd: --
- a. de erfdiensbaerheid van overbouw: -----
inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf--
om te dulden, dat bij de uitvoering van het nieuwbouwproject-----
waarvan het gekochte deel uitmaakt, eventueel een op het-----
heersend erf te bouwen of gebouwde woning gedeeltelijk op het--
dienend erf is/wordt gebouwd, ofwel hierboven uitsteekt;-----
- b. de erfdiensbaerheid tot legalisering van de bouwkundige situatie:
inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf--
om te dulden dat de toestand, waarin die percelen na (af)bouw --
van de daarop voor de eerste maal 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, de afvoer van rook (door ----
schoorstenen of anderszins), eventuele inbalking, inankering, in--
en onderbouw, waaronder begrepen voor de uitspringende muren
het recht tot inankering bij eventuele uitbouw, een en ander onder
de volgende bepalingen: -----
- I. deze erfdiensbaerheden houden niet in een verbod om te ---
bouwen of te verbouwen; -----
- II. deze erfdiensbaerheden worden niet geacht te zijn -----
verzwaard door bebouwing, meerdere bebouwing of -----
verandering van aard of bestemming van de heersende-----
erven; -----
- III. alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich op het
heersend en dienend erf bevindende werken worden -----
gedragen door de eigenaren die daarvan profiteren;-----
- IV. de uitoefening van de erfdiensbaerheid is nodig, zoals voor -
het pligen van onderhoud en vernieuwing; -----
- V. deze erfdiensbaerheid geldt niet voor bouwwerken die niet--
zijn voorzien in het nieuwbouwproject, waarvan het gekochte

deel uitmaakt (inclusief meerwerkopties); voor deze -----
 bouwwerken blijft het burendrecht van Titel 4 van Boek 5-----
 Burgerlijk Wetboek gelden. -----

- c. de erfdiensbaerheid tot legalisering van later uitgevoerde -----
meerwerkopties:-----
 inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf--
 om te dulden dat de eigenaar van het heersend erf bouwwerken--
 realiseert (casu quo laat realiseren) voortvloeiend uit de-----
 meerwerkopties van de te realiseren bebouwing op/in het -----
 nieuwbouwproject, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
- I. de bouwwerken worden gerealiseerd conform de -----
 meerwerkopties die door de verkoper gedurende de -----
 bouwperiode van het nieuwbouwproject worden aangeboden
 en waarvoor door de verkoper gedurende de bouwperiode ---
 van het nieuwbouwproject eventueel al de voorbereidende ---
 voorzieningen zijn aangebracht;-----
 - II. de bouwwerken op het dienend erf worden zo nodig in de ----
 oude staat hersteld op kosten van de eigenaar van het -----
 heersend erf;-----
 - III. de te realiseren bouwwerken dienen op het eigen erf (het ----
 heersend erf) te worden aangelegd. -----
- d. de erfdiensbaerheid van afvoer van regenwater en drop: -----
 inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf--
 om te dulden dat het overlopende water van de volgens de ten----
 tijde van het passeren van onderhavige akte van levering dan wel
 tijdens de oplevering van de gerealiseerde opstallen bestaande---
 toestand overeenkomstig de aanwezige daken, goten, leidingen--
 en putten wordt ontvangen.-----
- e. de erfdiensbaerheid van afvoer van menagewater, closetwater en
fecaliën: -----
 inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf--
 om te dulden dat menagewater, closetwater en fecaliën geheel of
 gedeeltelijk wordt afgevoerd via de afvoerleiding(en) geheel of ----
 gedeeltelijk liggende onder of naast de gestichte of nog te stichten
 opstallen op het heersend en dienend erf, naar de ontvangende --
 gemeentelijke afvoerleiding(en). -----

Voormelde zakenrechtelijke beperkingen zijn uitdrukkelijk door partijen ----
 aanvaard.* -----

***erfdienstbaarheden voor bnrs 120+126**-----

Ter legalisering van eventueel met het burend- en/of eigendomsrecht-----
 strijdige situaties worden bij dezen gevestigd, over en weer, ten behoeve --
 en ten laste van het gekochte kadastraal bekend gemeente Hazerswoude,
 sectie H, nummer * en ten behoeve en ten laste van de overige aan het ----
 gekochte grenzende bouwkavel(s) kadastraal bekend gemeente-----
 Hazerswoude, sectie H, nummer*s * en * als heersend en dienend erf, dan
 wel zijn bij eerdere akten van levering van bedoelde aangrenzende -----
 bouwkavel(s) reeds gevestigd:-----

1. de erfdiensbaerheid van overbouw: -----
 inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te
 dulden, dat bij de uitvoering van het nieuwbouwproject waarvan het ---

- gekochte deel uitmaakt, eventueel een op het heersend erf te bouwen of gebouwde woning gedeeltelijk op het dienend erf is/wordt gebouwd, ofwel hierboven uitsteekt; -----
2. de erfdiensbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie:-----
inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de toestand, waarin die percelen na (af)bouw van de -----
daarop voor de eerste maal gebouwde opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht---
deze toestand in strijd zijn met het burendrecht, speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels --
ten behoeve van telecommunicatieaansluitingen, de afvoer van rook --
(door schoorstenen of anderszins), eventuele inbalking, inankering, in-
en onderbouw, waaronder begrepen voor de uitspringende muren het recht tot inankering bij eventuele uitbouw, een en ander onder de -----
volgende bepalingen: -----
- a. deze erfdiensbaarheden houden niet in een verbod om te -----
bouwen of te verbouwen; -----
 - b. deze erfdiensbaarheden worden niet geacht te zijn verzwaaard ----
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 eigenaren die daarvan profiteren;-----
 - d. de uitoefening van de erfdiensbaarheid is nodig, zoals voor het --
plegen van onderhoud en vernieuwing; -----
 - e. deze erfdiensbaarheid geldt niet voor bouwwerken die niet zijn ---
voorzien in het nieuwbouwproject, waarvan het gekochte deel----
uitmaakt (inclusief meerwerkopties); voor deze bouwwerken blijft-
het burendrecht van Titel 4 van Boek 5 Burgerlijk Wetboek gelden.
3. de erfdiensbaarheid tot legalisering van later uitgevoerde -----
meerwerkopties:-----
inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de eigenaar van het heersend erf bouwwerken realiseert ---
(casu quo laat realiseren) voortvloeiend uit de meerwerkopties van de te realiseren bebouwing op/in het nieuwbouwproject, mits is voldaan --
aan de volgende voorwaarden: -----
- a. de bouwwerken worden gerealiseerd conform de meerwerkopties
die door de verkoper gedurende de bouwperiode van het -----
nieuwbouwproject worden aangeboden en waarvoor door de -----
verkoper gedurende de bouwperiode van het nieuwbouwproject --
eventueel al de voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht; -
 - b. de bouwwerken op het dienend erf worden zo nodig in de oude ---
staat hersteld op kosten van de eigenaar van het heersend erf; ---
 - c. de te realiseren bouwwerken dienen op het eigen erf (het-----
heersend erf) te worden aangelegd.-----
4. de erfdiensbaarheid van afvoer van regenwater en drop: -----
inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat het overlopende water van de volgens de ten tijde van het -
passeren van onderhavige akte van levering dan wel tijdens de -----
oplevering van de gerealiseerde opstallen bestaande toestand -----

overeenkomstig de aanwezige daken, goten, leidingen en putten wordt ontvangen.-----

5. de erfdienstbaarheid van afvoer van menagewater, closetwater en fecaliën:-----
 inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat menagewater, closetwater en fecaliën geheel of gedeeltelijk wordt afgevoerd via de afvoerleiding(en) geheel of gedeeltelijk-----
 liggende onder of naast de gestichte of nog te stichten opstallen op het heersend en dienend erf, naar de ontvangende gemeentelijke-----
 afvoerleiding(en).-----

Voormelde zakenrechtelijke beperkingen zijn uitdrukkelijk door partijen -----
 aanvaard.* -----

J. WONINGBORG-GARANTIE-----

De op het gekochte te realiseren woning cum annexis maakt deel uit van --
 een door de naamloze vennootschap Woningborg N.V. geregistreerd -----
 project en is ingeschreven onder planregistratienummer W-2023-02575- ---
 E006.-----

Koper verklaart het betreffende waarborgcertificaat te hebben ontvangen.--

K. VOLMACHTVERLENING-----

Koper verklaart op verzoek van de verkoper, de gemeente Alphen aan den Rijn, de provincie, het waterschap of enige andere (semi-)publiekrechtelijke rechtspersoon, mee te zullen werken aan de vestiging van eventuele-----
 zakelijke rechten, zoals erfdienstbaarheden, of aan het aanvaarden van ----
 (kwalitatieve) verplichtingen, al dan niet aangevuld met een kettingbeding, -
 die op basis van het te realiseren nieuwbouwproject nodig zullen blijken te-
 zijn en verleent hiermee aan verkoper volmacht met recht van substitutie---
 om aan de openbare nutsbedrijven die rechten te verlenen inzake-----
 voorzieningen, zowel aan of in het gekochte of bijbehorende grond ten-----
 behoeve van water, elektra, kou, warmte, telefoon, kabel- casu quo-----
 glasvezelinstallatie en dergelijke.-----

Koper is verplicht om tot de oplevering van de tot het gekochte behorende-
 woning, doch in ieder geval gedurende drie (3) jaar na vandaag (waarbij de
 dag van ondertekening meetelt) deze volmachten (en onderhavig -----
 kettingbeding) in geval van vervreemding/overgang van het gekochte van--
 zijn rechtsopvolger te bedingen ten behoeve van verkoper. -----

L. SLOTBEPALINGEN-----

Fiscale verklaring: omzetbelasting / vrijstelling overdrachtsbelasting -

Het gekochte is een bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 1 letter a sub 1
 Wet op de omzetbelasting 1968, zodat omzetbelasting ter zake van de ----
 levering van het gekochte is verschuldigd, welke door koper noch geheel --
 noch gedeeltelijk in aftrek kan worden gebracht op grond van artikel 15 van
 de Wet op de omzetbelasting 1968. -----

Het gekochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt.-----

In verband met het vorenstaande doet koper een beroep op de vrijstelling--
 van overdrachtsbelasting, als bedoeld in artikel 15 eerste lid, onderdeel a--
 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. -----

Namens koper wordt opgave gedaan van het bedrag van de-----
 overdrachtsbelasting dat ter zake van de in deze akte geconstateerde -----
 verkrijging aan overdrachtsbelasting is verschuldigd, ofwel een bedrag ad -
nihil (€0,00). -----

Volmacht tot rectificatie -----

Partijen verlenen, voor zoveel nodig, bij deze onherroepelijk volmacht aan-
ieder van de medewerkers van het kantoor van mij, notaris, om -----
medewerking te verlenen aan het rectificeren van deze akte en de -----
eventueel vandaag voor mij, notaris te verlijden hypotheekakte. -----

Woonplaats- en forumkeuze -----

Partijen kiezen ter zake van deze overeenkomst en haar gevolgen, -----
waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de -----
bewaarder van deze akte. -----

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

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. -----

Aangehechte stukken -----

Aan deze akte zijn de navolgende stukken gehecht: -----

- (kopie) koopovereenkomst 2; -----
- aannemingsovereenkomst; -----
- situatietekening met projectnummer "122-8103_S-06", de dato -----
drieëntwintig september tweeduizend tweeëntwintig, laatst gewijzigd --
de dato zeventien augustus tweeduizend drieëntwintig. -----

SLOT -----

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij
deze akte verschenen personen is door mij, notaris, aan de hand van de ---
daartoe bestemde documenten vastgesteld. -----

WAARVAN AKTE, is verleden te Alphen aan den Rijn op de datum in het --
hoofd van deze akte vermeld. -----

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en een toelichting -----
daarop aan de verschenen personen, hebben dezen eenparig verklaard----
van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen, daarmee in te----
stemmen en op volledige voorlezing geen prijs te stellen. -----

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