

Zaaknummer: *\GVB

Versie 28 april 2022

LEVERING WONING (RECHT VAN ERFPACHT)
De Velden fase 2; veld 1 (bouwnummers 101 tot en met 125)

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

1. de heer mr. Michiel Anneveld, kantooradres 2585 ED 's-Gravenhage, Nassauplein 36, geboren te Alphen aan den Rijn op zes juni negentienhonderdneenenzeventig;, ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: de statutair te Amsterdam (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: "BPD"/ "verkoper".

2. *

hierna *tezamen genoemd: koper.

De verschenen personen verklaarden het navolgende:

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

Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte, die is 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 koopovereenkomst, verklaarde verkoper bij deze in eigendom te leveren aan koper, die verklaarde bij deze in eigendom te aanvaarden*, ieder voor een gelijk deel*:

Registergoed

*

aan welke kadastrale percelen door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend,

van welk 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 woonhuis met afzonderlijke berging 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

1. De koopsom van het verkochte *(waarin is begrepen het tot heden krachtens de door koper overeengekomen aanneemovereenkomst verschuldigde deel van de aanneemsom)* bedraagt *....., inclusief omzetbelasting.
2. Koper heeft de koopsom (met de daarover verschuldigde *rente en* omzetbelasting) 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 verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Onroerende Zaken Hyp4, op * in deel * nummer *, van het afschrift van een akte houdende uitgifte in erfpacht op * voor mr. *G.A.M. von Bannisseht, notaris te 's-Gravenhage verleden.

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

Bepalingen en bedingen

Omzetbelasting/kadastertarief/kosten

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

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. voormelde uitgifte in erfpacht, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

begin citaat

“BIJZONDERE VOORWAARDEN

Erasmusveld Midden– Deelgebied II

Artikel 1

BESTEMMING EN GEBRUIK

- 1.1. *De Grond is bestemd voor bebouwing een honderdvijfentwintig (125) vrijesectorkoopwoningen, één en ander met daarbij behorende bergingen en tuinen.*
- 1.2. *De grond en de opstallen mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig de bestemming zoals aangegeven in lid 1 van dit artikel.*
- 1.3. *De opstallen moeten zich bevinden binnen de bouwstroken welke op de uitgifte tekeningen de dato *..... zijn aangegeven.*

Artikel 2

AANVANG EN VOLTOOIING BOUW

- 2.1. *Binnen twaalf (12) maanden na het bruikbaar worden van de door burgemeester en wethouders afgegeven omgevingsvergunning moet met de bouw op de Grond een aanvang zijn gemaakt.*
- 2.2. *Uiterlijk dertig (30) maanden na aanvang van de bouw moeten de op grond te stichten opstallen overeenkomstig de omgevingsvergunning 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

- 3.1 *In relatie tot het beoogde gebruik zoals omschreven in artikel 1 is bodemonderzoek verricht.
De onderzoeksresultaten daarvan zijn neergelegd in een bodemkwaliteitsverklaring de dato negen maart tweeduizend eenentwintig, waarvan een exemplaar aan de akte van vestiging wordt gehecht.*
- 3.2 *De bodemkwaliteitsverklaring geeft aan dat de grond geschikt is voor het in artikel 1 omschreven beoogde gebruik.*
- 3.3 *Door ondertekening van de akte van vestiging verklaart de Erfpachter uitdrukkelijk bekend te zijn met de inhoud van de bodemkwaliteitsverklaring, 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

- 4.1 *Erfpachter verklaart zich te zullen houden aan de in de*

- bodemgeschiktheidsverklaring opgenomen verplichtingen en aanbevelingen.*
- 4.2 *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 vijftigduizend euro (€ 50.000,00) voor iedere overtreding, dan wel de boete zoals genoemd in artikel 24.1 AB 1986, herz. 1993/2008, indien laatstgenoemde boete hoger is dan vijftigduizend euro (€ 50.000,00)*
- 4.3 *Ook het in dit artikel in lid 1 en 2 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

OEVERBESCHERMING

- 5.1 *Het op de uitgiftetekening als oeverbescherming aangegeven deel van de grond dient door en voor rekening van de Erfpachter zodanig te worden onderhouden en zo nodig te worden vernieuwd, dat de oeverbescherming, zoals deze ten tijde van de uitgifte van de grond is aangelegd en ingericht, geen wijziging ondergaat. Het is niet toegestaan op de oeverbescherming constructies aan te brengen anders dan ten tijde van de oplevering van de woning.*

Artikel 6

OEVERZONE

- 6.1 *Het op de uitgiftetekening als oeverzone aangegeven deel van de grond, inclusief de vlonder(s), dient door de Erfpachter zodanig te worden ingericht, onderhouden en zo nodig vernieuwd, dat deze oeverzone inclusief vlonder(s), zoals dat ten tijde van de uitgifte van de grond is aangelegd, geen wijziging ondergaat.*
- 6.2 *Op de oeverzone mag geen enkel bouwwerk, in welke zin dan ook - behoudens de in het vorige lid bedoelde vlonder(s) - worden opgericht.*

Artikel 7

VLONDERS

- 7.1 *De Erfpachter is verplicht de op haar kavel aangebrachte vlonder in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen.*

Artikel 8

KLEURSTELLING WONINGEN

- 8.1 *De Erfpachter is verplicht de kleurstellingen van de woningen in stand te houden overeenkomstig met de kleurstelling na oplevering van de woningen gedurende een periode van minstens twintig (20) jaar.*

Artikel 9

ERFAFSCHIEDING

- 9.1 *Erfpachter is verplicht de op haar erfgrens aangelegde erfafscheiding (zoals ronde houten palen, zitbank, tuinkast, pergola, plantenbak, gaasmaat (een duizend (1.000) millimeter hoog / een duizend achthonderd (1.800) millimeter hoog, tussen de betreffende kavel en de naastgelegen kavel en tussen de betreffende kavel en*

het openbaar gebied in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen. Hetzelfde geldt voor de trap aan de voorzijde van de betreffende kavel.

- 9.2 *Het is Erfpachter niet toegestaan deze erfafscheiding en/of pergola's te vervangen door een erfafscheiding en/of pergola's met een ander uiterlijk dan ten tijde van de uitgifte van de grond.*

Artikel 10

n.v.t.

Artikel 11

NATUURINCLUSIEF BOUWEN

- 11.1 *Erfpachter is verplicht de natuur inclusief bouwen maatregelen (zoals sedumdaken, vogel- en vleermuizennestkasten en dergelijke) in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen.*

Artikel 12

NIET NAKOMING

- 12.1 *In geval van overtreding van het bepaalde in de hiervoor vermelde artikelen 5 tot en met 11 is de Erfpachter verplicht om op eerste schriftelijke sommatie de oorspronkelijke situatie te herstellen.*

Artikel 13

KABELS EN LEIDINGEN

- 13.1 *In de grond bevinden zich kabels en leidingen ten behoeve van nutsvoorzieningen samen hierna te noemen: "de nutsbedrijven". De stroken grond waarin de kabels en leidingen zijn gelegen, zijn op de uitgiftetekening niet aangegeven.*

Voor de kabels en leidingen gelden de volgende bepalingen:

- a. *de nutsbedrijven zijn gerechtigd te allen tijde gebruik te maken of te doen maken van de stroken grond voor het aanleggen, in stand houden, onderzoeken, vervangen en verwijderen van de kabels en leidingen met toebehoren;*
- b. *de nutsbedrijven zijn tevens gerechtigd om gebruik te maken of te doen maken van gebied buiten de hiervoor bedoelde stroken, indien dit voor de toegankelijkheid en het uitvoeren van werkzaamheden noodzakelijk is;*
- c. *indien hiervoor voorwerpen dienen te worden verplaatst of tijdelijk dienen te worden verwijderd, moet de Erfpachter, waaronder te dezen zowel hier als in de navolgende bepalingen mede wordt verstaan de eigenaar, huurder of anderszins rechthebbende op de grond, op eerste aanwijzing binnen de daarbij te stellen termijn daaraan gevolg geven, zonder dat de eigenaar recht kan doen gelden op schadevergoeding;*
- d. *tenzij omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zullen de nutsbedrijven de rechten genoemd sub a, b en c, uitoefenen in overleg met de Erfpachter;*
- e. *de nutsbedrijven zijn verplicht om in overleg met de Erfpachter na het verrichten van ontgravingen en andere werkzaamheden de strook grond zoveel en zo spoedig mogelijk weer in de oorspronkelijke staat te brengen, met gebruikmaking van de oorspronkelijk aanwezige materialen of, indien deze niet meer bruikbaar blijken, met gebruikmaking van zo mogelijk gelijkwaardige materialen, één en ander in overleg met de Erfpachter;*
- f. *bij gebruikmaking van hun rechten zullen de nutsbedrijven zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de Erfpachter.*

- 13.2 De Erfpachter zal geen handelingen verrichten of doen verrichten waardoor:
- de in de stroken grond aanwezige kabels en leidingen van de nutsbedrijven gevaar zouden kunnen lopen;
 - het gebruik overeenkomstig de bestemming van de kabels en leidingen zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;
 - gevaar zou kunnen ontstaan voor personen en goederen;
 - een ongestoorde uitoefening van het recht van de nutsbedrijven zou kunnen worden belemmerd.
- 13.3 De Erfpachter zal binnen de stroken grond zonder schriftelijke toestemming van de nutsbedrijven:
- geen onroerende zaken - gesloten verhardingen, kabels, buizen, leidingen, alsmede bomen en diep wortelende beplantingen daaronder begrepen - aanbrengen of doen aanbrengen en geen voorwerpen de grond indrijven of doen indrijven;
 - geen roerende zaken plaatsen of doen plaatsen, tenzij deze onmiddellijk kunnen worden verwijderd. Daarbij is alsdan de Erfpachter, indien de nutsbedrijven zulks verlangen, op eerste aanzegging door en voor rekening van de Erfpachter gehouden de benodigde strook grond vrij te maken;
 - geen wijziging brengen of doen brengen in het maaiveldniveau.
- 13.4 Indien de Erfpachter, ook na aangetekende ingebrekestelling, nalatig blijft in de nakoming van de in lid 2 en 3 van dit artikel omschreven verplichtingen, zijn de nutsbedrijven bevoegd om, onverminderd het bepaalde in lid 1 van dit artikel, na de in de ingebrekestelling te noemen termijn, op kosten van de Erfpachter, extra maatregelen te nemen, die naar het oordeel van één of meer van de nutsbedrijven om reden van veiligheid dan wel voor een ongestoorde uitoefening van hun rechten redelijkerwijs noodzakelijk zijn.
- 13.5 Voor schade aan kabels, leidingen en toebehoren is de Erfpachter slechts aansprakelijk indien hem opzet of bewuste roekeloosheid kan worden verweten. De nutsbedrijven vrijwaren de Erfpachter voor aanspraken van derden voortvloeiende uit bedoelde schade, tenzij deze is veroorzaakt door opzet of bewuste roekeloosheid van de Erfpachter.
- 13.6 Bij verkoop, verhuur en/of anderszins in gebruik afstaan van de in lid 1 van dit artikel genoemde stroken grond, of gedeelten daarvan, staat de Erfpachter ervoor in, dat de nieuwe Erfpachter de verplichtingen uit dit artikel van deze overeenkomst overneemt en naleeft.
- 13.7 De nutsbedrijven zullen hun rechten en verplichtingen kunnen overdragen aan derden.
- 13.8 De nutsbedrijven kunnen op verzoek van de Erfpachter ontheffing verlenen van één of meer van de verplichtingen hiervoor onder lid 1 tot en met 7 van dit artikel opgenomen.
- 13.9 De nutsbedrijven vergoeden - met inachtneming van het gestelde in lid 1, sub f van dit artikel - aan de Erfpachter de schade, die door hem wordt geleden als gevolg van door of vanwege de door de nutsbedrijven uitgevoerde werkzaamheden.

Artikel 14

KWALITATIEVE VERPLICHTING, KETTINGBEDING

- 14.1. 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 levering worden opgenomen, waarbij zal worden bepaald dat degene(n) die van de eigenaar/Erfpachter 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 levering woonplaats kiezen ten kantore van de Notaris.

- 14.2. *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 vijftigduizend euro (€ 50.000,00), prijspeil 2021.*
- 14.3. *Indien door Erfpachter (dan wel zijn rechtsopvolger(s) onder algemene en bijzondere titel) het bepaalde in 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 vijfduizend euro (€ 5.000,00)) 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.”*

Einde citaat

B. *, waarin onder meer 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.

VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN ERFDIENSTBAARHEDEN

Op grond en ter uitvoering van de tussen partijen gesloten overeenkomst 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 * nummer * tot en met *, (bouwkavels 1 tot en met 24:

een kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek

inhoudende de verplichting om te dulden dat op, in, aan en/of boven alle bouwkavels

en de daarop te stichten opstallen voor openbare doeleinden worden aangebracht onderhouden en zo nodig vernieuwd, palen, lantaarnpalen, kabels, draden, brandweerkranen, afsluiters, isolatoren, rozetten, aanduidingsborden, verkeersborden, trafo's, regelstations, pijpleidingen en dergelijke, welke burgemeester en wethouders van 's-Gravenhage nodig zullen oordelen.

Partijen zullen vestigen over en weer ten behoeve en ten laste van alle bouwkavels, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie * nummers * tot en met * 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 erfdienstbaarheid 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 erfdienstbaarheid 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 erfdienstbaarheid 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 zo nodig te vernieuwen.
5. **een erfdienstbaarheid 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, al dan niet zich bevindende in mantelbuizen, voor elektriciteit, , water, riolering, centrale antenne-inrichting, openbare verlichting en dergelijke op of in het dienend erf dan wel aan de op het

dienend erf op te richten opstallen, conform het geprojecteerde plan en de aan deze akte te hechten juridische tekening met nummer W21-11688-VO-WRM-19.

6. de erfdienstbaarheid van drainage:

inhoudende de verplichting tot het dulden dat in het dienend erf een drainageleiding wordt aangelegd, gehouden, onderhouden en vervangen. Deze erfdienstbaarheid 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.

10. over en weer ten behoeve en ten laste van de bouwkavels:

A. de erfdienstbaarheid van overbouwning

inhoudende de verplichting voor de eigenaar/erfpachter 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/erfpachter van het heersend erf.
2. De eigenaar/erfpachter van het heersend erf is bevoegd om op zijn kosten op het dienend erf alles te verrichten wat voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid noodzakelijk is, echter slechts na voorafgaande mededeling aan de eigenaar/erfpachter van het dienend erf en slechts op tijdstippen in nader overleg met de eigenaar/erfpachter van het dienend erf overeen te komen en op de voor de eigenaar/erfpachter van het dienend erf minst bezwarende wijze.
3. De eigenaar/erfpachter van het heersend erf is verplicht het door hem op het dienend erf aangebrachte te onderhouden, voor zover dit in het belang van het dienend erf nodig is, teneinde schade of hinder voor het dienend erf te voorkomen; de eigenaar/erfpachter van het heersend erf is slechts bevoegd het aangebrachte weg te nemen met toestemming van de eigenaar/erfpachter van het dienend erf.
4. De eigenaar/erfpachter van het dienend erf heeft het recht van gebruik van de aangebrachte muur op grond van na te omschrijven erfdienstbaarheid van inbalking.

B. de erfdienstbaarheid van inbalking

inhoudende de verplichting voor de eigenaar/erfpachter van het erf die de hiervoor sub A bedoelde muur heeft geplaatst (hierna te noemen: het dienend erf) om te dulden dat de eigenaar/erfpachter 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/erfpachter van het heersend erf.
2. De eigenaar/erfpachter 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/erfpachter van het dienend erf en slechts op tijdstippen in nader overleg met de eigenaar/erfpachter van het dienend erf overeen te komen en op de voor de eigenaar/erfpachter van het dienend erf minst bezwarende wijze.

3. De eigenaar/erfpachter van het heersend erf is verplicht het op, aan of in de muur door hem aangebrachte te onderhouden, voor zover dit in het belang van het dienend erf nodig is, teneinde schade of hinder voor het dienend erf te voorkomen; de eigenaar/erfpachter van het heersend erf is bevoegd het aangebrachte weg te nemen, mits hij de betreffende muur in de oude toestand terugbrengt.
 4. De eigenaar/erfpachter van het dienend erf heeft geen recht van gebruik van hetgeen de eigenaar/erfpachter 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.

Een en ander voor zover deze erfdiensbaarheden niet zijn gevestigd bij eerdere overdrachten van kavels in het onderhavige bouwplan.

Partijen verklaren de vestiging van voormelde kwalitatieve verplichtingen en erfdiensbaarheden aan te nemen.

Volmacht erfdiensbaarheden

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 bouwkavels over te gaan tot vestiging en aanneming van erfdiensbaarheden zowel ten behoeve als ten laste van het bij deze akte verkochte en ten behoeve en ten laste van de aangrenzende percelen grond.

Onderliggende koopovereenkomst

Artikel 8

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 9

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 met afzonderlijke berging.

Volmachtverlening rectificatie

Artikel 10

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.

Ontbindende voorwaarden uit onderliggende overeenkomst/ontbinding**Artikel 11**

De in de tussen verkoper en koper gesloten koopovereenkomst overeengekomen ontbindende en opschortende voorwaarden zijn thans uitgewerkt. Verkoper noch koper kunnen zich op vorenbedoelde ontbindende of opschortende voorwaarden beroepen.

Fiscale verklaring**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 op grond van het bepaalde in artikel 11 lid 1 letter a ten eerste van de Wet op de omzetbelasting 1968 en het registergoed niet als bedrijfsmiddel is gebruikt. Koper verklaart op grond van deze akte van levering geen overdrachtsbelasting verschuldigd te zijn.

Woonplaatskeuze**Artikel 13**

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, 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

