

•/•

Concept gedateerd 20 oktober 2026

N.B. Dit concept is gebaseerd op concept-stukken. Wijzigingen van deze conceptakte na ondertekening van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst die voortvloeien uit de wijziging van deze concept-stukken en/of die bijvoorbeeld voortvloeien uit voorwaarden van de gemeente Den Haag, nutsbedrijven dan wel wijzigingen die voortvloeien uit de feitelijke situatie dan wel uit wijziging van het bouwplan dan wel aanpassing van de voorwaarden op verzoek van verkoper worden uitdrukkelijk voorbehouden en worden door koper bij voorbaat reeds aanvaard. Vóór levering wordt aan koper een finale versie van de akte voorgelegd.

AKTE VAN LEVERING

Project Nieuw Houtwijk te 's-Gravenhage

Blok 1•4•5, bouwnummer •

Heden, • tweeduizend zesentwintig verschenen voor mij, •mr. Madeline Elisabeth Westers-Koopmans, kandidaat-notaris, waarnemer van •mr. Edward Richard Schaefers, notaris te Utrecht:

1. •medewerker KH,
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: BPD Ontwikkeling B.V.,
met zetel te Amsterdam, kantoorhoudende 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1
(handelsregister 08013158) (**Verkoper**);
2. •
(•tezamen: **Koper**);

(Verkoper en Koper tezamen: **Partijen**).

De comparanten verklaren, handelend als vermeld, als volgt:

OVERWEGENDE

- a.
 1. Blijkens een koopovereenkomst gedateerd op • (**Koopovereenkomst**) heeft de Verkoper aan de Koper het (de) hierna te noemen registergoed(eren) verkocht.
 2. Blijkens twee (2) aannemingsovereenkomsten gedateerd op • (**Aannemingsovereenkomst**) heeft • (**Ondernemer**), zich jegens de Koper (onder meer) verplicht tot (af)bouw van de daarin omschreven te realiseren opstallen.
(De Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst tezamen: **Overeenkomst**).
- b. De Overeenkomst heeft betrekking op:
• keuze OVB
 1. het recht van eigendom van een perceel grond met de daarop staande opstallen, waarop na sloop van de bestaande opstallen een woning met toe- en aanbehoren zal worden gerealiseerd, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer •, plaatselijk bekend Laan van Vredestein •, 2552 DX te 's-

Gravenhage, kadastraal bekend **gemeente Loosduinen sectie M nummer •**, groot (ongeveer) • vierkante meter (• m2), waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;

• keuze omzetbelasting

1. het recht van eigendom van een perceel onbebouwde grond, bestemd voor de bouw van een woning met toe- en aanbehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer •, plaatselijk bekend Laan van Vredestein •, 2552 DX te 's-Gravenhage, kadastraal bekend **gemeente Loosduinen sectie M nummer •**, groot (ongeveer) • vierkante meter (• m2), waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;

•• einde keuze

2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van •een (1) •twee (2) stallingsplaats•en op de begane grond •en dektuin op de eerste verdieping•, plaatselijk bekend nabij Laan van Vredestein 6, 2552 DX te 's-Gravenhage, kadastraal bekend **gemeente Loosduinen sectie M**

complexaanduiding •-A, appartementsindex •;

uitmakende het • onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit

•KEUZE 1: OVB, ZIE FISCAAL OVERZICHT

een perceel grond met opstallen en verder toebehoren, waarop na de sloop van de bestaande opstallen

•einde optie

•KEUZE 2: BTW, ZIE FISCAAL OVERZICHT

een perceel onbebouwde grond, waarop

•einde optie

een stallingsgarage zal worden gerealiseerd met vierenvestig (44)

stallingsplaatsen en tweeëntwintig (22) dektuinen, een fietsenberging en in- en uitrit met verder aan- en toebehoren (**Gebouw**), plaatselijk bekend nabij Laan van Vredestein 6, 2552 DX te 's-Gravenhage, kadastraal bekend **gemeente**

Loosduinen, sectie M, nummer 6730, groot ongeveer eenduizend

driehonderdnegen vierkante meter (1.309 m²), waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend (**Grond**),

(tezamen, **Verkochte**).

- c. De Verkoper heeft het verkochte sub 1 en de in voormelde gemeenschap betrokken Grond verkregen door de inschrijving in het register Hypotheken 4 van het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op negenentwintig juli tweeduizend achttien in deel 73479 nummer 168 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op diezelfde dag voor een waarnemer van A.M. Zwart, notaris te Leidschendam-Voorburg. Vervolgens heeft de Verkoper Grond betrokken in een splitsing in appartementsrechten op basis van de in artikel 5 bedoelde akte van splitsing in appartementsrechten, waarbij het Verkochte sub 2 is ontstaan. Mitsdien is de Verkoper beschikkingsbevoegd om het Verkochte aan de Koper te leveren.
- d. Ingevolge de Koopovereenkomst is de Verkoper gehouden het Verkochte aan de Koper te leveren, welke levering geschiedt onder de voorwaarden en bepalingen als in deze akte vermeld, voor welke levering van het Verkochte Partijen verklaren de in het hoofd van deze akte vermelde notaris (**Notaris**) en Kienhuis Legal N.V. (**Kienhuis Legal**) opdracht te hebben gegeven.

VERKLAREN

1. Levering

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert de Verkoper het Verkochte hierbij aan de Koper, die het Verkochte hierbij van de Verkoper aanvaardt •, ieder voor de •onverdeelde helft•.

2. Koopprijs, aanneemsom en kwijting

- 1 (a) Blijkens de Koopovereenkomst bedraagt de koopprijs voor het Verkochte • (Koopprijs).
- (b) Blijkens de Aannemingsovereenkomst bedraagt de aanneemsom • inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting (Aanneemsom).

•KEUZEKLOK REEDS VERVALLEN TERMIJNEN VAN DE AANNEEMSOM

Ten tijde van de onderhavige levering is de Koper als onderdeel van de Koopprijs de alsdan reeds vervallen termijnen van de Aanneemsom, eventueel meerwerk, vergoedingen en renten zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst aan de Verkoper verschuldigd. Ter vermijding van de kans op een strafheffing overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 4 Wet op belastingen van rechtsverkeer zal het verschuldigde overeenkomstig de Aannemingsovereenkomst wat voor de onderhavige levering vervalt door de Ondernemer aan de Verkoper worden gefactureerd, waarna de Verkoper dit als onderdeel (verhoging) van de Koopprijs (inclusief de hierna omschreven vergoedingen en rente) aan de Koper factureert. De na de onderhavige levering vervallen termijnen van de Aanneemsom zullen wel door de Ondernemer aan de Koper worden gefactureerd.

Het feit dat de Verkoper aldus in fiscale zin de ten tijde van de onderhavige levering reeds vervallen termijnen van de Aanneemsom als nagetrokken onderdeel van het Verkochte aan de Koper levert, leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper voor de door de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. In juridische zin worden de ten tijde van de onderhavige Levering vervallen termijnen van de Aanneemsom geacht werkzaamheden te betreffen die door de Ondernemer jegens de Koper zijn verricht en waarvoor de Ondernemer jegens de Koper aansprakelijk is op de voet van het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst. De Koper zal zich jegens Verkoper onthouden van aanspraken uit dien hoofde.

EINDE KEUZEKLOK

- 2 De Koopprijs tezamen met de (eventueel) tot heden verschuldigde rente •KEUZEKLOK VERVALLEN TERMIJNEN (met inachtneming van het vorenstaande vermeerderd met de thans reeds vervallen termijnen, eventueel meerwerk, vergoedingen en renten zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst) •EINDE KEUZEKLOK is door de Koper betaald door storting op een van de kwaliteitsrekeningen van notariskantoor Kienhuis Legal. De Verkoper verleent de Koper kwijting voor de betaling van de Koopprijs.
- 3 De Verkoper heeft jegens ondergetekende Notaris pas recht op uitbetaling van (het hem toekomende gedeelte van) de Koopprijs tezamen met de (eventueel) tot heden verschuldigde rente •KEUZEKLOK VERVALLEN TERMIJNEN (met inachtneming van het vorenstaande vermeerderd met de thans reeds vervallen termijnen, eventueel meerwerk, vergoedingen en renten zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst) •EINDE KEUZEKLOK, zodra ondergetekende Notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken dat de overdracht van het Verkochte hypotheek- en beslagvrij is geschied. De Verkoper is ermee bekend dat -

in verband met dit onderzoek - tussen de dag van het ondertekenen van deze akte en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.

3. Kosten

De notariële kosten en het kadastrale recht wegens juridische levering van het Verkochte en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van de Verkoper (Vrij Op Naam).

4. Bepalingen

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn aangegaan onder de bepalingen vermeld in de Overeenkomst, waaronder:

- 1 De Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering.
- 2 De Verkoper is verplicht aan de Koper een appartementsrecht te leveren, dat onvoorwaardelijk is en niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan.
- 3 Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van het Verkochte geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.
- 4 Onverminderd hetgeen in de Koopovereenkomst is bepaald ten aanzien van het Verkochte zal de Koper zich jegens de Verkoper onthouden van alle aanspraken uit welke hoofde ook die verband houden met de op het Verkochte te realiseren opstallen. De Verkoper draagt ter zake geen ontwerprisico, constructierisico of uitvoeringsrisico. De Verkoper is jegens de Koper niet gehouden de uit de Aannemingsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen.
- 5 Het Verkochte kan door de Koper eerst in eigen gebruik worden aanvaard bij de oplevering ter bewoning van de hiervoor bedoelde opstallen met verder aanbehoren, mits de Koper al zijn (betalings)verplichtingen uit hoofde van de Aannemingsovereenkomst jegens de Ondernemer is nagekomen en bovendien na ondertekening door of namens de Ondernemer en de Koper van een rapport van eventuele gebreken en tekortkomingen en nadat de sleutels ter beschikking zijn gesteld, een en ander zoals nader in de Aannemingsovereenkomst is vermeld.
- 6 Tot de oplevering van de op het Verkochte op basis van de Aannemingsovereenkomst te realiseren opstallen is het risico van het Verkochte voor de Ondernemer. De Ondernemer is op grond van de Aannemingsovereenkomst verplicht de opstallen tot de oplevering genoegzaam te verzekeren en verzekerd te houden.
- 7 De voor de bouw van het Verkochte vereiste omgevingsvergunning onderdeel bouwen is verleend en is inmiddels onherroepelijk geworden.
- 8 De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van heden voor rekening van de Koper.
- 9 Alle aanspraken die de Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen en garantiecertificaten gaan over op de Koper op het moment van de oplevering van het Verkochte conform het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek en voor zover deze aanspraken overdraagbaar zijn levert de Verkoper hierbij deze aanspraken aan de Koper onder de opschortende voorwaarde van oplevering van het Verkochte, die deze aanvaardt, zonder dat de Verkoper tot enige vrijwaring gehouden is. De Koper is vanaf het moment van

oplevering van het Verkochte bevoegd om vorenstaande levering te bewerkstelligen door deze aan betrokkenen mede te delen.

- 10 (a) Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken en voor zover daaraan nog geen uitvoering is gegeven, blijft tussen de Koper en de Verkoper van kracht hetgeen in de Koopovereenkomst is bepaald.
- (b) Voor zover daaraan nog geen uitvoering is gegeven, blijft tussen de Ondernemer en de Koper van kracht hetgeen in de Aannemingsovereenkomst is bepaald.
- 11 Partijen kunnen zich ter zake de Koopovereenkomst en/of de Aannemingsovereenkomst en de onderhavige levering niet meer op een ontbindende voorwaarde beroepen, terwijl de in de Koopovereenkomst en/of de Aannemingsovereenkomst genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan en/of daarvan voor zover nodig door Partijen afstand is/wordt gedaan hetgeen middels ondertekening van deze akte door Partijen wordt bevestigd. De Verkoper en de Koper zijn voorts overeengekomen dat indien de Aannemingsovereenkomst niet tot stand komt, wordt ontbonden of vernietigd dit niet (meer) tot gevolg heeft dat de Koopovereenkomst van rechtswege ontbonden zal zijn.

5. **Appartementsrecht**

1 Ten aanzien van het Gebouw

Koper is bekend met het reglement van de vereniging, genaamd: "**Vereniging van Eigenaars Nieuw Houtwijk Blok 1 stallingsgarage en dektuinen gelegen nabij Laan van Vredestein 6, 2552 DX te 's-Gravenhage**", bestaande uit het reglement, vastgesteld bij akte van splitsing in appartementsrechten op • verleden voor mr. Edward Richard Schaefers, notaris te Utrecht, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers op • in register Hypotheken 4, deel • nummer • (Splitsingsakte), en zal de in het reglement vervatte bepalingen nakomen, welke bepalingen, evenals de verdere inhoud van de akte van splitsing en een eventueel huishoudelijk reglement, mede verbindend zijn voor de Koper en geacht worden woordelijk onderdeel uit te maken van deze akte.

- 2 De Verkoper verklaart – mede in haar hoedanigheid van bestuurder van voormelde vereniging(en) en mede in verband met het bepaalde in artikel 5:122 leden 5 en 6 van het Burgerlijk Wetboek - dat:
 - (a) voormelde vereniging(en) van eigenaars thans geen andere schulden of verplichtingen heeft (hebben) dan die uit hoofde van de normale lasten en belastingen ter zake van het in de splitsing betrokken gemeenschap en de exploitatie, verzekering en administratie daarvan;
 - (b) voormelde vereniging(en) van eigenaars geen besluiten heeft (hebben) genomen waaruit voor de appartements-eigenaars een aanmerkelijke verzwarende van bestaande financiële verplichtingen en/of nieuwe financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien, alsmede dat voormelde vereniging(en) van eigenaars geen leningen zijn aangegaan;
 - (c) er momenteel geen achterstanden zijn in de betaling van voorschotbijdragen gebaseerd op voormeld(e) reglement(en), zodat de Koper niet hoofdelijk aansprakelijk is ingevolge artikel 5:122 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek voor de voor rekening van de Verkoper komende bijdragen ter zake van het Verkochte die in het lopende en/of voorgaande kalenderjaar opeisbaar zijn geworden of

nog zullen worden.

- (d) door voormelde vereniging(en) van eigenaars thans geen overeenkomsten van geldlening zijn aangegaan waarvoor de Koper op de dag van overdracht aansprakelijk is.

3 In de Splitsingsakte staat onder meer het volgende vermeld:

“28.3 Bij oplevering van het Gebouw is geen voorziening getroffen voor individuele aansluiting van oplaadpunten ten behoeve van de privé stallingsplaatsen. Het is verboden om individuele oplaadpunten (in de ruimste zin van het woord) in de stallingsgarage te installeren zonder de uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de Vergadering. Een oplaadpunt installeren vanuit een aangrenzende woning of een oplaadstekker aansluiten aan een elektrisch voertuig vanuit een aangrenzende woning valt ook onder dit verbod. Indien dit verbod wordt overtreden is de overtreder (Eigenaar/Gebruiker) van de Stallingsplaats een direct opeisbare boete verschuldigd aan de Vereniging van vijftigduizend euro (€ 25.000,00) per gebeurtenis onverminderd het recht van de Vereniging op (aanvullende) schadevergoeding en/of nakoming.”

Enzovoort

“33.1 a. Onderdeel van de verkregen omgevingsvergunning voor de realisatie van het Gebouw is de inrichting van de dektuinen. De inrichting / voorzieningen van de dektuinen dient derhalve in stand gehouden te worden conform de eerste oplevering door (dan wel namens) de Gerechtigde. Deze instandhouding betreft:

- *de tuinkast;*
- *de regenton;*
- *de poort;*
- *het terras, met dien verstande dat de Eigenaars/Gebruikers de afdeklaag (terrastegels) voor eigen rekening en risico mag vervangen;*
- *de beplantingsvlakken met groenvoorzieningen, waaronder de zogeheten “groen schermen”; de invulling van de beplantingsvlakken met natuurlijk groen is ter keuze van de Eigenaar/Gebruiker.*

Aan deze akte wordt een situatietekening gehecht met aanduiding van de in stand te houden onderdelen van de dektuin.

De door de Gerechtigde opgeleverde pergola valt niet onder de instandhoudingsplicht en kan indien gewenst worden verwijderd.

Bij niet of niet behoorlijke nakoming van het bepaalde in dit artikel verbeurt de betreffende Eigenaar / Gebruiker aan de Vereniging een boete van tweehonderd vijftig euro (€ 250,-) per dag zolang de niet of niet behoorlijke nakoming voortduurt met een maximum van tienduizend euro (€ 10.000,00) per Appartementsrecht.”

Enzovoort

“42.10 i. De volgende woningen kunnen niet afzonderlijk van de volgende appartementsrechten, bestaande uit één (1) of twee (2) stallingsplaatsen en een dektuin, worden overgedragen:

1. *Appartementsindex 1 en bouwnummer 101, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie M nummer •*
2. *Appartementsindex 2 en bouwnummer 102, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie M nummer •*

3. *Appartementsindex 3 en bouwnummer 103, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie M nummer •*
 4. *Appartementsindex 4 en bouwnummer 104, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie M nummer •*
 5. *Appartementsindex 5 en bouwnummer 105, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie M nummer •*
 6. *Appartementsindex 6 en bouwnummer 106, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie M nummer •*
 7. *Appartementsindex 7 en bouwnummer 107, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie M nummer •*
 8. *Appartementsindex 8 en bouwnummer 108, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie M nummer •*
 9. *Appartementsindex 9 en bouwnummer 109, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie M nummer •*
 10. *Appartementsindex 10 en bouwnummer 110, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie M nummer •*
 11. *Appartementsindex 11 en bouwnummer 111, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie M nummer •*
 12. *Appartementsindex 12 en bouwnummer 112, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie M nummer •*
 13. *Appartementsindex 13 en bouwnummer 113, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie M nummer •*
 14. *Appartementsindex 14 en bouwnummer 114, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie M nummer •*
 15. *Appartementsindex 15 en bouwnummer 115, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie M nummer •*
 16. *Appartementsindex 16 en bouwnummer 116, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie M nummer •*
 17. *Appartementsindex 17 en bouwnummer 117, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie M nummer •*
 18. *Appartementsindex 18 en bouwnummer 118, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie M nummer •*
 19. *Appartementsindex 19 en bouwnummer 119, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie M nummer •; en*
 20. *Appartementsindex 20 en bouwnummer 120, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie M nummer •*
 21. *Appartementsindex 21 en bouwnummer 121, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie M nummer •; en*
 22. *Appartementsindex 22 en bouwnummer 122, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie M nummer •.*
- ii. *Aanbiedingsplicht stallingsplaatsen*
De rechthebbende van een (of meer) appartementsrecht(en) met indices • tot en met •, elk rechtgevend op één (1) stallingsplaats (een “Aanbieder”), is bij een voorgenomen losse verkoop, verplicht deze stallingsplaats als volgt aan te bieden:
1. *Aanbiedingsplicht*
 - a. *Indien een Aanbieder zijn betreffende appartementsrecht(en) wenst te*

vervreemden, is hij verplicht dat (die) eerst te koop aan te bieden aan de overige rechthebbenden van de Appartementsrechten in het complex, die alsdan een recht van voorkeur tot koop hebben.

- b. De Aanbieder biedt het (de) Appartementsrecht(en) dat (die) hij wil vervreemden aan door middel van brief/e-mail bericht aan het Bestuur van de vereniging. In die brief vermeldt hij de marktconforme koopprijs alsmede de overige voorwaarden en bepalingen waaronder hij een koopovereenkomst wenst te sluiten. Het Bestuur is verplicht binnen tien (10) dagen na ontvangst van de hiervoor vermelde brief/e-mail, over de inhoud van die brief/e-mail een mededeling te doen aan voormelde rechthebbenden van de Appartementsrechten in het complex.
- c. Binnen drie (3) weken na de in de vorige paragraaf bedoelde mededeling van het Bestuur dienen de gegadigde(n), die van hun recht van voorkeur gebruik willen maken dit aan het Bestuur schriftelijk mede te delen, bij gebreke waarvan hun recht van voorkeur is vervallen.
- d. Binnen tien (10) dagen na het verstrijken van de in sub c van dit artikel gestelde termijn verstrekt het Bestuur de namen van de Eigenaren die overeenkomstig het bepaalde sub c hebben gereflecteerd, schriftelijk door aan de Aanbieder. Aanbieder en gegadigde met de hoogste inschrijving zullen dan in overleg treden voor verkoop en levering van het betreffende Appartementsrecht.
- e. Indien met de toegewezen gegadigde geen koopovereenkomst tot stand komt dan wel de toegewezen gegadigde in gebreke blijft in de verplichting tot het tekenen van de akte van levering zal de gegadigde met de opvolgend hoogste inschrijving diegene zijn waarmee de Aanbieder eventueel de koopovereenkomst zal sluiten.

2. Verkoop aan derden

- a. Indien géén van de rechthebbenden van de appartementsrechten van hun recht van voorkeur tot koop gebruik wensen te maken is de Aanbieder vrij zijn appartementsrecht(en) aan een derde te vervreemden, voor dezelfde of een hogere koopprijs als waarvoor hij de parkeerplaats(en) heeft aangeboden;

3. Uitsluitingen

- a. De in sub 1.a. tot en met e. van dit artikel vermelde aanbiedingsplicht geldt niet:
ingeval van gedwongen openbare verkoop casu quo bij executoriale verkoop door de hypotheekhouder met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek;
- b. Uitsluitend voor de Gerechtigde geldt gedurende de bouw tot uiterlijk drie (3) jaar na oplevering van het complex een ontheffing voor de sub 1 bedoelde aanbiedingsplicht.

4. Boete en kettingbeding

- a. Indien een rechthebbende van een appartementsrecht overgaat tot vervreemding zonder de bepalingen van sub 1. tot en met 3. van dit artikel na te leven, verbeurt deze rechthebbende een onmiddellijk

opeisbare boete van een honderd vijftig procent (150%) van de op het moment van vervreemding bekende WOZ-waarde (vastgesteld over het voorlaatste beschikkingsjaar) ten behoeve van de Vereniging.

- b. Indien de WOZ-waarde niet langer wordt vastgesteld dan wel de basis daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepaste of vergelijkbare waarde worden gehanteerd; bij verschil van mening hieromtrent kunnen op verzoek van de meest gereede partij twee (2) deskundigen worden benoemd - waarvan elke partij er één (1) benoemd - die alsdan de grondslagwaarde voor de boete zullen vaststellen.*
- c. Elke rechthebbende van een Appartementsrecht is verplicht bij een vervreemding van zijn Appartementsrecht(en) bij wijze van kettingbeding de bepalingen van dit artikel op verbeurte van een boete van een honderd vijftig procent (150%) van de WOZ-waarde (vastgesteld over het voorlaatste beschikkingsjaar) ten behoeve van de Vereniging op te leggen aan zijn rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel en deze rechtsopvolger(s) te verplichten om deze bepalingen op te leggen aan hun rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel bij elke volgende vervreemding."*

6. Omschrijving bijzondere lasten en beperkingen

Met betrekking tot de bekende bijzondere lasten en beperkingen ten aanzien van het Verkochte wordt te dezen verwezen naar de eerste akte in blok 1, 4 of 5 van het onderhavige project (bouwnummer •), zijnde een akte van levering op • verleden voor • een waarnemer van mr. •, notaris te Utrecht, van welke akte op • een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers in register Hypotheken 4 deel • nummer •, waarin woordelijk staat vermeld:

"Vestiging erfdienstbaarheden stallingsgarage

- 1 Hierbij wordt overeengekomen dat de navolgende erfdienstbaarheden worden gevestigd op de wijze als hierna vermeld.*
- 2 Ter uitvoering van het vorenstaande worden bij deze gevestigd en aangenomen, over en weer ten nutte en ten laste van de Grond (kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie M nummer 6730) en de perceel grond, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie M nummers 6731, 6732, 6733, 6734, 6735, 6736, 6737, 6738, 6739, 6740, 6741, 6742, 6743, 6744, 6745, 6746, 6747, 6748, 6749, 6751, 6752 en 6755, de navolgende erfdienstbaarheden:*
 - i. Erfdienstbaarheid bestaande toestand*
de erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting voor de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het dienend erf respectievelijk het heersend erf om te dulden dat de toestand waarin die onroerende zaken gelegen op het dienend erf en het heersend erf zich ten opzichte van elkaar bevinden, wordt gehandhaafd, ook voor zover deze toestand in strijd mocht zijn met het burennrecht, speciaal - doch niet beperkt daartoe - voor wat betreft ondergrondse en bovengrondse leidingen en kabels, de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door riolering of anderszins, eventueel aanwezige achter-, zij- en/of andere paden, eventuele inbalking en inankering over- en/of onderbouw, alsmede toevoer van licht en/of lucht, een en ander conform het bestaande bouwplan;

- ii. Erfdienstbaarheid van constructieve verwevenheid
de erfdienstbaarheid, inhoudende de last voor de gerechtigde(n) tot het dienend erf en het heersend erf geen wijzigingen aan te brengen aan de constructie van de opstallen, zoals deze na realisatie zullen zijn opgeleverd aan de eerste gebruikers, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gerechtigde(n) tot de andere erven, indien door de voorgenomen wijziging(en) in de constructie van de opstallen in gevaar zouden worden gebracht; en
- iii. Erfdienstbaarheid van overbouw
De erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de bevoegdheid voor de gerechtigde (en mitsdien de verplichting zulks te dulden) om voor zover nodig een deel van de opstallen van het heersend erf (met toebehoren en - waar nodig - funderingen en kabels en leidingen) te doen realiseren en te hebben, houden, onderhouden, herstellen en vernieuwen over een deel van (de opstallen van) het dienend erf, een en ander conform het bestaande bouwplan.

De vestiging van vermelde erfdienstbaarheden geschiedt, naast de wettelijke regels hieromtrent, onder de volgende bepalingen:

- a. de vestiging van vermelde erfdienstbaarheden geschiedt zonder nadere tegenprestatie (om niet) en zonder dat enige retributie verschuldigd is. Voor zover het betreft de verschuldigdheid van omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting stellen partijen vast dat aan de vestiging van de voormelde erfdienstbaarheden geen afzonderlijke waarde en/of tegenprestatie wordt;
- b. de erfdienstbaarheden dienen te worden uitgeoefend op de voor de betrokken registergoederen minst bezwarende wijze;
- c. de gerechtigden tot de betreffende erven en degenen, die door hen zijn gemachtigd, zijn gedurende het bestaan van de betreffende erfdienstbaarheden bevoegd de erven te betreden langs de bestaande doorgang(en), voor zover zulks nodig mocht zijn in het kader van de uitoefening van de erfdienstbaarheden, waaronder voor onderhouds-, herstel-, vernieuwings- en soortgelijke noodzakelijke werkzaamheden;
- d. uitdrukkelijk wordt bepaald, dat de erfdienstbaarheden ongewijzigd zullen blijven voortbestaan, ook al mochten de percelen verder worden bebouwd, verbouwd of gesplitst, ongeacht de eventueel daardoor veroorzaakte verzwaring. Vorenstaande impliceert op geen enkele wijze een verbod tot bouwen, verbouwen, wijzigen en/of splitsing van de betrokken registergoederen."

7. Vestiging erfdienstbaarheid ter legalisering van de bouwkundige situatie

- 1 Voor zover niet reeds gevestigd bij een eerdere levering worden door Partijen bij deze gevestigd en aanvaard, waarbij het bepaalde in artikel 5:76 (verdeling heersende en dienende erf) van het Burgerlijk Wetboek nadrukkelijk van toepassing is:
 - (a) ten laste en ten behoeve van voormeld kadastraal perceel kadastraal bekend **gemeente Loosduinen sectie M nummer • [=VERKOCHTE SUB 1]**, waarop het Verkochte sub 1 betrekking heeft; en
 - (b) ten laste en ten behoeve van het (de) aan de Verkoper verblijvend belendende perceel (percelen) kadastraal bekend **gemeente Loosduinen sectie M nummer • [ZIE KADASTRALE KAART VOOR BELENDENDE PERCEELNUMMERS; NB**

KUNNEN MEERDERE NUMMERS ZIJN ((tezamen:) **Belendende perceel**);

als heersende en dienende erven, over en weer, de navolgende erfdienstbaarheden:

- (a) **licht**, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat aan en in de op het heersende erf volgens het ten tijde van het passeren van deze akte bestaande bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen (met inbegrip van aangeboden uitbreidingsmogelijkheden van het woonhuis, óók indien deze uitbreidingen na de eerste bouwrealisatie worden uitgevoerd) op kortere afstand van de grens van het dienende erf dan in de wet is toegestaan, balkons, kozijnen, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor een der in de wet genoemde beperkingen geldt;
- (b) **uitzicht**, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat aan en in de op het heersende erf volgens het ten tijde van het passeren van deze akte bestaande bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen uitzicht hebben op het dienende erf;
- (c) **overbouw**, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van deze akte bestaande bouwplan eventueel een op het heersende erf te bouwen of gebouwde woonhuis of de daarbij behorende schuur, dan wel garage (met inbegrip van aangeboden uitbreidingsmogelijkheden van het woonhuis, ook indien deze uitbreidingen na de eerste bouwrealisatie worden uitgevoerd), gedeeltelijk op het dienende erf is gebouwd, dan wel hierboven uitsteekt, dan wel de versnijdingen van de funderingen in het dienende erf zijn gelegen of het bij de op het heersende erf gebouwde woonhuis met toebehorende leidingen gedeeltelijk in het dienende erf zijn aangebracht;
- (d) **instandhouding van de bouwkundige situatie**, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat ter uitvoering van de eerste goedgekeurde bouw (met inbegrip van aangeboden uitbreidingsmogelijkheden van het woonhuis, óók indien deze uitbreidingen na de eerste bouwrealisatie worden uitgevoerd) eventueel met het burens- en/of eigendomsrecht strijdige situaties ontstaan, in stand gehouden worden, worden onderhouden en zo nodig hersteld of vernieuwd, zoals inankering, inbalking en dergelijke;
- (e) **afvoer van regenwater en drop**, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om overeenkomstig de volgens het ten tijde van het passeren van deze akte bestaande bouwplan aan te brengen goten, leidingen en putten het overlopende water te ontvangen van het volgens het ten tijde van het passeren van deze akte bestaande bouwplan op het heersende erf te bouwen of gebouwde woonhuis of de daarbij behorende schuur dan wel garage (met inbegrip van aangeboden uitbreidingsmogelijkheden van het woonhuis, ook indien deze uitbreidingen na de eerste bouwrealisatie worden uitgevoerd);
- (f) **•drainage (indien en voorover aangelegd)**, inhoudende het verbod om de door de Verkoper aan te leggen drainage-leiding onder respectievelijk naast de woning te verwijderen en de verplichting voor de eigenaar van de bouwkegel en de daarop gestichte woning, om de drainage steeds deugdelijk te laten functioneren. De eigenaar/bewoner van de bouwkegel/woning moet steeds dulden dat de tuin wordt betreden om de gewenste onderhouds- en vernieuwingswerkzaamheden uit te voeren. Het is niet toegestaan

tuinbeplanting zodanig aan te brengen dat de wortels daarvan de aangebrachte drainage-leiding aantasten of ondermijnen, boven bedoelde leiding een bouwwerk op te richten, niet opneembare erfverharding aan te brengen of graafwerkzaamheden te verrichten. Indien deze verplichtingen zijn nageleefd, komen de onderhouds- en herstelkosten van de drainage-leiding, de tuinbeplanting en de opneembare erfverharding voor rekening van eigenaren ten behoeve van wiens kavels/woningen de drainage-leiding dient; overigens zal de eigenaar van het dienende erf geen enkele aanspraak op enige verdere vergoeding kunnen maken.

- 2 Voormelde erfdienstbaarheden en/of bepalingen worden voor onbepaalde tijd gevestigd, zonder dat de eigenaar van het heersend erf enige vergoeding verschuldigd is aan de eigenaar en gebruikers/huurders van het dienend erf. Uit de erfdienstbaarheden en/of bepalingen voortvloeiende verplichtingen dienen aan huurders/gebruikers van het verkochte te worden opgelegd als zelfstandige verbintenis ten opzichte van de gerechtigde(n). Indien reeds (een) levering(en) van een op gemelde erfdienstbaarheid betrekking hebbende kavel(s) heeft plaatsgevonden is/zijn bij die levering(en) erfdienstbaarheden van gelijke strekking gevestigd.

•OPTIE bwnrs 401 t/m 404 en 501 t/m 505•

8. Vestiging erfdienstbaarheid achterpad

Voor zover niet reeds gevestigd bij een eerdere levering worden door Partijen bij deze gevestigd en aanvaard, waarbij het bepaalde in artikel 5:76 (verdeling heersende en dienende erf) van het Burgerlijk Wetboek nadrukkelijk van toepassing is:

•optie bwnrs 401 t/m 404 en 501 t/m 504•

- (a) ten behoeve en ten laste van het Verkochte; en

•optie bwnr 505•

- (a) ten behoeve van het Verkochte; en

•einde optie

- (b) ten behoeve en ten laste van de naastgelegen percelen, plaatselijk bekend Laan van Vredestein 12A, 12B, 12C, 12D, 14A, 14B, 14C, 14D, 14E, 2552 DX 's-Gravenhage, kadastraal bekend **gemeente Loosduinen sectie M nummers 6750, 6753, 6757, 6760, 6754, 6756, 6758, 6759, 6761** [•N.B. VERKOCHTE ADRES/PERCEELNUMMER WEGLATEN BIJ INVULLEN;] en met dien verstande dat bouwnummer 505 (kadastraal bekend **gemeente Loosduinen sectie M nummer 6761**) alleen heeft te gelden als het heersend erf,

doch uitsluitend die gedeelten van deze percelen waarop het hierna bedoelde pad is gelegen;

als heersende en dienend erven, over en weer, de erfdienstbaarheid van overpad, om vanuit de achtertuinen over het belendende nog aan te leggen pad (dat deels is gelegen op het Verkochte) te komen van en te gaan naar de openbare weg, en wel te voet, met de fiets of ander klein voertuig (gemotoriseerde voertuigen mogen slechts met afgezette motor worden meegevoerd),

zoals dit pad schetsmatig op voormelde aan deze akte gehechte juridische tekening staat aangegeven en de situatie zoals blijken na oplevering van het project.

Ter zake deze erfdienstbaarheid gelden de navolgende bepalingen:

- (i) onder de erfdienstbaarheid van voetpad/uitweg wordt geacht te zijn begrepen het hebben, houden en onderhouden van eventuele in het voetpad gelegen putten,

- (buis)leidingen en dergelijke;
- (ii) het is toegestaan een fiets, bromfiets, kinderwagen en dergelijke andere kleine voertuigen aan de hand te leiden;
- (iii) het is verboden vervoermiddelen als vorenbedoeld, alsmede andere voorwerpen op het voetpad te plaatsen;
- (iv) het is verboden een toegangshekje tot de tuin over het voetpad te laten scharnieren;
- (v) de kosten van onderhoud van het voetpad, alsmede het herstel en vernieuwing daarvan, komen voor rekening van de van de woningen met bouwnummers 401, 402, 403, 404, 501, 502, 503, 504 en 505 (kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie M nummers 6750, 6753, 6757, 6760, 6754, 6756, 6758, 6759, 6761) ieder voor een gelijk deel en het onderhoud van het pad zal collectief plaatsvinden.

•EINDE OPTIE

•OPTIE BWNRs 506 t/m 511•

8. Vestiging erfdiensbaarheid achterpad

Voor zover niet reeds gevestigd bij een eerdere levering worden door Partijen bij deze gevestigd en aanvaard, waarbij het bepaalde in artikel 5:76 (verdeling heersende en dienende erf) van het Burgerlijk Wetboek nadrukkelijk van toepassing is:

•OPTIE BWNRs 507 t/m 511•

- (a) ten behoeve en ten laste van het Verkochte; en

•OPTIE BWNR 506•

- (a) ten behoeve van het Verkochte; en

•EINDE OPTIE

- (b) ten behoeve en ten laste van de naastgelegen percelen, plaatselijk bekend Laan van Vredestein 14F, 14G, 14H, 14J, 14K, 14L, 2552 DX 's-Gravenhage, kadastraal bekend **gemeente Loosduinen sectie M nummers 6762, 6763, 6764, 6765, 6766, 6767**

[•N.B. VERKOCHTE ADRES/PERCEELNUMMER WEGLATEN BIJ INVULLEN;] en met

dien verstande dat bouwnummer 506 (kadastraal bekend **gemeente Loosduinen sectie M nummer 6762**) alleen heeft te gelden als het heersend erf,

doch uitsluitend die gedeelten van deze percelen waarop het hierna bedoelde pad is gelegen;

als heersende en dienend erven, over en weer, de erfdienstbaarheid van overpad, om vanuit de achtertuinen over het belendende nog aan te leggen pad (dat deels is gelegen op het Verkochte) te komen van en te gaan naar de openbare weg, en wel te voet, met de fiets of ander klein voertuig (gemotoriseerde voertuigen mogen slechts met afgezette motor worden meegevoerd),

zoals dit pad schetsmatig op voormelde aan deze akte gehechte juridische tekening staat aangegeven en de situatie zoals blijkende na oplevering van het project.

Ter zake deze erfdiensbaarheid gelden de navolgende bepalingen:

- (i) onder de erfdiensbaarheid van voetpad/uitweg wordt geacht te zijn begrepen het hebben, houden en onderhouden van eventuele in het voetpad gelegen putten, (buis)leidingen en dergelijke;
- (ii) het is toegestaan een fiets, bromfiets, kinderwagen en dergelijke andere kleine voertuigen aan de hand te leiden;
- (iii) het is verboden vervoermiddelen als vorenbedoeld, alsmede andere voorwerpen op het voetpad te plaatsen;
- (iv) het is verboden een toegangshekje tot de tuin over het voetpad te laten

scharnieren;

- (v) de kosten van onderhoud van het voetpad, alsmede het herstel en vernieuwing daarvan, komen voor rekening van de van de woningen met bouwnummers 506, 507, 508, 509, 510, 511 (kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie M nummers 6762, 6763, 6764, 6765, 6766, 6767) ieder voor een gelijk deel en het onderhoud van het pad zal collectief plaatsvinden.

•EINDE OPTIE

•. **Kwalitatieve verplichting / Kettingbeding**

- 1 Voor zover conform het bouwplan gevelgroen wordt aangebracht aan het Verkochte, geldt het volgende:
Het is de Koper verboden het aan het Verkochte aangebrachte gevelgroen te wijzigen en hij dient deze in stand te houden en zonodig te vervangen.
- 2 Voor zover conform het bouwplan verlichting op het dak van de berging behorende tot het Verkochte wordt aangebracht, geldt het volgende:
Het is de Koper verboden de verlichting te verwijderen en hij dient deze in stand te houden en zonodig te vervangen.
- 3 Voor zover conform het bouwplan nestkasten aan (de kopgevels van) het Verkochte sub 1 wordt aangebracht, geldt het volgende:
Het is de Koper verboden de nestkasten te verwijderen en hij dient deze in stand te houden en zonodig te vervangen.
- 4 Voor zover conform het bouwplan de kleurstelling en/of type zonwering van het Verkochte is bepaald, geldt het volgende:
Het is de Koper verboden de kleurstelling van de zonwering te veranderen en hij dient deze in stand te houden, dan wel daar zo veel mogelijk bij aan te sluiten.
- 5 Voor zover conform het bouwplan een kunsttegel bij het Verkochte sub 1 wordt aangebracht, geldt het volgende:
Het is de Koper verboden de kunsttegel te verwijderen en hij dient deze in stand te houden.
6. De toegangsdeur (achterdeur) vanuit het Verkochte sub 1 van en naar het Verkochte sub 2 gelegen in de aangrenzende stallingsgarage plaatselijk bekend nabij Laan van Vredestein 6, 2552 DX te 's-Gravenhage, is een zestig (60) minuten brandwerende deur. Het is de Koper verboden deze deur aan te passen casu quo te verwijderen. Bij vervanging dient deze deur minimaal zestig (60) minuten brandwerend te zijn.

• OPTIE BWNR 404

- 7. In de achtertuin van het Verkochte sub 1 is een muur en een daarvoor liggende groenstrook gerealiseerd, zoals blijkt uit de aan deze akte te hechten juridische tekening. Tevens zijn aan de zijkant van het Verkochte paaltjes gesitueerd. Het is de Koper verboden de muur, de paaltjes en de groenstrook te verwijderen en hij dient deze muur en groenstrook in stand te houden en zonodig te vervangen.

•EINDE OPTIE

• OPTIE BWNRS •••

- 7. In de strook grond gelegen aan de voorkant van het Verkochte sub 1 zijn enkele paaltjes gesitueerd. Deze paaltjes zijn aangegeven op de aan deze akte te hechten juridische tekening. Het is de Koper verboden paaltjes te verwijderen en hij dient deze paaltjes in stand te houden en zonodig te vervangen.
- 8. De hiervoor in dit artikel genoemde verplichting(en), voor zover die kunnen gelden

als een dulden of niet-doen, zullen door inschrijving van een afschrift van deze akte ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers ten laste van het Verkochte gelden als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de gemeente 's-Gravenhage, zodat deze verplichting(en) overgaan op degenen die het Verkochte (of een gedeelte daarvan) onder bijzondere titel verkrijgen en daar tevens aan gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik ervan verkrijgen.

- 9 Ten aanzien van de hiervoor in dit artikel genoemde verplichtingen geldt dat, voor zover deze niet van rechtswege overgaan bij overgang of overdracht van het Verkochte (of een gedeelte daarvan), de Koper en haar rechtsopvolgers verplicht zijn deze aan hun rechtsopvolgers in eigendom op te leggen en te doen aannemen, evenals de verplichting in deze zin vervat, en dit te bedingen ten behoeve van de 's-Gravenhage.
- 10 Vorenstaande wordt door de Koper bij dezen aanvaard. De rechten voortvloeiende uit onderhavige bepaling worden bij deze door de Verkoper aangenomen namens de gemeente 's-Gravenhage. Ter zake van de kwalitatieve verplichting wordt woonplaats gekozen ten kantore van de dienst van het Kadaster en de openbare registers.

•optie eerste akte

•. Vestiging erfdienstbaarheden stallingsgarage

- 1 Hierbij wordt overeengekomen dat de navolgende erfdienstbaarheden worden gevestigd op de wijze als hierna vermeld.
- 2 Ter uitvoering van het vorenstaande worden bij deze gevestigd en aangenomen, over en weer ten nutte en ten laste van de Grond (kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie M nummer 6730) en de perceel grond, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie M nummers 6731, 6732, 6733, 6734, 6735, 6736, 6737, 6738, 6739, 6740, 6741, 6742, 6743, 6744, 6745, 6746, 6747, 6748, 6749, 6751, 6752 en 6755, de navolgende erfdienstbaarheden:
 - i. Erfdienstbaarheid bestaande toestand
de erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting voor de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het dienend erf respectievelijk het heersend erf om te dulden dat de toestand waarin die onroerende zaken gelegen op het dienend erf en het heersend erf zich ten opzichte van elkaar bevinden, wordt gehandhaafd, ook voor zover deze toestand in strijd mocht zijn met het burennrecht, speciaal - doch niet beperkt daartoe - voor wat betreft ondergrondse en bovengrondse leidingen en kabels, de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door riolering of anderszins, eventueel aanwezige achter-, zij- en/of andere paden, eventuele inbalking en inankering over- en/of onderbouw, alsmede toevoer van licht en/of lucht, een en ander conform het bestaande bouwplan;
 - ii. Erfdienstbaarheid van constructieve verwevenheid
de erfdienstbaarheid, inhoudende de last voor de gerechtigde(n) tot het dienend erf en het heersend erf geen wijzigingen aan te brengen aan de constructie van de opstallen, zoals deze na realisatie zullen zijn opgeleverd aan de eerste gebruikers, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gerechtigde(n) tot de andere erven, indien door de voorgenomen wijziging(en) in de constructie van de opstallen in gevaar zouden worden gebracht; en

iii. Erfdienstbaarheid van overbouw

De erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de bevoegdheid voor de gerechtigde (en mitsdien de verplichting zulks te dulden) om voor zover nodig een deel van de opstallen van het heersend erf (met toebehoren en - waar nodig - funderingen en kabels en leidingen) te doen realiseren en te hebben, houden, onderhouden, herstellen en vernieuwen over een deel van (de opstallen van) het dienend erf, een en ander conform het bestaande bouwplan.

De vestiging van vermelde erfdienstbaarheden geschiedt, naast de wettelijke regels hieromtrent, onder de volgende bepalingen:

- a. de vestiging van vermelde erfdienstbaarheden geschiedt zonder nadere tegenprestatie (om niet) en zonder dat enige retributie verschuldigd is. Voor zover het betreft de verschuldigdheid van omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting stellen partijen vast dat aan de vestiging van de voormelde erfdienstbaarheden geen afzonderlijke waarde en/of tegenprestatie wordt;
- b. de erfdienstbaarheden dienen te worden uitgeoefend op de voor de betrokken registergoederen minst bezwarende wijze;
- c. de gerechtigden tot de betreffende erven en degenen, die door hen zijn gemachtigd, zijn gedurende het bestaan van de betreffende erfdienstbaarheden bevoegd de erven te betreden langs de bestaande doorgang(en), voor zover zulks nodig mocht zijn in het kader van de uitoefening van de erfdienstbaarheden, waaronder voor onderhouds-, herstel-, vernieuwings- en soortgelijke noodzakelijke werkzaamheden;
- d. uitdrukkelijk wordt bepaald, dat de erfdienstbaarheden ongewijzigd zullen blijven voortbestaan, ook al mochten de percelen verder worden bebouwd, verbouwd of gesplitst, ongeacht de eventueel daardoor veroorzaakte verzwaring. Vorenstaande impliceert op geen enkele wijze een verbod tot bouwen, verbouwen, wijzigen en/of splitsing van de betrokken registergoederen.

•einde optie eerste akte

•. **Verplichtingen Overeenkomst**

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

"Artikel 19 Verbod overdracht van rechten en vervreemding

Voordat de levering van het Verkochte aan Koper heeft plaatsgevonden en voordat Koper overigens aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft voldaan is het Koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of te bezwaren."

- 2 Blijkens de Aannemingsovereenkomst zijn de Ondernemer en de Koper onder meer het navolgende overeengekomen, woordelijk luidend:

"Verkoop tijdens de bouw

Artikel 35

Het is de Verkrijger zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de Ondernemer niet toegestaan zijn rechten en plichten uit deze overeenkomst aan derden over te dragen vóór oplevering van het privégedeelte. Ook de economische overdracht voor de eerste oplevering behoeft schriftelijke toestemming van de

Ondernemer. Aan eventuele toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden."

•. **Volmacht**

- 1 Partijen verlenen bij dezen een onherroepelijke volmacht met het recht van substitutie aan ieder van de medewerkers van Kienhuis Legal om, voor zover nodig, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het Verkochte bij afzonderlijke akte aan te vullen, te wijzigen en/of te rectificeren in verband met een verzuim of een foutieve (kadastrale) aanduiding mocht dit door Partijen casu quo dit voor de inschrijving in de openbare registers als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, of anderszins is/wordt verlangd casu quo geëist dan wel indien de inhoud van deze akte niet in overeenstemming is met bepaalde in de Overeenkomst. Deze volmacht heeft geen betrekking op wijzigingen en/of aanvullingen voortvloeiende uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden. Deze volmacht vormt een onverbreekelijk bestanddeel van de Overeenkomst en strekt uitsluitend in het belang van Partijen.
- 2 (a) De Koper verleent bij deze onherroepelijke volmacht aan de Verkoper, met de bevoegdheid de volmacht aan een ander te verlenen (substitutie), om:
 - (1) (voorzover nodig) (voormel)de splitsingsakte(n) en/of splitsingstekeningen, zonodig aan te vullen en/of te wijzigen teneinde deze aan te passen aan de feitelijke situatie en daartoe al het nodige te verrichten;
 - (2) om op verzoek van de Verkoper, de gemeente, de provincie, het waterschap of enige andere (semi-)publiekrechtelijk rechtspersoon, mee te zullen werken aan de vestiging van eventuele zakelijke rechten, zoals erfdiensbaarheden, of aan het aanvaarden van (kwalitatieve) verplichtingen, al dan niet aangevuld met een kettingbeding, die op basis van het te realiseren plan nodig zullen blijken te zijn, inzake voorzieningen ten behoeve van gas, water, elektra, telefoon, centrale antenne installatie\kabelinstallatie, en dergelijke;
 onder bepaling dat deze volmacht vervalt binnen twee (2) jaar na algehele oplevering van het Gebouw waarvan het Verkochte deel uitmaakt.
- (b) Van het voornemen tot aanpassing dan wel wijziging in verband met de feitelijke situatie, zal gedurende de bouw en tot maximaal twee (2) jaar na algehele oplevering van het Gebouw waarvan het Verkochte deel uitmaakt door de Verkoper schriftelijk aan de eigenaars van de appartementsrechten moeten worden kennisgegeven, dat van de afgegeven volmachten gebruik zal worden gemaakt, onder mededeling van hetgeen zal worden aangepast casu quo waarvoor de volmacht wordt gebruikt.
- (c) Indien het privé gedeelte van het Verkochte moet worden gewijzigd, zal door de Koper een afzonderlijke schriftelijke volmacht moeten worden verleend, aan welke volmacht-verlening de Koper zijn medewerking niet op onredelijke gronden zal weigeren.
- (d) Iedere eigenaar is verplicht gedurende de periode tot twee (2) jaar na de algemene oplevering van de gemeenschappelijke delen van het Gebouw waarvan het Verkochte deel uitmaakt, bij overdracht van zijn appartementsrecht(en) bij wijze van derdenbeding ten behoeve van de Verkoper van de verkrijger(s) te bedingen dat (i) hij een gelijke volmacht verstrekt, (ii) de verkrijger dit beding ook aan zijn rechtsverkrijgers zal opleggen

en van hen zal bedingen en (iii) deze laatstgenoemde verplichting mede wordt aangegaan tegenover de Verkoper. De Koper zal de oplegging en aanvaarding van deze bedingen door zijn rechtsverkrijgers namens de Verkoper aanvaarden.

- (e) De Koper en/of zijn rechtsopvolger(s) verplicht(en) zich in elke akte van gehele of gedeeltelijke (eigendoms)overdracht van het Verkochte het bepaalde in dit artikel - voor zover nog van toepassing - woordelijk te doen opnemen, de nieuwe eigenaar op te leggen en voor en namens de Verkoper te doen aannemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete groot eenhonderdduizend euro (EUR 100.000,00) te voldoen door de nalatige partij die zulks verzuimt, ten behoeve van de Verkoper. Welk boetebedrag jaarlijks zal worden geïndexeerd met het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te 's-Gravenhage te publiceren prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI Alle huishoudens (2020=100), dan wel door een reeks die daarvoor in de plaats komt.

•. **Publiekrechtelijke beperkingen**

•aantekeningen dienen op het moment van passeren te worden uitgewerkt a.d.h.v. de kadastrale recherches op dat moment.

Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen ten aanzien van de Grond staat in de Basisregistratie Kadaster het volgende vermeld, woordelijk luidend:

"•AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Wet bodembescherming: Uitoefening bevoegdheden vier grote steden of andere aan te wijzen gemeenten of plusregio

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Den Haag

Datum in werking 28-07-2026

Afkomstig uit stuk Hyp4 94383/156 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)".

Uit een aan deze akte te hechten e-mail bericht van de Omgevingsdienst Haaglanden blijkt dat voormelde aantekening niet juist is en dat de gemeente 's-Gravenhage verzocht wordt de aantekening te laten vervallen.

•• einde keuze

• keuze geen beperkingen bekend

Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen ten aanzien van de Grond zijn in de Basisregistratie Kadaster geen publiekrechtelijke beperkingen bekend. Vorenstaande laat onverlet dat er nog overige publiekrechtelijke beperkingen kunnen bestaan ten aanzien van het Verkochte, die niet zijn ingeschreven in de Basisregistratie Kadaster. Koper aanvaardt deze bedoelde publiekrechtelijke beperkingen uitdrukkelijk.

•• einde keuze

•. **Uitdrukkelijke aanvaarding**

- 1 De Koper aanvaardt uitdrukkelijk de in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen, alsmede die bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden. Voorts aanvaardt de Koper die erfdienstbaarheden die niet zijn ingeschreven ten kantore van voormelde openbare registers, maar die uit de feitelijke situatie (kunnen) blijken en door verjaring en/of bestemming zijn ontstaan.

- 2 Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de Verkoper verplicht is aan de Koper op te leggen, doet hij dat bij dezen en worden die bepalingen bij dezen door de Koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door de Verkoper voor die derden aangenomen.

- **Energielabel**

Een energielabel zal ter gelegenheid van de oplevering van de op grond van de Aannemingsovereenkomst te realiseren opstallen door Ondernemer aan de Koper worden overhandigd.

- **Waarborgcertificaat**

De op het Verkochte in aanbouw zijnde woning met verder toe- en aanbehoren maakt deel uit van een door Woningborg geregistreerd project. Het project is door voormelde instelling ingeschreven in het register van ingeschreven woningen. De Koper verklaart het waarborgcertificaat van voormelde instelling te hebben ontvangen.

- **Woonplaatskeuze**

Ter zake van de levering van het Verkochte en de fiscale gevolgen daarvan, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

- **Algemene voorwaarden Kienhuis Legal**

- 1 Partijen zijn ermee bekend en aanvaarden dat op de door Kienhuis Legal en de Notaris verrichte en te verrichten werkzaamheden de algemene voorwaarden van Kienhuis Legal van toepassing zijn, waarin een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Partijen verklaren ieder een exemplaar van deze algemene voorwaarden te hebben ontvangen of daarvan via elektronische weg via de website van Kienhuis Legal te hebben kennisgenomen. De algemene voorwaarden zijn gedeponeerd ter griffie van de rechtbank Overijssel, zittingsplaats Almelo (nr. 14/2024) op vier april tweeduizend vierentwintig.
- 2 Partijen zijn er mee bekend dat op de werkzaamheden van Kienhuis Legal de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme van toepassing is.

- **Fiscale paragraaf**

- **KEUZE OVB**

1. Verkoper verklaart dat hij ter zake van de levering van het Verkochte handelt als ondernemer in de zin van artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968.
2. De levering van het Verkochte vindt plaats na verloop van twee jaren sinds het tijdstip van de eerste ingebruikneming. Het Verkochte kwalificeert daarom niet als onroerende zaak in de zin van artikel 11, lid 1, letter a, ten eerste, van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat de levering van het Verkochte is vrijgesteld van de heffing van omzetbelasting.
3. Ten aanzien van de verkrijging van het Verkochte is door Koper overdrachtsbelasting verschuldigd. De heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting bedraagt €• en gelijk aan de Koopprijs.
Aan overdrachtsbelasting ad tien en vier/tiende procent (10,4%) van de grondslag is mitsdien verschuldigd een bedrag van €•.
4. Vestiging erfdienstbaarheden
Partijen verklaren dat de waarde in het economisch verkeer in de zin van artikel 52 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer van de bij deze akte gevestigde erfdienstbaarheden nihil (EUR 0,00) bedraagt, terwijl de Koper ter zake van de verkrijging van de erfdienstbaarheden geen (eenmalige) vergoeding en geen

retributie is verschuldigd.

Mitsdien is terzake de vestiging erfdienstbaarheden geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

5. Partijen instrueren ondergetekende notaris om aangifte te doen voor de overdrachtsbelasting overeenkomstig het bepaalde in dit artikel.
6. De Verkoper vrijwaart en houdt gevrijwaard ondergetekende notaris en de Koper voor enige aanspraak voor of in verband met overdrachtsbelasting (alsmede enige in dit verband verschuldigde boete(s), rente en/of kosten). Tevens verklaren Partijen dat in deze akte alle gegevens zijn opgenomen waarvan kennisneming van belang is of kan zijn voor de heffing van overdrachtsbelasting.

•einde keuze

• KEUZE BTW

Ter zake van de verkrijging van het Verkochte doet de Koper een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting ingevolge het bepaalde in artikel 15 lid 1 aanhef en sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien:

- (a) de Verkoper ter zake van de levering van het Verkochte verklaart te handelen als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968; en
- (b) de Verkoper verklaart dat het Verkochte op heden moet worden aangemerkt als bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968 ten aanzien waarvan inmiddels een onherroepelijk omgevingsvergunning is verleend gelet op het vorenstaande dan wel als nieuw vervaardigd gebouw (in aanbouw), zodat de levering van het Verkochte op grond van het bepaalde in artikel 11 lid 1 aanhef en sub a ten eerste van de Wet op de omzetbelasting 1968 van rechtswege is onderworpen aan de heffing van omzetbelasting;
- (c) de Verkoper verklaart dat het Verkochte op heden niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

De Verkoper verklaart dat het bedrag van de Koopprijs ten minste gelijk is aan de waarde in het economisch verkeer van het Verkochte en ten minste gelijk aan de objectieve kostprijs van het Verkochte op heden, zodat het bepaalde in artikel 15 lid 4 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer niet in de weg staat aan het beroep op voornoemde vrijstelling(en).

Mitsdien is geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

Vestiging erfdienstbaarheden

Partijen verklaren dat de waarde in het economisch verkeer in de zin van artikel 52 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer van de bij deze akte gevestigde erfdienstbaarheden nihil (EUR 0,00) bedraagt, terwijl de Koper ter zake van de verkrijging van de erfdienstbaarheden geen (eenmalige) vergoeding en geen retributie is verschuldigd.

Mitsdien is geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

Partijen instrueren ondergetekende notaris om aangifte te doen voor de overdrachtsbelasting overeenkomstig het bepaalde in dit artikel. De Verkoper vrijwaart en houdt gevrijwaard ondergetekende notaris en de Koper voor enige aanspraak voor of in verband met overdrachtsbelasting (alsmede enige in dit verband verschuldigde boete(s), rente en/of kosten). Tevens verklaren Partijen dat in deze akte alle gegevens zijn opgenomen waarvan kennisneming van belang is of kan zijn voor de heffing van overdrachtsbelasting.

•. **Volmacht**

Van het bestaan van voormelde volmacht aan de verschijnende persoon sub 1. blijkt uit één (1) onderhandse akte, die is gehecht aan de •Splitsingsakte.

Slot

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Waarvan akte verleden te Utrecht op de datum vermeld in het hoofd van deze akte.

Nadat de inhoud van de akte aan de comparanten zakelijk werd opgegeven en toegelicht, verklaarden de comparanten van de inhoud te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing overeenkomstig de wet is deze akte door de comparanten en mij, notaris, ondertekend, om