

ie / 2022.032257.01
BPD projectnummer BBPD_33440_PC_RDU2

CONCEPT

d.d. 27 juni 2022

Levering

Heden @ verschenen voor mij, @

Partijen

1. @ te dezer zake handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantooradres IJsbaanpad 1 A, 1076 CV Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 08013158;
2. @

Volmacht

- a. Van de volmacht van de volmachtgever sub 1 blijkt uit een onderhandse akte die is gehecht aan een akte van levering op @ _____ voor mr. A.T.E. Hurtak, notaris te Hillegom, verleden.
- b. Op grond van artikel 40 lid 2 letter c van de Wet op het notarisambt is als adres van de gevolmachtigde het kantooradres van mij, notaris, vermeld.
- c. Ingeval van vertegenwoordiging is de gevolmachtigde geen partij, tenzij de gevolmachtigde tevens voor zich handelt. De verklaringen die worden afgelegd door een partij die in deze akte wordt vertegenwoordigd, worden namens die partij door de gevolmachtigde afgelegd.

De verschenen personen verklaren het volgende:

Aanduidingen en annexen Registratiewet 1970

1. 1. In deze akte worden de volgende aanduidingen gebruikt:
 - a. de verkoper:
de hiervoor onder 1 genoemde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: BPD Ontwikkeling B.V.;
 - b. de koper:
de hiervoor onder 2 genoemde partij(en);
 - c. het registergoed:
een perceel grond bestemd voor de bouw van een woning, bouwnummer @, plaatselijk bekend @adres en huisnummers nog niet bekend te Hillegom, kadastraal bekend gemeente Hillegom sectie B nummer @, groot (ongeveer) @, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend.
1. 2. Waar in deze akte gesproken wordt over koopovereenkomst wordt bedoeld de tussen verkoper en koper gesloten koopovereenkomst tezamen met de tussen de koper en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Horsman & Co. Lisse B.V., statutair gevestigd te Lisse, kantooradres Tweede Poellaan 12, 2161 CJ Lisse, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 28020016 gesloten aannemingsovereenkomst, waarbij:

- de verkoper zich heeft verplicht om aan de koper het registergoed te leveren.
 - Horsman & Co. Lisse B.V. zich heeft verplicht om op het registergoed een woonhuis met toebehoren af te bouwen; en
 - de koper zich inzake het registergoed heeft verplicht om de hierna gemelde koopsom, de termijnen van de aanneemsom, voor zover deze opeisbaar zijn, en de eventueel over deze bedragen verschuldigde rentevergoeding en omzetbelasting, te betalen.
1. 3. Op grond van de Registratiewet 1970 wordt deze akte elektronisch ingeschreven in een door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie als genoemd in de Wet op het notarisambt, per notaris, gehouden repertorium. De inschrijving in het repertorium omvat voor elke akte onder meer het aantal annexen, te weten:
1. de koopovereenkomst;
 2. de op heden opgevraagde kadastrale en hypothecaire berichten van het registergoed afgegeven door het kadaster (de herrecherche);
 3. een schriftelijk overzicht van de resultaten naar het onderzoek in:
 - het Centraal Insolventieregister ten aanzien van een ieder van de bij deze akte in Nederland wonende/gevestigde betrokken partijen en het onderzoek in het Curatele- en bewindregister ten aanzien van de bij deze akte als partij betrokken natuurlijke personen, voor zover zij in Nederland woonachtig zijn;
 - het Verificatie Identificatie Systeem.

Koopovereenkomst, aannemingsovereenkomst en levering

2. 1. Het registergoed is door BPD Ontwikkeling B.V. verkregen door de inschrijving op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers van een akte van levering op @ voor mr. A.T.E. Hurtak, notaris te Hillegom, verleden, ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op @ in register Hypotheken 4, deel @ nummer @.
2. 2. De verkoper heeft met het project 'Vossepolder' te Hillegom een nieuwbouwplan ontwikkeld onder meer omvattend de bouw in het plangebied, waartoe het registergoed behoort, van de bouw van tien (10) geschakelde waterwoningen, veertien (14) zogenaamde '2 onder 1 kapwoningen', vijf (5) vrijstaande villa's en een appartementencomplex omvattende achttien (18) appartementsrechten.
2. 3. Bij genoemde koopovereenkomst heeft de verkoper het registergoed verkocht aan koper, die heeft gekocht, op grond waarvan het registergoed door de verkoper zal worden geleverd aan de koper.

Op grond van de aannemingsovereenkomst zal Horsman & Co. Lisse B.V. de door koper gekochte woning (af)bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk en heeft koper zich verplicht om de termijnen van de aanneemsom, naar gelang deze opeisbaar worden alsmede de eventueel over deze bedragen verschuldigde rentevergoeding en omzetbelasting, te betalen.

De tussen partijen overeengekomen bepalingen en bedingen zijn vastgelegd in de aan deze akte gehechte koopovereenkomst. Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in de koop- en aannemingsovereenkomst tussen hen is overeengekomen.
2. 4. Deze akte is bestemd om het registergoed over te dragen aan de koper. De levering van het registergoed zal plaatsvinden door de inschrijving van deze akte in de daartoe bestemde openbare registers, welke inschrijving zal plaatsvinden door de

notaris, bewaarder van deze akte.

2. 5. Ter uitvoering van het vorenstaande verklaart de verkoper hierbij het registergoed te leveren aan de koper en de koper verklaart het registergoed hierbij te aanvaarden.

Voor zover de koper uit meer dan een persoon bestaat, wordt het registergoed aanvaard - en dus op naam gesteld - voor gelijke breukdelen.

Koopprijs, aanneemsom en kwijting

3. 1. Koper heeft door storting op een kwaliteitsrekening van de notaris aan de verkoper voldaan:
 - a. de koopprijs voor registergoed, inclusief omzetbelasting, een bedrag groot @
 - b. voor zover thans door koper verschuldigd, de rentevergoeding inclusief omzetbelasting over de grondkosten en de reeds vervallen termijnen van de aanneemsom tot heden, vermeerderd met de over de rente verschuldigde omzetbelasting.Thans zijn nog geen termijnen ingevolge de aannemingsovereenkomst opeisbaar geworden.
3. 2. De koopprijs, de eventueel verschuldigde rente, inclusief de verschuldigde omzetbelasting zullen worden overgemaakt naar de verkoper zodra de notaris:
 - a. uit het onderzoek bij het kadaster en de openbare registers; en
 - b. overeenkomstig het Reglement 'rechercheren registergoederen', opgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, uit onderzoek bij het Centraal Insolventieregister ten aanzien van een ieder van de bij deze akte betrokken partijen en bij het Curateleregister ten aanzien van de bij deze akte als partij betrokken natuurlijke personen,is gebleken dat de levering van het registergoed heeft plaatsgevonden en is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. De verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het overmaken één of meer werkdagen verstrijken.
3. 3. Verkoper verklaart voormelde bedragen te hebben ontvangen en de koper kwijting te verlenen voor de betaling hiervan.
3. 4. De op heden nog niet vervallen bouwtermijnen, vermeerderd met de daarover verschuldigde omzetbelasting en eventueel verschuldigde rente, als vermeld in de aannemingsovereenkomst, worden opeisbaar naar gelang de bouw van de te bouwen woning vordert.
3. 5. Waar in deze akte wordt gesproken over omzetbelasting wordt hiermee bedoeld éénentwintig procent (21%) omzetbelasting, conform de bepalingen van de Wet op de Omzetbelasting 1968.

Leveringsverplichting en juridische staat

4. 1. Onverminderd het bepaalde in de koop- en aannemingsovereenkomst, verklaart de verkoper hierbij ten behoeve van de koper:
 - a. De verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het registergoed.
 - b. De eigendom van het registergoed is onvoorwaardelijk.
 - c. Het registergoed wordt overgedragen vrij van beslagen en/of hypotheek of inschrijvingen daarvan.
4. 2. Onverminderd het daaromtrent in de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst bepaalde, wordt hierbij verwezen naar de erfdienstbaarheden en/of andere bijzondere lasten en beperkingen die aan het slot

van deze akte zijn gemeld, welke lasten en beperkingen uitdrukkelijk door de koper zijn aanvaard.

4. 3. Voor zover aan verkoper bekend bevat de grond van het registergoed geen verontreinigingen die de gezondheid van mens, dier en/of planten kunnen schaden.
4. 4. Blijkens het aan deze akte gehechte kadastrale uittreksel zijn ten aanzien van het verkochte geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

5. 1. Alle op het registergoed rustende zakelijke lasten en belastingen, alsmede alle eventuele baten komen vanaf heden ten laste casu quo ten gunste van de koper.
5. 2. De koper kan het registergoed feitelijk aanvaarden nadat het gebouwde conform gemelde aannemingsovereenkomst is opgeleverd en door de koper alle ter zake van de bouw verschuldigde bedragen zijn voldaan.
De oplevering geschiedt geheel ontruimd, vrij van huur en vrij van enig ander gebruiksrecht.
5. 3. Op grond van de tussen partijen gesloten aannemingsovereenkomst is het risico van het registergoed voor rekening van de verkoper vanaf de datum waarop met de bouw van de woning een aanvang is gemaakt, tot de dag waarop de koper de sleutels van het registergoed in ontvangst heeft genomen danwel het registergoed eerder in gebruik heeft genomen. Per laatstbedoelde datum gaan alle risico's over op de koper.

Garantie en waarborgregeling

6. 1. Op de aannemingsovereenkomst zijn van toepassing:
 - a. de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw), vastgesteld door Woningborg N.V. op één juli tweeduizend éénentwintig;
 - b. de Algemene Toelichting voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw), vastgesteld door Woningborg N.V. op één juli tweeduizend éénentwintig;
 - c. de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021 en de bijbehorende Bijlage A, versie één juli tweeduizend éénentwintig.
6. 2. Het onderhavige bouwplan, waarvan de voormelde in aanbouw zijnde woning deel uitmaakt, is bij de Woningborg N.V., ingeschreven onder planregistratienummer: W-2022-01601-E001.
Koper verklaart een exemplaar te hebben ontvangen van vorenbedoelde Algemene Voorwaarden, Algemene Toelichting en Woningborg Garantie- en waarborgregeling, met de inhoud daarvan volledig bekend te zijn en deze te aanvaarden.
6. 3. De koper verklaart het betreffende garantie-certificaat te hebben ontvangen.
6. 4. In verband met het bepaalde in de van toepassing zijnde algemene voorwaarden, kan de verkoper, bij de aankondiging van de oplevering een bankgarantie stellen van vijf procent (5%) van de aanneemsom. De notaris zal koper onmiddellijk na de beoordeling of deze bankgarantie aan de wet en de overeenkomst voldoet, van deze storting in kennis stellen en een kopie daarvan aan de koper doen toekomen. Bij gebreke van het stellen van bedoelde garantie zal door de koper een gelijk bedrag als hiervoor bedoeld in depot kunnen worden gestort bij de notaris.

Bedingen

7. 1. Kosten

Alle kosten en rechten van de overdracht, waaronder begrepen de notariële kosten en het kadastrale recht, zijn voor rekening van de verkoper.

7. 2. Afwijking van de oppervlakte
Indien de hiervoor vermelde oppervlakte van het registergoed niet juist is, ontleent noch de verkoper, noch de koper daaraan rechten.
7. 3. Ontbindende en opschortende voorwaarden
Alle ontbindende voorwaarden en/of opschortende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koop- en aannemingsovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans vervallen casu quo in vervulling gegaan. Noch de verkoper respectievelijk de koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende of opschortende voorwaarden beroepen.
7. 4. Bedenktime
Het recht van de koper om gedurende een kalenderweek na de terhandstelling van de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst deze koop te ontbinden is vervallen door het verloop van deze termijn.
7. 5. Woonplaatskeuze
Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst, zulks met uitzondering van de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen op het kantoor van de bewaarder van deze akte.
7. 6. Volmacht tot rectificatie en kadastrale perceelsvorming
De koper geeft bij deze onherroepelijk volmacht aan een ieder van de medewerkers van het notariskantoor Hurtak & Roodhorst, notarissen te Hillegom, en/of de medewerkers van de opvolgers en/of plaatsvervangers van genoemde notarissen, zowel aan hen tezamen als aan ieder van hen afzonderlijk, om, voor zover nodig, zowel deze akte als eventuele hypotheekakte(n) waarmee het bij deze akte geleverde registergoed (bij afzonderlijke akte) is of zal worden bezwaard, aan te vullen, te wijzigen of te rectificeren in verband met een verzuim, een foutieve kadastrale aanduiding, een aanpassing of aanvulling van de zakelijke rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de (gewijzigde) feitelijke situatie van het registergoed en/of de (overige) gebouwen en werken ten opzichte van elkaar, dan wel de voorwaarden van publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven.
Deze volmacht eindigt uiterlijk twee jaren na heden.
Het registergoed betreft thans een perceel met voorlopige kadastrale grenzen en een voorlopig vastgestelde oppervlakte, welke beide op een later moment definitief door het kadaster zullen worden vastgesteld. Met behoud van alle rechten van de koper op basis van de gesloten koop-/aannemingsovereenkomst en de daarop van toepassing zijnde algemene voorwaarden verklaart koper:
 - zonder voorbehoud medewerking te zullen verlenen aan de nadere (definitieve) uitmeting dan wel een eventuele latere correctie van de kadastrale grenzen van het verkochte indien dit nodig mocht blijken te zijn, bijvoorbeeld wanneer niet (geheel) binnen de uitgemeten kadastrale grenzen werd gebouwd; en
 - aan de verkoper een onherroepelijke volmacht te geven op basis waarvan de verkoper de koper kan vertegenwoordigen bij die nadere (definitieve) uitmeting dan wel correctie, waarbij de kadasterkosten voor de nadere uitmeting en/of een eventuele correctie van de kadastrale grenzen voor rekening van de verkoper komen.

Erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen

Met betrekking tot erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen zijn verkoper en koper overeengekomen:

8. 1. Het bouwplan 'Vossepolder' te Hillegom omvat de bouw van woningen met toebehoren op de percelen plaatselijk bekend:

@adressen

Ter uitvoering van een daartoe strekkende overeenkomst, zijn gevestigd of worden hierbij gevestigd, voor zover deze percelen thans nog in eigendom zijn bij de verkoper, de erfdienstbaarheden, respectievelijk zakelijke rechten als destijds bedoeld in artikel 5, lid 3 onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht:

- a. zoals hierna omschreven in de artikel 8.2. "Burenerfdienstbaarheden", artikel 8.4. "Aanleg, onderhoud en vernieuwen van hagen" en artikel 8.7 "De grens met het toekomstige openbare gebied", ten behoeve en ten laste van alle hiervoor bedoelde percelen, als heersende en dienende erven, kadastraal bekend gemeente Hillegom sectie B nummers (omdat er nog geen kadastrale nummers bekend zijn is voorlopig gewerkt met de nummers van de juridische tekening d.d. 18 maart 2022) W101, W102, W103, W104, W105, W106, W107, W108, W109, W110, W301, W302, W303, W304, W305, W306, W307, W308, W309, W310, W311, W312, W313, W314, W315, W316, W317, W318 en W319, en voor wat betreft het toekomstige openbare gebied het kadastrale perceel gemeente Hillegom sectie C nummer 6857 aan elk van welke percelen, door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte is toegekend;
- b. zoals hierna omschreven in artikel 8.3. "Parkeerplaatsen op eigen terrein", uitsluitend ten aanzien van genoemde kadastrale percelen: W101, W102, W103, W104, W105, W106, W107, W108, W109 en W110 waarop één parkeerplaats wordt gerealiseerd, als dienende erven; en W301, W302, W303, W304, W305, W306, W307, W308, W309, W310, W311, W312, W313, W314, W315, W316, W317, W318 en W319, waarop elk twee parkeerplaatsen worden gerealiseerd, als dienende erven; en ten behoeve van gemeld toekomstig openbare gebied het kadastrale perceel gemeente Hillegom sectie B nummer 6857 als heersend erf;
- c. zoals hierna omschreven in artikel 8.6. "Gasunie Transport Services B.V.", uitsluitend voor wat betreft genoemde kadastrale percelen W301, W302, W303, W304, W305, W306, W307, W308, W309, W310, W311, W312, W313, W314, W315, W316 en W317, welke percelen bezwaard zijn met vier beperkte rechten als vóór een januari negentienhonderd tweeënnegentig bedoeld in artikel 5 lid 3 letter b van de Belemmeringenwet Privaatrecht, tot hebben en onderhouden van een gastransportleiding met eventueel bijbehoren, ten behoeve van de naamloze vennootschap N.V. Nederlandse Gasunie.
- d. zoals hierna omschreven in artikel 8.5. "De grens met het water", uitsluitend voor wat betreft genoemde kadastrale percelen W318 en W319, welke percelen grenzen aan water

Burenerfdienstbaarheden

8. 2. Onder verwijzing naar artikel 8.1 zijn of worden gevestigd erfdienstbaarheden ter bestendiging van de toestand waarin het verkochte zich na de bouw bevindt ten opzichte van de aangrenzende percelen in het bouwplan, over en weer ten behoeve

en ten laste van genoemde percelen als heersende en dienende erven, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienende erf om te dulden of niet te doen en voor zover van toepassing het aanbrengen of onderhouden, ten behoeve van de eigenaar van het heersende erf. De eigenaar van het dienende erf is verplicht om eventuele private en/of gemeenschappelijke erfafscheidingen, tuinbergingen, hemelwaterafvoeren, grondleidingen, meter- of verdeelkasten voor dataverbindingen, telecommunicatie en nutsvoorzieningen, enzovoorts te accepteren, gedogen, handhaven en te onderhouden in de staat waarin deze worden geleverd dan wel geacht worden in redelijkheid te verkeren, eventueel aangesloten verlichtingsarmaturen ten behoeve van algemene zij- en achterpadverlichting in goede staat te handhaven en te laten functioneren. De eigenaar van het dienende erf is er mee bekend dat zich plaatselijk goten, hemelwaterafvoeren, enzovoorts behorend bij belendende percelen, op het dienende erf bevinden en dient ten behoeve van inspectie en onderhoud toegang te verlenen. Het vorenstaande geldt ook voor wat betreft de uitvoering van standaard meerwerkopties tijdens de bouw, of de uitvoering van deze standaard meerwerkopties aangebracht na de oplevering mits deze bouwwerken worden gerealiseerd binnen drie jaren na de eerste oplevering van de woning op het heersende erf, 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, zijnde hieronder niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen, terwijl deze erfdienstbaarheden niet geacht worden te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven. Hierbij geldt met name dat worden gevestigd:

- a. de erfdienstbaarheid van in- en overbouw:
inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf te dulden dat bij de uitvoering van het thans bestaande bouwplan eventueel een op het heersend erf te bouwen woning 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 balken, ankers en leidingen enzovoorts gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht.
- b. de erfdienstbaarheid van 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 van het dienend erf het overlopende water van de daken van de op de heersende erven staande woningen te ontvangen.
- c. de erfdienstbaarheid van riool en drainage:
op een eventueel gemeenschappelijk collecteurriool en/of drainage voorziening(en) zal regenwater of huishoudelijk afvalwater, afkomstig van de naburige in gemeld huizenblok gelegen percelen, dienen te worden ontvangen, zulks onder de volgende bepalingen:
 1. Indien voor het schoonmaken en onderhouden van het riool en/of drainage voorziening noodzakelijk, is de eigenaar van het dienende erf verplicht toe te staan dat zijn perceel en de woning voor de uitvoering daarvan wordt betreden.
 2. Een eventueel op het perceel aanwezig ontstoppingsstuk moet bereikbaar

worden gehouden. Binnen een straal van een meter, gemeten uit het hart van het ontstoppingsstuk, zal geen bebouwing of diep wortelende beplanting mogen worden aangebracht.

3. De kosten die in verband met het schoonmaken en onderhoud worden gemaakt en eventueel veroorzaakte schade komen voor rekening van de eigenaren van de woningen die zijn aangesloten op het betreffende riool en/of drainage voorziening, ieder voor een gelijk deel.

8. 3. **Parkeerplaatsen op eigen terrein**

Onder verwijzing naar artikel 8.1 zijn of worden gevestigd erfdienstbaarheden inhoudende de verplichting voor de koper, als eigenaar van dienende erf om te dulden dat bedoelde parkeerplaats(en) op het eigen perceel worden aangebracht, deze door de eigenaar van dienende erf in stand wordt gehouden en zo nodig voor eigen rekening wordt onderhouden of vernieuwd. De koper en zijn rechtsopvolgers zijn verplicht bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het door hem verkregen perceel de bepalingen in dit artikel ten behoeve van de gemeente Hillegom te bedingen en woordelijk in de akte van overdracht op te nemen. Bij overtreding of niet-nakoming van deze verplichtingen zal de koper, respectievelijk zijn rechtsopvolgers met betrekking tot het door hem verkregen perceel een onmiddellijk, zonder rechtelijke tussenkomst, opeisbare boete zijn verschuldigd aan de gemeente Hillegom van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per dag, indien en zolang de overtreding of niet-nakoming voortduurt. Onder vervreemding wordt in elk geval begrepen elke (gedeeltelijke) levering in eigendom, uitgifte in erfpacht, in opstal, vruchtgebruik, recht van gebruik, de verpachting voor tenminste de wettelijke termijn en elke obligatoire overeenkomst welke tot strekking heeft een derde economische eigendom te verschaffen. Deze verplichting vervalt op het moment dat de gerechtigde tot het recht schriftelijk heeft verklaard afstand te doen van het recht.

8. 4. **Aanleg, onderhoud en vernieuwen van hagen**

In gemelde titel van aankomst heeft BPD Ontwikkeling zich jegens de Gemeente Hillegom verplicht om voor haar rekening ter plaatse van de erfscheidingen met de openbare weg, waar aangegeven in het Beeldregieplan, hagen te plaatsen en deze hagen voor eigen rekening te handhaven, te onderhouden en zo nodig te vervangen op aanwijzing van de Gemeente Hillegom. Het vorenstaande is als een kwalitatieve verplichting en wordt, voor zoveel nodig, als een kettingbeding in elke akte van levering opgenomen. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het registergoed zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden. De gerechtigde(n) tot het registergoed en elke toekomstige gerechtigde(n) tot het registergoed:

a. is/zijn bij overdracht, bezwaring met een beperkt genotsrecht dan wel ingebruikgeving van (een gedeelte van) het registergoed verplicht in diens overeenkomsten met toekomstige kopers/eindgebruikers/rechtsopvolgers te wijzen op de hiervoor omschreven verplichtingen, gehouden in haar overeenkomsten met toekomstige kopers/eindgebruikers/rechtsopvolgers, bij wijze van derdenbeding ten behoeve van de Gemeente Hillegom, van de kopers/eindgebruikers/rechtsopvolgers te bedingen dat ook deze de verplichtingen uit dit artikel zal opleggen aan diens rechtsopvolgers of zakelijk gerechtigden en daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente Hillegom

deze verplichtingen aan te nemen;

- b. verbeurt bij het niet voldoen aan de hiervoor omschreven verplichtingen een boete van tienduizend euro (€ 10.000,00) ten behoeve van de Gemeente Hillegom, met bevoegdheid van deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

8. 5. **De grens met het water**

Door verkoper is medegedeeld dat het verkochte grenst aan water, in verband waarmee is gewezen op de van toepassing zijnde Keur bepalingen van het Hoogheemraadschap van Rijnland, waarvan de thans van kracht zijnde kunnen worden gevonden op <https://www.rijnland.net/regels-op-een-rij/keur-en-uitvoeringsregels/>. Tegen de grens van elk van de percelen met het water wordt voor de oplevering een beschoeiing aangebracht, met tussen de beschoeiing en de tuin een talud met een breedte van ongeveer een meter. Ter uitvoering van een daartoe strekkende overeenkomst verklaren partijen hierbij te vestigen, uitsluitend voor zover na te noemen percelen thans nog bij verkoper in eigendom zijn, erfdiensbaarheden inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat deze werken worden aangebracht, tevens inhoudende de verplichting om voor zijn rekening de beschoeiing en het talud, uitsluitend voor wat betreft het op het dienende erf gelegen deel van deze werken, voor zijn rekening in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen, terwijl de eigenaar van het dienende erf voorts aansprakelijk is voor de schade, die door zijn toedoen of nalaten is veroorzaakt.

8. 6. **Gasunie Transport Services B.V.**

Het verkochte is blijkens opgaaf van het kadaster bezwaard met zakelijke rechten als destijds bedoeld in artikel 5, lid 3 onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht, ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Gasunie Transport Services B.V., te weten:

1. het recht gevestigd bij een daartoe strekkende akte op éénentwintig oktober negentienhonderd zesenzestig voor J.C. van Eck, destijds notaris te Leiden, verleden, ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers op twee november negentienhonderd zesenzestig in het register hypotheek 4 deel 1965 nummer 5, reeks Leiden;
2. het recht gevestigd bij een daartoe strekkende akte op tien maart negentienhonderd zevenenzestig voor M.W. Treurniet, destijds notaris te Haarlem, verleden, ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers op dertien maart negentienhonderd zevenenzestig, in het register hypotheek 4 deel 1978 nummer 90, reeks Leiden;
3. het recht gevestigd bij een daartoe strekkende akte op vijftien maart negentienhonderd zevenenzestig voor de plaatsvervanger van M.W. Treurniet, destijds notaris te Haarlem, verleden, ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers op zestien maart negentienhonderd zevenenzestig in het register hypotheek 4 deel 1979 nummer 11, reeks Leiden;
4. het recht gevestigd bij een daartoe strekkende akte op negentien september negentienhonderd achtenzestig voor de waarnemer van J.C. van Eck, destijds notaris te Leiden, verleden, ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers op vierentwintig september negentienhonderd achtenzestig in het register hypotheek 4 deel 2051 nummer 102, reeks Leiden.

In verband met de gasleiding gelegen langs de Vossevaart te Hillegom dient koper te

onthouden van elke handeling, waardoor het met behulp van de leiding te verrichten gastransport kan worden belet of belemmerd, dan wel waardoor gevaar kan ontstaan voor personen of goederen, waaronder begrepen het verbod om de strook grond gelegen achter de achtergevel van de te realiseren woningen (onderheide) bouwwerken op te richten, daarop goederen - waaronder begrepen afvalstoffen en grond – op te slaan, een gesloten wegdek aan te brengen, het maaiveld substantieel op te hogen, ontgrondingen te verrichten, diepe grondbewerkingen uit te voeren, rioleringen dan wel leidingen, drains of kabels aan te brengen, bomen of diepwortelende struiken te planten dan wel voorwerpen de grond in te drijven en/of aan een derde toestemming tot zulke handelingen te verlenen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Gasunie Transport Services B.V.

8. 7. **De grens met het toekomstige openbare gebied**

Koper is jegens de gemeente Hillegom, als (toekomstig) eigenaar van het aan het registergoed grenzende openbare gebied, ter bestendiging van de toestand waarin deze percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden verplicht te zullen dulden het navolgende, hetgeen door de koper wordt aanvaard:

- a. overbouw: (bestanddelen van) opstallen en de daarbij behorende palen, leidingen en kabels in het bouwplan geprojecteerd op het bouwperceel, maar gedeeltelijk in-, op- of boven het aangrenzende perceel aangebracht, zullen door de eigenaar van het toekomstige openbare gebied worden geduld;
- b. openbare doeleinden: palen, kabels, leidingen, hemelwaterafvoeren, goten, putten en dergelijke voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden en/of nutsvoorzieningen die (deels) op, in, aan of boven het bij de woningen behorende perceel zullen worden aangebracht, zullen door de eigenaren en gebruikers daarvan moeten worden geduld, waaronder tevens begrepen het dulden van toegang ten behoeve van onderhoud, herstel of vervanging, op die plaatsen waar en de wijze waarop de gemeente Hillegom dit nodig acht.

De hiervoor omschreven verplichtingen zullen bij wijze van kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek overgaan op al degenen die het registergoed zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen zijn eveneens aan de hiervoor omschreven verplichtingen gebonden. Het vorderingsrecht met betrekking tot het vorenstaande zal voor de gerechtigde(n) zijn een kwalitatief recht als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek.

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

Belastingen

9. 1. Ter zake van de hiervoor bedoelde levering is omzetbelasting verschuldigd, aangezien verkoper voor wat betreft het registergoed ondernemer is in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968, het registergoed door verkoper is vervaardigd en de levering plaatsvindt binnen twee jaren na het tijdstip van de eerste

