

***[WIJZIGINGEN VAN DEZE CONCEPTAKTE DOOR SYNCHROON B.V., BIJVOORBEELD OP VERZOEK VAN HAAR VERKOPERS, DE GEMEENTE OF OMDAT DEZE VAN OVERHEIDSWEGE DOOR HAAR DAN WEL ANDERE PUBLIEKRECHTELIJKE INSTANTIES WORDEN VOORGESCHREVEN DAN WEL OP VERZOEK VAN DERDEN/NUTSBEDRIJVEN DIENEN TE WORDEN DOORGEVOERD DAN WEL WIJZIGINGEN DIE VOORTVLOEIEN UIT DE FEITELIJKE SITUATIE EN/OF UIT DE AANPASSING VAN HET BOUWPLAN/PROJECT, WORDEN UITDRUKKELIJK VOORBEHOUDEN, ALSMEDE AL DIE AANPASSINGEN DIE NODIG ZIJN OM DE CONCEPTAKTE TE FINALISEREN.]**

AKTE VAN LEVERING

project het Fortuyn van Voorschoten te Voorschoten
bouwnummer *

[61900509/05]

Op * tweeduizend * verschijnt voor mij, mr. *, notaris te *:

(1) *

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

[**Opmerking CMS:** in verband met de wijze van verkrijging door Synchron in relatie tot huidige eigenaren kan eventueel middels een ABC akte aan de koper worden geleverd. Dit model zal hier alsdan op worden aangepast]

***Synchron B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, met zetel te Utrecht en met adres: Stadsplateau 14, 3521 AZ Utrecht, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24437966 (de "**Verkoper**");

(2) *

(*tezamen: de "**Koper**");

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

De verschijnende personen, handelend als gemeld,

OVERWEGENDE

- (A) (1) Blijkens een koopovereenkomst gedateerd op * (de "**Koopovereenkomst**") heeft de Verkoper aan de Koper het (de) hierna te noemen registergoed(eren) verkocht.
- (2) Blijkens een aannemingsovereenkomst gedateerd op * (de "**Aannemingsovereenkomst**") heeft Bouwbedrijf Niersman B.V., met zetel te Voorschoten en met adres: Veurseweg 79, 2251 AA Voorschoten, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 28086815

(de "**Ondernemer**"), zich jegens de Koper (onder meer) verplicht tot (af)bouw van de daarin omschreven te realiseren opstallen.

(De Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst tezamen: de "**Overeenkomst**").

(B) De Overeenkomst heeft betrekking op:

[**Opmerking CMS**: de te leveren percelen dienen vanuit de grondverkrijgingen AB te worden ingemeten naar de afzonderlijke kavels. Advies is om dit tijdig in gang te zetten (zowel kadastraal als feitelijke afpaling) zodat de metingen voor alle betrokken partijen akkoord zijn. Kopers kunnen vanuit diverse AB leveringen de grond geleverd krijgen.]

- een perceel
 - *KEUZE 1 met de bestaande opstallen bebouwde grond,
 - *KEUZE 2 onbebouwde grond,
 - plaatselijk bekend *, kadastraal bekend **gemeente Voorschoten, sectie C, nummer ***, groot * vierkante meter (* m²) (perceel met voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte), doch met de oppervlakte die achteraf in bijzijn van de landmeetkundige dienst van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zal worden vastgesteld door Partijen op basis van de verkooptekening behorende bij de Koopovereenkomst, gedurende de bouw aangeduid met **bouwnummer ***, bestemd om *[KEUZE 1 na sloop van de bestaande opstallen] te worden bebouwd met een woning met toebehoren

*KEUZEBLOK OPNEMEN BIJ BOUWNUMMERS 2 t/m 12 [ACHTERPAD]
alsmede bestemd als achterpad;

*EINDE KEUZEBLOK

*KEUZEBLOK OPNEMEN BIJ BOUWNUMMERS 25 t/m 36 en 59 t/m 70 (MANDELIG TERREIN 1)

- het bijbehorend een/vierentwintigste (1/24^e) onverdeeld mandelig aandeel in een perceel grond bestemd *[KEUZE 1 na sloop van de bestaande opstallen] voor gebruik als gemeenschappelijk (binnen)terrein met parkeerplaatsen en collectieve voorzieningen en verder aan- en toebehoren, kadastraal bekend **gemeente Voorschoten, sectie C, nummer ***, groot circa * vierkante meter (* m²) (perceel met voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte), doch met de oppervlakte die achteraf in bijzijn van de landmeetkundige dienst van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zal worden vastgesteld op basis van de verkooptekening behorende bij de Koopovereenkomst,
 - *KEUZE A (EERSTE AKTE) zoals bij deze akte tot mandelig terrein zal worden bestemd
 - *KEUZE B zoals bestemd als mandelig terrein bij akte van levering op * verleden voor *, notaris te *, van welke akte een afschrift werd ingeschreven

ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op * in register hypotheek 4, deel * nummer *;

*EINDE KEUZEBLOK

*KEUZEBLOK OPNEMEN BIJ BOUWNUMMERS 37 t/m 48 en 71 t/m 84 (MANDELIG TERREIN 2)

- het bijbehorend een/zesentwintigste (1/26^e) onverdeeld mandelig aandeel in een perceel grond bestemd *[KEUZE 1 na sloop van de bestaande opstallen] voor gebruik als gemeenschappelijk (binnen)terrein met parkeerplaatsen en collectieve voorzieningen en verder aan- en toebehoren, kadastraal bekend **gemeente Voorschoten, sectie C, nummer ***, groot circa * vierkante meter (* m²) (perceel met voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte), doch met de oppervlakte die achteraf in bijzijn van de landmeetkundige dienst van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zal worden vastgesteld op basis van de verkooptekening behorende bij de Koopovereenkomst, *KEUZE A (EERSTE AKTE) zoals bij deze akte tot mandelig terrein zal worden bestemd
*KEUZE B zoals bestemd als mandelig terrein bij akte van levering op * verleden voor *, notaris te *, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op * in register hypotheek 4, deel * nummer *;

*EINDE KEUZEBLOK

*KEUZEBLOK OPNEMEN BIJ BOUWNUMMERS 49 t/m 58 en 85 t/m 96 (MANDELIG TERREIN 3)

- het bijbehorend een/tweeëntwintigste (1/22^e) onverdeeld mandelig aandeel in een perceel grond bestemd *[KEUZE 1 na sloop van de bestaande opstallen] voor gebruik als gemeenschappelijk (binnen)terrein met parkeerplaatsen en collectieve voorzieningen en verder aan- en toebehoren, kadastraal bekend **gemeente Voorschoten, sectie C, nummer ***, groot circa * vierkante meter (* m²) (perceel met voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte), doch met de oppervlakte die achteraf in bijzijn van de landmeetkundige dienst van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zal worden vastgesteld op basis van de verkooptekening behorende bij de Koopovereenkomst, *KEUZE A (EERSTE AKTE) zoals bij deze akte tot mandelig terrein zal worden bestemd
*KEUZE B zoals bestemd als mandelig terrein bij akte van levering op * verleden voor *, notaris te *, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op * in register hypotheek 4, deel * nummer *;

*EINDE KEUZEBLOK

*KEUZEBLOK OPNEMEN BIJ BOUWNUMMERS 13 t/m 24 (WONINGEN AAN WATER

met dien verstande dat de grens van het perceel, voorzover gelegen aan het water, (deels) zal worden gevormd door de oeverbeschoeiing tezamen met een strook water ter breedte van tien (10) centimeter, en dat deze **wel** onderdeel uitmaakt van het Verkochte, zulks met inachtneming van het hierna in artikel *bepaalde;

*EINDE KEUZEBLOK

[**Opmerking CMS:** Nader vast te stellen. Indien er nog opstalrechten voor nutsbedrijven/-voorzieningen worden gevestigd worden deze in deze akte genoemd en aangehaald.]

en welk perceel met kadastraal nummer * is belast met een zakelijk recht van opstal ten behoeve van *[**nutsbedrijf**] ter zake een *[**traforuimte**], en ter zake waarvan wordt verwezen naar het hierna in artikel 5 bepaalde.

(hierna *tezamen het "**Verkochte**").

- (C) Het Verkochte is schetsmatig aan voormelde aan de Koopovereenkomst gehechte verkooptekening welke tekening tevens aan deze akte is gehecht (bijlage). Partijen constateren dat ten aanzien van de begrenzing en grootte van het Verkochte voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte zijn vastgesteld door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. De opgenomen maten zijn derhalve voorlopig, waarmee Partijen uitdrukkelijk bekend zijn. De definitieve perceelsvorming zal nog door het kadaster geschieden mede met inachtneming van het vorenstaande.

- (D) De Verkoper heeft het Verkochte verkregen:

*KEUZEBLOK VOORZOVER AFKOMSTIG UIT DE PERCELEN KADASTRAAL BEKEND VOORSCHOTEN C *2063, 2562 EN 2567 (PARATIRO)

*deels door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op * in register Hypotheken 4, deel * nummer *, van een afschrift van een akte van levering op * verleden voor *, notaris te * ("**Eigendomsbewijs Percelen 2063, 2562 en 2567**").

*EINDE KEUZEBLOK

*KEUZEBLOK VOORZOVER AFKOMSTIG UIT DE PERCELEN KADASTRAAL BEKEND VOORSCHOTEN C *2563, 2564 EN 2566 (GRIFFIOEN)

*deels door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op * in register Hypotheken 4, deel * nummer *, van een afschrift van een akte van levering op * verleden voor *, notaris te * ("**Eigendomsbewijs Percelen 2563, 2564 en 2566**").

*EINDE KEUZEBLOK

*KEUZEBLOK VOORZOVER AFKOMSTIG UIT HET PERCEEL KADASTRAAL BEKEND VOORSCHOTEN C *2062 (KEIMPEMA)

*deels door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op * in register Hypotheken 4, deel * nummer *, van een afschrift van een akte van levering op * verleden voor *, notaris te *.

*EINDE KEUZEBLOK

***KEUZE BLOK VOORZOVER AFKOMSTIG UIT DE PERCELEN KADASTRAAL
BEKEND VOORSCHOTEN C *1090 EN 2019 (SYNCHROON LOCATIES)**

*deels door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op * in register Hypotheken 4, deel * nummer *, van een afschrift van een akte van levering op * verleden voor *, notaris te * ("**Eigendomsbewijs Percelen 1090 en 2019**").

***EINDE KEUZE BLOK**

***KEUZE BLOK VOORZOVER AFKOMSTIG UIT DE PERCELEN KADASTRAAL
BEKEND VOORSCHOTEN C *2472 EN *2556 (GEMEENTE)**

(D) De Verkoper heeft het Verkochte verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op * in register Hypotheken 4, deel * nummer *, van een afschrift van een akte van levering op * verleden voor *, notaris te * ("**Eigendomsbewijs Percelen 2472 en *2556**").

***EINDE KEUZE BLOK**

(E) 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.

VERKLAREN

Artikel 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* gezamenlijk.

Artikel 2. Koopprijs, aanneemsom en kwijting

2.1 (a) Blijkens de Koopovereenkomst bedraagt de koopprijs voor het Verkochte * (EUR *) inclusief belastingen (de "**Koopprijs**").

(b) Blijkens de Aannemingsovereenkomst bedraagt de aanneemsom * (EUR *) inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting (de "**Aanneemsom**").

***KEUZE BLOK 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.

- 2.2 De Koopprijs tezamen met de (eventueel) tot heden verschuldigde rente *KEUZEBLOK 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 KEUZEBLOK is door de Koper betaald door storting op een van de kwaliteitsrekeningen van notariskantoor KienhuisHoving advocaten en notarissen. De Verkoper verleent de Koper kwijting voor de betaling van de Koopprijs.
- 2.3 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 *KEUZEBLOK 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 KEUZEBLOK, 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.

Artikel 3. Kosten

- 3.1 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).
- 3.2 De (eventuele) verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting is voor rekening van de Verkoper (Vrij Op Naam).

Artikel 4. Bepalingen

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

- 4.1 De Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering.
[Opmerking CMS: afstemmen aflosschema doorhaling bestaande hypotheekrechten i.v.m. hypotheekvrije levering aan kopers.]
- 4.2 De Verkoper is verplicht aan de Koper een recht van eigendom te leveren, dat onvoorwaardelijk is en niet bezwaard is met beslagen en/of *hypotheeken of met inschrijvingen daarvan.

- 4.3 Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van het Verkochte geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake, zulks mede met inachtneming van het bepaalde in de Overwegingen.
- 4.4 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 opstellen. 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.
- 4.5 Het Verkochte kan door de Koper eerst in eigen gebruik worden aanvaard bij de oplevering ter bewoning van de hiervoor bedoelde opstellen 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.
- 4.6 Tot de oplevering van de op het Verkochte op basis van de Aannemingsovereenkomst te realiseren opstellen is het risico van het Verkochte voor de Ondernemer. De Ondernemer is op grond van de Aannemingsovereenkomst verplicht de opstellen tot de oplevering genoegzaam te verzekeren en verzekerd te houden.
- 4.7 De voor de bouw van het Verkochte vereiste omgevingsvergunning onderdeel bouwen is op * verleend en is inmiddels onherroepelijk geworden daar er geen bezwaren zijn ingediend binnen de daarvoor geldende termijn.
- 4.8 De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van heden voor rekening van de Koper.
- 4.9 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.
- 4.10 (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.

4.11 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.

Artikel 5. Omschrijving bijzondere lasten en beperkingen

Met betrekking tot de bekende bijzondere lasten en beperkingen ten aanzien van het Verkochte wordt te dezen verwezen naar:

*KEUZE BLOK OPNEMEN INDIEN VERKOCHTE IS ONTSTAAN UIT PERCELEN 2562, 2567 en 2063

(*) Eigendomsbewijs Percelen 2063, 2562 en 2567, waarin woordelijk staat vermeld:

"5.2 Met betrekking tot bekende bijzondere lasten en beperkingen ten aanzien van het Verkochte wordt te dezen verwezen naar de akte van levering ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Zoetermeer) op vijf juli tweeduizend vier in register Hypotheken 4, deel 40378 nummer 195, op twee juli tweeduizend vier verleden voor een waarnemer van mr. O. de Groot, destijds notaris te Zoetermeer, waarin woordelijk staat vermeld:

"17. KWALITATIEF RECHT

Verkoper en koper verklaren in meergemelde koopovereenkomst nog het navolgende te zijn overeengekomen, woordelijk luidende:

"Bezwaar

Artikel 18

Verkoper garandeert na ondertekening van deze overeenkomst:

1. tegen het in artikel 4 lid 6 omschreven voorgenomen gebruik door koper geen bezwa(a)r(en) te zullen (laten) maken;
2. geen bezwar(a)r(en) te zullen (laten) maken tegen de, voor de ontwikkeling en uitvoering van de in artikel 4 lid 6 bedoelde bouwplannen van koper benodigde (wijziging van het) bestemmingsplan en vergunningen;

3. *elk handelen of nalaten dat de uitvoering van het in voorbereiding zijnde/komende bestemmingsplan kan verhinderen of vertragen, achterwege zullen laten."*

De onderhavige clausule, inclusief de verplichting om deze clausule op te leggen aan zijn rechtsopvolger(s), dient door verkoper bij eigendomsoverdracht van het resterende gedeelte van het bij hem in eigendom verblijvende gedeelte van het verkochte als kettingbeding in de akte van levering aan zijn rechtsopvolger(s) te worden opgelegd.

De rechten welke koper uit bovengemelde bepalingen kan ontleen zullen als kwalitatieve rechten overgaan op rechtopvolger(s) onder bijzondere titel van koper."

*KEUZE BLOK OPNEMEN INDIEN VERKOCHTE IS ONTSTAAN UIT PERCEEL 1090 EN/OF 2019

(*) Eigendomsbewijs Percelen 1090 en 2019, waarin woordelijk staat vermeld:

Enzovoorts;

"Artikel 8. Bijzondere lasten en/of beperkingen erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen

8.1. *Ter zake van de aan Verkoper bekende bijzondere lasten en/of beperkingen, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen kettingbedingen met betrekking tot het Verkochte onder sub a. wordt verwezen naar: de akte van levering op vier november negentienhonderd vijf en tachtig voor mr. S.M. Brandenburg, destijds notaris te Leiden, verleden, van welk akte een afschrift ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Leiden op vijf november negentienhonderd vijf en tachtig in register Hypotheken 4, deel 7278, nummer 29, is ingeschreven, waarin het navolgende voorkomt, woordelijk luidende"*

Enzovoorts.

"Enzovoorts;

"Verkoper en koper verklaren in meergemelde koopovereenkomst nog het navolgende te zijn overeengekomen, woordelijk luidend:

"Artikel 20

Verkoper garandeert na ondertekening van deze overeenkomst:

1. *tegen het in artikel 4 lid 6 omschreven voorgenomen gebruik door kopergeen bezwa(a)r(en) te zullen (laten) maken;*
2. *geen bezwa(a)r(en) te zullen (laten) maken tegen de, voor de ontwikkeling en uitvoering van de bouwplannen van koper benodigde (wijziging van het) bestemmingsplan en vergunningen;*
3. *elk handelen of nalaten dat de uitvoering van het in voorbereiding zijnde/ komende bestemmingsplan kan verhinderen of vertragen achterwege zullen laten;*

4. *bij koper of bij derden, zoals de betreffende gemeente geen vordering tot vergoeding van zogenaamde planschade, ondermeer zoals bedoeld in artikel 49 van de Wet op de ruimtelijke ordening, in te stellen en een eventueel ten tijde van het aangaan van deze gelijktijdig met het passeren van de notariële akte van juridische levering dan wel eerdere economische levering bedoelde bezwaren en/of beroep schriftelijk en onherroepelijk in te (laten) trekken.*
 5. *Bij overtreding van één of meer van het in de leden 1 t/m 4 van dit artikel bepaalde, verbeurt de verkoper een zonder ingebrekestelling direct en zonder rechtelijke tussenkomst opeisbare, niet voor matiging vatbare boete van € 226.980,11 ofwel f 500.000,00 (zegge: tweehonderd zesentwintig duizend achthonderd negentig euro en elf eurocent ofwel vijfhonderd duizend gulden) per geval ten gunste van koper of kopers rechtopvolger.*
Voorzover koper of zijn rechtsopvolger schade meer schade lijdt, heeft deze naast voormelde boete recht op een aanvullende schadevergoeding van verkoper.
De onderhavige clausule, inclusief de verplichting om deze clausule op te leggen aan zijn rechtsopvolger(s), dient door koper bij eigendomsoverdracht als kettingbeding in de akte van levering aan zijn rechtsopvolger(s) te worden opgelegd."
- *"8.2. Ter zake van de aan Verkoper bekende bijzondere lasten en/of beperkingen, erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen kettingbedingen met betrekking tot het Verkochte onder sub b. wordt verwezen naar:*
- a. *de akte van levering op acht januari negentienhonderd zeven en vijftig voor mr. J. Fuhri Snethlage, destijds notaris te Leiden, verleden, van welk akte een afschrift ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Leiden op diezelfde dag in register Hypotheken 4, deel 1657, nummer 142, is ingeschreven, waarin het navolgende voorkomt, woordelijk luidende als volgt:*
"Ten laste van het bij deze verkochte kadastraal perceel Gemeente Voorschoten Sectie C nummer 385 en ten behoeve van het aan de verkoper verblijvende kadastrale perceel Gemeente Voorschoten Sectie C nummer 384 wordt bij deze gevestigd de erfdiensbaarheid van voetpad, insluitende het recht om ook met een kruiwagen te rijden om te komen en te gaan over het bestaande voetpad van- en naar de Leidseweg."

Onder verwijzing naar een door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers uitgevoerd erfdiensbaarhedenonderzoek is als dienend erf aan te merken de vervallen kadastrale percelen gemeente Voorschoten, sectie C, nummers *1090 en 2019 waar het Verkochte uit afkomstig is en is als heersend erf aan te merken het

perceel gemeente Voorschoten, sectie C, nummer *384 *(Leidseweg *572). Gelet op de uitvoering van het plan waarvan het Verkochte deel uitmaakt heeft dit heersend erf via het aan de Gemeente Voorschoten te leveren openbaar gebied deze ontsluiting naar de Leidseweg en heeft deze erfdienstbaarheid feitelijk geen betrekking op het Verkochte, hetgeen door de Verkoper wordt gegarandeerd.

***KEUZE BLOK OPNEMEN INDIEN VERKOCHTE IS ONTSTAAN UIT HET PERCEEL 2563, 2564 EN/OF 2566 (LET OP: TEKST KAN EVENTUEEL WIJZIGEN NAV OVERLEG MET GERECHTIGDE TOT DIT BEDING)**

(*) Eigendomsbewijs Percelen 2563, 2564 en 2566, waarin woordelijk staat vermeld:

***"Artikel 6. Kwalitatieve verplichting**

Ten aanzien van de navolgende verplichtingen zijn partijen overeengekomen, en komen voor zover nodig bij deze opnieuw overeen dat, voorzover mogelijk, door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de daarvoor bestemde openbare registers deze zullen gelden als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van Verkoper, in die zin dat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen, alsmede op degenen die van de rechthebbende een gebruik van het goed zullen verkrijgen, dan wel dat de navolgende verplichtingen door Verkoper aan Koper worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van Verkoper danwel de begunstigde van deze verplichtingen, welke verplichtingen Koper bij deze aanvaardt:

Koper is bekend met en accepteert de huidige plannen van Verkoper ten aanzien van het nieuwbouwproject Het Fortuyn van Voorschoten. Aanvullend zijn partijen met elkaar overeengekomen, dat indien er een afwijking hiervan plaatsvindt, het Koper niet (zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Verkoper) is toegestaan om een woning op te richten, binnen twee meter van de alsdan vast te stellen erfgrans. Verkoper zal dulden dat de erfafscheiding geheel op het terrein van Verkoper staat.

Ten aanzien van de hiervoor 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 Verkoper.

*Partijen zijn overeengekomen, en komen voor zover nodig bij deze opnieuw overeen, dat vorenbedoelde kwalitatieve verplichting uitsluitend van toepassing is voor de bouwnummers *1, 3 tot en met 7 en derhalve niet hoeft te worden opgelegd aan de overige bouwnummers van het nieuwbouwproject Het Fortuyn van Voorschoten.*

Vorenstaande wordt door de Koper bij dezen aanvaard. De rechten voortvloeiende uit onderhavige bepaling worden bij deze door de Verkoper aangenomen. Ter zake van de kwalitatieve verplichting wordt woonplaats gekozen ten kantore van de dienst van het Kadaster en de openbare registers."

*KEUZEKLOK OPNEMEN INDIEN VERKOCHE IS ONTSTAAN UIT HET PERCEEL 2472 EN/OF 2556 (BOUWNUMMER 1) (LET OP: TEKST KAN EVENTUEEL WIJZIGEN NAV OVERLEG MET DE GEMEENTE)

(*) Eigendomsbewijs Percelen 2472 en 2556, waarin woordelijk staat vermeld:

"*Artikel 7. Gedoogplicht en verplichting tot instandhouding boom. Kwalitatieve verplichting. Kettingbeding.

7.1 *De Verkoper en de Koper komen bij deze overeen dat de Koper de aanwezigheid van de bestaande boom (boomsoort ***) op het Verkochte voor wat betreft het perceel met kadastraal nummer * gedoogd dient te worden, in stand dienen te worden gehouden en zo nodig dienen te worden herplant door een vergelijkbare boom, en derhalve niet door of in opdracht van de Koper gekapt mag worden, óók in het geval deze boom niet is/wordt beschermd door de gemeentelijke kapverordening, tenzij de Koper hiertoe van overheidswege (publiekrechtelijk) verplicht wordt, een en ander zoals deze boom thans is geplant en zoals indicatief staat aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening (bijlage).*

7.2 *De hiervoor in artikel 7.1 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 voor wat betreft het perceel met kadastraal nummer * gelden als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de Verkoper (de Gemeente Voorschoten), zodat deze verplichting(en) overgaan op degenen die het Verkochte voor wat betreft het perceel met kadastraal nummer * (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.*

7.3 *Ten aanzien van de hiervoor in artikel 7.1 genoemde verplichtingen geldt dat, voor zover deze niet van rechtswege overgaan bij overgang of overdracht van het Verkochte voor wat betreft het perceel met kadastraal nummer * (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 Verkoper (de Gemeente Voorschoten).*

7.4 *Vorenstaande wordt door de Koper bij dezen aanvaard. De rechten voortvloeiende uit onderhavige bepaling worden bij deze door de Verkoper (de Gemeente Voorschoten) aangenomen. Ter zake van de kwalitatieve verplichting wordt woonplaats gekozen ten kantore van de Verkoper (de Gemeente Voorschoten)."*

*KEUZEKLOK OPNEMEN INDIEN PERCEEL IS BELAST MET OPSTALRECHTEN NUTSBEDRIJVEN/-VOORZIENINGEN

(*) een akte houdende vestiging opstalrechten op * verleden voor *, notaris te *, bij afschrift in te schrijven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op * in register Hypotheken 4, deel * nummer *, waarin woordelijk staat vermeld:

**[Opstalvoorwaarden van het betreffende nutsbedrijf (deze worden zoveel mogelijk onder standaard voorwaarden van het betreffende nutsbedrijf gevestigd)]*

Artikel 6. Mandelighedsregeling

*KEUZEBLOK OPNEMEN BIJ BOUWNUMMERS 25 t/m 36 en 59 t/m 70 (MANDELIG TERREIN 1)

*KEUZEBLOK EERSTE AKTE

Voormeld perceel grond kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie C, nummer *, (onder meer) bestemd voor gebruik als gemeenschappelijk (binnen)terrein met parkeerplaatsen, groen en collectieve voorzieningen en verder aan- en toebehoren wordt hierbij bestemd als mandelig terrein ex artikel 5:60 en volgende van het Burgerlijk Wetboek. Ten aanzien van dit mandelig terrein en op het aandeel van de Koper in dit mandelig terrein zijn de volgende bepalingen van toepassing:

*EINDE KEUZEBLOK

*KEUZEBLOK VERVOLGAKTEN

Ten aanzien van voormeld perceel grond kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie C, nummer *, (onder meer) bestemd voor gebruik als gemeenschappelijk (binnen)terrein met parkeerplaatsen, groen, collectieve voorzieningen en verder aan- en toebehoren, wordt te dezen verwezen naar een akte van * op * verleden voor mr. *, notaris te * (waarbij werd overgedragen * te Voorschoten, bouwnummer *), bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4, deel * nummer *, in welke akte voormeld registergoed is bestemd tot een mandelige zaak in de zin van artikel 5:60 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, zulks onder de navolgende bepalingen:

*EINDE KEUZEBLOK

De eigenaren van de vierentwintig (24) woningen met bouwnummers 25 tot en met 36 en 59 tot en met 70 (tezamen dan wel afzonderlijk: een "**Deelgenoot**" of de "**Deelgenoten**"), bestemmen het voormelde perceel met collectieve voorzieningen, kadastraal bekend **gemeente Voorschoten, sectie C, nummer *** (de "**Mandelige zaak**"), hierbij tot gemeenschappelijk nut van de percelen waarop de vierentwintig (24) woningen met bouwnummers 25 tot en met 36 en 59 tot en met 70 worden gerealiseerd, zijnde de percelen **kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie C, nummers ***. De Deelgenoten zijn tot regeling van hun onderlinge rechtsverhouding met betrekking tot de Mandelige zaak het volgende overeengekomen en komen bij deze voor zover nodig opnieuw overeen:

"Het aandeel en bijdrage

Artikel 1

1. Het aan een Deelgenoot toebehorende aandeel is een van zijn voormelde erf afhankelijk recht, zijnde voor iedere Deelgenoot het een/vierentwintigste (1/24^e) aandeel. Levering en bezwaring van het erf treft op gelijke wijze het aandeel.
2. Een aandeel kan niet afzonderlijk van het erf worden overgedragen, ook niet aan een of meer van de overige Deelgenoten. Artikel 5:66 lid 1 en lid 2 van het Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing casu quo wordt uitgesloten.
3. De verkrijger van een aandeel is verplicht onverwijld van zijn verkrijging mededeling te doen aan degene die met het beheer van de Mandelige zaak is belast, zijnde de vereniging "Beheervereniging Mandeligterrein I het Fortuyn van Voorschoten te Voorschoten", statutair gevestigd te Voorschoten, (thans) kantoorhoudende aan de *, ingeschreven in het handelsregister onder nummer * (de "**Beheerder**" dan wel de "**Vereniging**") of aan de door de Beheerder aangestelde uitvoerende partij voor wat betreft het uitschrijven van de vergaderingen en het incasseren van de bijdrage thans zijnde Munnik VvE Beheer B.V., gevestigd te hoofddorp, (thans) kantoorhoudende aan de Jadelaan 107, 2132XZ Hoofddorp, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34065127 of aan de overige Deelgenoten. In verband met de uitvoering van de door haar gedelegeerde werkzaamheden is de Beheerder gerechtigd de NAW-gegevens van de Deelgenoten te delen met derden.
4. De verkrijger en de vervreemder zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de vervreemder ter zake de Mandelige zaak aan de gemeenschap of aan de Beheerder verschuldigd is.
5. Iedere Deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor de kosten (waaronder de kosten van instandhouding, beheer en onderhoud) aan de Mandelige zaak,
6. De in lid 5 bedoelde bijdrage kan worden voldaan door middel van het betalen van een contributie aan de Beheerder. Indien en voorzover een Deelgenoot niet verplicht is of kan worden verplicht tot betaling van contributie aan de Beheerder, dient hij de door de Beheerder vastgestelde/vast te stellen bijdrageverplichting ten aanzien van beheer, onderhoud en instandhouding van de Mandelige zaak stipt op tijd aan de Beheerder te voldoen.

Verdeling

Artikel 2

Zolang de mandeligheid bestaat, kan geen van de Deelgenoten verdeling van de Mandelige zaak vorderen.

Gebruik en toegang

Artikel 3

1. De Mandelige zaak wordt gebruikt als volgt: gemeenschappelijk perceel grond met collectieve voorzieningen met onder andere wegen, wegdek, parkeerplaatsen, lichtmasten, groenstroken, groenvoorzieningen en beplantingen.
Op de Mandelige zaak zijn de navolgende bepalingen van toepassing:

- a. de Deelgenoten, de gebruikers van de erven en hun bezoekers hebben de bevoegdheid om met (motor)voertuigen, te voet dan wel met een rijwiel of ander vervoermiddel, via de Mandelige zaak te komen en te gaan naar de openbare weg, zulks op de voor de andere Deelgenoten minst bezwarende wijze;
- b. op de Mandelige zaak is het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990 van toepassing (dan wel het reglement dat daarvoor in de plaatstreedt) en de maximale snelheid op de het parkeerterrein bedraagt vijftien kilometer per uur (15 km/pu);
- c. aan iedere Deelgenoot zal één parkeerplaats worden toebedeeld, waartoe deze Deelgenoot een exclusief gebruiksrecht heeft, *ter zake welke toedeling wordt verwezen naar *voormelde aan de Koopovereenkomst en deze akte gehechte tekening en waarbij het de Deelgenoot niet is toegestaan om caravans / aanhangwagens / sloop-auto's te parkeren op de aan hem toebedeelde parkeerplaats gedurende een periode langer dan vier (4) dagen;
- d. de Deelgenoot is gerechtigd om, zonder toestemming van de overige Deelgenoten, voor eigen rekening en risico een oplaadpunt voor een elektrisch gedreven motorrijtuig te doen aanbrengen op de aan hem toebedeelde parkeerplaats, zulks op de voor de andere Deelgenoten minst bezwarende wijze en met dien verstande dat dit oplaadpunt wordt aangesloten op het daarvoor beschikbare systeem via de technische specificaties die zijn op te vragen bij de Beheerder en verbruikskosten voor de betreffende Deelgenoot zijn die hier gebruik van maakt;
- e. het is aan de Deelgenoten verboden om buiten voormelde parkeerplaatsen vervoermiddelen van welke aard ook of andere zaken op de tot de Mandelige zaak behorende wegen te (laten) parkeren, behoudens voor laden en lossen;
[**Opmerking CMS:** Nader vast te stellen of trafo op eigen grond komt of middels een opstalrecht wordt verzelfstandigd (zie hiervoor t.a.v. opstalvoorwaarden)]
- f. de Deelgenoten dulden de op de Mandelige zaak gelegen trafo en de daarbij behorende installatie(s), kabels en leidingen en verder toebehoren;
- g. de Deelgenoten dulden de aanbreng, onderhoud, herstel, vervanging en eventuele verwijdering van de onder f. genoemde trafo en zullen de benodigde toegang hiervoor verlenen;
- h. de Deelgenoten zullen de pergola-constructie voor zover gelegen op/boven de Mandelige zaak (tussen de bouwnummers 36 en 67 (kadastraal bekend nummers *)) onderhouden en in stand houden en zo nodig vernieuwen conform de staat zoals opgeleverd, indien en voor zover deze constructie is gelegen binnen de kadastrale grenzen van de bouwnummers 36 en 67 (kadastraal bekend nummers *), zijn de kosten voor het onderhouden en in

- stand houden en zo nodig vernieuwen conform de staat zoals opgeleverd voor rekening van de rechthebbende tot deze percelen;
- i. het gebruik, inrichting en eventuele aanpassing daarvan kan nader worden geregeld bij huishoudelijk reglement dat tussen de Deelgenoten kan worden opgesteld op basis van een besluit met drie/vierde meerderheid van het totaal aantal stemmen, waarbij iedere Deelgenoot één stem heeft.
 2. Onder Deelgenoot wordt voor de toepassing dit artikel ten deze mede verstaan diens huisgenoten, alsmede al diegenen, met hun huisgenoten, die op grond van een goederenrechtelijk of persoonlijk recht bevoegd zijn een woning te bewonen of te gebruiken.
 3. Elke Deelgenoot, de gebruikers van de erven en hun bezoekers hebben de bevoegdheid de Mandelige zaak te gebruiken overeenkomstig de bestemming, mits dit gebruik verenigbaar is met de gebruiksrechten van de overige Deelgenoten.
 4. Ieder van de Deelgenoten moet aan de overige Deelgenoten, de gebruikers van de erven en hun bezoekers toegang tot de Mandelige zaak geven.
 5. Elke Deelgenoot is verplicht om de uit deze mandelighedsregeling voortvloeiende verplichtingen op te leggen aan de gebruiker en bezoekers van haar erf. Een overtreding door een gebruiker of bezoeker wordt gezien als een overtreding door de Deelgenoot wiens erf wordt gebruikt of bezocht.

Onderhoud

Artikel 4

De Mandelige zaak wordt op kosten van alle Deelgenoten onderhouden en gereinigd met tussenkomst van de Beheerder.

Herstel

Artikel 5

1. Ingeval van schade aan de Mandelige zaak, alsmede ingeval de bouwkundige toestand van de Mandelige zaak zulks noodzakelijk maakt, kan iedere Deelgenoot van de overige Deelgenoten medewerking vorderen ten behoeve van het herstel.
2. De Deelgenoten zullen indien mogelijk de Mandelige zaak verzekeren tegen schade. Verzekeringsuitkeringen dienen in de eerste plaats te worden aangewend tot herstel van de betreffende schade.
3. Iedere Deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor de kosten van vernieuwingen.
4. Ingeval de Mandelige zaak geheel teniet gaat, eindigt de mandeligheid.

Beheer

Artikel 6

1. Voor het beheer van de Mandelige zaak is aangewezen voormelde Vereniging/Beheerder. Door de aanvaarding van de onderhavige mandelighedsregeling aanvaardt de Deelgenoot deze aanwijzing. Slechts bij unaniem besluit van de Deelgenoten kan de Beheerder uit zijn functie worden ontslagen.

2. Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor de instandhouding van de Mandelige zaak, waaronder mede wordt verstaan handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van de Mandelige zaak.
3. Enkel handelingen ter voorkoming van schade die in het algemeen geen uitstel kunnen lijden, kunnen door ieder van de Deelgenoten zo nodig zelfstandig worden verricht. Indien deze handelingen bevoegdlijk zijn verricht worden de hieruit voortvloeiende kosten overeenkomstig artikel 3:172 van het Burgerlijk Wetboek omgeslagen over de Deelgenoten. Een Deelgenoot wordt bij de handelingen die hij zelfstandig verricht geacht de overige Deelgenoten te vertegenwoordigen. Ieder van hen is bevoegd ten behoeve van de gemeenschap verjaring te stuiten.
4. De Beheerder - indien aangesteld - is eveneens bevoegd tot handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van de Mandelige zaak en in het algemeen tot handelingen die geen uitstel kunnen lijden. Hij vertegenwoordigt daarbij de overige Deelgenoten.
De Beheerder - indien aangesteld - kan wanneer hij handelt binnen de voorschreven bevoegdheid, geen hoofdelijke aansprakelijkheid overeenkomen.
5. De Beheerder - indien aangesteld - is na afloop van iedere gehele periode van twaalf (12) maanden dat zijn beheer duurt, alsmede bij het einde van zijn beheer, verplicht tot rekening en verantwoording jegens de gezamenlijke Deelgenoten tijdens de jaarlijkse algemene ledenvergadering overeenkomstig het bepaalde in haar statuten. De Beheerder - indien aangesteld - is verplicht de op zijn beheer betrekking hebbende bescheiden aan de opvolgende Beheerder ter hand te stellen. De eerste periode van twaalf (12) maanden zal starten in de maand waarop de Mandelige zaak wordt opgeleverd aan de eerste Deelgenoot.

Andere handelingen

Artikel 7

Tot alle andere handelingen dan hiervoor vermeld zijn de Deelgenoten slechts gezamenlijk bevoegd.

Einde mandeligheid

Artikel 8

De mandeligheid eindigt:

- a. wanneer de gemeenschap van de Mandelige zaak eindigt;
- b. wanneer de bij deze akte aan die zaak gegeven bestemming wordt opgeheven bij een tussen alle Deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving in de openbare registers;
- c. zodra het nut voor elk van de erven is geëindigd.

Inschrijving wijzigingen

Artikel 9

De Deelgenoten zijn verplicht en iedere Deelgenoot is bevoegd wijzigingen betreffende het genot, het gebruik en het beheer van de Mandelige zaak terstond te doen inschrijven in de

openbare registers.

Lidmaatschap Vereniging/Kettingbeding

Artikel 10

1. Een Deelgenoot dient zich aan te melden als lid van voormelde Vereniging, en is verplicht bij vervreemding van zijn aandeel in de Mandelige zaak (vestiging van goederenrechtelijke genotsrechten en de levering van het economisch eigendom daaronder begrepen), namens de overige Deelgenoten van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze zich bindt en onderwerpt aan de besluiten van de vergadering van voormelde vereniging, die reeds genomen zijn of genomen zullen worden, alsmede om het in dit artikel bepaalde op zijn beurt woordelijk te bedingen van zijn rechtsopvolger.
2. Een Deelgenoot die verzuimt het vorenstaande van zijn rechtsopvolger te bedingen, verbeurt dientengevolge door de enkele overtreding een direct opeisbare boete ten gunste van voormelde Vereniging van *eenhonderdduizend euro (EUR 100.000,00), welk bedrag 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.
3. De onder 1. en 2. omschreven verplichtingen zullen overgaan op al degenen die het Verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel.
4. Degenen die van de Deelgenoot een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen zijn eveneens aan de onder 1 en 2 omschreven verplichtingen gebonden.
5. Bij vervreemding en levering van het aandeel in de Mandelige zaak eindigt tevens het lidmaatschap van voormelde Vereniging en dient vervolgens de rechtsopvolger zich aan te melden als lid.

*KEUZEBLOK OPNEMEN BIJ BOUWNUMMERS 37 t/m 48 en 71 t/m 84 (MANDELIG TERREIN 2)

*KEUZEBLOK EERSTE AKTE

Voormeld perceel grond kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie C, nummer *, (onder meer) bestemd voor gebruik als gemeenschappelijk (binnen)terrein met parkeerplaatsen, groen en collectieve voorzieningen en verder aan- en toebehoren wordt hierbij bestemd als mandelig terrein ex artikel 5:60 en volgende van het Burgerlijk Wetboek. Ten aanzien van dit mandelig terrein en op het aandeel van de Koper in dit mandelig terrein zijn de volgende bepalingen van toepassing:

*EINDE KEUZEBLOK

*KEUZEBLOK VERVOLGAKTEN

Ten aanzien van voormeld perceel grond kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie C, nummer *, (onder meer) bestemd voor gebruik als gemeenschappelijk (binnen)terrein met parkeerplaatsen, groen, collectieve voorzieningen en verder aan- en toebehoren, wordt te dezen verwezen naar een akte van * op * verleden voor mr. *, notaris te * (waarbij werd overgedragen * te Voorschoten, bouwnummer *), bij afschrift ingeschreven ten kantore van

de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4, deel * nummer *, in welke akte voormeld registergoed is bestemd tot een mandelige zaak in de zin van artikel 5:60 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, zulks onder de navolgende bepalingen:

***EINDE KEUZE**BLOK

De eigenaren van de zesentwintig (26) woningen met bouwnummers 37 tot en met 48 en 71 tot en met 84 (tezamen dan wel afzonderlijk: een "**Deelgenoot**" of de "**Deelgenoten**"), bestemmen het voormelde perceel met collectieve voorzieningen, kadastraal bekend **gemeente Voorschoten, sectie C, nummer *** (de "**Mandelige zaak**"), hierbij tot gemeenschappelijk nut van de percelen waarop de zesentwintig (26) woningen met bouwnummers 37 tot en met 48 en 71 tot en met 84 worden gerealiseerd, zijnde de percelen **kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie C, nummers ***. De Deelgenoten zijn tot regeling van hun onderlinge rechtsverhouding met betrekking tot de Mandelige zaak het volgende overeengekomen en komen bij deze voor zover nodig opnieuw overeen:

"Het aandeel en bijdrage

Artikel 1

1. Het aan een Deelgenoot toebehorende aandeel is een van zijn voormelde erf afhankelijk recht, zijnde voor iedere Deelgenoot het een/zesentwintigste (1/26^e) aandeel. Levering en bezwaring van het erf treft op gelijke wijze het aandeel.
2. Een aandeel kan niet afzonderlijk van het erf worden overgedragen, ook niet aan een of meer van de overige Deelgenoten. Artikel 5:66 lid 1 en lid 2 van het Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing casu quo wordt uitgesloten.
3. De verkrijger van een aandeel is verplicht onverwijld van zijn verkrijging mededeling te doen aan degene die met het beheer van de Mandelige zaak is belast, zijnde de vereniging "Beheervereniging Mandeligerrein II het Fortuyn van Voorschoten te Voorschoten", statutair gevestigd te Voorschoten, (thans) kantoorhoudende aan de *, ingeschreven in het handelsregister onder nummer * (de "**Beheerder**" dan wel de "**Vereniging**") of aan de door de Beheerder aangestelde uitvoerende partij voor wat betreft het uitschrijven van de vergaderingen en het incasseren van de bijdrage thans zijnde Munnik VvE Beheer B.V., gevestigd te hoofddorp, (thans) kantoorhoudende aan de Jadelaan 107, 2132XZ Hoofddorp, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34065127 of aan de overige Deelgenoten. In verband met de uitvoering van de door haar gedelegeerde werkzaamheden is de Beheerder gerechtigd de NAW-gegevens van de Deelgenoten te delen met derden.
4. De verkrijger en de vervreemder zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de vervreemder ter zake de Mandelige zaak aan de gemeenschap of aan de Beheerder verschuldigd is.
5. Iedere Deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor de kosten (waaronder de kosten van instandhouding, beheer en onderhoud) aan de Mandelige zaak, behoudens voor wat betreft de kosten voortvloeiende uit de stroom-

/elektra aansluiting deze kosten komen niet voor rekening van de bouwnummers 45 tot en 48 (kadastraal bekend nummers *).

6. De in lid 5 bedoelde bijdrage kan worden voldaan door middel van het betalen van een contributie aan de Beheerder. Indien en voorzover een Deelgenoot niet verplicht is of kan worden verplicht tot betaling van contributie aan de Beheerder, dient hij de door de Beheerder vastgestelde/vast te stellen bijdrageverplichting ten aanzien van beheer, onderhoud en instandhouding van de Mandelige zaak stipt op tijd aan de Beheerder te voldoen.

Verdeling

Artikel 2

Zolang de mandeligheid bestaat, kan geen van de Deelgenoten verdeling van de Mandelige zaak vorderen.

Gebruik en toegang

Artikel 3

2. De Mandelige zaak wordt gebruikt als volgt: gemeenschappelijk perceel grond met collectieve voorzieningen met onder andere wegen, wegdek, parkeerplaatsen, lichtmasten, groenstroken, groenvoorzieningen en beplantingen.

Op de Mandelige zaak zijn de navolgende bepalingen van toepassing:

- a. de Deelgenoten, de gebruikers van de erven en hun bezoekers hebben de bevoegdheid om met (motor)voertuigen, te voet dan wel met een rijwiel of ander vervoermiddel, via de Mandelige zaak te komen en te gaan naar de openbare weg, zulks op de voor de andere Deelgenoten minst bezwarende wijze;
- b. op de Mandelige zaak is het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990 van toepassing (dan wel het reglement dat daarvoor in de plaatstreedt) en de maximale snelheid op de het parkeerterrein bedraagt vijftien kilometer per uur (15 km/pu);
- c.
 - (i) aan tweeëntwintig (22) Deelgenoten, te weten de rechthebbende tot de kadastrale nummers *, zal één parkeerplaats worden toebedeeld, waartoe deze Deelgenoot een exclusief gebruiksrecht heeft, *ter zake welke toedeling wordt verwezen naar *voormelde aan de Koopovereenkomst en deze akte gehechte tekening en waarbij het de Deelgenoot niet is toegestaan om caravans / aanhangwagens / sloopauto's te parkeren op de aan hem toebedeelde parkeerplaats gedurende een periode langer dan vier (4) dagen;
 - (ii) de overige vier (4) Deelgenoten, te weten de rechthebbende tot de kadastrale nummers *, dienen te parkeren op eigen terrein;
- d. de Deelgenoot is gerechtigd om, zonder toestemming van de overige Deelgenoten, voor eigen rekening en risico een oplaadpunt voor een elektrisch gedreven motorrijtuig te doen aanbrengen op de aan hem toebedeelde parkeerplaats, zulks op de voor de andere Deelgenoten minst

- bezwarende wijze en met dien verstande dat dit oplaadpunt wordt aangesloten op het daarvoor beschikbare systeem via de technische specificaties die zijn op te vragen bij de Beheerder en verbruikskosten voor de betreffende Deelgenoot zijn die hier gebruik van maakt;
- e. op de Mandelige zaak zijn zeven (7) parkeerplaatsen gelegen, welke bestemd zijn als (bezoekers)parkeerplaatsen bedoeld voor de Deelgenoten en hun bezoekers/gasten, het gebruik hiervan en frequentie kan later bij huishoudelijk reglement worden bepaald;
 - f. het is aan de Deelgenoten verboden om buiten voormelde parkeerplaatsen vervoermiddelen van welke aard ook of andere zaken op de tot de Mandelige zaak behorende wegen te (laten) parkeren, behoudens voor laden en lossen;
[Opmerking CMS: Nader vast te stellen of trafo op eigen grond komt of middels een opstalrecht wordt verzelfstandigd (zie hiervoor t.a.v. opstalvoorwaarden)]
 - g. de Deelgenoten dulden de op de Mandelige zaak gelegen trafo en de daarbij behorende installatie(s), kabels en leidingen en verder toebehoren;
 - h. de Deelgenoten dulden de aanbreng, onderhoud, herstel, vervanging en eventuele verwijdering van de onder g. genoemde trafo en zullen de benodigde toegang hiervoor verlenen;
 - i. de Deelgenoten zullen de pergola-constructie voor zover gelegen op/boven de Mandelige zaak (tussen de bouwnummers 37 en 71 en 48 en 80 (kadastraal bekend nummers *)) onderhouden en in stand houden en zo nodig vernieuwen conform de staat zoals opgeleverd, indien en voor zover deze constructie is gelegen binnen de kadastrale grenzen van de bouwnummers 37 en 71 en 48 en 80 (kadastraal bekend nummers *), zijn de kosten voor het onderhouden en in stand houden en zo nodig vernieuwen conform de staat zoals opgeleverd voor rekening van de rechthebbende tot deze percelen;
 - j. het gebruik, inrichting en eventuele aanpassing daarvan kan nader worden geregeld bij huishoudelijk reglement dat tussen de Deelgenoten kan worden opgesteld op basis van een besluit met drie/vierde meerderheid van het totaal aantal stemmen, waarbij iedere Deelgenoot één stem heeft.
2. Onder Deelgenoot wordt voor de toepassing dit artikel ten deze mede verstaan diens huisgenoten, alsmede al diegenen, met hun huisgenoten, die op grond van een goederenrechtelijk of persoonlijk recht bevoegd zijn een woning te bewonen of te gebruiken.
 3. Elke Deelgenoot, de gebruikers van de erven en hun bezoekers hebben de bevoegdheid de Mandelige zaak te gebruiken overeenkomstig de bestemming, mits dit gebruik verenigbaar is met de gebruiksrechten van de overige Deelgenoten.
 4. Ieder van de Deelgenoten moet aan de overige Deelgenoten, de gebruikers van de erven en hun bezoekers toegang tot de Mandelige zaak geven.

5. Elke Deelgenoot is verplicht om de uit deze mandelighedsregeling voortvloeiende verplichtingen op te leggen aan de gebruiker en bezoekers van haar erf. Een overtreding door een gebruiker of bezoeker wordt gezien als een overtreding door de Deelgenoot wiens erf wordt gebruikt of bezocht.

Onderhoud

Artikel 4

De Mandelige zaak wordt op kosten van alle Deelgenoten onderhouden en gereinigd met tussenkomst van de Beheerder.

Herstel

Artikel 5

1. Ingeval van schade aan de Mandelige zaak, alsmede ingeval de bouwkundige toestand van de Mandelige zaak zulks noodzakelijk maakt, kan iedere Deelgenoot van de overige Deelgenoten medewerking vorderen ten behoeve van het herstel.
2. De Deelgenoten zullen indien mogelijk de Mandelige zaak verzekeren tegen schade. Verzekeringuitkeringen dienen in de eerste plaats te worden aangewend tot herstel van de betreffende schade.
3. Iedere Deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor de kosten van vernieuwingen.
4. Ingeval de Mandelige zaak geheel teniet gaat, eindigt de mandeligheid.

Beheer

Artikel 6

1. Voor het beheer van de Mandelige zaak is aangewezen voormelde Vereniging/Beheerder. Door de aanvaarding van de onderhavige mandelighedsregeling aanvaardt de Deelgenoot deze aanwijzing. Slechts bij unaniem besluit van de Deelgenoten kan de Beheerder uit zijn functie worden ontslagen.
2. Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor de instandhouding van de Mandelige zaak, waaronder mede wordt verstaan handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van de Mandelige zaak.
3. Enkel handelingen ter voorkoming van schade die in het algemeen geen uitstel kunnen lijden, kunnen door ieder van de Deelgenoten zo nodig zelfstandig worden verricht. Indien deze handelingen bevoegdlijk zijn verricht worden de hieruit voortvloeiende kosten overeenkomstig artikel 3:172 van het Burgerlijk Wetboek omgeslagen over de Deelgenoten. Een Deelgenoot wordt bij de handelingen die hij zelfstandig verricht geacht de overige Deelgenoten te vertegenwoordigen. Ieder van hen is bevoegd ten behoeve van de gemeenschap verjaring te stuiten.
4. De Beheerder - indien aangesteld - is eveneens bevoegd tot handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van de Mandelige zaak en in het algemeen tot handelingen die geen uitstel kunnen lijden. Hij vertegenwoordigt daarbij de overige Deelgenoten.

- De Beheerder - indien aangesteld - kan wanneer hij handelt binnen de voormschreven bevoegdheid, geen hoofdelijke aansprakelijkheid overeenkomen.
5. De Beheerder - indien aangesteld - is na afloop van iedere gehele periode van twaalf (12) maanden dat zijn beheer duurt, alsmede bij het einde van zijn beheer, verplicht tot rekening en verantwoording jegens de gezamenlijke Deelgenoten tijdens de jaarlijkse algemene ledenvergadering overeenkomstig het bepaalde in haar statuten. De Beheerder - indien aangesteld - is verplicht de op zijn beheer betrekking hebbende bescheiden aan de opvolgende Beheerder ter hand te stellen. De eerste periode van twaalf (12) maanden zal starten in de maand waarop de Mandelige zaak wordt opgeleverd aan de eerste Deelgenoot.

Andere handelingen

Artikel 7

Tot alle andere handelingen dan hiervoor vermeld zijn de Deelgenoten slechts gezamenlijk bevoegd.

Einde mandeligheid

Artikel 8

De mandeligheid eindigt:

- a. wanneer de gemeenschap van de Mandelige zaak eindigt;
- b. wanneer de bij deze akte aan die zaak gegeven bestemming wordt opgeheven bij een tussen alle Deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving in de openbare registers;
- c. zodra het nut voor elk van de erven is geëindigd.

Inschrijving wijzigingen

Artikel 9

De Deelgenoten zijn verplicht en iedere Deelgenoot is bevoegd wijzigingen betreffende het genot, het gebruik en het beheer van de Mandelige zaak terstond te doen inschrijven in de openbare registers.

Lidmaatschap Vereniging/Kettingbeding

Artikel 10

1. Een Deelgenoot dient zich aan te melden als lid van voormelde Vereniging, en is verplicht bij vervreemding van zijn aandeel in de Mandelige zaak (vestiging van goederenrechtelijke genotsrechten en de levering van het economisch eigendom daaronder begrepen), namens de overige Deelgenoten van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze zich bindt en onderwerpt aan de besluiten van de vergadering van voormelde vereniging, die reeds genomen zijn of genomen zullen worden, alsmede om het in dit artikel bepaalde op zijn beurt woordelijk te bedingen van zijn rechtsopvolger.
2. Een Deelgenoot die verzuimt het vorenstaande van zijn rechtsopvolger te bedingen, verbeurt dientengevolge door de enkele overtreding een direct opeisbare boete ten gunste van voormelde Vereniging van *eenhonderdduizend euro (EUR 100.000,00), welk bedrag 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.

3. De onder 1. en 2. omschreven verplichtingen zullen overgaan op al degenen die het Verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel.
4. Degenen die van de Deelgenoot een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen zijn eveneens aan de onder 1 en 2 omschreven verplichtingen gebonden.
5. Bij vervreemding en levering van het aandeel in de Mandelige zaak eindigt tevens het lidmaatschap van voormelde Vereniging en dient vervolgens de rechtsopvolger zich aan te melden als lid.

*KEUZEKLOK OPNEMEN BIJ BOUWNUMMERS 49 t/m 58 en 85 t/m 96 (MANDELIG TERREIN 3)

*KEUZEKLOK EERSTE AKTE

Voormeld perceel grond kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie C, nummer *, (onder meer) bestemd voor gebruik als gemeenschappelijk (binnen)terrein met parkeerplaatsen, groen en collectieve voorzieningen en verder aan- en toebehoren wordt hierbij bestemd als mandelig terrein ex artikel 5:60 en volgende van het Burgerlijk Wetboek. Ten aanzien van dit mandelig terrein en op het aandeel van de Koper in dit mandelig terrein zijn de volgende bepalingen van toepassing:

*EINDE KEUZEKLOK

*KEUZEKLOK VERVOLGAKTEN

Ten aanzien van voormeld perceel grond kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie C, nummer *, (onder meer) bestemd voor gebruik als gemeenschappelijk (binnen)terrein met parkeerplaatsen, groen, collectieve voorzieningen en verder aan- en toebehoren, wordt te dezen verwezen naar een akte van * op * verleden voor mr. *, notaris te * (waarbij werd overgedragen * te Voorschoten, bouwnummer *), bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4, deel * nummer *, in welke akte voormeld registergoed is bestemd tot een mandelige zaak in de zin van artikel 5:60 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, zulks onder de navolgende bepalingen:

*EINDE KEUZEKLOK

De eigenaren van de tweeëntwintig (22) woningen met bouwnummers 49 tot en met 58 en 85 tot en met 96 (tezamen dan wel afzonderlijk: een "**Deelgenoot**" of de "**Deelgenoten**"), bestemmen het voormelde perceel met collectieve voorzieningen, kadastraal bekend **gemeente Voorschoten, sectie C, nummer *** (de "**Mandelige zaak**"), hierbij tot gemeenschappelijk nut van de percelen waarop de tweeëntwintig (22) woningen met bouwnummers 49 tot en met 58 en 85 tot en met 96 worden gerealiseerd, zijnde de percelen **kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie C, nummers ***. De Deelgenoten zijn tot regeling van hun onderlinge rechtsverhouding met betrekking tot de Mandelige zaak het volgende overeengekomen en komen bij deze voor zover nodig opnieuw overeen:

"Het aandeel en bijdrage

Artikel 1

1. Het aan een Deelgenoot toebehorende aandeel is een van zijn voormelde erf afhankelijk recht, zijnde voor iedere Deelgenoot het een/tweeëntwintigste (1/22^e) aandeel. Levering en bezwaring van het erf treft op gelijke wijze het aandeel.
2. Een aandeel kan niet afzonderlijk van het erf worden overgedragen, ook niet aan een of meer van de overige Deelgenoten. Artikel 5:66 lid 1 en lid 2 van het Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing casu quo wordt uitgesloten.
3. De verkrijger van een aandeel is verplicht onverwijld van zijn verkrijging mededeling te doen aan degene die met het beheer van de Mandelige zaak is belast, zijnde de vereniging "Beheervereniging Mandeligterrein III het Fortuyn van Voorschoten te Voorschoten", statutair gevestigd te Voorschoten, (thans) kantoorhoudende aan de *, ingeschreven in het handelsregister onder nummer * (de "**Beheerder**" dan wel de "**Vereniging**") of aan de door de Beheerder aangestelde uitvoerende partij voor wat betreft het uitschrijven van de vergaderingen en het incasseren van de bijdrage thans zijnde Munnik VvE Beheer B.V., gevestigd te hoofddorp, (thans) kantoorhoudende aan de Jadelaan 107, 2132XZ Hoofddorp, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34065127 of aan de overige Deelgenoten. In verband met de uitvoering van de door haar gedelegeerde werkzaamheden is de Beheerder gerechtigd de NAW-gegevens van de Deelgenoten te delen met derden.
4. De verkrijger en de vervreemder zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de vervreemder ter zake de Mandelige zaak aan de gemeenschap of aan de Beheerder verschuldigd is.
5. Iedere Deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor de kosten (waaronder de kosten van instandhouding, beheer en onderhoud) aan de Mandelige zaak,
6. De in lid 5 bedoelde bijdrage kan worden voldaan door middel van het betalen van een contributie aan de Beheerder. Indien en voorzover een Deelgenoot niet verplicht is of kan worden verplicht tot betaling van contributie aan de Beheerder, dient hij de door de Beheerder vastgestelde/vast te stellen bijdrageverplichting ten aanzien van beheer, onderhoud en instandhouding van de Mandelige zaak stipt op tijd aan de Beheerder te voldoen.

Verdeling

Artikel 2

Zolang de mandeligheid bestaat, kan geen van de Deelgenoten verdeling van de Mandelige zaak vorderen.

Gebruik en toegang

Artikel 3

3. De Mandelige zaak wordt gebruikt als volgt: gemeenschappelijk perceel grond met collectieve voorzieningen met onder andere wegen, wegdek, parkeerplaatsen, lichtmasten, groenstroken, groenvoorzieningen en beplantingen.
Op de Mandelige zaak zijn de navolgende bepalingen van toepassing:

- a. de Deelgenoten, de gebruikers van de erven en hun bezoekers hebben de bevoegdheid om met (motor)voertuigen, te voet dan wel met een rijwiel of ander vervoermiddel, via de Mandelige zaak te komen en te gaan naar de openbare weg, zulks op de voor de andere Deelgenoten minst bezwarende wijze;
 - b. op de Mandelige zaak is het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990 van toepassing (dan wel het reglement dat daarvoor in de plaatstreedt) en de maximale snelheid op de het parkeerterrein bedraagt vijftien kilometer per uur (15 km/pu);
 - c. aan iedere Deelgenoot zal één parkeerplaats worden toebedeeld, waartoe deze Deelgenoot een exclusief gebruiksrecht heeft, *ter zake welke toedeling wordt verwezen naar *voormelde aan de Koopovereenkomst en deze akte gehechte tekening en waarbij het de Deelgenoot niet is toegestaan om caravans / aanhangwagens / sloop-auto's te parkeren op de aan hem toebedeelde parkeerplaats gedurende een periode langer dan vier (4) dagen;
 - d. de Deelgenoot is gerechtigd om, zonder toestemming van de overige Deelgenoten, voor eigen rekening en risico een oplaadpunt voor een elektrisch gedreven motorrijtuig te doen aanbrengen op de aan hem toebedeelde parkeerplaats, zulks op de voor de andere Deelgenoten minst bezwarende wijze en met dien verstande dat dit oplaadpunt wordt aangesloten op het daarvoor beschikbare systeem via de technische specificaties die zijn op te vragen bij de Beheerder en verbruikskosten voor de betreffende Deelgenoot zijn die hier gebruik van maakt;
 - e. het is aan de Deelgenoten verboden om buiten voormelde parkeerplaatsen vervoermiddelen van welke aard ook of andere zaken op de tot de Mandelige zaak behorende wegen te (laten) parkeren, behoudens voor laden en lossen;
 - f. de Deelgenoten zullen de pergola-constructie voor zover gelegen op/boven de Mandelige zaak (tussen de bouwnummers 49 en 85 (kadastraal bekend nummers *)) onderhouden en in stand houden en zo nodig vernieuwen conform de staat zoals opgeleverd, indien en voor zover deze constructie is gelegen binnen de kadastrale grenzen van de bouwnummers 49 en 85 (kadastraal bekend nummers *), zijn de kosten voor het onderhouden en in stand houden en zo nodig vernieuwen conform de staat zoals opgeleverd voor rekening van de rechthebbende tot deze percelen;
 - g. het gebruik, inrichting en eventuele aanpassing daarvan kan nader worden geregeld bij huishoudelijk reglement dat tussen de Deelgenoten kan worden opgesteld op basis van een besluit met drie/vierde meerderheid van het totaal aantal stemmen, waarbij iedere Deelgenoot één stem heeft.
2. Onder Deelgenoot wordt voor de toepassing dit artikel ten deze mede verstaan diens huisgenoten, alsmede al diegenen, met hun huisgenoten, die op grond van een

- goederenrechtelijk of persoonlijk recht bevoegd zijn een woning te bewonen of te gebruiken.
3. Elke Deelgenoot, de gebruikers van de erven en hun bezoekers hebben de bevoegdheid de Mandelige zaak te gebruiken overeenkomstig de bestemming, mits dit gebruik verenigbaar is met de gebruiksrechten van de overige Deelgenoten.
 4. Ieder van de Deelgenoten moet aan de overige Deelgenoten, de gebruikers van de erven en hun bezoekers toegang tot de Mandelige zaak geven.
 5. Elke Deelgenoot is verplicht om de uit deze mandelighedsregeling voortvloeiende verplichtingen op te leggen aan de gebruiker en bezoekers van haar erf. Een overtreding door een gebruiker of bezoeker wordt gezien als een overtreding door de Deelgenoot wiens erf wordt gebruikt of bezocht.

Onderhoud

Artikel 4

De Mandelige zaak wordt op kosten van alle Deelgenoten onderhouden en gereinigd met tussenkomst van de Beheerder.

Herstel

Artikel 5

1. Ingeval van schade aan de Mandelige zaak, alsmede ingeval de bouwkundige toestand van de Mandelige zaak zulks noodzakelijk maakt, kan iedere Deelgenoot van de overige Deelgenoten medewerking vorderen ten behoeve van het herstel.
2. De Deelgenoten zullen indien mogelijk de Mandelige zaak verzekeren tegen schade. Verzekeringsuitkeringen dienen in de eerste plaats te worden aangewend tot herstel van de betreffende schade.
3. Iedere Deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor de kosten van vernieuwingen.
4. Ingeval de Mandelige zaak geheel teniet gaat, eindigt de mandeligheid.

Beheer

Artikel 6

1. Voor het beheer van de Mandelige zaak is aangewezen voormelde Vereniging/Beheerder. Door de aanvaarding van de onderhavige mandelighedsregeling aanvaardt de Deelgenoot deze aanwijzing. Slechts bij unaniem besluit van de Deelgenoten kan de Beheerder uit zijn functie worden ontslagen.
2. Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor de instandhouding van de Mandelige zaak, waaronder mede wordt verstaan handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van de Mandelige zaak.
3. Enkel handelingen ter voorkoming van schade die in het algemeen geen uitstel kunnen lijden, kunnen door ieder van de Deelgenoten zo nodig zelfstandig worden verricht. Indien deze handelingen bevoegdlijk zijn verricht worden de hieruit voortvloeiende kosten overeenkomstig artikel 3:172 van het Burgerlijk Wetboek

omgeslagen over de Deelgenoten. Een Deelgenoot wordt bij de handelingen die hij zelfstandig verricht geacht de overige Deelgenoten te vertegenwoordigen. Ieder van hen is bevoegd ten behoeve van de gemeenschap verjaring te stuiten.

4. De Beheerder - indien aangesteld - is eveneens bevoegd tot handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van de Mandelige zaak en in het algemeen tot handelingen die geen uitstel kunnen lijden. Hij vertegenwoordigt daarbij de overige Deelgenoten.

De Beheerder - indien aangesteld - kan wanneer hij handelt binnen de voorschreven bevoegdheid, geen hoofdelijke aansprakelijkheid overeenkomen.

5. De Beheerder - indien aangesteld - is na afloop van iedere gehele periode van twaalf (12) maanden dat zijn beheer duurt, alsmede bij het einde van zijn beheer, verplicht tot rekening en verantwoording jegens de gezamenlijke Deelgenoten tijdens de jaarlijkse algemene ledenvergadering overeenkomstig het bepaalde in haar statuten. De Beheerder - indien aangesteld - is verplicht de op zijn beheer betrekking hebbende bescheiden aan de opvolgende Beheerder ter hand te stellen. De eerste periode van twaalf (12) maanden zal starten in de maand waarop de Mandelige zaak wordt opgeleverd aan de eerste Deelgenoot.

Andere handelingen

Artikel 7

Tot alle andere handelingen dan hiervoor vermeld zijn de Deelgenoten slechts gezamenlijk bevoegd.

Einde mandeligheid

Artikel 8

De mandeligheid eindigt:

- a. wanneer de gemeenschap van de Mandelige zaak eindigt;
- b. wanneer de bij deze akte aan die zaak gegeven bestemming wordt opgeheven bij een tussen alle Deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving in de openbare registers;
- c. zodra het nut voor elk van de erven is geëindigd.

Inschrijving wijzigingen

Artikel 9

De Deelgenoten zijn verplicht en iedere Deelgenoot is bevoegd wijzigingen betreffende het genot, het gebruik en het beheer van de Mandelige zaak terstond te doen inschrijven in de openbare registers.

Lidmaatschap Vereniging/Kettingbeding

Artikel 10

1. Een Deelgenoot dient zich aan te melden als lid van voormelde Vereniging, en is verplicht bij vervreemding van zijn aandeel in de Mandelige zaak (vestiging van goederenrechtelijke genotsrechten en de levering van het economisch eigendom daaronder begrepen), namens de overige Deelgenoten van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze zich bindt en onderwerpt aan de besluiten van de vergadering van

- voormelde vereniging, die reeds genomen zijn of genomen zullen worden, alsmede om het in dit artikel bepaalde op zijn beurt woordelijk te bedingen van zijn rechtsopvolger.
2. Een Deelgenoot die verzuimt het vorenstaande van zijn rechtsopvolger te bedingen, verbeurt dientengevolge door de enkele overtreding een direct opeisbare boete ten gunste van voormelde Vereniging *eenhonderdduizend euro (EUR 100.000,00), welk bedrag 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.
 3. De onder 1. en 2. omschreven verplichtingen zullen overgaan op al degenen die het Verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel.
 4. Degenen die van de Deelgenoot een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen zijn eveneens aan de onder 1 en 2 omschreven verplichtingen gebonden.
 5. Bij vervreemding en levering van het aandeel in de Mandelige zaak eindigt tevens het lidmaatschap van voormelde Vereniging en dient vervolgens de rechtsopvolger zich aan te melden als lid.

Artikel 7. Vestiging erfdiensbaarheid ter legalisering van de bouwkundige situatie

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 Voorschoten, sectie C, nummer * [=VERKOCHTE]**, waarop het Verkochte betrekking heeft; en
- (b) ten laste en ten behoeve van het (de) aan de Verkoper verblijvend belendende perceel (percelen) kadastraal bekend **gemeente Voorschoten, sectie C, nummer(s) * [ZIE KADASTRALE KAART VOOR BELENDEDE PERCEELNUMMERS; NB KUNNEN MEERDERE NUMMERS ZIJN]** ((tezamen:) het "**Belendende perceel**");

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

- (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, waaronder expliciet wordt verstaan het eventueel plaatsen op basis van de aangeboden uitbreidingsmogelijkheden van een erker aan de voorzijde van de woning binnen twee meter van de erfgrans met ondoorzichtig glas, welke

- uitbreiding uiterlijk binnen één jaar na de oplevering van de woning moet zijn gerealiseerd;
- (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 en tevens inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om de hiervoren op basis van de aangeboden uitbreidingsmogelijkheden erker aan de voorzijde van de woning binnen twee meter van de erfgrans met ondoorzichtig glas te dulden, welke uitbreiding uiterlijk binnen één jaar na de oplevering van de woning moet zijn gerealiseerd;
 - (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 bouwkavel en de daarop gestichte woning, om de drainage steeds deugdelijk te laten functioneren. De eigenaar/bewoner van de bouwkavel/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.

Voormelde erfdiensbaarheden 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 erfdiensbaarheden 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 erfdiensbaarheid betrekking hebbende kavel(s) heeft plaatsgevonden is/zijn bij die levering(en) erfdiensbaarheden van gelijke strekking gevestigd.

*KEUZE BLOK OPNEMEN BIJ BOUWNUMMERS 1 t/m 12

Artikel *. Vestiging erfdiensbaarheid achterpad / kwalitatieve verplichting

*.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 behoeve en ten laste van het Verkochte; en
- (b) ten behoeve en ten laste van de naastgelegen percelen kadastraal bekend **gemeente Voorschoten, sectie C, nummers *** [ZIE KADASTRALE KAART VOOR BELENDEDE PERCEELNUMMERS];

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 de Koopovereenkomst en deze akte gehechte 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 1 tot en met 12 (kadastrale nummers *), ieder voor een gelijk deel en het onderhoud van het pad zal collectief plaatsvinden.
- *.2 (i) Ten aanzien van de navolgende verplichtingen zijn partijen overeengekomen, en komen voor zover nodig bij deze opnieuw overeen dat, voorzover mogelijk, door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de daarvoor bestemde openbare registers deze zullen gelden als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van Verkoper, in die zin dat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen, alsmede op degenen die van de rechthebbende een gebruik van het goed zullen verkrijgen, dan wel dat de navolgende verplichtingen door Verkoper aan Koper worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van Verkoper danwel de begunstigde van deze verplichtingen, welke verplichtingen Koper bij deze aanvaardt:
- (a) De rechthebbende tot het Verkochte dient te gedogen dat de eigenaren en/of gebruikers en/of bezoekers van de buurpercelen, kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie C, nummers *425, 816, 369, 368, 367, 366, 365, 364, 363, 362 en 2048 (Leidseweg *), desgewenst en om niet gebruik maken van voormeld pad behorende tot het Verkochte om op de minst bezwarende wijze te komen en te gaan van deze registergoederen naar de openbare weg via onder meer dit op het Verkochte gelegen pad en vice versa en wel te voet, met de fiets of andere klein voertuig (gemotoriseerde voertuigen mogen slechts met afgezette motor worden meegevoerd);
 - (b) De rechthebbende tot het Verkochte dient te gedogen dat de eigenaren en/of gebruikers en/of bezoekers van de buurpercelen, kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie C, nummers *425, 816, 369, 368, 367, 366, 365, 364, 363, 362 en 2048 (Leidseweg *), desgewenst en om niet gebruik maken van voormeld pad behorende tot het Verkochte om incidenteel op de minst bezwarende wijze onderhoud uit te voeren aan de erfafscheidingen, dan wel openingen te creëren in de reeds bestaande erfafscheidingen, zulks onder de voorwaarden om het pad niet te blokkeren, overlast te beperken,

geen schade te veroorzaken en met voortgang de onderhoudswerkzaamheden af te ronden.

- (ii) De in dit artikel onder (i) genoemde verplichting(en), voorzover 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 Verkoper casu quo de eigenaren van de buurpercelen, kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie C, nummers *425, 816, 369, 368, 367, 366, 365, 364, 363, 362 en 2048 (Leidseweg *) 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.
- (iii) De rechten die voortvloeien uit de in artikel onder (i) genoemde verplichting(en) gelden als kwalitatief recht als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek jegens de eigenaren van de buurpercelen, kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie C, nummers *425, 816, 369, 368, 367, 366, 365, 364, 363, 362 en 2048, mits deze eigenaren rekenschap geven aan de daarin genoemde voorwaarden. De bepalingen opgenomen in artikel onder (i) ten behoeve van de Verkoper gelden daarbij als een onherroepelijk om niet gemaakt derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 Burgerlijk Wetboek jegens de eigenaren van de buurpercelen, kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie C, nummers *425, 816, 369, 368, 367, 366, 365, 364, 363, 362 en 2048. Indien en voor zover dit nodig mocht blijken kunnen deze rechten van de Verkoper voortvloeiende uit voormelde bepalingen (eveneens) op grond van artikel 3:94 van het Burgerlijk Wetboek worden overgedragen aan voormelde derden zonder toestemming van de Koper dan wel haar rechtsopvolgers middels een daartoe bestemde akte. Voormelde rechten worden geacht deelbaar te zijn en kunnen door de Verkoper alsdan aan afzonderlijke derden worden overgedragen.
- (iv) De bij deze akte gevestigde kwalitatieve verplichting blijft van kracht voor onbepaalde tijd, behoudens na beëindiging middels wederzijds goedvinden van de Verkoper en de Koper dan wel diens rechtsopvolger(s) mede met inachtneming van het hiervoor onder (iii) bepaalde, welke beëindiging middels een daartoe bestemde en in de openbare registers in te schrijven notariële akte zal worden geconstateerd.
- (v) Ter zake van de kwalitatieve verplichting wordt woonplaats gekozen ten kantore van de dienst van het Kadaster en de openbare registers.

Artikel *. Kwalitatieve verplichting / Kettingbeding (LET OP DAT DEZE REGELING ZONODIG DOOR DE ONTWIKKELAAR I.O.M. DE GEMEENTE NOG KAN WORDEN AANGEPAST/DOORGEHAALD)

***KEUZEBLOK OPNEMEN BIJ BOUWNUMMERS 13 t/m 24**

- *.1 De Koper en de Verkoper zijn overeengekomen, en komen voor zover nodig bij deze opnieuw overeen, dat tot het Verkochte behoort de oeverbeschoeiing tezamen met een strook water ter breedte van tien (10) centimeter. De Koper is verplicht de tot het Verkochte behorende oeverbeschoeiing voortdurend in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen met inachtneming van de daartoe geldende publiekrechtelijke regels (waaronder expliciet de regels van het Waterschap).

***EINDE KEUZEBLOK**

***KEUZEBLOK OPNEMEN BIJ BOUWNUMMERS 1 t/m 17 (WONINGEN MET EIGEN PARKEERPLAATSEN)**

- *.1 De Koper en de Verkoper zijn overeengekomen, en komen voor zover nodig bij deze opnieuw overeen, dat de Koper op het Verkochte aan de voorzijde van het erf twee (2) parkeerplaatsen (laat) realiseren en deze in stand zal houden en is verplicht zijn auto's op deze parkeerplaatsen te parkeren (derhalve mag deze tot het Verkochte behorende grond door de Koper niet als tuin en/of groenstrook worden ingericht).

***EINDE KEUZEBLOK**

***KEUZEBLOK OPNEMEN BIJ BOUWNUMMERS 18 t/m 24 (WONINGEN MET EIGEN PARKEERPLAATSEN)**

- *.1 De Koper en de Verkoper zijn overeengekomen, en komen voor zover nodig bij deze opnieuw overeen, dat de Koper op het Verkochte aan de voorzijde van het erf een (1) parkeerplaats (laat) realiseren en deze in stand zal houden en is verplicht zijn auto op deze parkeerplaats te parkeren (derhalve mag deze tot het Verkochte behorende grond door de Koper niet als tuin en/of groenstrook worden ingericht).

***EINDE KEUZEBLOK**

***KEUZEBLOK OPNEMEN BIJ BOUWNUMMERS 45 t/m 48 (WONINGEN MET EIGEN PARKEERPLAATS)**

- *.1 De Koper en de Verkoper zijn overeengekomen, en komen voor zover nodig bij deze opnieuw overeen, dat de Koper op het Verkochte aan de achterzijde van het erf één (1) parkeerplaats (laat) realiseren en deze in stand zal houden en is verplicht zijn auto op deze parkeerplaats te parkeren (derhalve mag deze tot het Verkochte behorende grond door de Koper niet als tuin en/of groenstrook worden ingericht).

***EINDE KEUZEBLOK**

- *.2 Voor zover conform het bouwplan een erfafscheiding wordt aangebracht daar waar het Verkochte grenst aan de openbare ruimte, geldt het volgende:

Het is de Koper verboden de op het Verkochte aangebrachte erfafscheiding met het openbaar gebied te wijzigen en hij dient deze in stand te houden. Het is de Koper verboden de hagen aan de zijde van de openbare ruimte hoger te laten groeien dan *één meter twintig centimeter (1,20 m).

- *.3 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 Voorschoten, 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.

- *.4 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 *Gemeente Voorschoten.
- *.5 Vorenstaande wordt door de Koper bij dezen aanvaard. De rechten voortvloeiende uit onderhavige bepaling worden bij deze door de Verkoper aangenomen namens de *Gemeente Voorschoten. Ter zake van de kwalitatieve verplichting wordt woonplaats gekozen ten kantore van de dienst van het Kadaster en de openbare registers.

***KEUZE BLOK OPNEMEN BIJ BOUWNUMMERS * t/m ***

Artikel *. Kwalitatieve verplichting gedoogplicht nutsvoorzieningen (LET OP DAT DEZE REGELING ZONODIG DOOR DE ONTWIKKELAAR I.O.M. DE GEMEENTE NOG KAN WORDEN AANGEPAST/DOORGEHAALD)

- *.1 De Koper en de Verkoper komen bij deze overeen dat de Koper van het Verkochte (zijnde het perceel kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie C, nummer *) en het mandelig terrein (zijnde het perceel kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie C, nummer *) alsmede haar rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel en haar (zakelijk dan wel persoonlijk) gebruikers verplicht is de op het Verkochte en het mandelig terrein aan te brengen trafo, nutsvoorzieningen (bijvoorbeeld kabels (waaronder doch niet daartoe beperkt kabels voor elektra), leidingen (waaronder doch niet daartoe beperkt waterleidingen en stadsverwarmingsleidingen), CAI kasten) te gedogen, en dat zij voorts verplicht zijn om te gedogen dat nutsbedrijven werkzaamheden aan deze zaken verrichten.
- *.2 De in lid 1 genoemde verplichtingen, voor zover die kunnen gelden als een dulden of niet doen, zullen door inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers voor registergoederen ten laste van voormelde percelen gelden als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de *Gemeente Voorschoten, zodat deze verplichtingen overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere en algemene titel verkrijgen en daar tevens aan gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een persoonlijk dan wel zakelijk recht tot gebruik ervan verkrijgen.
- *.3 Vorenstaande wordt door de Koper bij dezen aanvaard. De rechten voortvloeiende uit onderhavige bepaling worden bij deze door de Verkoper namens de *Gemeente

Voorschoten aangenomen. Ter zake van de kwalitatieve verplichting wordt woonplaats gekozen ten kantore van de dienst van het Kadaster en de openbare registers.

- *.4 Indien en voor zover dit nodig mocht blijken kunnen deze rechten van de Verkoper voortvloeiende uit voormelde bepalingen (eveneens) op grond van artikel 3:94 van het Burgerlijk Wetboek worden overgedragen aan derden (bijvoorbeeld aan nutsbedrijven) zonder toestemming van de Koper dan wel haar rechtsopvolgers middels een daartoe bestemde akte. Voormelde rechten worden geacht deelbaar te zijn en kunnen door de *Gemeente Voorschoten alsdan aan afzonderlijke derden worden overgedragen.
- *.5 De bij deze akte gevestigde kwalitatieve verplichting blijft van kracht voor onbepaalde tijd, behoudens na beëindiging middels wederzijds goedvinden van *Gemeente Voorschoten en de Koper dan wel diens rechtsopvolger(s), welke beëindiging middels een daartoe bestemde en in de openbare registers in te schrijven notariële akte zal worden geconstateerd.

*EINDE KEUZE BLOK

Artikel *. Vrijwaringsplicht inklinking

- *.1 Het optreden van de eventuele (rest)zetting wordt niet uitgesloten. De zetting betreft klink door het aanbrengen van grond die door de tijd gaat zetten (volksmond: klink).
- *.2 Ter uitvoering van het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst vrijwaart de Koper de Verkoper en/of de Ondernemer voor aanspraken uit welken hoofde dan ook in verband met eventuele (rest)zetting van het terrein van het Verkochte. Een en ander voor zover dit niet in strijd is met de Algemene Voorwaarden betrekking hebbende op de Aannemingsovereenkomst.

Artikel *. Verbod doorverkoop

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

"Vervreemding van het verkochte

Artikel 20

Het is de Koper zonder toestemming van de Verkoper niet toegestaan zijn rechten en plichten uit deze overeenkomst aan derden over te dragen voor levering van de woning. Voor de periode tot en met oplevering van de woning wordt verwezen naar voormelde aannemingsovereenkomst tussen de Koper en de Ondernemer."

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

"Vervreemding van het gekochte

Artikel G

Het is de Verkrijger niet toegestaan zijn rechten en plichten uit deze overeenkomst aan derden over te dragen vóór oplevering van de woning, behoudens in het geval van executoriale verkoop. Elke handeling in strijd met het bovenstaande is nietig ten aanzien van de Ondernemer en wordt als niet gedaan beschouwd."

Artikel *. Publiekrechtelijke beperkingen

**CHECK KADASTER (AFHANKELIJK MOMENT PASSEREN AKTE)*

Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Verkochte, wordt te dezen vermeld dat er *geen aantekening in de Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster en de Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening staan vermeld. Vorenstaande laat onverlet dat er toch publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Verkochte, welke niet zijn ingeschreven in voormelde openbare registers en/of de gemeentelijke beperkingenregistratie. De Koper aanvaardt deze bedoelde publiekrechtelijke beperkingen uitdrukkelijk.

Artikel *. Verplichtingen Overeenkomst

[Opmerking CMS: Eventuele overige verplichtingen in de Overeenkomst die van belang zijn voor rechtsopvolgers worden zonodig nog aangehaald]

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

"Geen bezwaar tegen bouwplannen

Artikel 27

1. *Koper verplicht zich bij deze geen civielrechtelijke, bestuursrechtelijk of enig ander bezwaar te zullen indienen tegen de voorgenomen bouw van de woningen in onderhavig bouwplan.*
2. *Bij niet-nakoming of overtreding van het onder lid 1 bepaalde verbeurt Koper aan en ten behoeve van Verkoper een dadelijk opeisbare boete van honderd duizend euro (€ 100.000,00), te voldoen aan Verkoper. Het hiervoor onder lid 1 bepaalde vervalt, nadat bedoelde woningen geheel gereed voor bewoning zijn opgeleverd."*

Artikel *. Volmacht

*.1 Partijen verlenen bij dezen een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van KienhuisHoving advocaten en notarissen, 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 een onherroepelijke volmacht aan de Verkoper, met het recht van substitutie:

- (1) tot het zo nodig aanvullen of wijzigen van voormelde mandelighedsregeling, teneinde deze regeling aan te passen aan de feitelijke situatie; dan wel
 - (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 kettngbeding, 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.
- (b) Van het voornemen tot aanpassing aan de feitelijke situatie zal gedurende de bouw en tot maximaal drie (3) jaar na voltooiing van het project het Fortuyn van Vooschoten (waar het Verkochte deel van uitmaakt) door de Verkoper schriftelijk (e-mail daaronder begrepen) aan de Koper moet worden kennisgegeven, dat van de afgegeven volmacht gebruik gemaakt zal worden, onder mededeling van hetgeen aan de feitelijke situatie wordt aangepast.
 - (c) De hiervoor bedoelde onherroepelijke volmacht eindigt uiterlijk drie (3) jaar na voltooiing van het project het Fortuyn van Vooschoten.
 - (d) De Koper en haar opvolgende verkrijger(s) is (zijn) verplicht om voormelde volmachtverlening - indien nog van toepassing - op te leggen aan haar rechtsovolger(s) ten behoeve van de Verkoper als kettngbeding aan de nieuwe rechtverkrijgende(n) op te leggen en van toepassing te verklaren, en voor en namens de Verkoper aan te nemen. Indien de Koper of opvolgende verkrijger(s) voormelde verplichting tot (weder)oplegging niet nakomt/nakomen, verbeurt hij aan de Verkoper een direct opeisbare boete van *eenhonderdduizend euro (EUR 100.000,00) voor iedere dag dat nakoming uitblijft, welk bedrag 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.

Artikel *. 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 erfdiensbaarheden 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.

Artikel *. Energielabel

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

Artikel *. 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.

Artikel *. 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.

Artikel *. Fiscale paragraaf

[Opmerking CMS: de fiscale bepaling is onder voorbehoud van input van de betrokken fiscalisten op basis waarvan deze bepaling zonodig nog wordt aangepast.]

***KEUZE BLOK BTW LEVERING (BOUWTERREIN)**

Ten aanzien van de over de onderhavige levering verschuldigde overdrachtsbelasting doet de Koper een beroep op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien:

- (a) de Verkoper, voor wat betreft het Verkochte, ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968; en
- (b) de Verkoper verklaart dat de levering van het Verkochte plaatsvindt in bouwrijpe staat, zodanig dat er sprake is van een bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 1 sub a juncto lid 6 van de Wet op de Omzetbelasting 1968, zodat de Koopprijs is belast met omzetbelasting; en
- (c) de Verkoper verklaart dat het Verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

Mitsdien is er geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

Vestiging erfdienstbaarheden

Ten aanzien van de heffing van overdrachtsbelasting wordt de waarde van de bij deze akte gevestigde erfdienstbaarheden door de daarbij betrokken partijen op nihil (EUR 0,00) gewaardeerd. 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 – de Koper en ondergetekende notaris voor iedere aanspraak voor of in verband met overdrachtsbelasting.

***EINDE KEUZE BLOK**

***KEUZE BLOK BEBOUWD/OVERDRACHTS BELASTING-GROND**

Ten aanzien van de over de onderhavige levering van het Verkochte verschuldigde overdrachtsbelasting verklaren Partijen als volgt:

- (a) in de koop vermeld in deze akte zijn geen roerende zaken begrepen;
- (b) de onderhavige levering van het Verkochte geschiedt binnen zes (6) maanden na de verkrijging van het Verkochte door de Verkoper ingevolge de Akte, zodat ter zake de onderhavige levering van het Verkochte artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer van toepassing is;
- (c) de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting bedraagt [*], welke heffingsgrondslag is afgerond overeenkomstig het bepaalde in onderdeel 2. van het besluit van de staatssecretaris van Financiën de dato tweeëntwintig februari tweeduizend zeventien, met kenmerk 2017-36415, en is berekend als volgt:
 - (i) de Koopprijs ad [*];
 - (ii) verminderd met het bedrag ad [*] [ZIE EXCELBESTAND TOEDELING] waarover ter zake van de verkrijging van het Verkochte door de Verkoper krachtens de in Eigendomstitel * door of namens de Verkoper overdrachtsbelasting is aangegeven en afgedragen zulks naar rato van het aandeel van het Verkochte in de totale (verkoop)waarde van het project waar het Verkochte deel van uitmaakt;
 - (iii) verminderd met de notariskosten en kadastrale rechten ad in totaal * [ZIE EXCELBESTAND], gedeeld door één acht/honderdste (1,08) vanwege de verkoop vrij op naam;
- (d) aan overdrachtsbelasting ad acht procent (8%) is mitsdien verschuldigd een bedrag van [*].

Vestiging erfdienstbaarheden

Ten aanzien van de heffing van overdrachtsbelasting wordt de waarde van de bij deze akte gevestigde erfdienstbaarheden door de daarbij betrokken partijen op nihil (EUR 0,00) gewaardeerd. 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 – de Koper en ondergetekende notaris voor iedere aanspraak voor of in verband met overdrachtsbelasting.

EINDE KEUZE BLOK

Slotverklaringen

- (a) De verschijnende personen zijn mij, notaris, bekend.
- (b) Van het bestaan van voormelde volmacht aan de verschijnende persoon sub 1. blijkt uit één (1) onderhandse akte, die is gehecht aan *.

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

Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte en het geven van een toelichting daarop aan de verschijnende personen, hebben zij eenparig verklaard van de inhoud van deze

*Concept d.d. 1 december 2021,
uitsluitend bedoeld voor discussiedoeleinden*



akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen. Vervolgens wordt deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschijnende personen en mij, notaris, ondertekend om

CONCEPT