

AB/2024.000983/**KOOPAKTE**

Project Leidschekade II te Leidschendam-Voorburg

versie 20 juni 2024

DE ONDERGETEKENDEN:

1. **Leidsekade B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te Nawa 2, 1186 KE Amstelveen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 72687533, hierna ook te noemen: "**verkoper**";

2. Koper 1

Naam :
Voornamen :
Geboorteplaats :
Geboortedatum :
Woonplaats :
Postcode :
Straat :
E-mailadres :
Telefoon :
Mobiel :
Telefoon werk :
Burgerlijke staat :
Indien gehuwd :*wel/niet op huwelijkse voorwaarden

Koper 2

Naam :
Voornamen :
Geboorteplaats :
Geboortedatum :
Woonplaats :
Postcode :
Straat :

E-mailadres :
 Telefoon :
 Mobiel :
 Telefoon werk : -
 Burgerlijke staat :
 Indien gehuwd : *wel/niet op huwelijkse voorwaarden
 wordt het appartementsrecht op beider naam gekocht: *ja/nee,

hierna ook te noemen: "**koper**";

IN AANMERKING NEMENDE:

- A. Verkoper is eigenaar van het terrein met opstallen/bestrating met verder toebehoren nabij de Leidsekade 5 [*voorlopig adres*] te 2266 BG Leidschendam, kadastraal bekend gemeente Stompwijk, sectie F nummers:
- *, ongeveer groot * ; [*gegevens volgen nog*]
 - *, ongeveer groot * ; [*gegevens volgen nog*]
- etc
- aan welke percelen door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend.
- B. Verkoper is voornemens op deze locatie een appartementencomplex met vijftien (15) woonappartementen en zevenentwintig (27) parkeerplaatsen te realiseren verder toebehoren.
- Een deel van de parkeerplaatsen is bestemd voor de recent ontwikkelde woningen aan de Leidsekade 6 - 10b en een deel van de parkeerplaatsen is bestemd voor de gemeente als openbare parkeerplaatsen.
- C. Verkoper zal het complex splitsen in appartementsrechten door ondertekening van de akten van splitsing (hoofd- en ondersplitsing) met de daarbij behorende tekening(en) en het in die akte van splitsing vastgestelde en/of aangeduide reglement. De in deze akte verkochte appartementsrechten woning zullen ontstaan door inschrijving van een afschrift van voormelde akte van (onder)splitsing in de openbare registers.
- D. De bouw van het woonappartementencomplex zal geschieden door Upcycle Bouw B.V., gevestigd te * , hierna te noemen "de aannemer".
- Koper is verplicht om met betrekking tot het verkochte een afzonderlijke

aannemingsovereenkomst met de voormelde aannemer te sluiten en deze eveneens heden te ondertekenen. Tot de in opdracht van koper te verrichten werkzaamheden behoort ook de sloop, sanering en bouwrijpmaakwerkzaamheden die door of namens de aannemer geschieden.

- E. De verkoop en levering van de grond en opstal in bestaande toestand geschiedt door verkoper.
- F. De onderhavige koopovereenkomst en bedoelde aannemingsovereenkomst zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

VERKLAREN OPTE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Verkoper verkoopt bij deze aan koper, die bij deze koopt:

- a. het appartementsrecht dat recht geeft op de woning **met bouwnummer x**,
- b. het appartementsrecht dat recht geeft op een parkeerplaats **met bouwnummer P x**,

hierna zowel tezamen als afzonderlijk ook te omschrijven als "**het verkochte**".

Koper verklaart een exemplaar van het ontwerp van de splitsingsakte(n) en de bijbehorende tekening van het verkochte te hebben ontvangen.

KOOPPRIJS

- | | | | |
|----|---|-----|--------------|
| A. | koopprijs van het verkochte (ook wel "grondkosten" genoemd) | | |
| | - voor de woning met berging | EUR | * |
| | - voor de parkeerplaats | EUR | * |
| B. | vergoeding over de grondkosten, berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 3 lid 2 | EUR | <u>nihil</u> |
| C. | totaal (A+B) | EUR | * |

Deze koopovereenkomst is voorts aangegaan onder de volgende bepalingen:

1. NOTARIELE AKTE VAN LEVERING

- 1.1 De akte van levering van het verkochte zal door partijen worden ondertekend bij akte te verlijden ten overstaan van de in artikel 1.3 te noemen notaris, op een door die notaris te bepalen tijdstip: zo spoedig

mogelijk, doch binnen drie (3) weken nadat:

- a. vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op grond van artikel 12 van deze akte kan worden ontbonden.
 - b. de opschortende voorwaarden van artikel 14 van deze akte zijn vervuld.
- 1.2 In afwijking van het hiervoor in lid 1 bepaalde verklaart koper mee te werken aan een levering op een eerdere datum dan uit het bepaalde in lid 1 zou voortvloeien, indien dit om fiscale redenen van belang is voor verkoper. Een en ander mits deze eerdere levering voor koper niet leidt tot extra kosten of een verplichting tot betaling van de koopsom op een eerdere datum dan uit lid 1 zou voortvloeien. Indien er op het moment van eerdere levering nog sprake is van een ontbindende voorwaarde (zoals financieringsvoorbehoud) of een niet vervulde opschortende voorwaarde, zal de akte van levering geschieden onder toepassing van de betreffende ontbindende voorwaarde (de zogenaamde Groninger Akte).
- 1.3 De levering zal geschieden bij akte te verlijden voor één van de notarissen van **Caminada Notarissen**, kantoor Rijswijk, Haagweg 175 te 2281 AJ Rijswijk, dan wel een waarnemer, in deze akte ook te noemen: de notaris.

2. KOSTEN EN BELASTINGEN

- 2.1. De verkoop geschiedt "vrij op naam" hetgeen inhoudt dat de overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting die is verschuldigd terzake van de verkrijging/levering voor rekening van verkoper komt. Partijen streven ernaar en gaan ervan uit dat de juridische levering plaatsvindt in de overdrachtsbelastingsfeer en dat derhalve ter zake van de levering geen omzetbelasting zal zijn verschuldigd. De overdrachtsbelasting is tot een tarief van 10,4 % in gemelde koopprijs begrepen.
- 2.2 De notariële kosten voor de overdracht van het verkochte, alsmede de kadasterkosten terzake van de levering van het verkochte, waarin begrepen de kosten van kadastrale uitmeting, zijn voor rekening van verkoper.
- 2.3 Eventuele subsidies voor warmtepompen en zonnepanelen zijn in de vrij op naam prijs verwerkt zodat koper daarop niet afzonderlijk aanspraak kan maken.

3. BETALINGEN, RENDE VERGOEDING

- 3.1 De koopprijs is verschuldigd per de in het hoofd van deze akte genoemde

datum van overeenkomen en dient betaald te worden en is opeisbaar bij gelegenheid van passeren van de akte van levering door overboeking op een derdengeldenrekening van de notaris.

- 3.2 De koopprijs wordt vermeerderd met de vergoeding die verkoper berekent over de grondkosten. Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van vijf procent (5 %) per jaar over de koopprijs vanaf het moment dat door verkoper en/of de bouwer schriftelijk aan koper is bevestigd dat aan alle opschortende voorwaarden is voldaan. Uitgangspunt is dat koper na de mededeling dat de opschortende voorwaarden (zullen) zijn vervuld, twee weken de tijd heeft om zonder betaling van rente het verkochte af te nemen.
- 3.3 Zolang de akte van levering niet binnen de door verkoper gestelde termijn is gepasseerd, heeft koper recht op uitstel van betaling van de koopprijs, waartegenover hij verplicht is aan verkoper een rente van vijf procent (5 %) per jaar over de koopprijs te vergoeden vanaf het moment dat door verkoper en/of de bouwer schriftelijk aan koper is bevestigd dat aan alle opschortende voorwaarden is voldaan tot de datum van passeren van de akte van levering. Uitgangspunt is dat koper na de mededeling dat de opschortende voorwaarden (zullen) zijn vervuld, twee weken de tijd heeft om zonder betaling van rente het verkochte af te nemen.
De rente als bedoeld in 3.2 en 3.3 dient tezamen met de koopprijs te worden voldaan.
- 3.4 Indien en voor zover koper een opeisbaar bedrag niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan, is de koper over dat bedrag aan verkoper een rente van zeven procent (7 %) per jaar verschuldigd vanaf de datum van opeisbaarheid tot die der voldoening, zulks onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van partijen, voortvloeiend uit deze overeenkomst en/of nader tussen partijen te maken afspraken.
- 3.5 De hiervoor bedoelde rentebedragen (vergoedingen) worden vermeerderd met overdrachtsbelasting danwel -indien van toepassing- met omzetbelasting, welke belastingen voor rekening van koper komen.
- 3.6 Koper is verplicht het krachtens deze overeenkomst verschuldigde zodanig te voldoen dat de notaris daarover bij het ondertekenen van de akte van levering kan beschikken en ingeval van voldoening per bank zodanig dat de rekening van de notaris niet later wordt gevaluteerd dan per de in dit lid

bedoelde datum.

4. ZEKERHEIDSSTELLING

Koper behoeft geen waarborgsom te voldoen of bankgarantie te stellen tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze koopovereenkomst.

5. VERREKENINGEN

Alle eigenaarslasten, -belastingen en heffingen komen met ingang van de datum van juridische levering voor rekening van koper. Indien verkoper na levering van de grond over het lopende jaar rekeningen zal ontvangen, zal de facturatie aan koper nog plaatsvinden.

6. FEITELIJKE LEVERING

6.1 De feitelijke levering van het verkochte vindt plaats bij ondertekening van de akte van levering. Het verkochte wordt evenwel feitelijk ter beschikking gesteld aan de aannemer zodat deze in staat wordt gesteld het te bouwen appartement te realiseren. Terzake van de oplevering van het appartement door de aannemer aan koper wordt te dezen verwezen naar de aannemingsovereenkomst.

6.2 De feitelijke levering zal geschieden vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten en aanspraken op huurbescherming en ongevorderd. Sloop- en vervaardigingshandelingen zullen niet door verkoper geschieden maar door de door koper ingeschakelde aannemer.

7. JURIDISCHE STAAT

7.1 Verkoper garandeert dat de aan zijn verkrijging van het verkochte ten grondslag liggende titel onvoorwaardelijk en onaantastbaar is. Indien het verkochte ten tijde van de levering nog staat ten name van een derde, zal de koper er genoegen mee nemen dat levering rechtstreeks door die derde geschiedt.

7.2 De overdracht van het verkochte zal geschieden vrij van hypotheken en beslagen en met geen andere bijzondere lasten en beperkingen – zoals erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen – dan die welke door verkoper in het kader van dit bouwproject aan koper worden

opgelegd. In dat kader wordt verwezen naar artikel 16 van deze koopakte.

7.3 In de Anterieure Overeenkomst tussen de gemeente Leidschendam-Voorburg en verkoper is ten aanzien van het parkeren onder meer bepaald:

"Artikel 8 Parkeerplaatsen van de woningen

1. *De Initiatiefnemer en de Gemeente komen overeen dat de parkneernormen die uit hoofde van de voor deze herontwikkeling benodigde omgevingsvergunning(en) worden gesteld, tevens gelden als resultaatverplichting uit hoofde van deze overeenkomst.*
2. *De Initiatiefnemer zal de in lid 1 bedoelde parkeerplaatsen conform het Inrichtingsplan realiseren in de vorm van ten minste 21 parkeerplaatsen in de parkeergarage, waarvan 9 parkeerplaatsen een openbaar karakter krijgen en niet verkocht worden. De overige ten minste 12 parkeerplaatsen in de parkeergarage kunnen worden verkocht aan de woningeigenaren van het Bouwplan Achterzijde en/ of het Bouwplan Voorzijde, maximaal twee (2) per woning.*
3. *De Initiatiefnemer en haar rechtsopvolger(s) zal/ zullen bij de toedeling van de niet-openbare parkeerplaatsen bedingen dat deze niet afzonderlijk van de woning verkocht mogen worden, behoudens verkoop aan een andere woningeigenaar van het Bouwplan Voorzijde en/ of Bouwplan Achterzijde tenzij de woningeigenaar al twee parkeerplaatsen in de parkeergarage in eigendom heeft en/ of gebruikt. De Initiatiefnemer zal dit, overeenkomstig het volgende lid van dit artikel, door middel van een derdenbeding met boetebeding ten behoeve van de Gemeente regelen in de splitsingsakte alsmede in de koopovereenkomsten dan wel in de koop-/ aannemingsovereenkomsten die met de afzonderlijke kopers zullen worden gesloten. Op verzoek van de Initiatiefnemer treden Partijen in overleg over mogelijke aanpassingen in de toedeling van de parkeerplaatsen aan de woningen, waarbij de parkeerbehoefte conform het dan vigerende gemeentelijke parkeerbeleid het uitgangspunt blijft vormen. De Initiatiefnemer wijst de kopers van de parkeerplaatsen erop dat het ontheffingenbeleid van de gemeente erop is gericht om woningeigenaren met een eigen parkeerplaats geen ontheffing te verlenen voor een 1e auto bij een (eventueel in te voeren) blauwe zone. Dit geldt evenmin voor een 2e auto, indien de eigenaar reeds twee parkeerplaatsen in bezit heeft."*

In dat kader is verkoper gehouden deze verplichting aan koper als kwalitatieve verbintenis en derdenbeding op te leggen, waarbij is bepaald:

"a) de Initiatiefnemer en haar rechtsopvolger(s) is/ zijn jegens de Gemeente

verplicht de gerealiseerde parkeerplaats(en) te onderhouden en in stand te houden;

- b) de Initiatiefnemer en haar rechtsopvolgers(s) zullen de parkeerplaats(en) niet los van de woning verkopen, tenzij deze verkocht wordt aan een woningeigenaar van één van de woningen aan de Leidsekade 6 t/m 10 en/of van een woning in het appartementencomplex boven de parkeergarage én deze woningeigenaar nog geen of slechts 1 parkeerplaats in eigendom heeft.*
- c) Bij niet-nakoming van het in sub a en b bepaalde is de Initiatiefnemer dan wel haar rechtsopvolgers een terstond opeisbare boete aan de Gemeente verschuldigd van € 250,- per dag per parkeerplaats waarvoor de verplichting niet (onverkort) is nagekomen, met een maximum van € 25.000,-, een en ander onverminderd de verdere rechten van de Gemeente waaronder eventuele aanspraken van de Gemeente op schadevergoeding.*
- d) de overdracht van deze erfdienstbaarheid dan wel kwalitatieve verplichting in geval van eigendomsoverdracht van een hieraan verbonden woning wordt verzekerd middels een kettingbeding, waar een terstond opeisbare boete aan wordt gekoppeld van € 25.000,- per parkeerplaats, verschuldigd aan de Gemeente, een en ander onverminderd de verdere rechten van de Gemeente waaronder eventuele aanspraken van de Gemeente op schadevergoeding."*

Dit wordt in de akte van splitsing en de akten van levering uitgewerkt.

8. **BODEMGESTELDHEID**

Verkoper verklaart dat de ondergrond, waarvan het verkochte deel uitmaakt, ten tijde van de oplevering geschikt zal zijn voor het beoogde gebruik voor woningbouw.

9. **OVER- EN ONDERMAAT**

Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de splitsingstekening(en) aangegeven maat of grootte van het terrein, behorende tot het appartementsrecht zelf, geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van het tot de splitsing betrokken perceel geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

10. **RISICO**

Het verkochte is voor risico van koper vanaf het moment van het ondertekenen van de akte van levering, onverminderd de regelingen uit hoofde van de aannemingsovereenkomst met de aannemer. De opstallen zijn verzekerd tot de oplevering van het eerste appartementsrecht of (een gedeelte van) de algemene ruimtes, waarna de verzekering voor rekening komt van de Vereniging van Eigenaars.

11. **TEKORTSCHIETEN (WANPRESTATIE)**

11.1 Partijen zijn in verzuim door het enkele niet tijdig nakomen van een of meer verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst, zonder dat enige ingebrekestelling is vereist, en derhalve verplicht tot vergoeding van de daardoor ontstane schade.

11.2 Indien een partij, na schriftelijk met bericht van ontvangst te zijn aangemaand, gedurende acht dagen nalatig blijft met de nakoming van één of meer van zijn verplichtingen, kan de wederpartij òf alsnog nakoming van de koopovereenkomst verlangen òf de koopovereenkomst ontbinden door een daartoe strekkende schriftelijke mededeling aan de nalatige partij. In beide gevallen verbeurt de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopprijs, onverminderd diens recht vergoeding te vorderen van de door hem geleden of te lijden schade.

12. **ONTBINDENDE VOORWAARDE FINANCIERING**

12.1 Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde dat koper binnen twee (2) maanden na diens ondertekening van deze akte voor de financiering van de aankoop van de grond en de bouw van de woning een hypothecaire geldlening verkrijgt, zulks onder de bepalingen als vermeld in artikel 7 [*checken na ontvangst van de aannemingsovereenkomst*] van de aannemingsovereenkomst.

12.2 Deze overeenkomst kan voorts door ieder der partijen worden ontbonden indien verkoper ingevolge een aanwijzing op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten niet in staat is om de eigendom van de onroerende zaak op de overeengekomen dag over te dragen. Verkoper is verplicht om zodra duidelijk is dat hij ingevolge genoemde wet niet of niet

tijdig aan zijn verplichting tot levering kan voldoen, koper daarvan schriftelijk op de hoogte te stellen.

13. **VERBOD OP DOORVERKOOP TIJDENS BOUW**

Koper is – zolang het verkochte nog niet is opgeleverd - niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verkoper het verkochte geheel of gedeeltelijk te verkopen, te leveren of met een beperkt zakelijk recht te bezwaren (behoudens het vestigen van hypotheek). Verkoper kan aan het verlenen van goedkeuring voorwaarden verbinden, waaronder in ieder geval de verplichting dat koper gehouden is de verplichtingen uit hoofde van deze koopovereenkomst en de daarmee verband houdende aannemingsovereenkomst aan diens koper op te leggen, en het aan verkoper betalen van een administratievergoeding van tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00). Bij niet-nakoming of overtreding van het in dit lid bepaalde verbeurt koper, onverminderd het daartoe bepaalde in de aannemingsovereenkomst aan en ten behoeve van verkoper een dadelijk opeisbare boete van twintigduizend euro (€ 20.000,00).

14. **OPSCHORTENDE VOORWAARDEN**

14.1 Deze overeenkomst wordt aangegaan onder dezelfde opschortende voorwaarden als vermeld in artikel 15 van de in de aanhef gemelde aannemingsovereenkomst, luidende:

“Deze aannemingsovereenkomst is voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat binnen 9 maanden na ondertekening door de Verkrijger van deze overeenkomst:

- a. voor het project, waarvan het in de aanhef van deze overeenkomst genoemde appartement deel uitmaakt, door Woningborg een bewijs van planacceptatie is afgegeven;*
- b. voor het project, waarvan het in de aanhef van deze overeenkomst genoemde appartement deel uitmaakt, de vereiste omgevingsvergunning is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden, alsmede, indien voor het onderhavige appartement van toepassing, ten behoeve van de reeds gekozen of nog te kiezen vergunningsplichtige opties uit de koperskeuzelijst d.d. **** nummer **versie** ** eveneens de vereiste omgevingsvergunning is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden;*
- c. de Ondernemer voor ten minste **70% (derhalve 11)** van de in totaal 15*

woonappartementen, waaruit het onderhavige project bestaat, een koop- en aannemingsovereenkomst heeft gesloten en waarvan de bedenktijd is verstreken, tenzij de Ondernemer de Verkrijger binnen de gestelde termijn schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen voortvloeiende uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen;

- d. voor het project, waarvan het in de aanhef van deze overeenkomst genoemde appartement deel uitmaakt, de eventueel vereiste vergunning onder de Wet Natuurbescherming is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden, tenzij de Ondernemer de Verkrijger binnen de gestelde termijn schriftelijk informeert dat, op basis van het verrichte vooronderzoek omtrent eventueel onder die wet vergunning plichtige activiteiten, het niet nodig is om een dergelijke vergunning aan te vragen.”*

- 14.2 Voormelde opschortende voorwaarden van artikel 14.2 sub c van de in de aanhef gemelde aannemingsovereenkomst (hierboven geciteerd) zijn niet (meer) van toepassing indien en zodra de verkoper de koper schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van die voorwaarden de verbintenissen uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen.

15. VERBAND MET AANNEMINGSOVEREENKOMST

- 15.1 Deze koopovereenkomst is onlosmakelijk verbonden met de tussen koper en de aannemer aangegane aannemingsovereenkomst terzake van de bouw van het verkochte.

- 15.2 Indien deze koopovereenkomst geen effect sorteert ingevolge het niet- vervuld worden van de opschortende voorwaarde bedoeld in artikel 14 of ingevolge de ontbindende voorwaarde bedoeld in artikel 12, zal ook de aannemingsovereenkomst zijn ontbonden, zonder dat deswege een schadevergoeding door een der partijen is verschuldigd.

Verkoper en de aannemer zijn niet hoofdelijk verbonden jegens koper voor de nakoming van de koopovereenkomst en/of aannemingsovereenkomsten. Verkoper is aldus jegens koper niet aansprakelijk voor de nakoming van de aannemingsovereenkomsten door de aannemer en de aannemer is dientengevolge niet aansprakelijk voor de nakoming van de onderhavige koopovereenkomst door verkoper.

- 15.3 Indien de aannemingsovereenkomst wegens toerekenbare tekortkoming van

koper door de aannemer wordt ontbonden, terwijl nog geen juridische levering van het verkochte aan koper heeft plaatsgevonden, heeft de verkoper het recht deze koopovereenkomst eveneens te ontbinden, zonder dat deswege een schadevergoeding door een der partijen is verschuldigd.

- 15.4 De koppeling van de aannemingsovereenkomst met de koopovereenkomst leidt niet tot enige aansprakelijkheid van verkoper jegens koper op grond van de aannemingsovereenkomst. Evenmin leidt de vorenbedoelde koppeling tot enige aansprakelijkheid van de aannemer jegens koper op grond van deze koopovereenkomst.

16. **ERFDIENSTBAARHEDEN/BIJZONDERE BEPALINGEN**

- 16.1 Koper en diens rechtverkrijgende(n) is verplicht eraan mee te werken dat bij notariële levering van de grond in overleg met de notaris alle gebruikelijke en/of door de verkoper en de gemeente nodig geoordeelde erfdienstbaarheden, (kwalitatieve) verplichtingen en/of kettingbedingen worden gevestigd respectievelijk opgelegd indien en voor zover zulks ter vastlegging van de rechten en plichten van de kopers in het bouwplan en/of belanghebbende derden, noodzakelijk of wenselijk is.

- 16.2 Aan de situatietekening kunnen geen rechten worden ontleend ten aanzien van de inrichting van het plan met name met betrekking tot straten, paden, groenvoorziening, openbare parkeerplaatsen, openbare verlichting, container voor G.F.T. en huishoudelijk afval e.d. en de situering daarvan. Aan gegeven inrichting- en bebouwingsindicaties kunnen geen rechten worden ontleend.

16.3 Gedoogplicht voorzieningen voor algemeen nut

In de Anterieure Overeenkomst tussen de gemeente Leidschendam-Voorburg en verkoper heeft de gemeente de volgende verplichting opgelegd, die koper als opvolgend eigenaar ook aanvaardt:

Artikel 7 Gedoogplicht nutsvoorzieningen

1. *De Initiatiefnemer is verplicht ten aanzien van de gronden binnen het Projectgebied welke bij haar in eigendom zijn en blijven dan wel op termijn door haar worden uitgegeven aan derden, de uitvoering en instandhouding te gedogen van te realiseren Openbare nutsvoorzieningen.*
2. *De Gemeente heeft het recht in verband met de in lid 1 bedoelde gedoogplicht tot het (doen) vervangen, in stand houden en wegnemen van kabels en leidingen bestemd*

voor Openbare nutsvoorzieningen, waaronder riolering, gas, water, elektriciteit, kabel (televisie)signalen, in of op de in lid 1 bedoelde gronden ook ingeval deze niet of slechts gedeeltelijk strekken ten behoeve daarvan. Onverlet het voorgaande is het uitgangspunt dat eventueel aan te brengen voorzieningen zoveel als redelijkerwijs mogelijk in, op of aan de Openbare ruimte of daarin gerealiseerde opstallen worden aangelegd. De uitvoering van werken door de Gemeente krachtens bovenbedoelde gedoogplicht zal zo veel mogelijk geschieden op de voor de Initiatiefnemer minst bezwarende wijze.

3. *De Initiatiefnemer is verplicht zich te onthouden van al datgene waardoor de uitoefening van het krachtens lid 2 van dit artikel genoemd recht zal kunnen worden geschaad of belemmerd of de bereikbaarheid en de bedrijfsveiligheid van die voorzieningen in gevaar komen.*
4. *Bij gehele of gedeeltelijke vervreemding onder welke titel dan ook van de in lid 1 bedoelde gronden is de Initiatiefnemer verplicht door middel van een kettingbeding in de desbetreffende akten de gedoogplicht bedoeld in lid 1, 2 en 3 van dit artikel - voor zover niet reeds uitgewerkt en nagekomen -, onverkort van toepassing te verklaren jegens hun rechtsopvolgers."*

16.4 Koper gedooft het bestaan, het onderhoud en het vernieuwen van openbare voorzieningen in, op en/of boven het verkochte zoals lichtmasten, straatnaamborden en verkeersborden. Onder onderhoud verstaat dit artikel in ieder geval het in, op en/of boven het verkochte toelaten van functionarissen belast met het onderhoud van genoemde voorzieningen en het in, op en/of boven het verkochte aanbrengen van materialen voor dit onderhoud. Koper laat de in de vorige volzin genoemde openbare voorzieningen evenals de daarop aangebrachte materialen ongemoeid. Koper neemt voor zover de redelijkheid en billijkheid dat van hem vergt op zijn kosten de maatregelen, die nodig zijn om schade aan de hiervoor genoemde zaken te voorkomen.

De hiervoor omschreven gedoogplicht is ook ten volle van toepassing op de hier bedoelde openbare voorzieningen, welke door openbare nutsbedrijven worden aangebracht.

16.5 **Warmte/Koude**

1. Koper is ermee bekend dat het gebouw en/of omliggende grond wordt voorzien van een WKO-installatie met bodemlussen en individuele warmtepompen met voorraadvat voor de verwarming en

koeling van de appartementen.

2. Voor zover nodig verleent koper medewerking aan de vestiging van opstalrechten ten behoeve van de WKO-systemen en koper zal in de akte van levering volmacht verlenen aan de medewerkers van Caminada Notarissen om de betreffende akten te tekenen.
3. Koper is ermee bekend dat het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt en het verkochte niet wordt voorzien van een gasleidingnetwerk.

16.6 **zonnepanelen**

Koper is ermee bekend dat het (dak van het) gebouw van het verkochte niet wordt voorzien van zonnepanelen; wel zijn er loze leidingen voorzien die een functie kunnen vervullen indien later tot de aanleg van zonnepanelen wordt besloten.

In de splitsingsakte is een basisregeling opgenomen voor het geval in de toekomst wordt besloten tot het aanleggen van zonnepanelen. op het dak van het appartementengebouw.

16.7 **mat glas voor bepaalde woningen**

De kopers eigenaren van de appartementen met de bouwnummers 1.01, 2.01 en 3.01 zijn ermee bekend dat de ramen in de kopgevel worden voorzien van mat glas, zodat er geen rechtstreeks uitzicht is op de naburige buurpanden.

Aan hen zal in de leveringsakte en/of de splitsingsakte de verplichting worden opgelegd, via een kwalitatieve verplichting en/of erfdienstbaarheid en/of kettingbeding in de splitsingsakte en/of leveringsakte, om te dulden én ervoor te zorgen dat bedoelde ramen van mat glas blijven voorzien.

16.8 **semi-openbaar parkeren**

Zoals in artikel 7.3 bepaald worden op de parkeerlaag 9 parkeerplaatsen gerealiseerd die eigendom worden van de gemeente Leidschendam-Voorburg en die een semi-openbaar karakter hebben en dus beschikbaar zijn als openbare parkeerplaatsen.

Ook zullen de eigenaren van de nieuwe woningen aan de Leidsekade 6 tot en met 10b (twee eengezinswoningen en vier appartementen) één of twee parkeerplaatsen hebben in de parkeerlaag.

De gemeente en bedoelde andere eigenaren zullen als zodanig lid worden van de (onder)vereniging van eigenaars.

17. LAADPALEN

De aanleg van een laadpaal voor een parkeerplaats is optioneel. Een laadpaal is derhalve niet standaard voorzien.

In de splitsingsakte wordt een tekst opgenomen die ongeveer luidt als volgt (wijzigingen voorbehouden):

Een Eigenaar is bevoegd om, zonder toestemming van de Vergadering, voor eigen rekening en risico een oplaadpunt voor een elektrisch aangedreven motorrijtuig te doen aanbrengen op het Privé-gedeelte dat bestemd is als parkeerplaats.

Het betreffende oplaadpunt dient:

- te worden aangebracht binnen de begrenzing van het Privé-gedeelte;
- te worden aangebracht door een ter zake van oplaadpunten erkende installateur op basis van een door hem opgesteld werkplan, waarbij de aansluiting op het elektriciteitsnet dient plaats te vinden via een tussenmeter op een reeds (als Gemeenschappelijke Zaak) in de buurt van de parkeerplaats aanwezig elektrisch aansluitpunt (dat door de aannemer is aangelegd vanuit de cvz-kast naar de betreffende parkeerplaats), zodanig dat het elektriciteitsverbruik van het oplaadpunt wordt doorbelast aan de betreffende Eigenaar;
- voorzien te zijn van loadbalancing en mag maximaal elf (11) kilowatt vermogen leveren;
- bij gebruik niet te leiden tot beperking van de beschikbare energie voor andere apparatuur van de Eigenaars; technische oplossingen ter voorkoming dat het oplaadpunt leidt tot uitval en/of storing van andere apparatuur die door de Eigenaars wordt gebruikt, komen gelijkelijk voor rekening van de Eigenaars ten behoeve van wie een oplaadpunt is of op enig moment wordt aangebracht;
- door de Eigenaar voor zijn rekening en risico in goede staat te worden onderhouden; en
- te voldoen aan de eventueel in een Huishoudelijk Reglement opgenomen of op te nemen voorschriften, met dien verstande dat indien een bepaling nieuw wordt opgenomen, een bestaande situatie wordt gedoogd, tenzij dit redelijkerwijs niet mogelijk is.

De extra administratiekosten van de Vereniging in verband met een oplaadpunt komen ten laste van de Eigenaar ten behoeve van wie het oplaadpunt is aangebracht. Een Eigenaar die voornemens is een oplaadpunt te doen aanbrengen, doet daarvan mededeling aan het Bestuur onder overlegging van het werkplan. Alvorens de Eigenaar bevoegd is het oplaadpunt te installeren, dient de verzekeraar voor de installatie toestemming te verlenen. Een verhoging van de premie die verband houdt met het gebruik van het oplaadpunt komt voor rekening van de betreffende Eigenaar. Nadat het oplaadpunt is geïnstalleerd dient de Eigenaar aan het Bestuur een certificaat of garantiedocument te overleggen waaruit blijkt dat het oplaadpunt conform de daarvoor geldende voorschriften is geïnstalleerd. De Eigenaar die een oplaadpunt doet aanbrengen, is bevoegd, tenzij een voorziening al aanwezig is, om de kabels en leidingen die noodzakelijk zijn om het oplaadpunt op het elektriciteitsnet aan te sluiten te laten lopen via de Gemeenschappelijke Ruimten, mits dat geschiedt op een daartoe geëigende en de voor de andere Eigenaars minst bezwarende wijze. Wanneer het oplaadpunt blijvend niet meer wordt gebruikt, dient degene die op dat moment tot het betreffende Appartementsrecht gerechtigd is het oplaadpunt en de daarbij behorende kabels en leidingen en overige werken, voor zover deze niet kwalificeren als Gemeenschappelijke Zaak als hiervoor bedoeld, op eerste verzoek van het Bestuur voor eigen rekening en risico te verwijderen.

18. EERSTE BIJDRAGE VERENIGING VAN EIGENAARS

De kopers (en derhalve ook koper in deze akte) zullen gelijktijdig met de betaling van de koopprijs van het appartementsrecht in het kader van de levering van het verkochte bij de notaris, aan de notaris voldoen een eerste voorlopige bijdrage aan de Vereniging van Eigenaars ter grootte van tweehonderdvijftig euro (EUR 250,00).

19. HOOFDELIJKHEID

De ten laste van koper komende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien het verkochte door meer personen gezamenlijk is aangekocht, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming der verplichtingen.

Kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst

voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat kopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens de ander mee te werken aan levering van het verkochte;

20. BEDENKIJD

20.1 Koper verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van deze overeenkomst deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld, inclusief de daarbij behorende algemene bepalingen.

Gedurende één kalenderweek nadat een afschrift of exemplaar van deze koopakte aan koper ter hand is gesteld, heeft koper het recht de koop te ontbinden. De ontbinding dient schriftelijk (per e-mail of telefax daaronder begrepen) te worden ingeroepen, gericht aan de verkoper en/of de notaris. Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

20.2 Partijen geven geen opdracht aan de notaris om de koop in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

21. BROCHURE

Aan de brochure die ten behoeve van het project is opgesteld, in dit geval de "Leidschekade Courant", en aan de website die voor het project beschikbaar is gesteld kunnen geen rechten worden ontleend. Ten tijde van de vervaardiging van de brochure en de website was het ontwerp van het project nog niet definitief. Bovendien kan het nog fouten of onvolkomenheden bevatten.

Onder meer daarom is het niet uitgesloten dat de opgegeven maten, indelingen, kleurstellingen of feiten en dergelijke kunnen afwijken van hetgeen feitelijk zal worden gerealiseerd.

De brochure, de website en eventuele andere informatie, zoals (maar niet beperkt tot) de perspectieftekeningen, computerbeelden of animaties, artist's impressions, indelingsschetsen, maatvoeringen, achtergronden) zijn bedoeld om de geïnteresseerden in het project een globaal inzicht en een voorlopige indruk te geven hoe het project en de omgeving er uit zal kunnen zien, een en ander zonder dat dit verbindend is of tot verbindende verwachtingen kan leiden en zonder dat daaraan rechten kunnen worden

ontleend. Hetzelfde geldt voor de materialen, kleurstellingen en voorzieningen die blijken uit de presentaties of maquettes.

De brochure en de website zijn dus geen contractstukken en bevatten geen daarmee gelijk te stellen informatie.

Getekend te _____ op _____,

Verkoper:

Koper(s):

Verklaring van ontvangst:

Koper verklaart te hebben ontvangen:

- Aannemingsovereenkomst;
- Conceptakte van splitsing met bijbehorende tekening(en);
- Verkoopbrochure (Leidschekade Courant) en de situatietekening(en) en bestek

Getekend voor ontvangst te _____ op _____
