

**874560.01 Bijlage lasten en beperkingen d.d. 4-11-2021  
Bouwkavels Koningskwartier Fase 8 (Synchroon)**

Bijlage bij de koopovereenkomst betreffende lasten en beperkingen  
betreffende 23 woningen in het plan Koningskwartier fase 8 te  
Zevenhuizen met de bouwnummers:

- 1 t/m 3 (blok 1);
- 14 t/m 21 (blok 3);
- 22 t/m 29 (blok 4);
- 54 en 55 (blok 9);
- 56 en 57 (blok 10).

Onderstaand zijn de lasten en beperkingen vermeld die overeengekomen worden door partijen in de koopovereenkomst en vermeld of gevestigd zullen worden in de akte van levering van de betreffende kavel.

Onderstaande vermelding is echter niet volledig maar geeft wel een eerste indruk van de te verwachten lasten en beperkingen. Aan het onderstaande kunnen geen rechten worden ontleend.

**A. Te vestigen kwalitatieve verplichtingen in verband met  
situatie na oplevering**

In alle akten van levering van de kavels zullen zodanige kwalitatieve verplichtingen bouwerfdienstbaarheden worden gevestigd, waardoor de toestand van de woningen/percelen die tot het project behoren (inclusief meerwerkopties) wordt gelegaliseerd.

Dit betreft:

**Licht;** inhoudende de verplichting van de eigenaar van elk afzonderlijk perceel om te dulden, dat op het/de daaraan grenzende (bouw)perce(e)l(en) volgens de geplande bebouwing (waaronder begrepen ondergrondse containers, bomen en openbare verlichting) te bouwen opstellen, voorzieningen aanwezig zijn op kortere afstand van de erfgrans dan volgens de wet is toegestaan;

**Uitzicht;** inhoudende het verbod voor de eigenaar van elk afzonderlijk bouwperceel om de voortuin en eventuele zijtuin, voorzover deze grenst aan de openbare straat en voorzover de eigenaren van het/de daaraan grenzende bouwperce(e)l(en) hierover uitzicht hebben naar de openbare straat, anders te gebruiken dan als siertuin en hierin zodanige beplantingen te hebben, dat hierdoor het

uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens de geplande bebouwing op het/de aangrenzende perce(e)l(en) te bouwen opstal wordt belemmerd, onder welk verbod echter niet begrepen is een bouwverbod;

**Vensters**, inhoudende de verplichting van de verkrijger en/of diens rechtsopvolger(s) van elk afzonderlijk bouwperceel om te dulden, dat in de op het/de aangrenzende bouwperce(e)l(en) volgens de geplande bebouwing te bouwen opstallen, vensters met doorzichtig glas aanwezig zijn die uitzicht geven op het erf van de verkrijger, op kortere afstand dan in de wet is toegestaan, zonder dat hiervoor een van de in de wet genoemde beperkingen geldt.

**Overbouw**; inhoudende de verplichting van de eigenaar van elk afzonderlijk bouwperceel om te dulden:

- a. dat bij de uitvoering van de geplande bebouwing en/of de sub b genoemde meerwerkopties eventueel een op het/de daaraan grenzende bouwperce(e)l(en) te bouwen opstal gedeeltelijk op zijn bouwperceel is gebouwd of hierboven uitsteekt, of dat de versnijdingen van de funderingen in zijn bouwperceel zijn gelegen of dat de bij de op het/de aangrenzende bouwperce(e)l(en) gebouwde opstal cum annexis behorende leidingen gedeeltelijk in zijn bouwperceel zijn aangebracht;
- b. dat, indien van toepassing, de meerwerkoptie "uitbreiding van de begane grond en/of eerste verdieping" kan worden gerealiseerd, mits een en ander geschiedt met inachtneming van de daartoe te verlenen vergunningen en voorschriften;

**Inbalking en inankering**, inhoudende de verplichting van de eigenaar van elk afzonderlijk bouwperceel om te dulden:

- a. dat bij de uitvoering van de geplande bebouwing ten behoeve van de op het/de aangrenzende bouwperce(e)l(en) te bouwen opstal inbalking en inankering plaatsvindt;
- b. dat bij de uitvoering van een eventueel toekomstige bebouwing ten behoeve van de op het/de aangrenzende bouwperce(e)l(en) te bouwen opstal inbalking en inankering plaatsvindt; de eigenaar hoeft deze toekomstige bebouwing alleen te dulden indien de inbalking/inankering plaatsvindt met betrekking tot de meerwerkoptie "uitbreiding begane grond en/of eerste verdieping", mits een en ander geschiedt met inachtneming van de daartoe te verlenen vergunningen en voorschriften; De eigenaar hoeft de toekomstige bebouwing alleen te dulden indien deze aanbouw constructief gelijkwaardig en op dezelfde manier is uitgevoerd als tijdens de geplande bebouwing. Alle schade die door of ten gevolge van de inbalking en/of inankering ontstaat is voor rekening van degene ten behoeve van wie deze inbalking en/of inankering wordt verricht;

**Afvoer van regenwater en drop en afvoer van grondwater;**

inhoudende de verplichting van de eigenaar van elk afzonderlijk bouwperceel om te dulden, dat het overlopende water van de geplande bebouwing overeenkomstig de aan te brengen daken, goten, leidingen en putten (weg)loopt en dat het grondwater (weg)loopt overeenkomstig de eventueel geplande drainageleidingen en putjes; één en ander ten einde de na de stichting van de geplande opstallen op de bouwpercelen ontstane situatie rechtens te onderbouwen, onder welke verplichtingen, als gemeld, niet is begrepen een bouwverbod;

**Gevelverbinding;** inhoudende de verplichting van de eigenaar van elk afzonderlijk bouwperceel tot het zoveel mogelijk instandhouden casu quo het niet doen verwijderen of veranderen van de te realiseren voor-, zij- of achtergevelverbinding;

**Kabels en leidingen,** inhoudende de verplichting van de eigenaar van elk afzonderlijk (bouw)perceel om te dulden dat op of in zijn bouwperceel ondergrondse en bovengrondse kabels, leidingen en rioleringen ten behoeve van de geplande bebouwing aanwezig is; één en ander ten einde de na de stichting van de geplande opstallen op de bouwpercelen ontstane situatie rechtens te onderbouwen, onder welke verplichtingen, als gemeld, niet is begrepen een bouwverbod; de kosten van onderhoud en vervanging van deze kabels, leidingen en riolering voorzover tot gemeenschappelijk gebruik bestemd tot aan de aansluiting op de woning zijn voor rekening van de eigenaren van iedere woning ten behoeve waarvan het gebruik strekt ieder voor een gelijk deel;

**Openbare nutsbedrijven**

De eigenaars en/of gebruikers moet(en) - zonder vergoeding daarvoor te kunnen eisen - gedogen, dat voorzieningen ten behoeve van doorvoer van energie en signalen voor openbare nutsdoeleinden in, op, aan of boven het verkochte en de daarop te stichten bebouwing worden aangebracht en dat met betrekking tot die voorzieningen werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de aanwijzingen van de gemeente en/of de nutsbedrijven. De koper en/of bedoelde rechtsopvolger(s) is/zijn verplicht deze voorzieningen in stand te laten.

**B. Instandhoudingsverplichtingen parkeerplaatsen en groene erfafscheiding/groenvoorziening**

Voor de kopers gelden ook instandhoudingsverplichtingen zoals:

Instandhoudingsverplichting parkeerplaatsen

Voor de bouwnummers 14 t/m 21, 22 t/m 29 geldt dat er één parkeerplaats op eigen erf wordt aangebracht. Ook die moet in stand blijven

Voor de bouwnummers 54 t/m 57 geldt dat er twee parkeerplaatsen op eigen erf wordt aangebracht. Ook die moeten in stand blijven.

Instandhoudingsverplichting projectmatig aangebrachte erfafscheiding/groenvoorzieningen

De projectmatig aangebrachte groene erfafscheiding casu quo groenvoorziening zoals aangegeven op de aan koper verstrekte situatietekening moet in stand worden gehouden.

**C. Kwalitatieve verplichting verlichting**

Als op de bergingen bij de woningen een lamp wordt geplaatst (bouwnummers 1 t/m 3 en 14 t/m 29) wordt ook hier een kwalitatieve verplichting voor gevestigd.

Kwalitatieve verplichting verlichting

Op de berging behorende bij de bouwnummers 1 t/m 3 en 14 t/m 29 worden uit preventie verlichtingsarmaturen aangebracht; deze armaturen worden aangesloten op het elektriciteitsnet van de betreffende woning.

De koper is verplicht deze voorziening te dulden, in stand te houden en te onderhouden.

**D. Kwalitatieve verplichtingen voetpad bouwnummers 1 t/m 4, 57**

In verband met het voetpad voor de woningen met bouwnummers 1 tot en met 4 en naast de woning met bouwnummer 57 zal in de akte van levering een kwalitatieve verplichting opgenomen worden.

Kwalitatieve verplichting voetpad

Indien tot het verkochte een (gedeelte van een) voetpad behoort is dit voetpad bestemd om door de koper en de eigenaren/gebruikers van naastgelegen- en/of tegenovergelegen woning(en) te worden gebruikt. De koper en/of diens rechtsopvolger(s) dienen dit gebruik te dulden. Kosten van onderhoud/vervanging van het voetpad worden gedragen door de eigenaren van de bouwnummers 1 tot en met 4 en 57, ieder voor een gelijk deel.

**E. van toepassing verklaring van de Algemene Voorwaarden 2016**

In de akte van levering wordt verwezen naar de:  
Algemene Voorwaarden van Zevenhuizen C.V. voor de verkoop van gronden ('**Algemene Voorwaarden 2016**'), waarvan koper een exemplaar heeft ontvangen en met de inhoud waarvan koper bekend is. De blijkens deze voorwaarden in de akte van levering op te nemen en aan koper op te leggen bepalingen/verplichtingen met boetebeding, worden in de akte van levering woordelijk opgenomen en middels kettingbeding met boetebeding en/of kwalitatieve verplichting opgelegd aan koper en door koper aanvaard.