

Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend. Het dient slechts ter informatie. De tekst is nog onderwerp van discussie en zal nog worden gewijzigd.
867973/v12092018

*

AKTE VAN LEVERING

betreft : project "Heeren van Vroondaal"
Veld C, Fase 1 te 's-Gravenhage
bouwkavel * en P*

Heden, * tweeduizend achttien, verschenen voor mij, mr. Madeleine van der Wal-van Dijk, notaris te Utrecht:

1. *

hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

- a. de te Utrecht gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Kryptovast I B.V.**, kantoorhoudende te 3871 AZ Hoevelaken, Westerdorpsstraat 66, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30184361;
- b. de te Hilversum gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Madestein I B.V.**, kantoorhoudende te 2718 RP Zoetermeer, Zilverstraat 39, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 32092338;

die deze volmacht verstrekten ieder voor zich en als enige beherende vennoten van de vennootschap onder firma: **Ontwikkelingscombinatie Vroondaal V.O.F.**, kantoorhoudende te 2718 RP Zoetermeer, Zilverstraat 39, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30192755, de vennootschap onder firma hierna ook te noemen: 'VOF Vroondaal' en/of 'Verkoper';

2. *

hierna *tezamen ook te noemen: 'Koper'.

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

Koopovereenkomst, aannemingsovereenkomst, levering

1. Verkoper heeft op * met Koper een koopovereenkomst gesloten (de 'Koopovereenkomst'), waarbij Verkoper heeft verkocht en Koper heeft gekocht het hierna te omschrijven omschreven registergoed.
2. Koper heeft tevens met de te Zevenhuizen (ZH) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Knaap Maatwoningen B.V.**, kantoorhoudende te 3059 LC Rotterdam, Groeneweg 38, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 24252607 (de 'Aannemer') een aannemingsovereenkomst (de 'Aannemingsovereenkomst')

Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend. Het dient slechts ter informatie. De tekst is nog onderwerp van discussie en zal nog worden gewijzigd.
867973/v12092018

gesloten voor de (af)bouw van de op het hierna te omschrijven registergoed te realiseren opstellen.

3. Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert Verkoper hierbij aan Koper, die bij deze aanvaardt*, ieder voor de onverdeelde helft,*:

Omschrijving registergoed

1. een perceel bouwterrein bestemd voor de bouw van een woning, gelegen in plangebied Vroondaal, plaatselijk bekend * te 2553 * 's-Gravenhage, bouwkavel *, kadastraal bekend **gemeente Loosduinen, sectie K, nummer ***, groot ongeveer * vierkante meter (*m²), waaraan door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers een voorlopige kadastrale grens- en oppervlakte is toegekend, welk perceel thans wordt doorgeleverd, *toevoegen bij bouwkavels 1, 7, 8, 10 tot en met 15, 17 tot en met 21 en 58 tot en met 65: met parkeervoorziening op eigen erf;

***KEUZEBLOK bouwkavels 9, 16 en 22 tot en met 35**

2. het een/zestiende (1/16e) onverdeeld aandeel in het tot gemeenschappelijk nut bestemde binnenterrein, voorzien van parkeerplaatsen, rijbaan en achterpaden, ter grootte van ongeveer * vierkante meter (*m²), kadastraal bekend **gemeente Loosduinen, sectie K nummer ***, waaraan door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers een voorlopige kadastrale grens- en oppervlakte is toegekend, (mede) rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats met bouwkavel P*,

***EINDE KEUZEBLOK**

(*tezamen: het 'Verkochte').

Verificatiekosten

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers heeft ter zake voormelde percelen reeds de verificatiekosten voor een levering van percelen met voorlopige grenzen in rekening gebracht bij de hierna onder verkrijging omschreven akte, zodat het reguliere kadastrale tarief voor de onderhavige levering geldt en in rekening dient te worden gebracht.

Koopprijs en kwitantie

1. De koopprijs van het Verkochte bedraagt *, inclusief omzetbelasting. De Aannemingsovereenkomst is gesloten voor een totaalbedrag van *, inclusief omzetbelasting.
2. De koopprijs van het Verkochte, de eventueel verschuldigde (rente)vergoeding berekend overeenkomstig artikel 4 van de Koopovereenkomst en de ten tijde van de onderhavige levering van het Verkochte reeds vervallen aanneemtermijn(en) zoals

Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend. Het dient slechts ter informatie. De tekst is nog onderwerp van discussie en zal nog worden gewijzigd.
867973/v12092018

nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst, zijn door Koper voldaan door storting op de kwaliteitsrekening ten name van Holtman Notarissen.

3. Verkoper verleent hierbij aan Koper kwijting voor de betaling van de koopprijs van het Verkochte, inclusief de ter zake van de levering verschuldigde omzetbelasting en eventueel verschuldigde rente.

Verkrijging

Het Verkochte is door Verkoper in eigendom verkregen bij akte op * verleden voor mr. M. van der Wal-van Dijk, notaris te Utrecht, welke akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op * in register hypotheek 4 deel * nummer *.

Bepalingen

De Koopovereenkomst is aangegaan onder de volgende bepalingen:
Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 1

Verkoper staat in voor haar bevoegdheid tot verkoop en levering.

Artikel 2

Verkoper is verplicht aan Koper een recht van eigendom te leveren, dat:

- a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;
- b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheek of met inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten, anders dan hierna vermeld;
- c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan hierna vermeld;
- d. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen, anders dan hierna vermeld.

Artikel 3

Verkoper garandeert Koper de juistheid van zijn opgaven als in de Koopovereenkomst gedaan, tenzij uitdrukkelijk daarvan bij deze akte is afgeweken en voor zover deze nog van kracht kunnen zijn.

Artikel 4

Verschil tussen de werkelijke door/vanwege het kadaster gemeten maat of grootte en de hiervoor opgegeven maat of grootte van de oppervlakte geeft geen aanleiding tot enige rechtsovergang tot vergoeding ter zake. Indien de hiervoor vermelde omschrijving van het verkochte niet juist of niet volledig is, ontleent Verkoper noch Koper daaraan rechten.

Baten, lasten overgang van risico

Artikel 5

Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend. Het dient slechts ter informatie. De tekst is nog onderwerp van discussie en zal nog worden gewijzigd.
867973/v12092018

1. Vanaf heden komen de baten Koper ten goede en zijn de lasten voor zijn rekening.
2. Vanaf het tijdstip van de feitelijke levering (oplevering) van het Verkochte aan Koper, draagt Koper - onverminderd de verplichtingen van de Ondernemer uit hoofde van de Aannemingsovereenkomst - het risico van het Verkochte. Het Verkochte blijft gedurende de (af)bouw van de woning daarop genoegzaam verzekerd op uitgebreide dekking via de CAR-verzekering van de Ondernemer.

Kosten

Artikel 6

De notariële kosten ter zake de Koopovereenkomst en de kosten wegens de levering en overdracht van het Verkochte, de kadasterkosten, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van Verkoper.

Opschortende en ontbindende voorwaarden

Artikel 7

Verkoper en Koper constateren dat voor zover in de Koopovereenkomst en Aannemingsovereenkomst sprake is van opschortende voorwaarden, deze in vervulling zijn gegaan, zodat de overeenkomsten tot stand zijn gekomen.

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de Koopovereenkomst, Aannemingsovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Verkoper noch Koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

Artikel 8

1. De op het Verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover Verkoper deze in haar bezit had, aan Koper afgegeven.
2. Voor zover deze rechten niet reeds als kwalitatieve rechten krachtens artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek bij deze mede overgaan, draagt Verkoper bij voorbaat met ingang van de feitelijke levering (oplevering) alle aanspraken die hij als eigenaar van het Verkochte kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen, maar niet beperkt tot, Verkopers rechtsvoorganger(s), de architect(en), de constructeur(s), de bouwer(s), de aannemer(s), de onderaannemer(s), de installateur(s) en/of de leverancier(s) van het Verkochte of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele

Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend. Het dient slechts ter informatie. De tekst is nog onderwerp van discussie en zal nog worden gewijzigd.
867973/v12092018

premieregelingen, garantieregelingen en garantiecificaten, alles voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder tot enige vrijwaring gehouden te zijn, over aan Koper die deze bij voorbaat aanvaardt.

Verkoper verplicht zich de hem bekende desbetreffende gegevens en documenten aan Koper te verstrekken. Koper is bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten na feitelijke levering (oplevering) te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie de rechten kunnen worden uitgeoefend.

Bodemkwaliteit

Artikel 9

Verkoper verklaarde dat de bodem bij de feitelijke levering geschikt zal zijn voor het gebruik als in de Koopovereenkomst is omschreven. In de bodemkwaliteitsverklaring behorende bij het uitgiftecontract Heeren van Vroondaal, Fase 1, de dato *, is het volgende onder meer woordelijk opgenomen:

"11. Bodemonderzoek

11.1. Omtrent de aanwezigheid in de Bouwkavels van voor het milieu en/of de volksgezondheid gevaar opleverende stoffen is bodemonderzoek verricht.

11.2. De onderzoeksresultaten van het in het eerste lid bedoelde bodemonderzoek zullen worden neergelegd in een bodemkwaliteitsverklaring (bijlage 4), waarvan een exemplaar aan notariële akte zal worden gehecht.

11.3. In deze verklaring zal worden vermeld dat de grond geschikt is - met in achtneming van de inhoud van de bodemkwaliteitsverklaring - voor de beoogde bestemming wonen.

11.4. Door ondertekening van de notariële akte zal Koper verklaren bekend te zijn met de inhoud van de bodemkwaliteitsverklaring, de daarin genoemde bodemkwaliteit te aanvaarden en zich te zullen houden aan de in de bodemkwaliteitsverklaring opgenomen verplichtingen en aanbevelingen."

Onderliggende overeenkomsten

Artikel 10

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen vóór het verlijden van deze akte overigens tussen hen in de Koopovereenkomst is overeengekomen.

Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen

Artikel 11

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst worden hierbij - om niet doch niet uit vrijgevigheid - over en weer ten behoeve en ten laste van de bouwkavels:

- 1 tot en 7, plaatselijk bekend *, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummers *;

Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend. Het dient slechts ter informatie. De tekst is nog onderwerp van discussie en zal nog worden gewijzigd.
867973/v12092018

- 8, 9 en 10, plaatselijk bekend *, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummers *;
- 11 en 12, plaatselijk bekend *, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummers *;
- 13 en 14, plaatselijk bekend *, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummers *;
- 15, 16 en 17, plaatselijk bekend *, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummers *;
- 18 en 19, plaatselijk bekend *, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummers *;
- 20 en 21, plaatselijk bekend *, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummers *;
- 22 tot en met 28, plaatselijk bekend *, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummers *;
- 29 tot en met 35, plaatselijk bekend *, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummers *;
- 59 en 60, plaatselijk bekend *, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummers *;
- 61 en 62, plaatselijk bekend *, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummers *;
- 64 en 65, plaatselijk bekend *, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummers *;

de volgende erfdienstbaarheden gevestigd en aangenomen.

Erfdienstbaarheid van overbouw

De eigenaar van het dienende erf heeft de verplichting om te dulden dat bij de uitvoering van het bouwplan eventueel een op het heersend erf te bouwen of gebouwde woning gedeeltelijk op het dienende erf is/ wordt gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen in het dienende erf zijn gelegen of de bij de op het heersende erf gebouwde woning behorende leidingen gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht.

Erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie

De eigenaar van het dienende erf heeft de verplichting om te dulden dat de toestand waarin die percelen na (af)bouw van de daarop voor de eerste maal gebouwde opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burennrecht, speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van telecommunicatieaansluitingen, de afvoer van hemelwater, gootwater, rook en fecaliën (door goten, schoorstenen, rioleringswerken, drainagesystemen, of anderszins), eventuele inbalking, inankering en in-, onder- en overbouw, licht en uitzicht,

Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend. Het dient slechts ter informatie. De tekst is nog onderwerp van discussie en zal nog worden gewijzigd.
867973/v12092018

waaronder begrepen voor de uitspringende muren het recht tot inankering bij eventuele uitbouw, een en ander onder de volgende bepalingen:

- a. deze erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;
- b. deze erfdienstbaarheden worden niet geacht te zijn verzwaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven;
- c. alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich op het heersend en dienend erf bevindende werken worden gedragen door de eigenaren die daarvan profiteren;
- d. de eigenaren van het heersend erf zijn bevoegd het dienend erf te betreden indien dit voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nodig is, zoals het voor het plegen van onderhoud en vernieuwing;
- e. deze erfdienstbaarheid geldt niet voor bouwwerken die niet zijn voorzien in het bouwplan (inclusief meerwerkopties); voor deze bouwwerken blijft het burensrecht van Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek gelden.

Erfdienstbaarheid tot legalisering van later uitgevoerde meerwerkopties

De eigenaar van het dienende erf heeft de verplichting om te dulden dat de eigenaar van het heersend erf bouwwerken realiseert voortvloeiend uit de meerwerkopties van het bouwplan, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwwerken worden gerealiseerd binnen een (1) jaar na de eerste oplevering van de woning op het heersend erf;
- b. de bouwwerken worden gerealiseerd conform de meerwerkopties die door de Aannemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden en waarvoor door de Aannemer gedurende de bouwperiode eventueel al de voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht.

Koper geeft onherroepelijk volmacht aan Verkoper om in gelijke zin erfdienstbaarheden als hiervoor omschreven overeen te komen, te vestigen en aan te nemen over een weer ten behoeve van het Verkochte en de andere tot het woningblok behorende percelen.

***KEUZE BLOK VOETPAD TUSSEN BOUWKAVELS 1 TOT EN MET 5, 6, 8 EN 35**

Erfdienstbaarheid van voetpad tussen bouwkavels 1 tot en met 5, 6, 8 en 35

Voorts wordt gevestigd:

- ten laste van het achterpad behorende bij de bouwkavels met

Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend. Het dient slechts ter informatie. De tekst is nog onderwerp van discussie en zal nog worden gewijzigd.
867973/v12092018

nummer 1 tot en met 5 en 35, plaatselijk bekend *, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummers *, als dienend erf en ten behoeve van de bouwkavels met nummer 6 en 8, plaatselijk bekend *, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummers *, als heersend erf;

respectievelijk

- over en weer ten behoeve en ten laste van de bouwkavels met nummer 1 tot en met 5 en 35, plaatselijk bekend *, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummers *,

- zonder tegenprestatie - de erfdienstbaarheid van voetpad om te komen van en te gaan naar de openbare weg, over de strook grond zoals met streeparcering is aangegeven op een aan deze akte gehechte tekening, en wel te voet, met de fiets of andere klein voertuig (gemotoriseerde voertuigen mogen slechts met afgezette motor worden meegevoerd).

Voormelde erfdienstbaarheid wordt gevestigd onder de navolgende bepalingen:

- a. onder de erfdienstbaarheid van voetpad wordt geacht te zijn begrepen het hebben, houden en onderhouden van eventuele in het voetpad gelegen putten, (buis)leidingen en dergelijke;
- b. het is toegestaan een fiets, bromfiets, kinderwagen en dergelijke andere kleine voertuigen aan de hand te leiden;
- c. het is verboden vervoermiddelen als vorenbedoeld, alsmede andere voorwerpen op het voetpad te plaatsen;
- d. het is verboden een toegangshekje tot de tuin over het voetpad te laten scharnieren;
- e. de kosten van onderhoud van het voetpad, alsmede het herstel en vernieuwing daarvan, komen voor rekening van eigenaren van het heersend en dienend erf, ieder voor een gelijk deel.

***EINDE KEUZEBLOK**

***KEUZEBLOK VOETPAD TUSSEN BOUWKAVELS 9 t/m 17, 23 t/m 28, 29 t/m 34**

Erfdienstbaarheid van voetpad tussen bouwkavels 9 tot en met 17, 23 tot en met 28 en 29 tot en met 34

Voorts wordt gevestigd:

- ten laste van het tot gemeenschappelijk nut bestemde binnenterrein, voorzien van parkeerplaatsen, rijbaan en achterpaden, ter grootte van ongeveer * vierkante meter (*m²), kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K nummer *, waaraan door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers een voorlopige kadastrale grens- en oppervlakte is toegekend, als dienend erf en ten behoeve van de bouwkavels met nummer 9, 16 en 22 tot en met 35, plaatselijk

Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend. Het dient slechts ter informatie. De tekst is nog onderwerp van discussie en zal nog worden gewijzigd.
867973/v12092018

bekend *, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummers *, als dienend erf, en
- ten behoeve van de bouwkavels met nummer 10 tot en met 15, plaatselijk bekend *, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummers *, - zonder tegenprestatie - de erfdienstbaarheid van voetpad om te komen van en te gaan naar de openbare weg, over de strook grond zoals met streeparcering is aangegeven op een aan deze akte gehechte tekening, en wel te voet, met de fiets of andere klein voertuig (gemotoriseerde voertuigen mogen slechts met afgezette motor worden meegevoerd).

Voormelde erfdienstbaarheid wordt gevestigd onder de navolgende bepalingen:

- a. onder de erfdienstbaarheid van voetpad wordt geacht te zijn begrepen het hebben, houden en onderhouden van eventuele in het voetpad gelegen putten, (buis)leidingen en dergelijke;
- b. het is toegestaan een fiets, bromfiets, kinderwagen en dergelijke andere kleine voertuigen aan de hand te leiden;
- c. het is verboden vervoermiddelen als vorenbedoeld, alsmede andere voorwerpen op het voetpad te plaatsen;
- d. het is verboden een toegangshekje tot de tuin over het voetpad te laten scharnieren;
- e. de kosten van onderhoud van het voetpad, alsmede het herstellen en vernieuwing daarvan, komen voor rekening van eigenaren van het heersend en dienend erf, ieder voor een gelijk deel.

***EINDE KEUZE**

Bijzondere bepalingen uit Algemene Bepalingen voor de verkoop en levering van gronden der gemeente 's-Gravenhage 2008

Artikel 12

De Koopovereenkomst en levering zijn gesloten onder de Algemene Bepalingen voor de verkoop en levering van gronden der gemeente 's-Gravenhage 2008, zoals vastgesteld door Burgemeester en Wethouders van de gemeente 's-Gravenhage bij besluit genomen in hun vergadering van vijftien april tweeduizend acht met kenmerk DSO/2008.1076 ('AB 2008'), waarvan Koper een exemplaar heeft ontvangen en met de inhoud daarvan bekend is.

Verplichtingen uit de Koopovereenkomst

Artikel 13

In gemelde akte van levering waarbij Verkoper het Verkochte verkreeg zijn voorts de bijzondere voorwaarden van toepassing, woordelijk luidende als volgt:

Bijzondere voorwaarden uit Algemene Bepalingen voor de verkoop en levering van gronden der gemeente 's-Gravenhage 2008

*Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend. Het dient slechts ter informatie. De tekst is nog onderwerp van discussie en zal nog worden gewijzigd.
867973/v12092018*

Artikel 4

De Koopovereenkomst en levering zijn gesloten onder de Algemene Bepalingen voor de verkoop en levering van gronden der gemeente 's-Gravenhage 2008, zoals vastgesteld door Burgemeester en Wethouders van de gemeente 's-Gravenhage bij besluit genomen in hun vergadering van vijftien april tweeduizend acht met kenmerk DSO/2008.1076 ("AB 2008"), met uitzondering van de artikelen 2.1, 3, 5.1., 5.4 en 5.5., waarvan Koper een exemplaar heeft ontvangen en met de inhoud daarvan bekend is.

Bijzondere voorwaarden uit de Koopovereenkomst

De Koopovereenkomst is voorts gesloten onder de volgende bijzondere voorwaarden:

1. Bijzondere Voorwaarden

- 1.1. Op de verkoop en levering van de Bouwkavels zijn de volgende Bijzondere Voorwaarden van toepassing. Deze Bijzondere Voorwaarden zijn verwoord in onderstaande artikelen.*
- 1.2. De Bijzondere Voorwaarden zullen letterlijk worden opgenomen in de Akte van levering.*
- 1.3. In geval van tegenstrijdigheden tussen het bepaalde in de artikelen van deze Koopovereenkomst en het bepaalde in de Bijzondere Voorwaarden, prevaleert het bepaalde in de Bijzondere Voorwaarden.*
- 1.4. Koper verplicht zich jegens GEM Vroondaal de van toepassing zijnde onderstaande bepalingen letterlijk in de Akten van levering van zijn kopers c.q. rechtsopvolgers te doen opnemen. De Akten van levering dienen te worden verleden voor de eerdergenoemde Notaris.*

2. Bestemming en gebruik

- 2.1. De Bouwkavels zijn bestemd voor bebouwing met 43 woningen (gasloos met individuele warmte pompen).*

3. Bouwplicht en Aanvang en Voltooiing bouw

- 3.1. In de AB 2008 wordt aan Koper een Bouwplicht opgelegd.*
- 3.2. Binnen een periode van twaalf (12) maanden na de Aflevering van de Bouwkavels, dient Koper aan te vangen casu quo te starten met de bouw van het bouwprogramma, zoals vastgelegd in de verleende omgevingsvergunning.*
- 3.3. Uiterlijk binnen zesendertig (36) maanden na de datum van Aflevering, dienen ter goedkeuring van GEM Vroondaal alle conform de verleende omgevingsvergunning op de Bouwkavels te stichten opstellen voor gebruik gereed te zijn en te zijn opgeleverd, en dient de onbebouwd blijvende grond overeenkomstig de bestemming te zijn aangelegd, ingericht en afgescheiden.*

4. Bodemonderzoek

- 4.1 Omtrent de aanwezigheid in de Bouwkavels van voor het milieu en/of de volksgezondheid gevaar opleverende stoffen is bodemonderzoek verricht.*

Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend. Het dient slechts ter informatie. De tekst is nog onderwerp van discussie en zal nog worden gewijzigd.
867973/v12092018

- 4.2 *De onderzoeksresultaten van het in het eerste lid bedoelde bodemonderzoek zullen worden neergelegd in een bodemkwaliteitsverklaring (bijlage 4), waarvan een exemplaar aan notariële akte zal worden gehecht.*
- 4.3 *In deze verklaring zal worden vermeld dat de grond geschikt is - met in achtneming van de inhoud van de bodemkwaliteitsverklaring - voor de beoogde bestemming wonen.*
- 4.4 *Door ondertekening van de notariële akte zal Koper verklaren bekend te zijn met de inhoud van de bodemkwaliteitsverklaring, de daarin genoemde bodemkwaliteit te aanvaarden en zich te zullen houden aan de in de bodemkwaliteitsverklaring opgenomen verplichtingen en aanbevelingen.*
5. **Hagen en erfscheiding op de Bouwkavel**
- 5.1 *Koper verplicht zich tot het aanbrengen van hagen en sierhekwerken aan de zijde van de openbare ruimte op de particuliere / privé-kavels. De Haagtypen worden aangebracht conform de Presentatietekening (bijlage 5). De type hekwerken worden aangebracht conform het Beeldkwaliteitsplan (bijlage 6).*
- 5.2 *De hagen worden door Koper 2-rijig aangeplant in een strook van 70 cm breedte. Ter plaatse van de voor- en eventueel zijtuinen grenzend aan openbaar gebied – met uitzondering van tuinen waarvan twee of meer zijden aan openbaar gebied grenzen - worden de hagen aangeplant met een streefhoogte van 1,00 m hoogte. Ter plaatse van achter- en/of zijtuinen grenzend aan openbare ruimte worden de hagen aangeplant met een streefhoogte van maximaal 1,80 m.*
- 5.3 *Koper zal bij de verkoop van de Bouwkavel, waar deze erfafscheiding van toepassing is, de overeengekomen erfafscheiding expliciet vastleggen en opnemen dat zijn Koper casu quo rechtsopvolgers dient zorg te dragen dat er een strook van 70 cm wordt vrijgehouden ten behoeve van de inplant en dat de geplaatste erfafscheiding op de Bouwkavel voor zijn rekening wordt onderhouden en zo nodig door een dezelfde erfafscheiding wordt vernieuwd.*
- 5.4 *De plicht tot onderhoud van de hagen en hekwerk en het zo nodig in overleg met GEM Vroondaal en/of de Gemeente vernieuwen geldt tevens voor alle rechtsopvolgers van Koper.*
- 5.5 *Koper en zijn rechtsopvolgers kunnen afwijken van de op de **Presentatietekening (bijlage 5)** aangegeven hagen, alsmede van de hagen genoemd in het Beeldkwaliteitsplan Vroondaal II en kiezen voor een ander soort haag mits voldaan wordt aan alle onderstaande voorwaarden:*
- a. *de haag bestaat uit levende beplanting en is wintergroen, bladhoudend en zichtdicht;*
 - b. *2-rijig aangeplant in een strook van 70 cm breedte;*
 - c. *met een minimale aanplanthoogte of streefhoogte, zoals aangegeven*

Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend. Het dient slechts ter informatie. De tekst is nog onderwerp van discussie en zal nog worden gewijzigd.
867973/v12092018

in de Presentatietekening (bijlage 5), welke contractstuk is.

- 5.6 *In het geval wordt afgeweken van de op de Presentatietekening en/of Beeldkwaliteitsplan Vroondaal Noord II aangegeven/vermelde hagen blijven bovenstaande regels inzake het handhaven van de hagen onverkort van kracht.*
- 5.7 *Op de Bouwkavels zullen door Ontwikkelaar groenafscheiding en hekwerken worden geplaatst. Ontwikkelaar zal opnemen in de koopovereenkomst met deze kopers de verplichting tot medewerking aan de plaatsing en instandhouding van de groenafscheiding en sierhekwerken.*
- 6. Parkeerplaats(en) op de Bouwkavel - eigen terrein Bouwkavels**
- 6.1 *Koper dient voor zijn rekening zorg te dragen voor de aanleg van een en of twee parkeerplaatsen op eigen terrein, zoals aangegeven in het Verkavelingsplan en de Omgevingsvergunning. Het betreft de bouwnummers: 1,7, 8, 10, 11, 12,13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, en 58 t/m 65.*
- 6.2 *Koper zal bij verkoop van de Bouwkavels aan particulieren in de Bijzondere voorwaarden van deze Bouwkavels waar parkeren op eigen terrein van toepassing is, opnemen dat de parkeerplaats(en) in stand dienen te worden gehouden door zijn kopers c.q. rechtsopvolgers*
- 7. Knotwilgen op de Bouwkavel 58**
- 7.1. *Koper verplicht zich aan GEM Vroondaal of door GEM Vroondaal aan te wijzen derde(n) volledige medewerking te verlenen voor het planten van knotwilgen op de Bouwkavel 58 conform (bijlage 5 Presentatietekening).*
- 7.2. *Koper dient er voor zorg te dragen dat de op de Bouwkavel - door of namens GEM Vroondaal – geplante knotwilgen voor zijn rekening worden onderhouden en zo nodig in overleg met GEM Vroondaal en/of de Gemeente worden vernieuwd.*
- 7.3. *De plicht tot onderhoud van de knotwilgen en het zo nodig vernieuwen in overleg met GEM Vroondaal en/of de Gemeente geldt tevens voor alle rechtsopvolgers van Koper.*
- 8. Bepalingen ten aanzien van oevervoorziening en talud voor Bouwkavels 58 t/m 65**
- 8.1. *Koper verbindt zich hierbij jegens de Gemeente de gehele oevervoorziening langs het aangrenzende openbare water alsmede het zich op de Bouwkavel bevindend talud conform de voorschriften en aanwijzingen van de Gemeente en ter goedkeuring van burgemeester en wethouders, door en voor rekening van Koper te onderhouden, in stand te houden en zo nodig te herstellen of vernieuwen. Verkoper aanvaardt deze verbintenis van Koper hierbij voor en namens de Gemeente.*
- 8.2. *De taluds worden aangelegd met een helling/steilte van 1:2 met een beschoeiing van maximaal 30 cm boven waterpeil. Deze helling/steilte van de taluds en de beschoeiing dient door de Koper in stand te worden*

Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend. Het dient slechts ter informatie. De tekst is nog onderwerp van discussie en zal nog worden gewijzigd.
867973/v12092018

gehouden en zo nodig te worden hersteld met handhaving van de helling/steilte van 1:2.

8.3. De plaatselijke verordeningen ter zake zijn onverminderd van kracht.

9. Erfafscheiding tuinen bouwnrs. 7-8, 20-22, 21-22, 17-18, 17-19

9.1. Koper verplicht zich bij de verkoop van de Bouwkavels, bouwnummers 7-8, 20-22, 21-22, 17-18, 17-19 expliciet vast te leggen en op te nemen dat zijn koper casu quo rechtsopvolgers indien deze koper een erfafscheiding aanbrengt aan de achter- en of zijkant van zijn Bouwkavel bedoelde erfafscheiding dient te bestaan uit groene beplanting (bijlage 5 Presentatietekening). Tevens dient Koper uitdrukkelijk op te leggen aan zijn koper casu quo rechtsopvolgers dat een erfafscheiding in een andere vorm niet is toegestaan.

17. Parkeerplaatsen op gemeenschappelijk parkeerterrein (parkeerkoffer)

17.1 Voor de Bouwkavels genummerd 9, 16 en 22 t/m 34 zal een gemeenschappelijk parkeerterrein (parkeerkoffer) worden aangelegd door Koper.

17.2 Het parkeerterrein wordt door Koper ingericht en uitgevoerd. De groenzones bij de entrees worden door GEM Vroondaal tijdens het woonrijp maken ingericht en uitgevoerd conform het Beeldkwaliteitsplan, vervolgens wordt het groen overgedragen aan de gemeente. (bijlage 6).

17.3 Aan de particuliere kopers van de Bouwkavels genummerd 9, 16 en 22 t/m 34 zal per Bouwkavel een parkeerplaats worden toegewezen.

17.4 Koper zal bij de verkoop van de Bouwkavels aan particulieren in de bijzondere voorwaarden van de Bouwkavels waar parkeren op gemeenschappelijk parkeerterrein van toepassing is, opnemen dat het parkeerterrein door zijn kopers casu quo rechtsopvolgers in stand dient te worden gehouden met inbegrip van het handhaven, onderhouden en zo nodig vernieuwen.

17.5 Koper zal zorg dragen voor een zakelijk recht om instandhouding van het gemeenschappelijk parkeerterrein te waarborgen. Het groen zal worden overgedragen aan de gemeente en door hen worden onderhouden.

18. Openbare straat of particuliere grond aan de noordoostzijde van Bouwkavel nr. 58

18.1 Op de Presentatietekening (bijlage 5) is aan de noordoostzijde van de Bouwkavel 58 aangegeven een deel van een straat met een oeververbinding. Op dit moment is niet bekend of dit deel van de straat en de oeververbinding een openbare bestemming zullen hebben of dat sprake zal zijn van particuliere grond voor de bouw van woningen.

18.2 Indien op het moment van verkoop door Koper aan zijn koper de bestemming van de straat en de oeververbinding niet bepaald zijn, verplicht Koper zich nadrukkelijk zijn koper c.q. rechtsopvolgers hierop

Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend. Het dient slechts ter informatie. De tekst is nog onderwerp van discussie en zal nog worden gewijzigd.
867973/v12092018

nadrukkelijk te wijzen.

19. Erfdienstbaarheid van achterpad voor de woningen op Bouwkavels

- 19.1 *Ontwikkelaar zal zorg dragen voor het vestigen van een erfdienstbaarheid van achterpad voor de Bouwkavels genummerd 1 t/m 6, 9 t/m 16, 23 t/m 28, 29 t/m 34 die gelegen zijn aan een gemeenschappelijk te gebruiken achterpad check door OCVR.*
- 19.2 *Op de Bouwkavels zal zullen door Ontwikkelaar groenafscheiding en hekwerken worden geplaatst. Ontwikkelaar zal opnemen in de koopovereenkomst met deze kopers de verplichting tot medewerking aan de plaatsing van de groenafscheiding en sierhekwerken.*
- 19.3 *Het achterpad is bestemd om te worden gebruikt als voetpad al dan niet een rijwiel aan de hand meevoerend.*
- 19.4 *In de erfdienstbaarheid zal een regeling worden opgenomen ten behoeve van het gezamenlijk onderhoud van het achterpad door de rechthebbenden. In deze regeling zal expliciet worden opgenomen dat rechthebbenden verplicht zijn tot onderhoud en zo nodig vernieuwen van de door de Ontwikkelaar geplaatste groenafscheiding en hekwerken op de - aan dit achterpad grenzende - Bouwkavels.*

20. Terugleveringsplicht

- 20.1 *Koper en GEM Vroondaal zijn overeengekomen, dat Koper op eerste aanzeggen van GEM Vroondaal de onbebouwde Bouwkavels aan GEM Vroondaal teruglevert in de staat waarin de Bouwkavels door GEM Vroondaal aan Koper zijn afgeleverd, geheel vrij van huur of andere gebruiksrechten, zowel van Koper zelf en/of anderen, alsmede leeg en ontruimd, indien de aanvang van de bouw niet binnen een periode van 12 (twaalf) maanden na de Aflevering van de Bouwkavels heeft plaatsgevonden en ondanks een behoorlijke schriftelijke ingebrekestelling om binnen een redelijke termijn alsnog aan deze verplichtingen te voldoen. De (af)bouw van de op de Bouwkavels te stichten opstallen - conform de verleende omgevingsvergunning - wordt geborgd middels de reguliere afbouwgarantie van SWK of Woningborg (of gelijkwaardige garantie). De terugleververplichting vervalt bij doorverkoop voor die delen van de Bouwkavel waarop genoemde afbouwgarantie is verstrekt.*
- 20.2 *Ingeval GEM Vroondaal teruglevering vordert, zal GEM Vroondaal op datum notariële levering aan Koper een bedrag van € 604/m², - vergoeden, zijnde de Koopprijs voor de teruglevering van het eigendomsrecht van de Bouwkavels.*
- 20.3 *Koper en GEM Vroondaal zijn uitdrukkelijk overeengekomen dat de door GEM Vroondaal te vergoeden Koopprijs nimmer meer zal bedragen dan de Koopprijs, zoals genoemd in de eerste volzin van lid 2 van dit artikel en dat GEM Vroondaal aan Koper geen vergoeding*

Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend. Het dient slechts ter informatie. De tekst is nog onderwerp van discussie en zal nog worden gewijzigd.
867973/v12092018

verschuldigd zal zijn voor de door Koper in, op of aan de Bouwkavels uitgevoerde werkzaamheden.

20.4 De kosten van de teruglevering komen voor rekening van Koper.

20.5 Ingeval de Bouwkavels op het moment van teruglevering niet vrij zijn van huur of andere gebruiksrechten, zowel van Koper en/of anderen, en niet leeg en ontruimd worden teruggeleverd, komen alle kosten voor het beëindigen van deze huur- en/of gebruiksrechten, en het ontruimen geheel voor rekening van Koper.

20.6 Koper zal in de Akte van levering aan GEM Vroondaal een onherroepelijke volmacht – zulks met de macht van substitutie – verstrekken tot juridische teruglevering van de Bouwkavels aan GEM Vroondaal. De Notaris zal de Akte van levering niet passeren alvorens aan GEM Vroondaal deze volmacht is verstrekt.

21. Boetebedingen

21.1 Op de in de Bijzondere Voorwaarden in artikel 8 t/m 19 van deze overeenkomst genoemde verplichtingen is voor iedere verplichting het onderstaande boetebeding van toepassing.

21.2 Voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting door Koper omschreven in de Bijzondere Voorwaarden, verbeurt Koper, na ingebrekestelling en bij uitblijven van de nakoming door Koper binnen de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van GEM Vroondaal en bij afwezigheid van GEM Vroondaal ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 50.000,-- voor iedere overtreding, dan wel de boete zoals vermeld in artikel 15 van de AB 2008, indien laatstbedoelde boete hoger is dan € 50.000,--.

21.3 Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behoudt GEM Vroondaal en bij afwezigheid van GEM Vroondaal de Gemeente het recht op vergoeding van de schade, die de boete te boven gaat, te vorderen en de bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige verplichting, zoals in lid 2 aangegeven, in rechte nakoming te vorderen.

22. Kwalitatieve verplichtingen, kettingbeding

22.1 Al het in de Bijzondere Voorwaarden van deze Koopovereenkomst bepaalde zal, voor zover het een dulden of een niet-doen betreft, als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek in de Akte van levering worden opgenomen, waarbij zal worden bepaald dat degene(n) die van de eigenaar een recht tot gebruik van de Bouwkavels zullen verkrijgen, mede gebonden zullen zijn.

22.2 Voor zover het in de Bijzondere Voorwaarden bepaalde niet als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek kan worden aangemerkt, is Koper verplicht het in de Bijzondere Voorwaarden bepaalde, bij iedere overdracht of overgang (geheel of gedeeltelijk) van de Bouwkavels, dan wel bij vestiging van een beperkt zakelijk recht op de Bouwkavels, aan de nieuwe eigenaar(en)

Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend. Het dient slechts ter informatie. De tekst is nog onderwerp van discussie en zal nog worden gewijzigd.
867973/v12092018

dan wel zakelijk gerechtigde(n) op te leggen in de betreffende akte van overdracht of verlening van zakelijk recht, en die oplegging ten behoeve van GEM Vroondaal en bij afwezigheid van GEM Vroondaal ten behoeve van de Gemeente en haar rechtsopvolgers te aanvaarden, zulks op straffe van verbeurte aan GEM Vroondaal en bij afwezigheid van GEM Vroondaal ten behoeve van de Gemeente van een direct opeisbare boete zoals vermeld in de AB 2008 voor iedere overtreding.

Kwalitatieve verplichting

Artikel 14

1. De hiervoor in artikel 13 geciteerde bijzondere verplichtingen, voor zover deze verplichtingen een dulden en niet-doen betreffen, worden hierbij door Verkoper ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid GrondExploitatieMaatschappij Vroondaal Beheer B.V., gevestigd te 2553 ES 's-Gravenhage, Vroonhoevelaan 2 (hierna 'GEM Vroondaal') aan Koper opgelegd als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en zullen overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel verkrijgen. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan de hiervoor omschreven verplichtingen gebonden.
2. Voor zover de hiervoor in artikel 13 geciteerde bijzondere verplichtingen niet als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek kunnen worden aangemerkt, is Koper verplicht het in artikel 13 bepaalde, bij iedere overdracht of overgang (geheel of gedeeltelijk) van het Verkochte dan wel bij vestiging van een beperkt zakelijk recht op het Verkochte, aan de nieuwe eigena(a)r(en) dan wel zakelijk gerechtigde(n) op te leggen in de betreffende akte van overdracht of verlening van zakelijk recht, en die oplegging ten behoeve van GEM Vroondaal en bij afwezigheid van GEM Vroondaal ten behoeve van de Gemeente Den Haag en haar rechtsopvolgers te aanvaarden, zulks op straffe van verbeurte aan GEM Vroondaal en bij afwezigheid van GEM Vroondaal ten behoeve van de Gemeente Den Haag van een direct opeisbare boete zoals vermeld in de AB 2008 voor iedere overtreding.

*variabel bij bouwkavels 1, 7, 8, 10 tot en met 15, 17 tot en met 21, 58 tot en met 65,

3. Koper verplicht zich conform het in de hiervoor aangehaalde tekst onder artikel *10 bepaalde om de parkeerplaatsen in stand te houden.

*einze keuzeblok

Gedoogplicht

Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend. Het dient slechts ter informatie. De tekst is nog onderwerp van discussie en zal nog worden gewijzigd.
867973/v12092018

Artikel 15

Verkoper en Koper zijn in de Koopovereenkomst het volgende overeengekomen, woordelijk luidende als volgt:

"Koper is verplicht in of op het Verkochte de aanwezigheid van voorzieningen ten algemene nutte te dulden, onder meer de voorzieningen ten behoeve van energie, water CAI, telefoonaansluiting, indien van toepassing voorzieningen ten behoeve van het drainagestelsel, en tevens te dulden dat daaraan door de daarvoor verantwoordelijke instanties het noodzakelijke onderhoud en herstel wordt gepleegd. Koper dient zich te onthouden van activiteiten op of nabij het Verkochte waardoor schade aan genoemde voorzieningen zou kunnen ontstaan en is jegens de daarvoor verantwoordelijke instanties aansprakelijk voor schade aan die voorzieningen."

Kettingbeding

Artikel 16

1. Koper is verplicht het hiervoor in de artikelen 14 en 15 bepaalde en het onderhavige artikel 16 bepaalde bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding of gehele of gedeeltelijke eigendomsoverdracht dan wel vestiging van een zakelijk gebruiks -of genotsrecht daarop in de overdrachtsakte of akte van vestiging van het zakelijk recht als verplichting tezamen met deze bepaling en onderstaand boetebeding in hun geheel aan elke opvolger in de eigendom of rechthebbende op het zakelijk gebruiks -of genotsrecht op te leggen ten behoeve van VOF Vroondaal (en haar rechtsopvolger).
2. Ingeval van het niet of niet behoorlijk nakomen of overtreden van het bepaalde in lid 1 en het bepaalde in de hiervoor opgenomen kettingbedingen, verbeurt degene, die niet of niet behoorlijk nakomt of overtreedt ten behoeve VOF Vroondaal een boete van vijftigduizend euro (EUR 50.000,00) bij niet of niet behoorlijk nakomen of overtreden van het bepaalde onder dit artikel, een en ander onverminderd het recht van VOF Vroondaal (of haar rechtsopvolger) om nakoming te vorderen. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de partij, die nalatig is of overtreedt.

***KEUZEBLOK BNRS 9, 16 en 22 tot en met 35**

Mandeligheid

Artikel 15

Ten aanzien van het onder het kopje Omschrijving registergoed sub 2 genoemde perceel grond betrekking hebbende op het (gemeenschappelijk) (binnen)terrein met onder andere parkeerplaatsen en groenvoorziening wordt te dezen verwezen naar een akte van levering op * verleden voor mr. M. van der Wal-van

Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend. Het dient slechts ter informatie. De tekst is nog onderwerp van discussie en zal nog worden gewijzigd.
867973/v12092018

Dijk, notaris te Utrecht (waarbij werd overgedragen bouwkwavel *), bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op * in register Hypotheken 4, deel *nummer *, in welke akte voormelde registergoed is bestemd tot een mandelige zaak in de zin van artikel 5:60 Burgerlijk Wetboek en volgende, zulks onder de navolgende bepalingen:

De rechthebbenden tot de percelen grond waarop de woningen met bouwkwavels 9, 16 en 22 tot en met 35 in project "Heeren van Vroondaal Fase 1" worden gerealiseerd, hierna tezamen te noemen: de "Deelgenoten", bestemmen (gemeenschappelijk) (binnen)terrein, kadastraal bekend **gemeente Loosduinen, sectie K nummer ***, hierna ook te noemen: de "Mandelige zaak", hierbij tot gemeenschappelijk nut van voornoemde percelen.

Onder Deelgenoot wordt hierbij tevens verstaan zijn huisgenoten, die op grond van een goederenrechtelijk of persoonlijk recht bevoegd zijn een woning te bewonen of te gebruiken.

Tot de mandeligheid behoren: de parkeerplaatsen, de toegangsweg, de daarbij behorende boven- en ondergrondse infrastructuur, verlichting, riolering, afwatering, kabels en leidingen, bestrating en overig straatmeubilair.

Opstalrecht lantaarnpalen

Bij afzonderlijke akte van vestiging opstalrecht de dato ** verleden voor **, notaris te Utrecht, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op * in deel * nummer * is/zal ten laste van de Mandelige zaak en ten behoeve van **, een zakelijk recht van opstal [worden] gevestigd ten behoeve van het hebben, houden en onderhouden van twee lantaarnpalen ten behoeve van algemeen nut.

Het aandeel en bijdrage

Artikel 1

1. Het aan een deelgenoot toebehorende aandeel is een van zijn voormelde erf afhankelijk recht. 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 en de vervreemder zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de vervreemder ter zake de mandelige zaak aan de gemeenschap verschuldigd is.
4. Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor de kosten aan de mandelige zaak.

Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend. Het dient slechts ter informatie. De tekst is nog onderwerp van discussie en zal nog worden gewijzigd.
867973/v12092018

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 mandeligheid mag uitsluitend worden gebruikt als:
 - toegangsweg om te komen van en naar de openbare weg van en naar de parkeerplaatsen en de woningen, onder de volgende bepalingen:
 - a. de deelgenoten, de gebruikers van de erven en hun bezoekers hebben de bevoegdheid om met een vervoermiddel, rijwiel, dan wel te voet, via de mandelige zaak te komen en te gaan naar de openbare weg, zulks op de voor de andere deelgenoten minst bezwarende wijze;
 - b. de deelgenoten, de gebruikers van de erven en hun bezoekers zijn verplicht om te parkeren op de aan de deelgenoten toegewezen parkeerplaats(en);
 - c. het is aan de deelgenoten verboden aan de mandelige zaak wijzigingen aan te brengen of te doen aanbrengen of daaraan werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten, tenzij deelgenoten, die tezamen gerechtigd zijn tot tenminste de helft van de mandelige zaak, hier mee instemmen;
 - d. het gebruik kan nader worden geregeld bij huishoudelijk reglement.
2. 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.
3. Ieder van de deelgenoten moet aan de overige deelgenoten, de gebruikers van de erven en hun bezoekers toegang tot de mandelige zaak geven.

Onderhoud en herstel

Artikel 4

1. Iedere deelgenoot is, onverminderd het hierna sub 2. bepaalde, verplicht voor een gelijk deel bij te dragen in de kosten van beheer, onderhoud, herstel en vernieuwing van de mandelige zaak in verhouding tot het aantal parkeerplaatsen die hij in eigendom heeft.
2. Indien de mandelige zaak hersteld of vernieuwd dient te worden als gevolg van enig handelen of nalaten, dat niet gerekend kan worden tot het normale gebruik volgens de bestemming van de

Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend. Het dient slechts ter informatie. De tekst is nog onderwerp van discussie en zal nog worden gewijzigd.
867973/v12092018

mandelige zaak, zullen de kosten van dit herstel of die vernieuwing voor rekening zijn van die deelgenoot aan wie dat handelen of nalaten kan worden toegerekend.

3. Ingeval van schade aan de mandelige zaak, alsmede ingeval de feitelijke toestand van de mandelige zaak zulks noodzakelijk maakt, kan iedere deelgenoot van de overige deelgenoten medewerking vorderen ten behoeve van het herstel.

Beheer

Artikel 5

1. Het beheer geschiedt door de deelgenoten tezamen. Bij gezamenlijk besluit kunnen de deelgenoten één van hen of één of meer derden als beheerder voor de mandelige zaak aanwijzen. Een in de vorige zin bedoeld besluit dient tot stand te komen op de in artikel 7 bedoelde wijze. In dat besluit dient te worden aangegeven wat de taken en de bevoegdheden van de beheerder zijn. Een besluit tot ontslag van de beheerder wordt op dezelfde wijze als hiervoor in dit lid vermeld, genomen.
2. Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor de instandhouding van de mandelige zaak.
3. Handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige zaak en in het algemeen handelingen die geen uitstel kunnen lijden, kunnen door ieder van de deelgenoten zo nodig zelfstandig worden verricht. Een deelgenoot wordt bij de handelingen die hij zelfstandig verricht geacht de overige deelgenoten te vertegenwoordigen.
4. In het geval er een beheerder is aangesteld is deze 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 kan wanneer hij handelt binnen de hiervoor omschreven bevoegdheid, geen hoofdelijke aansprakelijkheid overeenkomen.
5. De beheerder is na afloop van iedere gehele periode van twaalf maanden dat zijn beheer duurt, alsmede bij het einde van zijn beheer, verplicht tot rekening en verantwoording jegens de gezamenlijke deelgenoten. De beheerder is verplicht de op zijn beheer betrekking hebbende bescheiden aan de opvolgende beheerder ter hand te stellen.

Andere handelingen

Artikel 6

Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend. Het dient slechts ter informatie. De tekst is nog onderwerp van discussie en zal nog worden gewijzigd.
867973/v12092018

1. Tot alle andere handelingen dan beheershandelingen zijn de deelgenoten slechts gezamenlijk bevoegd.
2. Indien een deelgenoot vordert dat de mandelige zaak wordt verzekerd tegen de gebruikelijke risico's, dienen de overige deelgenoten daaraan mee te werken.

Vergaderingen

Artikel 7

1. Iedere deelgenoot is bevoegd om, met inachtneming van een oproepingstermijn van dertig (30) dagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering daaronder niet begrepen, de overige deelgenoten schriftelijk ter vergadering op te roepen. De oproepingsbrief moet de onderwerpen van de vergadering bevatten.
2. De vergadering wordt voorgezeten door een daartoe door de ter vergadering aanwezige deelgenoten aangewezen persoon.
3. Van het verhandelde in een vergadering worden op de door de voorzitter van de vergadering te bepalen wijze notulen gehouden, welke door de voorzitter met een door de vergadering bij haar aanvang aangewezen persoon worden vastgesteld en ondertekend.
4. Iedere deelgenoot brengt naar evenredigheid van zijn aandeel in de mandelige zaak stem uit in de vergadering.
5. Alle besluiten van de vergadering van deelgenoten worden genomen met een gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen ongeacht de aanwezige of vertegenwoordigde deelgenoten.
6. Ieder van de deelgenoten is bevoegd, hetzij in persoon hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde, al dan niet een van de deelgenoten, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen.
7.
 - a. Het in de vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter omtrent de uitslag van een stemming is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit, voor zover werd gestemd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel.
 - b. Wordt onmiddellijk na het uitspreken van het oordeel van de voorzitter de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, indien de meerderheid van de vergadering of, indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk geschiedde, een stemgerechtigde aanwezige dit verlangt. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke

Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend. Het dient slechts ter informatie. De tekst is nog onderwerp van discussie en zal nog worden gewijzigd.
867973/v12092018

stemming.

Kettingbeding

Artikel 8

1. Iedere deelgenoot is verplicht bij vervreemding van zijn aandeel in de mandelige zaak (vestiging van goederenrechtelijke genotsrechten daaronder begrepen), namens de overige deelgenoten van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze zich bindt en onderwerpt aan de besluiten van de vergadering van deelgenoten, 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 een door de enkele overtreding direct opeisbare boete ten gunste van de overige gezamenlijke deelgenoten van vijftwintigduizend euro (€ 25.000,00).

Einde mandeligheid

Artikel 9

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 10

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.

***EINDE KEUZEBLOK MANDELIGHEID**

KEUZEBLOK ALLE BNRS met uitzondering van nummers*

Kwalitatieve verplichting

Artikel 16

Op de berging behorende bij het Verkochte 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.

Voormelde verplichting wordt aangemerkt als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek.

De vestiging van de kwalitatieve verplichting wordt hierbij door

Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend. Het dient slechts ter informatie. De tekst is nog onderwerp van discussie en zal nog worden gewijzigd.
867973/v12092018

Koper aanvaard.

De kwalitatieve verplichting zal overgaan op degene die het Verkochte onder bijzondere titel zal verkrijgen; tevens zijn gebonden degene die een recht van gebruik van het Verkochte zal verkrijgen.

***EINDE KEUZE**BLOK

Aanvaarding

Artikel *15*17

Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle bijzondere lasten en beperkingen, beperkte rechten, kettingbedingen, gedoogplichten, instandhoudingsplichten en kwalitatieve verplichtingen blijkend en/of voortvloeiend uit de (laatste) akte(n) van levering en daaronder begrepen de door de gemeente gehanteerde uitgiftevoorwaarden en de hiervoor vermelde lasten en beperkingen.

Omzetbelasting/overdrachtsbelasting

Artikel *16*18

1. De onderhavige levering betreft de levering van een bouwterrein in de zin van artikel 11 van de Wet op de omzetbelasting 1968; mitsdien is omzetbelasting verschuldigd over de koopprijs. Het Verkochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt.
2. Koper verklaarde de ter zake van deze levering verschuldigde omzetbelasting in het geheel niet in aftrek te kunnen brengen en doet derhalve een beroep op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15, lid 1, letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, zodat ter zake van deze verkrijging **geen** overdrachtsbelasting is verschuldigd.

Publiekrechtelijke beperkingen

Artikel *17*19

GEEN WKPB

*Ten aanzien van het Verkochte zijn geen publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ingeschreven in de gemeentelijke beperkingenregistratie en/of de Openbare Registers.

***EINDE KEUZE**BLOK

***WEL WKPB NR 7657 DD 23-05-2015**

Ten aanzien van het Verkochte zijn geen publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ingeschreven in de gemeentelijke beperkingenregistratie en/of de Openbare Registers, behoudens die luidende:

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening

Ontleend aan: 7657 datum in werking 23-5-2014

Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: 's-Gravenhage

Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend. Het dient slechts ter informatie. De tekst is nog onderwerp van discussie en zal nog worden gewijzigd.
867973/v12092018

***EINDE KEUZE BLOK**

Garantie- en Waarborgregeling

De op het Verkochte te realiseren 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.

Koper verklaart het waarborgcertificaat van voormelde instelling te hebben ontvangen.

Slotbepalingen

Volmacht tot vestigen erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen/rectificatie

1. Koper verleent onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers werkzaam ten kantore van Holtman notarissen te Utrecht, zo tezamen als ieder van hen afzonderlijk, zulks met de macht van substitutie om al die erfdienstbaarheden te vestigen ten behoeve en ten laste van het Verkochte, kwalitatieve verplichtingen te bedingen en kettingbedingen op te leggen, voorzover vereist door de gemeente 's-Gravenhage casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven in verband met de bepalingen en bedingen geldend voor het onderhavige bouwplan van het Verkochte, alsmede om de feitelijke situatie van het bouwplan te legaliseren, daaronder mede begrepen het vestigen van erfdienstbaarheden aangaande het eventueel achter of naast het Verkochte gelegen voetpad.
2. Koper verleent onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers werkzaam ten kantore van Holtman notarissen te Utrecht, zo tezamen als ieder van hen afzonderlijk, zulks met de macht van substitutie tot het (doen) wijzigen en/of rectificeren van de bepalingen opgenomen in de onderhavige akte van levering en voornoemde akte waarbij Verkoper het Verkochte heeft verkregen, mits en voor zover dit geen nadelige afwijking voor Koper tot gevolg heeft vergeleken met zijn positie op grond van het thans in de akte bepaalde, alles voor zover een wijziging naar het oordeel van Verkoper nodig is. Deze volmacht vervalt twee (2) jaar na de feitelijke levering (oplevering) van het Verkochte aan Koper.

Volmachten

Van de volmacht van VOF Vroondaal blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke is gehecht aan de hiervoor onder verkrijging genoemde akte van levering.

*Van de volmacht van koper blijkt uit een (1) onderhandse akte van volmacht, welke aan deze akte is gehecht.

Woonplaatskeuze

Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend. Het dient slechts ter informatie. De tekst is nog onderwerp van discussie en zal nog worden gewijzigd.
867973/v12092018

Ter uitvoering en voor alle fiscale gevolgen van deze overeenkomst wordt woonplaats gekozen op het kantooradres van de bewaarder van deze akte, thans aan de Koningslaan 62 te 3583 GP Utrecht.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. CA
WAARVAN AKTE is verleden te Utrecht op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris om