

N.B. Dit concept is gebaseerd op concept-stukken. Wijzigingen van deze conceptakte na ondertekening van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst die voortvloeien uit de wijziging van deze concept-stukken en/of die bijvoorbeeld voortvloeien uit voorwaarden van de gemeente Den Haag, nutsbedrijven dan wel wijzigingen die voortvloeien uit de feitelijke situatie dan wel uit wijziging van het bouwplan dan wel aanpassing van de voorwaarden op verzoek van verkoper worden uitdrukkelijk voorbehouden en worden door koper bij voorbaat reeds aanvaard. Vóór levering wordt aan koper een finale versie van de akte voorgelegd.

AKTE VAN LEVERING

betreft : project "Dames van Vroondaal"
Veld D Fase 5 te 's-Gravenhage
bouwkavel •

Heden, • tweeduizend drieëntwintig, 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 2612 PA Delft, Poortweg 2, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30184361;
 - b. de te Hilversum gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Madestein I B.V.**, kantoorhoudende te 3521 AZ Utrecht, Stadsplateau 14, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 32092338,Kryptovast I B.V. en Madestein I B.V. te dezen handelend als enige vennoten van de te Utrecht gevestigde vennootschap onder firma **Ontwikkelingscombinatie Vroondaal V.O.F.**, kantoorhoudende te 3521 AZ Utrecht, Stadsplateau 14, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30192755 en als zodanig gemelde vennootschap te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigende de vennootschap onder firma hierna te noemen: '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 registergoed.
2. Koper heeft tevens met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: VORM Bouw B.V., met zetel te Papendrecht, kantoorhoudende 3024 EC Rotterdam, Schiehaven 13 (handelsregister 23024782) (de 'Aannemer') een

aannemingsovereenkomst (de 'Aannemingsovereenkomst') gesloten voor de (af)bouw van de op het hierna te omschrijven registergoed te realiseren opstallen.

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 grond bestemd voor de bouw van een woning, gelegen in plangebied "Dames van Vroondaal", bekend als bouwnummer •, plaatselijk bekend te • 's-Gravenhage, •, kadastraal bekend **gemeente Loosduinen, sectie K nummer •**
•LET OP: BWNRS • t/m • TWEE PERCELEN•, groot ongeveer • vierkante meter (•m²), waaraan door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers een voorlopige kadastrale grens- en oppervlakte is toegekend, **•toevoegen bij bouw kavels 204, 211, 214:•** met parkeervoorziening (twee parkeerplaatsen) op eigen erf•;
•toevoegen bij bouw kavels 200, 201, 202, 203, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 212, 213, 218:• met parkeervoorziening (een parkeerplaats) op eigen erf•
•KEUZE BLOK PARKEERPLAATS: bouw kavels 187 t/m 199•
2. een perceel grond bestemd voor de realisering van een parkeerplaats, gelegen in plangebied "Dames van Vroondaal", plaatselijk bekend te •, 's-Gravenhage, •, 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;
3. het een/zestiende (1/16e) onverdeeld aandeel in het tot gemeenschappelijk nut bestemde perceel grond, bestemd voor gebruik als gemeenschappelijk (binnen)terrein bestaande uit een (toegangs)weg met overig toebehoren, kadastraal bekend **gemeente Loosduinen, sectie K nummer •**, ter grootte van ongeveer •, waaraan door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers een voorlopige kadastrale grens- en oppervlakte is toegekend

•EINDE KEUZE

(tezamen • het 'Verkochte').

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 het bepaalde in de Koopovereenkomst, **• KEUZE als aanneemtermijnen zijn vervallen voor de levering:** alsmede de ten tijde van de onderhavige levering van het Verkochte reeds vervallen aanneemtermijn(en) zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst **•EINDE KEUZE •KEUZE als de voor de levering vervallen aanneemtermijnen door verkoper worden gefactureerd –** deze aanneemtermijnen overeenkomstig het bepaalde in de Koopovereenkomst als onderdeel van de koopprijs – **•EINDE KEUZE**, zijn door Koper voldaan door storting op de kwaliteitsrekening ten name van KienhuisHoving Notarissen.
•Er zijn nog geen termijnen van de aanneemsom vervallen. •
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 •, **KEUZE indien aanneemtermijnen als onderdeel van de koopprijs door verkoper gefactureerd worden:** alsmede de hiervoor in lid 2

bedoelde reeds vervallen aanneemtermijnen.

EIGENDOMSVERKRIJGING

Het Verkochte is door Verkoper in eigendom verkregen bij akte van levering op • verleden voor mr. •, 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 • (Verkrijgingsakte).

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

Verskil 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

1. Vanaf heden komen de baten Koper ten goede en zijn de lasten voor zijn rekening.
2. Het risico van het Verkochte (voor wat betreft de grond) is vanaf heden voor rekening van koper. De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte aan de Koper zal geschieden zodra de woning en parkeerplaats worden opgeleverd als bedoeld in de Aannemingsovereenkomst en de bijbehorende Algemene Voorwaarden.
3. Gedurende de (af)bouw zijn de opstallen voor risico van de aannemer. Vanaf het tijdstip van de feitelijke levering (oplevering) aan Koper, draagt Koper het risico van de opstallen. De aannemer is verplicht de opstallen tot de oplevering als bedoeld in de Aannemingsovereenkomst en de bijbehorende Algemene Voorwaarden genoegzaam verzekerd te houden.

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 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, alles voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder tot enige vrijwaring gehouden te zijn, over aan Koper die deze 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 verklaart dat de bodem bij de feitelijke levering geschikt zal zijn voor het gebruik als in de Koopovereenkomst is omschreven.

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.

BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE

BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Artikel 11

Ten aanzien van de bijzondere laten en beperkingen die van toepassing zijn op het Verkochte, wordt verwezen naar:

- a. de Verkrijgingsakte, woordelijk luidend als volgt:
"•aanhaling uit verkrijgingsakte van GEM, bestaande uit eventuele erfdiensbaarheden en definitieve tekst artikel 9 t/m 20 koopovereenkomst gemeente/GEM"

•CONCEPT TEKST•

9. Bijzondere Voorwaarden

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

10. Bestemming en gebruik

- 10.1. De Bouwkavels zijn bestemd voor bebouwing met 32 woningen en parkeerplaatsen.

11. Bouwplicht en Aanvang en Voltooiing bouw

- 11.1. In de AB 2008 (bijlage 2) wordt aan Koper een Bouwplicht opgelegd.
- 11.2. Binnen een periode van 12 (twaalf) maanden na de Aflevering van de Bouwkavels, dient Koper aan te vangen c.q. te starten met de bouw van het bouwprogramma, zoals vastgelegd in de verleende omgevingsvergunning.
- 11.3. Uiterlijk binnen 36 (zesendertig) 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.

12. Bodemonderzoek

- 12.1. Omtrent de aanwezigheid in de Bouwkavels van voor het milieu en/of de volksgezondheid gevaar opleverende stoffen zal bodemonderzoek worden verricht
- 12.2. 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.
- 12.3. In deze verklaring zal worden vermeld dat de grond geschikt is - met in achtname van de inhoud van de bodemkwaliteitsverklaring - voor de beoogde bestemming wonen.
- 12.4. 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.

13. Hagen en erfafscheidingen op de Bouwkavels

- 13.1. 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).
- 13.2. De hagen worden aangeplant 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.

13.3. 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 zorg dienen 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.

13.4. 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.

13.5. 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. met een minimale aanplanthoogte of streefhoogte, zoals aangegeven in de Presentatietekening (**bijlage 5**), welke contractstuk is.

13.6. In het geval wordt afgeweken van de op de Presentatietekening en/of het Beeldkwaliteitsplan Vroondaal Noord II aangegeven/vermelde hagen blijft het hierboven vermelde in artikel 11.1 t/m 11.5 inzake het handhaven van de hagen onverkort van kracht.

14. Parkeerplaats(en) op de Bouwkavel - eigen terrein Bouwkavels

14.1. Voor de bouwnummers 200 t/m 214 en 218 dient Koper voor zijn rekening zorg te dragen voor de aanleg van een en of twee parkeerplaatsen op eigen terrein, zoals aangegeven in de presentatietekening en de Omgevingsvergunning.

14.2. 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.

15. Parkeerplaatsen op gemeenschappelijk parkeerterrein (parkeerkoffer)

15.1. Voor de Bouwkavels genummerd 187 tot en met 199 wordt een gemeenschappelijke parkeerterrein aangelegd door Koper.

15.2. Het parkeerterrein wordt door Koper ingericht en uitgevoerd. De inrichting zal aansluiten op de openbare ruimte qua materialisering en worden afgestemd met, voorgelegd aan GEM Vroondaal alvriens te worden uitgevoerd.

15.3. Aan de particuliere kopers van de Bouwkavels genummerd 187 tot en met 199 zal per Bouwkavel een parkeerplaats worden toegewezen. 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.

15.4. Koper zal zorg dragen voor een zakelijk recht om instandhouding van de

gemeenschappelijke parkeerterreinen te waarborgen. Het groen zal worden ingericht door GEM Vroondaal, overgedragen aan de gemeente en door hen worden onderhouden.

16. Erfdienstbaarheid van achterpad voor de woningen op Bouwkavels

16.1. Koper zal zorg dragen voor het vestigen van een erfdienstbaarheid van achterpad voor de Bouwkavels genummerd: 188 t/m 193, 194 t/m 199, 211 en 213 t/m 217 die gelegen zijn aan een gemeenschappelijk te gebruiken achterpad.

16.2. Het achterpad is bestemd om te worden gebruikt als voetpad al dan niet een rijwiel aan de hand meevoerend.

16.3. 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.

17. Bepalingen ten aanzien van oevervoorziening en talud voor Bouwkavels

17.1. Met betrekking tot de bouwkavels 207, 208, 211 en 218 verbindt Koper 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.

17.2. De taluds worden aangelegd met een helling/steilte van 1:2 met een beschoeiing van maximaal 20 cm boven waterpeil. Deze helling/steilte van de taluds en de beschoeiing dient door Koper in stand te worden gehouden en zo nodig te worden hersteld met handhaving van de helling/steilte van 1:2.

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

17.4. De in dit artikel genoemde bepalingen gelden tevens voor alle rechtsopvolgers van Koper.

18. Leveringsplicht aan GEM Vroondaal

18.1. Koper en GEM Vroondaal zijn overeengekomen, dat Koper op eerste aanzeggen van GEM Vroondaal de onbebouwde Bouwkavels aan GEM Vroondaal juridisch levert 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 - worden geborgd middels de reguliere afbouwgarantie van SWK of Woningborg (of gelijkwaardige garantie). De leververplichting vervalt bij doorverkoop voor die delen van de Bouwkavel waarop genoemde afbouwgarantie is verstrekt.

18.2. Ingeval GEM Vroondaal levering vordert, zal GEM Vroondaal op datum

notariële levering aan Koper de genoemde bedragen uit artikel 3.1 vergoeden, zijnde de Koopprijs voor de levering van het eigendomsrecht van de Bouwkavels.

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

18.4. De kosten van de levering komen voor rekening van Koper.

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

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

19. Boetedingen

19.1. Op de in de Bijzondere Voorwaarden vermeld in artikelen 9 t/m 18 van deze overeenkomst genoemde verplichtingen is voor iedere verplichting het onderstaande boetebeding van toepassing.

19.2. 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 Den Haag een onmiddellijk opeisbare van € 25.000,- voor iedere overtreding.

19.3. Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behoudt GEM Vroondaal en bij afwezigheid van GEM Vroondaal de Gemeente Den Haag 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.

20. Kwalitatieve verplichtingen, kettingbeding

20.1. 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.

20.2. 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) 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 van € 10.000,- voor iedere overtreding.

•EINDE CONCEPTTEKST•

- b. de erfdienstbaarheden gevestigd bij diverse leveringen van erfpachtrechten van bouwpercelen behorend tot Dames van Vroondaal fase 4 door Verkoper aan de kopers van die erfpachtrechten, met betrekking tot het mandelig perceel met kadastraal nummer •••• en de achterpaden van de kadastrale percelen ••••, woordelijk luidend als volgt:
- “Erfdienstbaarheid van voetpad ten laste van mandelig perceel behorend tot de volgende fase en ten behoeve van bouw kavels 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178
- Voorts wordt gevestigd:
- ten laste van het (toekomstige) mandelige terrein behorende bij de bouw kavels in het naastgelegen Fase 5 van het project, grenzend aan de bouw kavels 170 tot en met 178, thans uitmakende een gedeelte van het perceel kadastraal bekend als gemeente Loosduinen, sectie K, nummer 4902, als dienend erf en ten behoeve van de bouw kavels met nummers 170 tot en met 178, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummers 4749, 4751, 4752, 4753, 4755, 4757, 4758, 4760 en 4763, als heersend erf;*
- zonder tegenprestatie doch niet uit vrijgevigheid - 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 te hechten 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:*
- het is toegestaan een fiets, bromfiets, kinderwagen en dergelijke andere kleine voertuigen aan de hand te leiden;*
 - het is verboden vervoermiddelen als vorenbedoeld, alsmede andere voorwerpen op het voetpad te plaatsen;*
 - het is verboden een toegangshekje tot de tuin over het voetpad te laten scharnieren;*
 - de kosten van onderhoud van het dienend erf, alsmede het herstel en vernieuwing daarvan, komen voor rekening van eigenaren van het dienend erf;*
 - de eigenaren van de erven zijn verplicht de door de Verkoper op de aan hen toekomende bouw kavel geplaatste groenafscheidings en hekwerken die aan bedoeld achterpad/mandelig terrein grenzen voor eigen rekening te onderhouden en zo nodig te vernieuwen.”.*

•optie bouwnummers 200 tot en met 218•

De voormelde aangehaalde erfdienstbaarheden sub b hebben feitelijk betrekking op de percelen met kadastrale nummers •••• en niet op het Verkochte. Deze erfdienstbaarheden zijn derhalve niet van toepassing op het Verkochte en hoeven derhalve niet langer te worden opgenomen in opvolgende leveringen;

•einde optie

- c. de erfdienstbaarheid gevestigd bij •, woordelijk luidend als volgt:

“Erfdienstbaarheid van voetpad tussen bouwkavels 179 en 181 tot en met 186 en een woning behorend tot volgende fase, grenzend aan het voetpad

Voorts wordt gevestigd:

over en weer ten behoeve en ten laste van de bouwkavels met nummers 182 tot en met 186, plaatselijk bekend te 2553 MC 's-Gravenhage, Graafschap Hollandlaan 149, 151, 153, 155 en 157, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K nummers 4769, 4764, 4762, 4759 en 4754 als dienend erf en als heersend erf en tevens ten behoeve van de bouwkavel met nummer 179, plaatselijk bekend te 2553 MP 's-Gravenhage, Elisabeth van Brunswijklaan 4 en bouwkavel met nummer 181, plaatselijk bekend te 2553 MC 's-Gravenhage, Graafschap Hollandlaan 147, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummers 4765 en 4775, alsmede ten behoeve van een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K nummer 4902, voor zover daar in de volgende fase bouwnummer 187 wordt gerealiseerd (zoals aangegeven op de aangehechte tekening), als heersend erf,

zonder tegenprestatie:

de erfdienstbaarheid van voetpad om te komen van en te gaan naar de openbare weg, over het op een gedeelte van de dienende erven te realiseren achterpad, welk achterpad schetsmatig 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 het dienend erf, ieder voor een gelijk deel.*
- f. de eigenaren van de erven zijn verplicht de door de Verkoper op de aan hen toekomende bouwkavel geplaatste groenafscheidingen en hekwerken die aan bedoeld achterpad grenzen voor eigen rekening te onderhouden en zo nodig te vernieuwen.”.*

•optie alle bouwnummers behalve bouwnummer 187•

De voormelde aangehaalde erfdiensbaarheden sub c hebben feitelijk betrekking op het bouwnummer 187 met kadastraal nummer • en niet op het Verkochte. Deze erfdiensbaarheden zijn derhalve niet van toepassing op het Verkochte en hoeven derhalve niet langer te worden opgenomen in opvolgende leveringen.

•einde optie

Gedoogplicht voorzieningen ten algemene nutte, kwalitatieve verplichting

Artikel 1•

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, zoals (en voor zover van toepassing) onder meer de voorzieningen ten behoeve van energie, water, data aansluitingen 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.”

De hiervoor cursief aangehaalde verplichtingen tot dulden en niet-doen, worden hierbij ten behoeve van Verkoper aan Koper opgelegd en door Koper aanvaard 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.

Vestiging erfdiensbaarheden

Artikel 1

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst worden hierbij - om niet doch niet uit vrijgevigheid -, voor zover niet reeds bij een eerdere levering gevestigd, over en weer ten behoeve en ten laste van de bouwkevels:

KEUZE:

• bouwnummer 187 tot en met 193

- 187 tot en met 193, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage, •, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummers •••;

• bouwnummer 194 tot en met 199

- 194 tot en met 199, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage, •, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummers •••;

• bouwnummer 200 tot en met 204

- 200 tot en met 204, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage, •, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummers •••;

• bouwnummer 205 en 206

- 205 en 206, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage, •, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummers •••;

• bouwnummer 207 en 208

- 207 en 208, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage, •, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummers •••;

• bouwnummer 209 en 210

- 209 en 210, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage, •, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummers •••;

• bouwnummer 211, 217 en 218

- 211, 217 en 218, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage, •, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummers •••;

• bouwnummer 212 en 213

- 212 en 213, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage, •, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummers •••;

• bouwnummer 214 tot en met 218

- 214 tot en met 218, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage, •, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummers •••;

•einde keuze

de volgende erfdiensbaarheden gevestigd en aangenomen:

Erfdiensbaarheid 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 en/of schuur en/of garage 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.

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

- a. deze erfdiensbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;
- b. deze erfdiensbaarheden worden niet geacht te zijn verzwaaard 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 erfdiensbaarheid nodig is, zoals het voor het plegen van onderhoud en vernieuwing;
- e. deze erfdiensbaarheid geldt niet voor bouwwerken die niet zijn voorzien in het bouwplan (inclusief meerwerkopties); voor deze bouwwerken blijft het burennrecht van Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek gelden.

Erfdiensbaarheid 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 erfdiensbaarheden 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 OPNEMEN BIJ LEVERING BOUWKAVELS 211 en 213 t/m 217

Erfdienstbaarheid van voetpad ten laste van bouwkavels 213 tot en met 217 en ten behoeve van bouwkavels 211 en 213 tot en met 217

Voorts wordt gevestigd:

- ten laste van de bouwkavels met nummers 213 tot en met 217, plaatselijk bekend •, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K nummers ••••• als dienend erf en ten behoeve van de bouwkavels met nummers 211 en 213 tot en met 217, plaatselijk bekend •, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K nummers ••••••, als heersend erf,

zonder tegenprestatie:

de erfdienstbaarheid van voetpad om via het dienend erf te komen van en te gaan naar de openbare weg, 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. het is toegestaan een fiets, bromfiets, kinderwagen en dergelijke andere kleine voertuigen aan de hand te leiden;
- b. het is verboden vervoermiddelen als vorenbedoeld, alsmede andere voorwerpen op het dienend erf te plaatsen;
- c. het is verboden een toegangshekje tot de tuin over het dienend erf te laten scharnieren;
- d. de kosten van onderhoud van het dienend erf, alsmede het herstel en vernieuwing daarvan, komen voor rekening van eigenaren van de heersende erven, ieder voor een gelijk deel;
- e. de eigenaren van de aan dit achterpad grenzende erven zijn verplicht de door de Verkoper op de aan hen toekomende bouwkavel geplaatste groenafscheidings en hekwerken die aan bedoeld achterpad/mandelig terrein grenzen voor eigen rekening te onderhouden en zo nodig te vernieuwen.

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 en ten laste van het Verkochte en de andere aan het dienend erf grenzende percelen.

• EINDE KEUZE BLOK

• KEUZE BLOK OPNEMEN BIJ LEVERING BOUWKAVELS 188 t/m 193

Erfdienstbaarheid van voetpad ten laste van bouwkavels 189 tot en met 193 en ten behoeve van bouwkavels 188 tot en met 193

Voorts wordt gevestigd:

- ten laste van de bouwkavels met nummers 189 tot en met 193, plaatselijk bekend •, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K nummers ••••• als dienend erf en ten behoeve van de bouwkavels met nummers 188 tot en met 193, plaatselijk bekend •, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K nummers ••••••, als heersend erf,

zonder tegenprestatie:

de erfdienstbaarheid van voetpad om via het dienend erf te komen van en te gaan naar de mandelige weg, 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. het is toegestaan een fiets, bromfiets, kinderwagen en dergelijke andere kleine voertuigen aan de hand te leiden;
- b. het is verboden vervoermiddelen als vorenbedoeld, alsmede andere voorwerpen op het dienend erf te plaatsen;
- c. het is verboden een toegangshekje tot de tuin over het dienend erf te laten scharnieren;
- d. de kosten van onderhoud van het dienend erf, alsmede het herstel en vernieuwing daarvan, komen voor rekening van eigenaren van de heersende erven, ieder voor een gelijk deel;
- e. de eigenaren van de aan dit achterpad grenzende erven zijn verplicht de door de Verkoper op de aan hen toekomende bouwkevel geplaatste groenafscheidings en hekwerken die aan bedoeld achterpad/mandelig terrein grenzen voor eigen rekening te onderhouden en zo nodig te vernieuwen.

Koper geeft onherroepelijk volmacht aan Verkoper om in gelijke zin erf dienstbaarheden als hiervoor omschreven overeen te komen, te vestigen en aan te nemen over een weer ten behoeve en ten laste van het Verkochte en de andere aan het dienend erf grenzende percelen.

•EINDE KEUZE BLOK

• KEUZE BLOK OPNEMEN BIJ LEVERING BOUWKAVELS 194 t/m 199

Erf dienstbaarheid van voetpad en behoeve en ten laste van bouwkevels 194 tot en met 199

Voorts wordt gevestigd:

- ten laste van de bouwkevels met nummers 194 tot en met 199, plaatselijk bekend •, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K nummers ••••• als dienend erf en ten behoeve van de bouwkevels met nummers 194 tot en met 199, plaatselijk bekend •, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K nummers •••••, als heersend erf,

zonder tegenprestatie:

de erf dienstbaarheid van voetpad om via het dienend erf te komen van en te gaan naar de mandelige weg, en wel te voet, met de fiets of andere klein voertuig (gemotoriseerde voertuigen mogen slechts met afgezette motor worden meegevoerd).

Voormelde erf dienstbaarheid wordt gevestigd onder de navolgende bepalingen:

- a. het is toegestaan een fiets, bromfiets, kinderwagen en dergelijke andere kleine voertuigen aan de hand te leiden;
- b. het is verboden vervoermiddelen als vorenbedoeld, alsmede andere voorwerpen op het dienend erf te plaatsen;
- c. het is verboden een toegangshekje tot de tuin over het dienend erf te laten scharnieren;
- d. de kosten van onderhoud van het dienend erf, alsmede het herstel en vernieuwing daarvan, komen voor rekening van eigenaren van de heersende erven, ieder voor een gelijk deel;
- e. de eigenaren van de aan dit achterpad grenzende erven zijn verplicht de door de Verkoper op de aan hen toekomende bouwkevel geplaatste groenafscheidings en hekwerken die aan bedoeld achterpad/mandelig terrein grenzen voor eigen rekening te onderhouden en zo nodig te vernieuwen.

Koper geeft onherroepelijk volmacht aan Verkoper om in gelijke zin erf dienstbaarheden als hiervoor omschreven overeen te komen, te vestigen en aan te nemen over een weer

(binnen)terrein, bestaande uit een (toegangs)weg met overig toebehoren wordt gerealiseerd, wordt hierbij onder de navolgende bepalingen bestemd tot gemeenschappelijk nut (mandeligheid) als bedoeld in artikel 5:60 Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de omliggende kadastrale percelen waarop parkeerplaatsen worden gerealiseerd, plaatselijk bekend •, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummers ••••••••••••••, aan welke kadastrale percelen door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, aan welke kadastrale percelen door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, zulks onder de navolgende bepalingen:

•einde suboptie

De rechthebbenden van bedoelde percelen, hierna ook te noemen “deelgenoten”. Onder deelgenoten worden hierbij tevens verstaan de huisgenoten, die op grond van een goederenrechtelijk of persoonlijk recht bevoegd zijn een woning te bewonen of te gebruiken.

Tot de mandeligheid behoren: de (toegangs)weg, eventuele collectieve (groen)voorzieningen en verder aan- en toebehoren.

Het aandeel en bijdrage

Artikel 1

1. Het aan een deelgenoot toebehorende aandeel is een van zijn voormelde erf afhankelijk recht, zijnde voor iedere deelgenoot het een/zestiende (1/16^e) aandeel. Levering en bezwaring van het erf treft op gelijke wijze het aandeel.
2. Een aandeel kan niet afzonderlijk van het erf worden overgedragen, ook niet aan een of meer van de overige deelgenoten. Artikel 5:66 lid 1 en lid 2 van het Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing casu quo wordt uitgesloten.
3. De verkrijger 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.

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 gemeenschappelijk (binnen-)terrein, bestaande uit een (toegangs)weg met eventueel collectieve (groen)voorzieningen om te komen van en naar de openbare weg van en naar de parkeerplaatsen en de aan de mandelige zaak grenzende achterpaden casu quo 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 de bezoekers zijn verplicht te parkeren op de aan de betreffende deelgenoot toekomende parkeerplaats;
 - 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.
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 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

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 stemming.

Verplichtingen in verband met erfdienstbaarheden ten laste van de mandelige zaak

Artikel 8

Erfdienstbaarheden ten laste van de mandelige zaak

Ten laste van de mandelige zaak zijn erfdienstbaarheden van pad gevestigd.

De deelgenoten zullen de verplichtingen, waaronder het dulden van het gebruik door de eigenaren van de heersende erven als opgenomen in de erfdienstbaarheid, die hier voor hen uit voortvloeien nakomen.

Kettingbeding

Artikel 9

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 vijftienduizend euro (€ 25.000,00).

Einde mandeligheid

Artikel 10

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 8

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.

Erfdienstbaarheid van pad ten laste van mandelige zaak

Voorts is in de akten waarbij de Verkoper de erfpachtrechten van de tot Dames van Vroondaal fase 4 behorende bouwkavels met nummers • tot en met • heeft overgedragen ten behoeve van deze bouwkavels en ten laste van de mandelige zaak een erfdienstbaarheid van voetpad gevestigd, zoals hiervoor in deze akte aangehaald bij de bestaande erfdienstbaarheden sub b.

•KEUZEBLOK INDIEN PARKEERPLAATS + MANDELIGE WEG BIJ DE PARKEERPLAATSEN

•KEUZEBLOK KAVELS 188 t/m 199, 214, 215 en 216

Vestiging kwalitatieve verplichting verlichtingsarmaturen

Artikel •

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 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.

De kwalitatieve verplichting wordt bij deze door Verkoper namens en ten behoeve van GrondExploitatieMaatschappij Vroondaal Beheer B.V., in hoedanigheid van enig beherend vennoot van de commanditaire vennootschap GrondexploitatieMaatschappij Vroondaal C.V., hierna te noemen: GEM Vroondaal en – bij afwezigheid van GEM Vroondaal – de gemeente Den Haag en haar rechtsopvolgers aanvaard.

•EINDE KEUZE•

Oplegging en Aanvaarding

Artikel

Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle voormelde bijzondere lasten en beperkingen, beperkte rechten, kettingbedingen, gedoogplichten, instandhoudingsplichten en kwalitatieve verplichtingen. Voor zover in voormelde bepalingen, bepalingen, verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen die Verkoper verplicht is aan Koper op te leggen doet hij dat bij deze, terwijl Koper deze bepalingen, verplichtingen, lasten en/of beperkingen bij deze uitdrukkelijk aanvaardt.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij tevens door Verkoper voor die derden, waaronder GEM Vroondaal en de Gemeente Den Haag dan wel haar rechtsoptvolgers, aanvaardt.

Koper verklaart een kopie van 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 te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan bekend te zijn.

OMZETBELASTING/OVERDRACHTSBELASTING

1. De Verkoper is ter zake de levering van het Verkochte ondernemer in de zin van artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968.
2. De onderhavige levering betreft de levering van een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968; mitsdien is van rechtswege omzetbelasting verschuldigd over de koopprijs. Het Verkochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt.
3. 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

Ten aanzien van het Verkochte zijn geen publiekrechtelijke beperkingen vermeld in de Basisregistratie Kadaster, behoudens die luidende:

"Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening (in onderzoek)

Betrokken bestuursorgaan: Gemeente Den Haag

Afkomstig uit stuk: Hyp4 80136/00085 ingeschreven op 28-12-2020"

GARANTIE – EN WAARBORGREGELING

De op het Verkochte •sub 1• te realiseren woning met verder toe- en aanbehoren maakt deel uit van een door SWK 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 opstalrechten, erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen/rectificatie

1. Koper verleent onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers werkzaam ten kantore van KienhuisHoving, zo tezamen als ieder van hen afzonderlijk, zulks met de macht van substitutie om al die erfdiensbaarheden 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 hierbij volmacht met het recht van substitutie aan verkoper en/of aan ieder van de medewerkers van mij, notaris, om aan de (openbare) nutsbedrijven die rechten (bijvoorbeeld opstalrechten of erfdienstbaarheden) te verlenen inzake voorzieningen, zowel aan of in het verkochte of bijbehorende grond ten behoeve van gas, water, licht, elektra, telecommunicatie en dergelijke zoals benodigd voor de realisatie van het project waarvan het verkochte deel uitmaakt.
 3. Koper verleent onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers werkzaam ten kantore van KienhuisHoving, 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 Verkoper blijkt uit een (1) onderhandse akte van volmacht, welke aan de Verkrijgingsakte is gehecht.

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

AANGEHECHTE STUKKEN

De volgende stukken worden aan deze akte gehecht:

- keuze bouwnummers 211 en 213 t/m 217
- tekening erfdienstbaarheden achterpad bouwnummers;
- einde keuze
- keuze bij volmacht koper:
- volmacht Koper;
- einde keuze

WOONPLAATSKEUZE

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 Newtonlaan 265, 3584 BH Utrecht.

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

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