

Project: C.11 - Tolhuiskade te Amsterdam  
Bouwnummer: 8  
Makelaar:

---

Notaris:  
Brummelhuis Notarissen  
De Cuserstraat 5  
1081 CK Amsterdam  
T 020-644 42 22  
[nieuwbouw@notariskantoorbrummelhuis.nl](mailto:nieuwbouw@notariskantoorbrummelhuis.nl)

**KOOPCONTRACT APPARTEMENTSRECHT**  
versie 05-07-2024

**De ondergetekenden:**

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Synchroon B.V.**, statutair gevestigd te Utrecht, kantoor houdende te 3521 AZ Utrecht, Stadsplateau 14, correspondentieadres: 3500 AK Utrecht, Postbus 431, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder dossiernummer 24437966  
Telefoonnummer: 088 – 0105700  
e-mail: [info@synchroon.nl](mailto:info@synchroon.nl)  
internet: [www.synchroon.nl](http://www.synchroon.nl)  
Rechtsgeldig vertegenwoordigd door: de heer ir. H.J. van Dam, statutair directeur of de heer T.B. Verhoeven MSRE, statutair directeur

hierna te noemen: **Verkoper**;

2. \*  
(tezamen) hierna te noemen: **Koper**;

Verkoper en Koper hierna gezamenlijk ook te noemen: **Partijen** of ieder afzonderlijk: **Partij**,

**komen overeen:**

Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt:

1. het voortdurend recht van erfpacht van het appartementsrecht - eigendom van de gemeente Amsterdam – rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte(n) en verder toebehoren, gelegen op de vierde verdieping van het gebouw, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 8, plaatselijk bekend 1031 HS Amsterdam, Leen Jongewaardkade 131, kadastraal bekend **gemeente Amsterdam, sectie K, nummer 11635 A-8**, uitmakende het tweehonderdeenzeventig/eenduizend achthonderdvierendertigste (271/1.834<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het gebouw met toebehoren, welk gebouw onder meer bevat tien (10) woningen, gelegen op de begane grond, eerste tot en met zesde verdieping, een stallingsruimte voor fietsen en scooters en verder toebehoren, plaatselijk bekend 1031 HS Amsterdam, Leen Jongewaardkade 117 tot en met 135 (oneven nummers), ten tijde van de splitsing in appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, nummer 11498, (ongeveer) groot vierhonderd zestien vierkante meter (416 m<sup>2</sup>) aan welk perceel door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend;
2. eenduizend negenhonderdachtentwintig/tweehonderdvierendertigzeshonderdtwintigste (1.928/234.620<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in het voortdurend recht van erfpacht van een perceel bouwterrein, gelegen aan en nabij het Ina van Faassenhof te

Amsterdam, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend **gemeente Amsterdam, sectie K, nummer 11506**, (ongeveer) groot éénderduizend zeshonderdachtenveertig vierkante meter (1.648 m<sup>2</sup>), waaraan door het Kadaster voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, met de zich in casu quo op dat terrein gesitueerde werken waaronder met name wordt begrepen de gemeenschappelijke binnenterrein, omvattende onder meer de toegangswegen/paden, afscheiding(en), terreinmarkeringen, verlichtingsarmaturen/masten en overige inrichting van de terreindelen, de onder de verharding van wegen/paden eventueel gelegen riolering- en of drainageleidingen tot aan het gemeenterioolstelsel inclusief de ten behoeve van een goede afwatering in wegen/paden aangelegde afvoerputten, hemelwaterafvoerleidingen, waterreservoir (indien aanwezig), leidingen voor NUTS-voorzieningen en al het geen zich overigens in of op het terrein bevindt, ten behoeve van de aanliggende kavels (C1 tot en met C3, C6 tot en met C18, C20 en C26), zoals aangegeven op de uitgiftetekening nummer T21000138 van vijftien april tweeduizend eenentwintig, welk terrein tot mandelig nut zal worden bestemd voor de aan het mandelig binnenterrein gelegen kavels C1 tot en met C3, C6 tot en met C18, C20 en C26, bij akte voor mr. M.G. Brummelhuis, notaris te Amsterdam, te verlijden. Voormeld perceel is belast met een zakelijk recht van opstalrecht voor een hybride stadsverwarmingsinstallatie met bijbehorende kabels, leidingen, netwerken en verder toebehoren op acht juni tweeduizend eenentwintig voor genoemde notaris Brummelhuis verleden, ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Westpoort Warmte B.V., gevestigd te Amsterdam, kantoor houdende te 102 BR Amsterdam, Hoekenrode 8, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder dossiernummer 34121626, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 op negen juni tweeduizend eenentwintig in deel 81467, nummer 32. Het hiervoor onder 2 genoemde onverdeeld aandeel in de mandeligheid bedraagt voor kavel C11 in totaal eenderduizend negenhonderd achtentwintig/drieëntwintigduizend vierhonderd tweeënzestigste (1.928/23.462<sup>e</sup>). Het gebouw bestaat uit tien (10) woningen. Ieder draagt voor een zelfde aandeel bij, zijnde een/tiende (1/10<sup>e</sup>). Het aandeel is derhalve per woning eenderduizend negenhonderd achtentwintig/tweehonderdvierendertigduizend zeshonderd twintigste (1.928/234.620<sup>e</sup>), tezamen hierna te noemen: **Verkochte**.

De koopprijs bedraagt voor het Verkochte € \* \_\_\_\_\_ vrij op naam, hierna te noemen: **Koopprijs**.

## DEFINITIES

In dit koopcontract wordt verstaan onder:

1. **Gebouw:**  
het hiervoor onder 1. bedoelde gebouw met grond en toebehoren;
2. **Gebruikseenheid:**  
het/de voor afzonderlijk gebruik bestemde gedeelte(n) van het Gebouw, tot welk gebruik het Verkochte recht geeft;
3. **Gemeenschappelijke gedeelten:**  
die gedeelten van het Gebouw ten aanzien van het Verkochte die blijkens de akte(n) van (wijziging) (onder)splitsing en/of de daaraan gehechte tekening(en) niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
4. **Kadaster:**  
de Dienst voor het kadaster en de openbare registers;
5. **Koop:**  
de in dit koopcontract neergelegde overeenkomst van koop;
6. **Kwaliteitsrekening:**  
de in artikel 25 van de Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van

de hierna onder 8. te noemen notaris dan wel de maatschap of vennootschap waarin hij met meer notarissen samenwerkt, welke rekening wordt aangehouden bij ING BANK NV ten name van Brummelhuis Notarissen met IBAN-nummer NL12INGB0006140001 en BIC Code INGBNL2A;

7. **Leveringsakte:**  
de voor de levering vereiste akte te verlijden ten overstaan van de hierna onder 9. te noemen notaris;
8. **Leveringsdatum:**  
de datum als bedoeld in artikel 9;
9. **Notaris:**  
mr. M.G. Brummelhuis, mr. L.J.J. van der Kloes of mr. K.L.A. Kok, allen notaris te Amsterdam dan wel diens waarnemer of een aan diens protocol toegevoegd notaris of een andere notaris verbonden aan Brummelhuis Notarissen;
10. **Vereniging of VvE:**  
de desbetreffende vereniging van eigenaars ten aanzien van het Verkochte, bedoeld in artikel 5:124 en verder van het Burgerlijk Wetboek.

De Koop geschiedt onder de volgende bijzondere en algemene bepalingen, wat betreft de algemene bepalingen voor zover daarvan bij de bijzondere bepalingen niet is afgeweken.

#### **BIJZONDERE BEPALINGEN:**

##### **Kosten en belastingen**

###### **Artikel 1**

1. a. De notariële kosten ter zake van de Koop en de kosten wegens de levering en overdracht van het Verkochte, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van **Verkoper**.  
Kosten voor bijzondere notariële verrichtingen en de in verband daarmee gemaakte verschotten worden door Partijen niet beschouwd als kosten in de zin van dit artikel en komen voor rekening van de Partij die het betreft.  
Ingeval van ontbinding van de Koop zullen de kosten wegens de werkzaamheden van de Notaris ter zake van dit koopcontract worden berekend op basis van bestede tijd.
- b. De notariële kosten in verband met de aflossing en doorhaling van eventuele hypotheek en/of beslagen die op het Verkochte rusten, zijn voor rekening van Verkoper.
- c. De in lid a. bedoelde kosten worden vermeerderd met de in verband met de Koop gemaakte verschotten, zoals de onderzoeks- en inschrijvingskosten van het Kadaster en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting. De onderzoekskosten van de overige (openbare) registers en het Verificatie Informatie Systeem (VIS) en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting met betrekking tot respectievelijk Verkoper en Koper, komen voor rekening van de Partij die het onderzoek betreft.
2. De door de Vereniging of haar (administratief) beheerder eventueel in rekening te brengen kosten wegens uittreding respectievelijk toetreding, komen voor rekening van Verkoper respectievelijk Koper.
3. Alle belastingen (overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting), zijn voor rekening van Verkoper en onderdeel van de koopsom van het Verkochte. Ter zake de afhandeling van de fiscaliteiten, in het bijzonder de overdrachtsbelasting, dient Koper bij de Levering onherroepelijke volmacht aan de Verkoper, alsmede aan ieder van de medewerkers werkzaam ten kantore van Brummelhuis Notarissen te Amsterdam, te verlenen.
4. Verkoper garandeert wat betreft het Verkochte te handelen als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en garandeert dat de levering ten aanzien van het Verkochte plaats vindt voor, op of uiterlijk twee jaren na het tijdstip van de eerste ingebruikneming, zodat omzetbelasting verschuldigd is wegens de levering van het Verkochte
5. De in de koopprijs begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van 21%,

conform de bepalingen van de Wet op de Omzetbelasting 1968. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting (BTW) wordt gewijzigd zal tussen partijen verrekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake.

Koper zal ten aanzien van de levering van het Verkochte een beroep doen op de vrijstelling van artikel 15 lid 1a Wet belastingen van rechtsverkeer.

6. De kosten voor bijzondere notariële verrichtingen en de kosten voor de werkzaamheden als bedoeld in artikel 12 lid 2 hierna, en de in verband daarmee gemaakte verschotten, worden door partijen niet beschouwd als kosten in de zin van lid 1 sub a tweede alinea en komen voor rekening van de partij die het betreft.

### **Garanties van Verkoper**

#### **Artikel 2**

Verkoper garandeert:

- a. Ten tijde van het ondertekenen van de Leveringsakte bevoegd te zijn tot de overdracht van het Verkochte.
- b. Tot op heden zijn ten aanzien van het Verkochte, de Gebruikseenheid en/of de Gemeenschappelijke gedeelten van overheidswege geen voorzieningen voorgeschreven of schriftelijk aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald, noch zijn er handhavingsbesluiten aangekondigd of meegedeeld.
- c. Er is heden geen sprake van leegstaan in de zin van de Leegstandwet en de daaruit voortvloeiende regulering.
- d. Het Verkochte, noch het Gebouw is heden niet opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving:
  1. als beschermd monument in de zin van de Erfgoedwet;
  2. door de gemeente of provincie als beschermd monument.
- e. Met betrekking tot het Verkochte, de Gebruikseenheid en/of de Gemeenschappelijke gedeelten is geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen.
- f. De zich in de Gebruikseenheid en/of de Gemeenschappelijke gedeelten bevindende technische installaties en aan- en afvoerleidingen en bedradingen - voor zover dienstbaar aan het Verkochte - functioneren heden naar behoren en het gebruik daarvan is door de daartoe bevoegde instanties niet op enigerlei wijze beperkt.
- g. Met betrekking tot het Verkochte bestaan heden geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten en deze zullen evenmin bestaan bij het ondertekenen van de Leveringsakte.
- h. Het Verkochte en Gebruikseenheid zullen bij het ondertekenen van de Leveringsakte ongevorderd zijn en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zijn.
- i. Het Verkochte / de Gebruikseenheid zal bij het ondertekenen van de Leveringsakte ontruimd zijn, vrij van huren en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming.
- j.
  1. a. Op het recht van erfpacht betreffende het Verkochte sub 1. zijn van toepassing de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, welke Algemene Bepalingen zijn vastgesteld door de Raad van de Gemeente Amsterdam bij zijn besluit van vijftien november tweeduizend, nummer 689, en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, voormalige vestiging te Amsterdam, op zeven en twintig december twee duizend, in register Hypotheken 4, deel 17109, nummer 37, met inachtneming van de bij besluit nummer 226/640 de dato één oktober tweeduizend veertien vastgestelde afwijking van artikel 7 lid 1, en de bij zijn besluiten nummer 226/640 van één oktober tweeduizend veertien en nummer 263/1257 van vijftientwintig november tweeduizend vijftien vastgestelde aanwijzing omtrent de toepassing van de artikelen 8 lid 2 en 9 lid 2 van die bepalingen, hierna te noemen: **de Algemene Bepalingen 2000**, alsmede de bijzondere erfpachtbepalingen als opgenomen in een akte vestiging

- erfpacht op 31 maart 2022 verleden voor een toegevoegd notaris in het protocol van mr. M.G. Brummelhuis, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op 31 maart 2022 in register Hypotheken 4 in deel 83927 nummer 58, mede in verband met een akte van bekrachtiging op 11 april 2022 verleden voor een toegevoegd notaris in het protocol van genoemde notaris Brummelhuis, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op 11 april 2022 in register Hypotheken 4 in deel 84020 nummer 76.
- b. Op het recht van erfpacht betreffende het Verkochte sub 2. zijn van toepassing de Algemene Bepalingen 2000, alsmede de bijzondere erfpachtbepalingen als opgenomen in een akte vestiging erfpacht op 8 juni 2021 verleden voor genoemde notaris Brummelhuis, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op 9 juni 2021 in register Hypotheken 4 in deel 81467 nummer 36,
2. a. De erfpacht betreffende het Verkochte sub 1. is voortdurend.  
De canon is voor het eerste erfpachtijdvak van vijftig jaar vooruitbetaald. Het eerste erfpachtijdvak loopt van zestien maart tweeduizend tweeëntwintig tot en met vijftien maart tweeduizend tweeënzeventig.
- b. De erfpacht betreffende het Verkochte sub 2. is voortdurend.  
Het eerste erfpachtijdvak loopt van zestien mei tweeduizend eenentwintig tot en met vijftien mei tweeduizend eenenzeventig  
De erfpachtcanon voor het Verkochte sub 2. bedraagt nihil.
3. De in de erfpachtvoorwaarden toegestane bestemming betreffende het Verkochte sub 1. is meergezinskoopwoning cum annexis.  
De in de erfpachtvoorwaarden toegestane bestemming betreffende het Verkochte sub 2. is gemeenschappelijk binnentuin.  
Het Verkochte is gebouwd in overeenstemming met de erfpachtvoorwaarden.
- k. 1. Het reglement van de Vereniging ten aanzien van het Verkochte sub 1 luidt thans zoals dit is vastgesteld bij een akte van splitsing in appartementsrechten/vestiging erfdiensbaarheden op eenendertig maart tweeduizend tweeëntwintig voor geen toegevoegd notaris in het protocol van mr. M.G. Brummelhuis, notaris te Amsterdam, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op een april tweeduizend tweeëntwintig in register Hypotheken 4, in deel 83940, nummer 49, meer speciaal naar het daarin van toepassing verklaarde de bepalingen van het modelreglement (met uitzondering van de Annex), vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en opgenomen in een akte op negentien december tweeduizend zeventien verleden voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 op diezelfde dag in deel 72212 nummer 160, welke bepalingen, evenals de verdere inhoud van de akte van splitsing en een eventueel huishoudelijk reglement, mede verbindend is voor Koper.  
Krachtens het daarbij bepaalde is de bestemming van de Gebruikseenheid: woning met buitenruimte.  
De Vereniging, genaamd Vereniging van Eigenaars Leen Jongewaardkade 117 tot en met 135 (oneven nummers) te Amsterdam (gebouw C11) te Amsterdam, is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 89423615.  
Het adres van de Vereniging is via de beheerder.  
De administratie van de Vereniging wordt gevoerd door: Munnik VVE Beheer, Jadelaan 107 te 2132 XZ Hoofddorp, Postbus 654, 2130 AR Hoofddorp, tel: 023 – 5631403, e-mail: [beheer@munnik-vve.nl](mailto:beheer@munnik-vve.nl).  
De Verkoper heeft als eerste bestuurder en als Vereniging van Eigenaars besloten een overeenkomst aan te zullen gaan met Munnik VvE Beheer B.V. uit Hoofddorp met betrekking tot het administratief beheer van eerdergenoemde Vereniging van Eigenaars. Deze overeenkomst wordt gesloten voor een periode van twee (2) jaar,

ingående na oplevering van de algemene ruimten. De vergadering is aan deze benoeming/overeenkomst gebonden zonder dat zij bekrachtiging behoeft. Na deze periode is de Vereniging van Eigenaars vrij om de overeenkomst te ontbinden of voort te zetten.

2. De Vereniging heeft thans geen andere schulden dan die uit hoofde van de normale lasten, belastingen en heffingen ter zake het Gebouw en de exploitatie waaronder begrepen verzekering en administratie daarvan.  
De Vereniging heeft geen besluiten genomen waaruit voor de appartementseigenaars een aanmerkelijke verzwaring van bestaande financiële verplichtingen en/of nieuwe financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien.
  3. Aan het Verkochte is niet op de wijze als bedoeld in artikel 5:112 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek mede verbonden het lidmaatschap van een andere vereniging
  4. Het aandeel van Verkoper in de reserve- en/of onderhoudsfondsen van de Vereniging is pm.
  5. Ten aanzien van het Verkochte bedraagt:
    - het voorschot servicekosten verschuldigd aan de Vereniging per maand € 517,37, waarin niet begrepen een voorschot op stookkosten;
    - de door de Vereniging in rekening te brengen toetredingskosten: € pm;
    - de door de Vereniging in rekening te brengen administratiekosten: € 121,00.
  6. Koper zal ten aanzien van het Verkochte sub 2 lid worden van een nog op te richten beheervereniging.
- I. Er zijn geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, kettingbedingen die aan Koper dienen te worden opgelegd en/of andere bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 van het Burgerlijk Wetboek, anders dan die welke zijn vermeld in de aan Koper overhandigde concept model akte van levering en vorengemelde akten van splitsing.
  - m. Er zijn geen beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de Omgevingswet of het overgangsrecht zoals dit volgt uit het Invoeringsbesluit Omgevingswet.
  - n. Blijkens de elektronische eigendomsinformatie verstrekt door het Kadaster zijn op heden in de Basisregistratie Kadaster en de Landelijke voorziening WKPB ten aanzien van het Verkochte de volgende publiekrechtelijke beperkingen vermeld:
    - **Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster**  
Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming **Betrokken bestuursorgaan** Gemeente Amsterdam **Afkomstig uit stuk** Hyp4 79588/00124 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) **Ingeschreven op** 04-11-2020 om 14:02;
    - **Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster**  
Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel Splitsing **Betrokken (rechts)persoon** Gemeente Amsterdam, **datum in werking** achttien januari tweeduizend vierentwintig **Afkomstig uit stuk** Hyp4 88050/143 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) **Ingeschreven op** 29-01-2024 om 11:08
    - een besluit op grond van artikel 110 I Wet Geluidhinder bestaat, welk besluit is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 op zeven juni tweeduizend twaalf in deel 61447 nummer 121.
  - o. De WOZ-waarde van het Verkochte voor het jaar 2024 is € pm  
De lasten, belastingen en heffingen ten laste van de eigenaar en/of zakelijk gerechtigde met betrekking tot het Verkochte voor het jaar 2024 zijn de volgende:
    - onroerendezaakbelasting (eigenarendeel) per jaar € pm
    - watersysteemheffing gebouwd per jaar € pm
    - rioolheffing (eigenarendeel) per jaar € pm
  - p. Alle in dit artikel 2 genoemde lasten, belastingen, heffingen en overige lasten, voor zover opeisbaar, zijn voldaan.
  - q. De Gebruikseenheid is (als onderdeel van het Gebouw) verzekerd via de opstalverzekering op naam van de Vereniging, zulks tenminste tegen herbouwwaarde bij een solide

verzekeringsmaatschappij op de bij Nederlandse schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden.

Er is Verkoper geen verhoogd risico bekend; de laatste premie is betaald.

- r. Met betrekking tot het Verkochte en/of het Gebouw is heden geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure, arbitrage of mediation aanhangig of aangekondigd.
- s. Op het Verkochte, de Gemeenschappelijke gedeelten en de installaties als bedoeld onder f. rusten geen retentierechten en deze zullen evenmin daarop rusten ten tijde van het ondertekenen van de Leveringsakte.
- t. Het Gebouw en de Gebruikseenheid zijn heden aangesloten op de (openbare) leidingen voor water, verwarming (WKO), elektriciteit en riool.  
Het Gebouw heeft heden rechtmatig en onbeperkt uitgang op de openbare weg op de wijze als ter plaatse blijkt.  
De Gebruikseenheid heeft aansluiting op de infrastructuur voor dataverkeer.
- u. De Gebruikseenheid is ongebruikt.
- v. Verkoper beschikt ten aanzien van de Gebruikseenheid over een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, welke Verkoper aan Koper heeft overhandigd.

### **Mededelingsplicht**

#### **Artikel 3**

Verkoper staat er voor in, dat hij aan Koper al die inlichtingen en informatie heeft verschaft, die ter kennis van Koper behoren te worden gebracht.

### **Verklaringen van Verkoper inzake bodem- en/of milieukwaliteit**

#### **Artikel 4**

Verkoper verklaart vervolgens:

- a. De bodem zal bij de feitelijke levering geschikt zijn voor het gebruik van als in artikel 6 sub c. is omschreven.
- b. Het is Verkoper niet bekend dat in de bijbehorende grond van het Verkochte ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn, dan wel aanwezig zijn geweest.
- c. Verkoper zijn door daartoe bevoegde instanties, geen nog niet uitgevoerde verbeteringen, herstellingen of andere voorzieningen (waaronder begrepen onderzoek- en saneringsbevelen als bedoeld in artikel 55 van de Wet Bodembescherming) aan het Verkochte voorgeschreven noch is een daartoe strekkend voorschrift hem schriftelijk aangekondigd.

### **Verklaringen van Verkoper van publiekrechtelijke aard**

#### **Artikel 5**

Verkoper verklaart:

- a. Het is hem niet bekend dat het huidig gebruik van de Gebruikseenheid op publiek- en/of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan of dat gebouwd en/of verbouwd is zonder de daartoe vereiste vergunningen.
- b. Het is hem niet bekend dat heden een verplichting bestaat het Verkochte aan de gemeente, de provincie of de Staat der Nederlanden te koop aan te bieden op grond van hoofdstuk 9 van de Omgevingswet of het overgangsrecht zoals dit volgt uit onder meer de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet.
- c. Het is hem niet bekend dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Omgevingswet of het overgangsrecht zoals dit volgt uit het Invoeringsbesluit Omgevingswet heeft vastgesteld, waarin het Gebouw is begrepen. Het is hem voorts niet bekend dat het gebied waarin het Gebouw is gelegen in het omgevingsplan is (dan wel zal worden) aangewezen als gebied waarbinnen de daar aanwezige bouwwerken dienen te worden gemoderniseerd of vervangen.
- d. Het is hem niet bekend dat het Gebouw is opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving tot beschermd stads- of

dorpsgezicht.

- e. Het is hem niet bekend dat er heden beleidsvoornemens zijn ter zake van het plan als in lid c van dit artikel bedoeld dan wel tot onteigening.
- f. Hem zijn geen aankondigingen gedaan van publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het Verkochte, van welke aard ook.
- g. Het is hem niet bekend dat met betrekking tot het Verkochte een (onder)splitsingsvergunning, als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 is aangevraagd.

## Verklaringen van Koper

### Artikel 6

Koper verklaart:

- a. Hij aanvaardt uitdrukkelijk de in dit koopcontract vermelde lasten en beperkingen, alsmede die welke na onderzoek voor hem uit de feitelijke situatie en de openbare bronnen en het Digitaal Stelsel Omgevingswet kenbaar (hadden kunnen) zijn waaronder begrepen de op het Verkochte rustende publiekrechtelijke beperkingen.
- b. Hij verklaart een kopie te hebben ontvangen van:
  1. de concept model akte van levering de dato 5 juli 2024;
  2. Akte van splitsing met bijlage(n) (waaronder de splitsingstekening d.d. 07-02-2022) d.d. 31 maart 2022
  3. Concept bepalingen mandeligheid (bijlage 1)
  4. Concept bepalingen oprichting beheervereniging (bijlage 2)
  5. het energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen ten aanzien van het Verkochte;
  6. het opleveringsrapport de dato 16 juli 2024;
  7. Algemene Bepalingen Voortdurende Erfpacht 2000;
  8. Begroting 2024-2025 VvE;
  9. Notulen 1e ALV d.d. 06-03-2024;
  10. Situatietekening d.d. 03-03-2022;
  11. Algemene voorwaarden beroepsaansprakelijkheid.
- c. Hij is voornemens de Gebruikseenheid - na interne afbouw - te gaan gebruiken als volgt: woning.
- d. Hij is door Verkoper in de gelegenheid gesteld om een bouwkundige keuring te laten uitvoeren en heeft van deze mogelijkheid wel/geen\* gebruik gemaakt.

### Ontbindende voorwaarde(n)

#### Artikel 7

De Koop geschiedt onder de ontbindende voorwaarde(n), dat:

- a. Koper niet uiterlijk **2 maanden** na ondertekening van dit koopcontract door de Koper, een toezegging waaraan geen voorwaarden zijn verbonden waaraan nog niet is voldaan heeft verkregen van een in de zin van artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht erkende geldverstrekende instelling voor één of meer geldleningen onder hypothecair verband van het Verkochte - eventueel, indien de desbetreffende instelling dat verlangt voor het verstrekken van een zodanige geldlening, onder medeverband van de rechten uit een te sluiten overeenkomst van levensverzekering tot een verzekerd kapitaal, na te melden hoofdsom niet te boven gaande - tot een hoofdsom van € \* \_\_\_\_\_, onder de voorwaarden en bepalingen die bij de hiervoor bedoelde instelling gebruikelijk zijn en Koper tevens uiterlijk op de eerste werkdag na laatstgemelde datum schriftelijk en gedocumenteerd met tenminste één afwijzing van één hiervoor bedoelde erkende en geldverstrekende instelling aan Verkoper en aan de Notaris heeft verklaard, dat hij wegens het niet of niet tijdig verkrijgen van voormelde toezegging(en), de Koop wil ontbinden; en/of
- b. het Verkoper op het overeengekomen tijdstip van het ondertekenen van de Leveringsakte niet vrij staat het Verkochte te leveren omdat er een verplichting bestaat om het Verkochte aan de gemeente, de provincie of de Staat der Nederlanden te koop aan te bieden op



grond van hoofdstuk 9 van de Omgevingswet of het overgangsrecht zoals dit volgt uit onder meer de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet.

Indien een ontbindende voorwaarde wordt vervuld, werkt deze tussen Partijen terug naar het tijdstip van het aangaan van de Koop.

Partijen verlenen hun volle medewerking tot het tijdig verkrijgen van bedoelde toezegging(en).

De Verkoper is nimmer aansprakelijk voor de (financiële) gevolgen van het verlopen en/of verlengen van hypotheekoffertes welke aan de Koper zijn uitgebracht.

### **Waarborg**

#### **Artikel 8**

Terzake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd

### **Levering**

#### **Artikel 9**

De Leveringsakte zal worden verleden op \* \_\_\_\_\_ **2024**, of zoveel eerder of later als Koper en Verkoper nader zullen overeenkomen, ten overstaan van de Notaris.

De inspectie van het Verkochte zal daarvoor plaatsvinden op een ander tussen Verkoper en Koper te overleggen datum en tijdstip.

### **Forum- en rechtskeuze**

#### **Artikel 10**

1. Voor de kennisneming van geschillen, die naar aanleiding van de Koop zijn of zullen ontstaan is het gerecht van het arrondissement waarin het Gebouw is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.
2. Op dit koopcontract is Nederlands recht van toepassing.
3. Op de in dit koopcontract gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

### **Inschrijving in de openbare registers van het Kadaster**

#### **Artikel 11**

1. Verkoper geeft geen opdracht aan de Notaris om de Koop zo spoedig mogelijk in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers van het Kadaster door aanbidding van een afschrift van dit koopcontract aan de bewaarder het Kadaster.  
Koper en Verkoper komen bij deze overeen dat iedere Partij, indien en voor zover niet reeds aan de Notaris opdracht is gegeven, alsnog opdracht aan de Notaris kan geven om de Koop in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers van het Kadaster.
2. Koper geeft wel/niet opdracht aan de Notaris om de Koop zo spoedig mogelijk in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers van het Kadaster door aanbidding van een afschrift van dit koopcontract aan de bewaarder het Kadaster.  
Koper en Verkoper komen bij deze overeen dat iedere Partij, indien en voor zover niet reeds aan de Notaris opdracht is gegeven, alsnog opdracht aan de Notaris kan geven om de Koop in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers van het Kadaster

### **Algemene voorwaarden/beperking aansprakelijkheid, Wwft, herkomst middelen**

#### **Artikel 12**

1. Op de door de Notaris te verlenen diensten zijn de door de Notaris gehanteerde "Algemene Voorwaarden", waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen, van toepassing. Een afdruk van deze Algemene Voorwaarden is aan dit koopcontract gehecht. Koper en Verkoper verklaren een exemplaar van bedoelde Algemene Voorwaarden te hebben ontvangen. Bedoelde Algemene Voorwaarden zijn eveneens te raadplegen via [www.notariskantoorbrummelhuis.nl](http://www.notariskantoorbrummelhuis.nl)
2. Op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft)

en aanverwante wet- en regelgeving, is de Notaris gehouden onderzoek te doen naar bij de transactie betrokken partijen en de herkomst van gelden. Teneinde de Notaris in staat te stellen dergelijk onderzoek te verrichten, verklaren Partijen daaraan hun volledige medewerking te verlenen.

Partijen verplichten zich, ieder voor zover het hen betreft, de Notaris op diens eerste verzoek van alle informatie en documentatie te voorzien die hij nodig acht voor het uitvoeren van bedoeld onderzoek. Daaronder is mede - doch niet uitsluitend - begrepen het geven van inzicht in vertegenwoordigingsstructuren, de uiteindelijk belanghebbenden (UBO's), politically exposed persons (PEP's), het aanleveren van daarop betrekking hebbende documentatie, het ondertekenen van verklaringen, het legaliseren van handtekeningen, het tonen van geldige legitimatiebewijzen en het afgeven van scans en/of kopieën daarvan, en voorts alles wat de Notaris verder nodig acht met betrekking tot het door hem naar behoren kunnen naleven van de terzake geldende wet- en regelgeving. Het onthouden van het tijdig verlenen van de door de Notaris gevraagde medewerking dan wel het tijdig aanleveren van documenten kan er onder meer toe leiden dat de Notaris zijn dienst moet weigeren.

3. Indien de Notaris medewerking aan het uitvoeren van deze overeenkomst weigert vanwege voor de Notaris geldende regelgeving, in het bijzonder vanwege het bepaalde in de Wet ter voorkoming van Witwassen en Financiering van Terrorisme (WWFT), heeft de Verkoper het recht om deze koopovereenkomst te ontbinden. Een weigering als hiervoor bedoeld, leidt niet tot een verplichting tot schadevergoeding van de Verkoper jegens de Koper. Het intropen van de ontbinding dient te geschieden bij aangetekende brief.
4. De Koper is jegens de Verkoper verplicht om ter zake van de betaling van hetgeen uit hoofde van deze overeenkomst aan de Verkoper verschuldigd is, gebruik te maken van rechtmatig verkregen financiële middelen. Op verzoek van de Verkoper zal de Koper de herkomst van de betreffende middelen aan de Verkoper dienen aan te tonen. Indien de middelen geheel of gedeeltelijk worden geleend van een derde, niet zijnde een te goeder naam en faam bekendstaande Nederlandse financiële instelling, staat de Koper er jegens de Verkoper voor in dat ook deze derde de ter leen te verstrekken middelen rechtmatig verkregen heeft en kan de Koper verplicht worden om die derde te doen aantonen dat hij die middelen rechtmatig verkregen heeft.
5. De Verkoper is gerechtigd om een integriteitsonderzoek uit te voeren naar de Koper. Indien de uitkomsten van het door de Verkoper uitgevoerde integriteitsonderzoek naar de Koper, de Verkoper aanleiding geeft tot bezwaren die, na overleg met de Koper, niet door de Koper kunnen worden weggenomen, heeft de Verkoper het recht om deze overeenkomst te ontbinden. Ten behoeve van het uitvoeren van vornoemd integriteitsonderzoek zal de Koper op eerste verzoek van Verkoper alle daarvoor benodigde gegevens verstrekken, waaronder, doch niet uitsluitend:
  - indien de Koper een rechtspersoon is: een Verklaring omtrent het Gedrag Rechtspersoon, een Verklaring Omtrent het Gedrag van de bij de rechtspersoon betrokken natuurlijke personen alsmede een UBO-verklaring;
  - indien de Koper een natuurlijk persoon is: een Verklaring Omtrent het Gedrag.
6. Het intropen van de ontbinding van deze overeenkomst op grond van lid 5 van dit artikel dient door de Verkoper te geschieden bij aangetekende brief binnen 2 (twee maanden) na ondertekening van deze overeenkomst door de Koper, doch uiterlijk (indien dit tijdstip eerder valt) ter gelegenheid van de Levering.
7. In het kader van het hiervoor onder lid 2 bedoelde onderzoek is het van belang dat de Notaris de tenaamstelling van de bankrekeningen kan verifiëren, waarvan gelden op de Kwaliteitsrekening worden gestort. Om die reden dienen de door de Notaris te ontvangen gelden van een Nederlandse bankrekening te worden overgemaakt. Indien dit niet mogelijk is, dient de desbetreffende Partij in overleg te treden met de Notaris alvorens gelden over te maken naar de Kwaliteitsrekening.

1. Indien Koper een natuurlijk persoon is en te dezen niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf en het Verkochte een tot bewoning bestemde onroerende zaak of bestanddeel daarvan betreft, heeft Koper gedurende drie dagen nadat een afschrift van dit koopcontract aan Koper ter hand is gesteld het recht de Koop te ontbinden.
2. Indien de in het vorige lid gestelde termijn van drie dagen eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De termijn van drie dagen wordt daarnaast zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.  
Koper verbindt zich een kopie van de ontbindingsverklaring aan de Notaris te zullen toezenden.

### **Roerende zaken**

#### **Artikel 14**

Er zijn geen roerende zaken in de Koop begrepen.

### **Lasten en beperkingen**

#### **Artikel 15**

Voor wat betreft bekende lasten en beperkingen ten aanzien van het Verkochte wordt te dezen verwezen naar vorengemelde concept model akte van levering en de in die akte vermelde aanhalingen, alsmede naar de bijlagen gehecht aan dit Koopcontract.

### **Overige bijzondere bepalingen**

#### **Artikel 16**

1. Koper verplicht zich jegens de Notaris om de Notaris zo spoedig mogelijk te informeren omtrent het voornemen een ander registergoed mede te verbinden bij de voor financiering van het Verkochte vereiste (overbruggings)hypotheek.
2. Koper en Verkoper geven toestemming aan de Notaris om:
  - door de Notaris opgestelde documenten alsook met hen gevoerde correspondentie (e-mail daaronder mede begrepen) tevens aan hun makelaar en/of (financieel) adviseur toe te zenden;
  - in het kader van de in artikel I lid 3 sub c van de algemene bepalingen bedoelde kennisgeving hun contactgegevens (woonadres/e-mail adres en telefoonnummer) aan de Vereniging en/of de administratief beheerder van de Vereniging op te geven.
3. In de Leveringsakte zal de volgende volmacht door Partijen worden verleend:
  - “1. *Koper verleent tot twee jaar na de oplevering van de gemeenschappelijke zaken en gedeelten van het gebouw bij deze onherroepelijk volmacht (met de macht van substitutie) aan verkoper en het bestuur van de Vereniging van Eigenaars tot:*
    - a. *het vestigen of doen vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van de appartementsrechten en/of het gebouw, als vereist door de gemeente, casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven, dan wel voortvloeiende uit het gebruik en de feitelijke situatie; en*
    - b. *het zo nodig wijzigen en/of aanvullen van de splitsingsakte(n) en tekening, teneinde deze akte aan te passen aan de feitelijke situatie, waaronder mede begrepen de feitelijke situatie die ontstaat casu quo die is ontstaan nadat de ondernemer conform en het inachtneming van hetgeen hierover is vermeld in de aannemingsovereenkomst wijzigingen in het gebouw heeft doorgevoerd.*  
*Van het voornemen tot gebruikmaking van de afgegeven volmacht zal door verkoper danwel het bestuur schriftelijk aan koper moeten worden kennis gegeven onder mededeling van hetgeen zal geschieden.*  
*Indien door verkoper danwel het bestuur niet binnen twee jaar na oplevering van de gemeenschappelijke zaken en gedeelten van het gebouw aan koper kennis is gegeven, dat van de door hen afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, zal geen gebruik (meer) mogen worden gemaakt van de afgegeven volmachten.*

*Iedere eigenaar is verplicht bij overdracht van zijn appartementsrecht aan de opvolgende eigenaar de verplichting op te leggen eveneens de volmacht als hiervoor vermeld aan verkoper en het bestuur te verlenen, welke verplichting dient te worden opgelegd aan iedere opvolgende eigenaar gedurende de periode dat het gebouw zal worden gerealiseerd en tot twee jaar na de oplevering van de gemeenschappelijke zaken en gedeelten van het gebouw, zulks op straffe van een direct opeisbare boete van vijftienduizend euro (€ 15.000,00) ten behoeve van verkoper en de Vereniging van Eigenaars.*

2. *Koper verleent bij deze onherroepelijk volmacht (met het recht van substitutie) aan verkoper en de medewerkers van Notariskantoor Brummelhuis te Amsterdam, welke volmacht tien (10) jaar geldig is te rekenen vanaf heden, en wel:*
  - a. *tot het voor zover nodig vestigen of doen vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van het verkochte als vereist door de gemeente Amsterdam casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven, dan wel voortvloeiende uit het gebruik en de feitelijke situatie, waardoor de toestand wordt gehandhaafd waarin het verkochte en de naburige percelen zich ten opzichte van elkaar zullen bevinden na afbouw van de daarop te realiseren opstallen, voor zover die toestand strijdig mocht zijn met de wettelijke bepalingen omtrent de rechten van naburige erven, daaronder begrepen die van licht en uitzicht, fecaliën door riolering, hemelwaterafvoer, drainagebuizen, inbalking, inankering, over- en onderbouw, afvoer enzovoorts;*
  - b. *het op een later tijdstip in eigendom aanvaarden van een (wellicht nader te bepalen) onverdeeld aandeel in het voortdurend recht van erfpacht van het mandelig terrein, casu quo het binnenterrein alsdan te bestemmen tot mandelig nut van het verkochte en de overige daarvoor bestemde erven;*
  - c. *om zo nodig namens koper de aandelen in de mandelige zaak te wijzigen indien mocht blijken dat in Plot C van het project een en ander niet of op andere wijze wordt gerealiseerd dan voorgenomen; een en ander met als uitgangspunt voor de aandelen in de mandeligheid de maximale aantal vierkante meters bruto vloeroppervlakte te realiseren op een betreffende kavel te delen door het aantal te realiseren woningen en bedrijfsruimten op die kavel;*
  - d. *oprichten casu quo lid worden van de op te richten Beheervereniging met als doel het beheer van het binnenterrein.*

*Van het voornemen tot het gebruik van de volmacht inzake voormelde handelingen zal door verkoper aan koper schriftelijk worden kennisgegeven, onder duidelijke vermelding waarvoor de volmacht gebruikt zal worden.*

*Koper is verplicht bij overdracht van het verkochte aan de opvolgende eigenaar de verplichting op te leggen eveneens de volmacht als hiervoor vermeld te verlenen, welke verplichting dient te worden opgelegd aan iedere opvolgende eigenaar gedurende voormelde periode van tien (10) jaar vanaf heden, zulks op straffe van een direct opeisbare boete van vijftienduizend euro (€ 15.000,00) ten behoeve van verkoper.*

3. *De verkoper en de koper verlenen hierbij onherroepelijke volmacht aan ieder van de notarissen en medewerkers verbonden aan Notariskantoor Brummelhuis, zowel aan hen tezamen als aan ieder afzonderlijk, om voor en namens de verkoper en/of de koper mede te werken aan:*
  1. *een eventuele akte van rectificatie van de onderhavige akte van levering;*
  2. *(voor zover van toepassing) een akte van rectificatie van de mede op heden te verlijden akte van hypotheekverlening met betrekking tot het verkochte en/of een ander registergoed;*

*doch uitsluitend indien de gewenste rectificatie betrekking heeft op een verzoek van het kadaster om wijzigingen te doen die een juiste verwerking van deze akte in de openbare registers voor registergoederen zullen bewerkstelligen, dan wel wanneer in de personalia van partijen zich een kennelijke verschrijving heeft voorgedaan, dan wel*

*om de onderhavige akte zodanig te rectificeren dat deze in overeenstemming is met de aan de levering ten grondslag liggende koopovereenkomst, de volmacht behelst tevens medewerking aan een akte van bekrachtiging, indien een door koper te vestigen hypotheekrecht op het verkochte en/of een mee te verbinden onderpand eerder is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen dan de onderhavige akte van levering, dan wel om de hiervoor onder 2. gemelde akte zodanig te rectificeren dat deze in overeenstemming is met de door de desbetreffende hypotheekhouder verstrekte hypotheekopdracht aan de notaris. Partijen zullen van een eventuele akte van rectificatie een afschrift ontvangen.”*

4. Koper wordt geacht zelf onderzoek te hebben gedaan naar de erfpachtrechtelijke bestemming van het Verkochte. Koper vrijwaart de Notaris voor elke discrepantie tussen het op grond van de erfpachtvoorwaarden toegestane en het door Koper voorgenomen gebruik.

### **Afwijkende perceelsgrootte**

#### **Artikel 17**

Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van de grond en/of de omvang/grootte van het appartementsrecht geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake. Een afwijking van een vermeld breukdeel ten opzichte van de feitelijke gebruiksoppervlakte na oplevering, kunnen geen aanleiding geven tot aanpassing van de splitsingsakte.

### **Verbod overdracht van rechten en vervreemding**

#### **Artikel 18**

Voordat de levering van het Verkochte aan Koper heeft plaatsgevonden en voordat Koper overigens aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft voldaan is het Koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of te bezwaren.

### **Vrijwaring realisatie**

#### **Artikel 19**

Onverminderd hetgeen in deze overeenkomst is bepaald ten aanzien van het Verkochte zal Koper zich jegens Verkoper onthouden van alle aanspraken uit welke hoofde ook die verband houden met de/het op het Verkochte te realiseren woning/appartement. Verkoper draagt ter zake geen ontwerprisico, constructierisico of uitvoeringsrisico.

### **Promotiemiddelen**

#### **Artikel 20**

Koper is ermee bekend dat alle promotiemiddelen, die door of namens Verkoper ter beschikking zijn gesteld of zijn overhandigd, uitsluitend bedoeld zijn als impressie. In verband hiermee kan Koper aan de promotiemiddelen geen rechten ontleen.

### **Persoonsgegevens**

#### **Artikel 21**

In verband met de uitvoering van deze overeenkomst geeft Koper door ondertekening van deze overeenkomst, toestemming aan Verkoper en/of de Ondernemer, de persoonsgegevens (zoals naam, adres, woonplaats en telefoonnummer(s)) van Koper te verstrekken aan de Notaris en – indien van toepassing – de leverancier en/of exploitant van een WKO (Warmte Koude Opslag) installatie of stadsverwarming en/of de (beheerder van de) Vereniging van Eigenaars, een en ander met inachtneming van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

### **Servicekosten**

#### **Artikel 22**

Koper zal als eerste bijdrage voor de servicekosten een bedrag van éénhonderdvijftig euro

(EUR 150,00) voldoen bij ondertekening van de notariële akte van levering, ter dekking van de eerste kosten. De notaris zal het aldus door hem ontvangen bedrag storten op een rekening ten name van de door Verkoper aangewezen beheerder zodra dit rekeningnummer bekend is.

### **Bedingen en/of bijzondere verplichtingen**

#### **Artikel 23**

In de akte van levering aan de Koper zullen de bedingen en/of bijzondere verplichtingen worden opgenomen, zoals opgenomen in de gesloten overeenkomst(en) tussen Verkoper en de gemeente Amsterdam waaraan de Koper of diens rechtsverkrijgende(n) is verplicht mee te werken/te zijn gebonden en tevens bedingen en/of bijzondere verplichtingen waaraan de eigenaars zich onderling dienen te houden.

### **Omgeving**

#### **Artikel 24**

Koper is ermee bekend en stemt ermee in dat Verkoper en zich het recht voorbehouden het project waartoe het Verkochte behoort gefaseerd te realiseren en/of niet verkochte woningen te herontwikkelen, waaronder aanpassing van de verkoopprijzen, en/of de verdere realisering van het project geheel of gedeeltelijk te staken. Verder heeft Verkoper het recht woningen te verhuren en/of anderszins in gebruik te geven.

### **Impressies/ Afwijking artist impressions ten aanzien van belendende bebouwing**

#### **Artikel 25**

1. Koper is ermee bekend dat alle promotiematerialen, anders dan de technische omschrijving, inclusief afwerkstaat en bijbehorende verkooptekening(en), die door of namens de Verkoper ter beschikking worden gesteld, dan wel worden overhandigd, uitsluitend bedoeld zijn als impressie van de woning en de leefomgeving. Hieraan, alsmede aan de inhoud van de diverse websites, kunnen geen rechten worden ontleend.
2. Op de projectwebsite en in de informatiebrochure van het plan zijn een aantal zogenaamde "artist impressions" van het bouwplan opgenomen. Ondanks het feit dat bij de vervaardiging van deze beelden wordt getracht de (huidige/toekomstige)situatie zo realistisch mogelijk weer te geven, lijkt de hoogte van de belendende bebouwing niet overall correct te zijn weergegeven. Voor deze artist impressies geldt dat deze slechts als sfeerbeeld kunnen worden gezien en niet als een afbeelding van het gekochte. Aan de beelden kunnen geen rechten worden ontleend.

### **Parkeerplaats**

#### **Artikel 26**

De onderhavige overeenkomst en de koop van de parkeerplaats(en) zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Ontbinding of niet totstandkoming van ene overeenkomst heeft de ontbinding of niet totstandkoming van de andere overeenkomst als gevolg. Levering van het Verkochte en de parkeerplaats(en) vindt tegelijkertijd plaats.

### **Gebreken, overgang, overdracht aanspraken**

#### **Artikel 27**

1. Eventuele onvolkomenheden en gebreken die bij de oplevering door de aannemer op **16 juli 2024** aan Verkoper werden geconstateerd, zullen in beginsel ten tijde van de levering zijn verholpen.  
Een kopie van het opleveringsrapport is aan Koper overhandigd.  
Met betrekking tot eventuele onvolkomenheden en gebreken die ten tijde van de levering niet zijn verholpen, is de aannemer nog verantwoordelijk jegens Verkoper. Verkoper zal derhalve erop toe blijven zien dat die eventuele onvolkomenheden en gebreken alsnog worden verholpen.
2. Bij de oplevering door de aannemer aan Verkoper kunnen niet alle onvolkomenheden en gebreken worden geconstateerd. Bijvoorbeeld kunnen de installaties, zoals riolering, elektra, WKO- en waterleidingen, pas gecontroleerd worden bij het gebruik daarvan.

Gedurende de zgn. onderhoudsperiode kan Koper onvolkomenheden en gebreken schriftelijk aan de aannemer kenbaar te maken. Koper dient zich rechtstreeks te wenden tot de aannemer en niet tot Verkoper.

HSB Bouw B.V.

T: 0299-398900

E: info@hsb-bouw.nl

Ingeval van technische gebreken dienen deze conform de garantie- en waarborgregeling schriftelijk aan het hierboven genoemde postadres te worden gemeld. De hiervoor genoemde projectaannemer zal vervolgens een en ander toetsen en rechtstreeks met Koper afhandelen.

Na de onderhoudsperiode is de aannemer niet meer aansprakelijk voor de in dit lid bedoelde tekortkomingen aan de woning, anders dan op grond van na te noemen Woningborg Garantie- en waarborgregeling nieuwbouw.

De onderhoudsperiode bedraagt 6 maanden vanaf de oplevering van de woning door de aannemer aan Verkoper, zijnde 16 juli 2024.

3. Onvolkomenheden of gebreken die na de levering door Koper worden geconstateerd, maar die redelijkerwijs tijdens de koop te constateren waren, zullen niet worden aanvaard, noch door de aannemer noch door Verkoper. Bijvoorbeeld beschadiging van glas, deuren, kozijnen, schilderwerk, kasten, sanitair, tegelwerk en / of overige wand- of plafondafwerking. Het vorenstaande geldt ongeacht of de onderhoudsperiode nog loopt.
4. Na de onderhoudsperiode gelden op verschillende onderdelen garanties. Verkoper draagt, onder opschortende voorwaarde van de levering van het Verkochte, aan Koper over alle aanspraken, die Verkoper nu of te eniger tijd uit hoofde van overeenkomsten, onrechtmatige daad of anderszins kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen, maar niet beperkt tot de (onder)aannemer(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 premieregelingen, garantieregelingen en garantiocertificaten, alles voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder tot enige vrijwaring gehouden te zijn. Verkoper verplicht zich de hem bekende desbetreffende gegevens aan Koper te verstrekken. Op grond van het vorenstaande dient Koper zich voor een beroep op een garantie rechtstreeks te wenden tot de betrokkenen die de garantie heeft verstrekt. Koper zal pas na de levering bevoegd zijn om een beroep te doen op een garantie, door mededeling te doen van de overdracht aan de personen jegens wie de rechten kunnen worden uitgeoefend.
5. Het Verkochte maakt deel uit van een bij Woningborg N.V. geregistreerd project. De Woningborg Garantie- en waarborgregeling nieuwbouw is van toepassing. Verkoper zal bij levering van het Verkochte het waarborgcertificaat aan Koper overhandigen. De overdracht van de rechten uit deze garantie zijn mede begrepen in deze overeenkomst. Verkoper verklaart dat het Verkochte op **16 juli 2024** middels de daarvoor bestemde "datumverklaring" gereed is gemeld bij Woningborg N.V.. De in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling nieuwbouw genoemde garantietermijnen worden geacht drie maanden na deze datum te zijn ingegaan. Vorenstaande met in achtneming van de gelimiteerde garantieregeling ten aanzien van de keuken en de badkamer, welke gelimiteerde garantieregeling aan Koper bekend is.
6. De sleutels van het Verkochte zullen aan Koper worden verstrekt na het passeren van de leveringsakte bij de Notaris.

## Tolk

### Artikel 28

Indien de Notaris van mening is dat (één van) Koper(s) de Nederlandse taal niet voldoende verstaat(n), zal de Notaris een door de Notaris aan te wijzen beëdigde tolk uitnodigen die bij het

tekenen van de akte van levering aanwezig zal zijn. De kosten van deze tolk zijn voor rekening van Koper.

### **Staat van het Verkochte**

#### **Artikel 29**

1. Verkoper en Koper komen overeen dat het Verkochte zal worden geleverd in de feitelijke staat waarin het Verkochte zich thans bevindt, waarmee Koper zich volledig bekend verklaart, met inachtneming van het hierna bepaalde. Dat wil zeggen dat het Verkochte op onderdelen afwijkt van een complete woning in de zin dat de navolgende onderdelen van een complete woning uitdrukkelijk niet tot het Verkochte behoren:
  - keuken.

De ter zake van deze onderdelen of daaruit voortvloeiende gebreken of direct dan wel indirect verband houdende gebreken zijn uitgesloten van enige garantie of verantwoordelijkheid van de zijde van Verkoper of de aannemer.
2. Koper verplicht zich om in eigen beheer en op deugdelijk wijze zorg te dragen conform de voorschriften van het geldende Bouwbesluit voor de afbouw en inrichting, alsmede het aansluiten van één en ander op de water-, riolerings- en elektravoorzieningen, met inbegrip van de aarding van de metalen delen op de aarding van de elektrische installatie.
3. Koper aanvaardt dat het Verkochte bij levering door Verkoper aan Koper mogelijk niet (geheel) zal voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit en geldende wettelijke normen en eisen en overige bepalingen in de algemene bepalingen behorende tot het koopcontract voor wat betreft voornoemde afwijkende onderdelen.
4. Koper vrijwaart Verkoper voor aanspraken van derden (o.a. gemeente, nutsbedrijven, naburige bewoners en opvolgende eigenaars) in verband met tekortkomingen, gebreken en/of schade, die direct of indirect het gevolg zijn van de door of namens Koper verrichte of nog te verrichten installatie- en afbouwwerkzaamheden. Koper kan geen rechten doen gelden in het kader van door Verkoper verstrekte garanties voor wat betreft voornoemde afwijkende onderdelen.
5. Koper dient binnen een redelijke termijn na de Levering van het Verkochte door Verkoper aan Koper maar in ieder geval vóór bewoning, zelf zorg te dragen voor het (doen) realiseren van de onderdelen als vermeld in lid 1 hiervoor vermeld, conform de daartoe geldende voorschriften en de eventueel in de omgevingsvergunning opgenomen aanvullende eisen in het Verkochte en het Verkochte gereed te melden bij de desbetreffende gemeentelijke dienst. Koper dient hiervoor zelf voor eigen rekening en risico overeenkomst(en) met aannemers en/of leverancier(s) aan te gaan. Uitsluitend de betreffende aannemer en/of leverancier(s) zijn aansprakelijk voor de uitvoering van de overeengekomen werkzaamheden. Eventuele garanties ten aanzien van de betreffende onderdelen zullen door de betreffende aannemer(s) en/of leverancier(s) worden verleend doch nimmer door Verkoper. Alle kosten en risico's met betrekking tot de realisatie van de betreffende onderdelen zijn voor rekening van Koper.
6. Koper verplicht zich jegens Verkoper een eventuele opvolgende eigenaar van het Verkochte van de hiervoor genoemde aansprakelijkheid c.q. garantielimitering op de hoogte te stellen.
7. Er wordt met nadruk op gewezen dat vóór de Levering van het Verkochte geen voorbereidende werkzaamheden voor de afbouw door derden uitgevoerd kunnen worden.
8. Koper krijgt de gelegenheid het Verkochte in aanwezigheid van de verkopende makelaar te bezichtigen met zijn adviseurs en aannemers ten behoeve van planuitwerking, prijsvorming, planning en dergelijke.

### **Vloerafwerking**

#### **Artikel 30**

1. De vloerbedekking van de privé-gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt met inachtneming van normen die bij huishoudelijk reglement of door de vergadering zijn vastgesteld en zodanig dat geen



- onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers.
2. De Koper mag zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallatie aanleggen.
  3. Bestaande situaties ten tijde van de splitsing dienen te worden geduld.

### **Verklaring niet bewoning/niet gebruik door Verkoper**

#### **Artikel 31**

Verkoper heeft Koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het Verkochte/de Gebruikseenheid nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en daardoor Koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het Verkochte/de Gebruikseenheid of het Gebouw waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het Verkochte/de Gebruikseenheid zelf feitelijk had gebruikt.

In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van Koper komen en dat bij vaststelling van de koopprijs hiermee rekening is gehouden.

### **Stadsverwarming**

#### **Artikel 32**

Het Verkochte (appartementenrecht) zal worden aangesloten op het stadsverwarmingsnet middels een afleverset / warmtewisselaar met verbruiksmeter in de meterkast. De Verkoper heeft met Westpoort Warmte B.V. een projectovereenkomst gesloten voor warmte en comfortkoeling met hybride Warmte en Koude Opslag (WKO), in welke overeenkomst het navolgende is overeengekomen, woordelijk luidende als volgt:

#### **“6. Kettingbeding**

- 6.1 *Synchroon verbindt zich jegens Westpoort Warmte om bij elke verhuur en bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van een woning (en/of commerciële ruimte) dan wel bij het verlenen van enig zakelijk, gebruiks- of genotsrecht daarop, de uit de in artikel 9 lid 1 bedoelde artikelen voortvloeiende rechten en verplichtingen, alsmede het bepaalde in dit lid 1, aan de opvolgende eigenaar/ rechthebbende van elke woning (en/of commerciële ruimte) op te leggen en te bedingen ten behoeve van Westpoort Warmte en haar eventuele rechtsopvolgers.*
- 6.2 *Bij niet of onvolledige nakoming van het bepaalde in lid 1 zijn Synchroon alsmede diens rechtsopvolgers aan Westpoort Warmte onmiddellijk en zonder rechterlijke tussenkomst een niet voor verrekening vatbare direct opeisbare boete van éénmalig € 5.000,00 (zegge vijfduizend Euro) per woning of commerciële ruimte verschuldigd. Dit met in achtnaam van het gestelde onder 6.5.*
- 6.3 *Synchroon zal bij overtreding of niet-nakoming van het bepaalde in lid 1 in verzuim zijn na het verloop van een in een ingebrekestelling genoemde redelijke termijn, zodat de bedongen boete, na het verstrijken van de in de ingebrekestelling genoemde termijn, terstond zal kunnen worden gevorderd.*
- 6.4 *Dit kettingbeding geldt slechts voor een bepaalde tijd, namelijk voor de duur van 30 jaar. Dit betekent dat vanaf 2051 dit kettingbeding geen werking meer heeft en derhalve niet meer hoeft te worden doorgelegd aan opvolgende eigenaren/rechthebbenden.*
- 6.5 *Dit kettingbeding geldt niet voor levering en of afname energie huishoudelijke gebruikers. [en verder...]*

#### **9. Eigendom, overdracht verplichtingen bij vervreemding aangesloten perceel**

##### Eigendom en zakelijk recht

- 9.1 *Alle in deze overeenkomst genoemde en door Westpoort Warmte gebouwde of in aanbouw zijnde (delen van) opstallen, Warmte-infrastructuur, Aansluitingen, Warmtepompen, bronnen of Onderstations inclusief de daarop eventueel naderhand aangebrachte wijzigingen zijn en blijven in volle eigendom van Westpoort Warmte, die daarover ingeval van storingen en/of onderhoudswerkzaamheden door Westpoort Warmte te allen tijde zal kunnen beschikken en welke door Synchroon en diens rechtsopvolger(s) ongemoeid zullen worden gelaten. De eigenaar van het Perceel en/of diens beheerder zal Westpoort Warmte voorzien van een toegangsmogelijkheid zodat de inpandige ruimte voor*

*Westpoort Warmte 24/7 bereikbaar is. Voor Westpoort Warmte is toegang tot aansluitingen en delen van de warmte-infrastructuur in woningen en commerciële voorzieningen slechts mogelijk na overleg met (de beheerder van) de eigenaar, dan wel gebruiker(s)/bewoner(s). Voor ingrijpende onderhoudswerkzaamheden zal Westpoort Warmte vooraf overleg voeren met (de beheerder van) de eigenaar, dan wel gebruiker(s)/bewoner(s).*

Koper aanvaardt dat in de akte van levering de noodzakelijke bepalingen ter uitvoering/vastlegging van bovenstaande zullen worden opgenomen.

## **Retrocessie**

### **Artikel 33**

Indien Verkoper op grond van enige contractuele of wetsbepaling door Koper wordt aangesproken en Verkoper Koper ter zake heeft voldaan en tevens Verkoper ten aanzien van die aanspraak verhaalsrechten heeft respectievelijk kan hebben jegens derden, ter zake waarvan de rechten door Verkoper aan Koper zijn overgedragen, dan zal Koper aan een retrocessie van de aan Koper overgedragen rechten medewerking verlenen (zulks op kosten van Verkoper), zulks uitsluitend voor zover de rechten reeds gecompenseerde schade betreffen. In geval van niet-deelbare rechten en/of rechten die Koper voor een ander doel nodig heeft of kan hebben, bijvoorbeeld maar niet beperkt tot een nieuw gelijksoortig schadegeval, of indien de rechten op een groter deel van het Gebouw zien of op meerdere feiten dan het schadegeval, kan Koper ervoor kiezen in plaats van medewerking te verlenen aan een retrocessie, aan Verkoper volmacht verlenen om namens Koper – voor rekening en risico van Verkoper - zijn rechten jegens derden te gelde te doen maken respectievelijk veilig te stellen en zal Koper in de volmachtvariant de eventueel op grond hiervan te ontvangen baten aan Verkoper doen toekomen. Indien de rechten door of namens Verkoper ten opzichte van derden zijn uitgeoefend en veilig gesteld, dan wel indien Koper zulks schriftelijk verzoekt aan Verkoper, zal Verkoper de rechten wederom aan Koper overdragen. Van “veilig stellen” is in ieder geval sprake indien Verkoper voldaan is door die derde of een ander of er genoegzaam zekerheid voor die voldoening is gesteld. Indien in voormelde situatie Verkoper aantoonbaar dat Verkoper geen schade van een derde vergoedt kan krijgen in geval van de volmachtvariant maar wel in geval van een retrocessie, dan heeft Koper niet voormelde keuze om ook te kiezen voor een volmacht en zal Koper alsdan dus meewerken aan een retrocessie, zulks voor rekening en risico van Verkoper. Verkoper vrijwaart Koper voorts van alle eventuele nadelige gevolgen die voortvloeien uit het gebruik van die volmacht.

## **Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO)**

### **Artikel 34**

Op het Verkochte rusten mogelijk publiekrechtelijke beperkingen die niet uit de openbare registers van het Kadaster blijken. Deze publiekrechtelijke beperkingen worden door het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) beschikbaar gemaakt en zijn onder meer raadpleegbaar via <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>. Koper verklaart daar zelf onderzoek naar te hebben gedaan of daar uit eigen beweging van af te zien.

## ALGEMENE BEPALINGEN

### Omschrijving leveringsverplichting

#### Artikel I

1. Verkoper is verplicht Koper een appartementsrecht dan wel erfpacht of recht van opstal te leveren, dat/die:
  - a. onvoorwaardelijk is, niet is opgezegd en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is, echter indien het Verkochte en/of het Gebouw een erfpachtrecht of recht van opstal betreft onverminderd hetgeen in de erfpacht- of opstalvoorwaarden en in de wet is bepaald;
  - b. niet is bezwaard met beslagen of rechten van hypotheeken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten behoudens de eventueel in dit koopcontract vermelde;
  - c. niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, behoudens de eventueel in dit koopcontract vermelde;
  - d. niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de eventueel in dit koopcontract vermelde.

De eventueel meeverkochte roerende zaken zijn alsdan vrij van enig gebruiksrecht, beperkt recht, beslag en van andere lasten en beperkingen.

2. In het Verkochte is begrepen het op het appartementsrecht betrekking hebbende aandeel van Verkoper in de reserve- en/of onderhoudsfondsen van de Vereniging. De Notaris zal het bestuur dan wel de administratief beheerder van de Vereniging verzoeken om een schriftelijke opgave aan hem te doen toekomen van het aandeel van Verkoper in de in de vorige zin bedoelde reserve- en/of onderhoudsfondsen alsmede van het eventuele bestaan van schulden en/of geldleningen ten name van de Vereniging waarvoor Koper mede aansprakelijk is vanaf de datum van ondertekening van de Leveringsakte. Uit deze opgave zal voorts blijken hetgeen Verkoper ten tijde van het ondertekenen van de Leveringsakte aan de Vereniging schuldig is.

Koper is jegens de Vereniging niet verder (hoofdelijk) aansprakelijk dan tot het bedrag dat uit voormelde opgave blijkt, met dien verstande dat dit bedrag uitsluitend kan betreffen verschuldigde bijdragen aan de Vereniging die in het lopende of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden met betrekking tot het Verkochte.

3. Verkoper en Koper verlenen hierbij de Notaris en zijn medewerkers een volmacht om:
  - a. om al datgene te doen (waaronder begrepen het opvragen van de aflosnota, alsmede het opzeggen van leningen) dat nodig is om doorhaling te verkrijgen van inschrijvingen van hypotheeken en/of beslagen waarmee het Verkochte is belast, alsmede om die doorhaling te bewerkstelligen;
  - b. inzage te nemen van alle documenten en registers die de Notaris ter uitvoering van de Koop van belang acht;
  - c. de Vereniging in kennis te stellen van de voorgenomen ingebruikneming van de Gebruikseenheid, de in lid 2 bedoelde opgave te vragen en desverlangd een kopie van dit koopcontract te verstrekken.
4. Voor zover de Gebruikseenheid blijkens dit koopcontract verhuurd is, wordt het Verkochte geleverd onder de verplichting voor Koper tot gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en).

Indien na de ondertekening van dit koopcontract een huurovereenkomst betreffende de Gebruikseenheid eindigt, dient Verkoper dit terstond aan Koper mee te delen en is het Verkoper niet toegestaan een nieuwe huurovereenkomst aan te gaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Koper.

Hetzelfde geldt ten aanzien van een wijziging van een bestaande huurovereenkomst. Indien Koper geen toestemming geeft tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst dan wel tot wijziging van een bestaande huurovereenkomst, zal deze verplicht zijn de daaruit voortvloeiende huurderiving aan Verkoper te vergoeden.

Ingeval Koper geen toestemming geeft voor het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst, is het kraakrisico voor Koper, evenals de gevolgen die de

- Leegstandwet en de daaruit voortvloeiende regulering verbindt aan de leegstand.
5. Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte van de in de splitsing betrokken grond of de (verdere) door Verkoper of Koper in de bijzondere bepalingen gedane opgaven niet juist of niet volledig zijn, zal geen van Partijen daaraan enig recht ontlenen. Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de desbetreffende opgave:
    - a. door de wederpartij:
      - blijkens dit koopcontract is gegarandeerd;
      - niet te goeder trouw is geschied;
    - b. een niet opgegeven feit betreft dat vatbaar is voor inschrijving in de openbare registers van het Kadaster, doch daarin op heden niet is ingeschreven, een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 7:17 van het Burgerlijk Wetboek.
  6. Het Verkochte zal worden overgedragen met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden, vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, behoudens die welke ingevolge de bijzondere bepalingen door Koper uitdrukkelijk zijn aanvaard.
  7. De aflevering (feitelijke levering) van de Gebruikseenheid alsmede van de eventueel meeverkochte roerende zaken vindt plaats bij het ondertekenen van de Leveringsakte, in de feitelijke staat waarin de Gebruikseenheid en/of de roerende zaken zich dan bevinden, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van Koper, niet minder mag zijn dan de staat waarin de Gebruikseenheid en de eventueel meeverkochte roerende zaken zich heden bevinden, behoudens normale slijtage. Tot de aflevering dient Verkoper als een zorgvuldig schuldenaar voor de Gebruikseenheid en de eventueel meeverkochte roerende zaken te zorgen.
  8. Verkoper zal Koper en/of diens adviseur(s) en/of Kopers gevolmachtigde in de gelegenheid stellen de Gebruikseenheid en de eventueel meeverkochte roerende zaken, kort voor het ondertekenen van de Leveringsakte te inspecteren.
  9. Verkoper draagt, onder opschortende voorwaarde van de levering van het Verkochte, aan Koper over alle aanspraken, die Verkoper nu of te eniger tijd uit hoofde van overeenkomsten, onrechtmatige daad of anderszins 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 casu quo de Gebruikseenheid en de eventueel meeverkochte roerende zaken, of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiocertificaten, voor zover de hiervoor bedoelde overgang op grond van het bepaalde in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek niet reeds plaats vindt en alles voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder tot enige vrijwaring gehouden te zijn. Verkoper verplicht zich de hem bekende desbetreffende gegevens en documenten aan Koper te verstrekken. Koper zal eerst na de overdracht van het Verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken, bevoegd zijn om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen, door mededeling te doen aan de personen jegens wie de rechten kunnen worden uitgeoefend.
  10. De overdracht van het Verkochte zal plaatsvinden door de (digitale) inschrijving in de openbare registers van het Kadaster van een afschrift van de Leveringsakte.

## **Overmacht, risico, verzekeringen**

### **Artikel II**

1. Het risico van het Verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken gaat over bij het ondertekenen van de Leveringsakte.
2. Verkoper geeft Koper volmacht om bij de Vereniging inzage van de verzekeringspolis en premiekwitanties te verlangen en aan de verzekeringsmaatschappij inlichtingen te vragen. Indien en zolang het Verkochte niet via de Vereniging verzekerd is, is Verkoper verplicht voor zijn rekening het Verkochte bij een solide verzekeringsmaatschappij op de bij Nederlandse schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor herbouwwaarde te verzekeren en tot de ondertekening van de Leveringsakte verzekerd te

houden, bij gebreke waarvan Koper bevoegd is bedoelde verzekering voor rekening van Verkoper en in diens naam te sluiten, dan wel de bestaande verzekering uit te breiden en/of tot herbouwwaarde te verhogen. Koper heeft het recht van Verkoper inzage van de desbetreffende polis en premiekwitanties te verlangen. Verkoper geeft Koper volmacht om aan de verzekeringsmaatschappij inlichtingen te vragen.

3. Indien een van de Partijen tengevolge van een aan hem niet toerekenbare tekortkoming (overmacht), anders dan binnen afzienbare tijd, zijn verplichtingen in het geheel niet kan nakomen, is de Koop na een daartoe strekkende schriftelijke verklaring aan de wederpartij ontbonden. De verklaring dient de reden van de tekortkoming te bevatten.
4. Indien Verkoper wegens andere dan geringe schade aan de Gebruikseenheid en/of Gemeenschappelijke gedeelten zijn verplichtingen slechts gedeeltelijk kan nakomen, is Verkoper verplicht Koper daarvan onverwijld per aangetekend schrijven in kennis te stellen, met toezending van een kopie van het betreffende schrijven aan de Notaris. Bij deze kennisgeving dient een kopie van de toepasselijke verzekeringspolis met de verzekeringsvoorwaarden te worden gevoegd.  
Indien Verkoper deze kennisgeving niet tijdig doet, kan Koper de Koop vóór de Leveringsdatum per aangetekend schrijven ontbinden binnen vier weken nadat de schade ter kennis van Koper is gekomen.
5. Verkoper dient binnen twee weken nadat Koper de kennisgeving als bedoeld in lid 4 heeft ontvangen, doch uiterlijk vóór de Leveringsdatum, bij aangetekend schrijven aan Koper te verklaren of hij de Gebruikseenheid en/of Gemeenschappelijke gedeelten zal (doen) herstellen in de toestand waarin deze zich ten tijde van het sluiten van de Koop bevond(en) en zo ja, binnen welke termijn het herstel zal plaatsvinden. Verkoper zendt gelijktijdig een kopie van het betreffende schrijven aan de Notaris.
6. Indien Verkoper de verklaring als bedoeld in lid 5 niet of niet tijdig aflegt, of indien Verkoper verklaart dat hij de Gebruikseenheid en/of Gemeenschappelijke gedeelten niet vóór de Leveringsdatum zal (doen) herstellen, kan Koper de Koop per aangetekend schrijven ontbinden binnen vier weken na ontvangst van de verklaring van Verkoper, of indien geen verklaring is ontvangen, binnen vier weken na de datum van de in lid 4 bedoelde kennisgeving. Koper kan de Koop op gelijke wijze ontbinden indien Verkoper niet heeft voldaan aan zijn verplichting op grond van lid 4. De termijn van vier weken loopt in dat geval vanaf de dag dat de schade ter kennis van Koper is gekomen.
7. Indien Verkoper verklaart de Gebruikseenheid en/of Gemeenschappelijke gedeelten te zullen (doen) herstellen binnen een termijn die afloopt na de Leveringsdatum en Koper de Koop niet op grond van het bepaalde in lid 6 heeft ontbonden:
  - a. zal Koper opteren voor de betaling van de Koopprijs tegen overdracht van het Verkochte in de (beschadigde) staat waarin de Gebruikseenheid en/of Gemeenschappelijke gedeelten zich bevindt/bevinden, inclusief overdracht van alle rechten die Verkoper ter zake van de schade hetzij uit hoofde van de verzekering, hetzij uit andere hoofde jegens derden toekomen. Het risico dat de overdracht gevolgen heeft voor de hoogte van de verzekeringsuitkering is in dat geval voor rekening van Koper. Verkoper dient al het mogelijke te doen om Koper de informatie te verstrekken die nodig is om zich over dit risico een oordeel te vormen; of
  - b. zal de levering worden opgeschort tot de werkdag na de laatste dag van de termijn die Verkoper voor het herstel heeft opgenomen in de verklaring als bedoeld in lid 5, echter met een maximum van vier weken na de Leveringsdatum, tenzij Partijen anders overeenkomen. Verkoper is verplicht de schade binnen deze termijn volledig te herstellen voor zover het schade betreft waartegen verzekering bij een Nederlandse verzekeringsmaatschappij gebruikelijk is; zulks ter keuze van Koper.
8. Verkoper is in geval van het voorgaande lid 7 sub b tevens verplicht de schade die Koper door het uitstel van de Leveringsdatum lijdt, uiterlijk per de datum van ondertekening van de Leveringsakte van het herstelde Verkochte aan Koper te vergoeden.

### Overneming van verplichtingen

### **Artikel III**

1. Indien op Verkoper verplichtingen van persoonlijke aard zijn gelegd, die hij op zijn beurt van Koper dient te bedingen en zo vervolgens (kettingbedingen), is Koper gehouden die verplichtingen op zich te nemen (mits hij deze uitdrukkelijk heeft aanvaard conform artikel 6 van de bijzondere bepalingen), na te komen en die ook van zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel te bedingen, een en ander zoals in de Leveringsakte nader te omschrijven.
2. Koper is niet verplicht door Verkoper gesloten verzekeringsovereenkomsten over te nemen.
3. Koper wordt van rechtswege lid van de Vereniging en is dientengevolge onderworpen aan het splitsingsreglement.  
Hij is verplicht zich aan een eventueel huishoudelijk reglement van de Vereniging te onderwerpen.
4. In de kosten van voorzieningen die van overheidswege zijn voorgeschreven na ondertekening door Koper en Verkoper van dit koopcontract en niet voordien schriftelijk aangekondigd, is Koper in plaats van Verkoper verplicht bij te dragen. Indien de voorzieningen vóór het ondertekenen van de Leveringsakte dienen te worden getroffen dan zal Verkoper ter zake van de uitvoering met Koper in overleg treden.

### **Betaling en verrekening**

#### **Artikel IV**

1. De baten en lasten, inbegrepen de bijdrage in de servicekosten, van het Verkochte zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de Leveringsakte voor rekening van Koper. De tot en met de dag van het ondertekenen van de Leveringsakte opeisbare huren dienen tot dan door Verkoper en voor diens risico te worden geïnd.  
Voor zover er met betrekking tot het Verkochte belastingen en/of heffingen ten laste van de gebruiker worden geheven zullen deze niet tussen Partijen worden verrekend.  
Verkoper is gehouden om de lasten, belastingen en heffingen ten laste van de eigenaar of zakelijk gerechtigde over de ten tijde van het ondertekenen van de Leveringsakte lopende perioden geheel te voldoen, onverminderd de verrekening tussen Partijen.
2. Voor zover Koper hoofdelijk aansprakelijk is ingevolge artikel 5:122 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek voor de voor rekening van Verkoper komende bijdragen ter zake van het Verkochte die in het lopende en/of voorafgaande kalenderjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, verplicht Verkoper zich deze bijdragen te voldoen.
3. Indien door huurders waarborgsommen zijn gestort, worden deze, met de eventueel lopende rente, bij het ondertekenen van de Leveringsakte tussen Verkoper en Koper verrekend.  
Indien ten behoeve van huurders jegens Verkoper bankgaranties zijn gesteld zullen de desbetreffende documenten bij het ondertekenen van de Leveringsakte door Verkoper aan Koper worden overhandigd; Verkoper zal alles in het werk stellen om te bereiken dat deze garanties ten gunste van Koper worden gesteld.
4. De betaling van de Koopprijs en eventuele omzetbelasting en de verrekening van de door Verkoper tijdig vóór het ondertekenen van de Leveringsakte aan de Notaris op te geven baten, lasten, alsmede de betaling van de nota's van de Vereniging, waaronder begrepen de bijdragen als bedoeld in lid 2 – voor zover deze alsdan bekend zijn –, eventueel over de baten en lasten in rekening gebrachte omzetbelasting en waarborgsommen geschieden - overeenkomstig deze opgave - via de nota's van afrekening van de Notaris.  
Koper is verplicht al het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de Leveringsakte door creditering van de Kwaliteitsrekening, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de Leveringsakte per valuta van die dag.
5. Verkoper bedingt ten behoeve van schuldeisers die - in verband met de correcte afwikkeling van de Koop en levering van het Verkochte overeenkomstig de voor de Notaris geldende beroeps- en beleidsregels - uit de Koopprijs voldaan behoren te worden, de garantie dat hun vorderingen door de Notaris rechtstreeks uit de Koopprijs worden voldaan en daartoe van de Kwaliteitsrekening worden overgemaakt naar hun bankrekening, zodat de Notaris aan Verkoper zelf slechts het daarna overblijvende restant van de Koopprijs

verschuldigd is. Verkoper onderwerpt zich aan de vaststelling door de Notaris, welke van de door Verkoper tijdig op te geven schuldeisers aan voormelde maatstaf voldoen en tot welke bedragen. De garantie strekt zich niet mede uit tot het aan Verkoper toekomende restant.

Verkoper, voor het hem toekomende en de hiervoor in dit lid bedoelde schuldeisers, ieder voor het hun toekomende, alsmede Koper hebben jegens de Notaris pas recht op uitbetaling zodra de Notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied overeenkomstig het bepaalde in artikel I lid 1 vermeld en door de Notaris is voldaan aan de voor de Notaris geldende beroeps- en beleidsregels. Verkoper en Koper zijn ermee bekend, dat - in verband met dit onderzoek - tussen de dag van het ondertekenen van de Leveringsakte en het uitbetalen één of meer werkdagen zullen verstrijken.

6. De Partij, die volgens dit koopcontract de overdrachtsbelasting verschuldigd is, is verplicht deze bij het ondertekenen van de Leveringsakte bij de Notaris in depot te geven ter voldoening aan de ontvanger van de belastingen.  
In het geval Koper aan Verkoper een vergoeding dient te voldoen als gevolg van het van toepassing zijn van artikel 13 Wbr, is Koper verplicht het aan Verkoper te vergoeden bedrag bij het ondertekenen van de Leveringsakte bij de Notaris in depot te geven ter uitbetaling aan Verkoper, zodra naar het oordeel van de Notaris het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag vaststaat.  
Voor zover Koper hoofdelijk aansprakelijk is voor de tot de datum van ondertekening van de Leveringsakte opeisbare lasten, belastingen, heffingen als bedoeld in de laatste zin van lid 1 van dit artikel, is Verkoper verplicht, ingeval Koper dit vordert, de betreffende lasten, belastingen en heffingen aan de Notaris te voldoen ter betaling aan de betreffende rechthebbende(n) bij het ondertekenen van de Leveringsakte.
7. Ingeval omzetbelasting verschuldigd is, draagt Verkoper er zorg voor dat aan Koper tijdig een factuur in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 wordt afgegeven. Koper zal een kopie van bedoelde factuur eveneens tijdig afgeven aan de Notaris.
8. Voor het geval de Koopprijs aan Koper gerestitueerd moet worden, bedingt Koper ten behoeve van hen, die (een gedeelte van) de Koopprijs rechtstreeks naar de Kwaliteitsrekening hebben overgemaakt, de garantie dat die bedragen door de Notaris gerestitueerd worden door overmaking naar de rekening waarvan zij zijn afgeschreven, zodat de Notaris aan Koper slechts de door hem zelf overgemaakte bedragen verschuldigd is. De garantie strekt zich niet mede uit tot de door Koper zelf overgemaakte bedragen.
9. In het geval dat de bank aan de Notaris negatieve rente in rekening brengt, is Koper gehouden om deze negatieve rente aan de Notaris te voldoen tot de Leveringsdatum en is Verkoper gehouden deze negatieve rente aan de Notaris te voldoen vanaf de Leveringsdatum.

## **Waarborg**

### **Artikel V**

1. Indien is overeengekomen, dat Koper tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen een waarborgsom stelt, moet deze worden voldaan door storting op de Kwaliteitsrekening; over een waarborgsom wordt de door de Notaris van zijn bank ontvangen rente aan Koper vergoed. In het geval dat de bank aan de Notaris negatieve rente in rekening brengt, is Koper gehouden om deze negatieve rente aan de Notaris te voldoen.  
De Notaris bevestigt schriftelijk aan Verkoper of diens makelaar dat de waarborgsom dan wel bankgarantie door hem is ontvangen.
2. De door Koper gestelde waarborgsom zal van rechtswege als boete verbeurd zijn ingeval Koper, na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel VI omschreven wijze, gedurende het daar gemelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet.  
Ingeval Verkoper uitvoering verlangt van de Koop zal het vorenstaande (telkens) slechts gelden voor dat gedeelte van de waarborgsom dat Koper aan de onder artikel VI lid 2 onder a bedoelde dagboete is verschuldigd.

3. De Notaris keert de waarborgsom aan Verkoper uit na het ondertekenen van de Leveringsakte op de wijze als hiervoor in artikel IV vermeld, dan wel indien Koper - na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel VI omschreven wijze - gedurende het daar gemelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet, eventueel naar rato van de door Koper verbeurde dagboete.  
In het eerste geval komt de waarborgsom, voor zover niet eerder aan Verkoper uitgekeerd, in mindering op dat gedeelte van de Koopprijs en dat gedeelte van de door Koper op grond van het bepaalde in dit koopcontract verschuldigde kosten en belastingen, dat niet door of namens Koper uit andere middelen wordt voldaan.  
Na het ondertekenen van de Leveringsakte, met overeenkomstige toepassing van artikel IV lid 4, tweede zin, keert de Notaris aan Koper uit het niet aan Verkoper uitgekeerde gedeelte van de waarborgsom, vermeerderd of verminderd met de eventuele (negatieve) rente over de waarborgsom, alles voor zover deze bedragen niet nodig zijn ter betaling van door Koper verschuldigde kosten en rechten.
4. De Notaris restitueert de waarborgsom aan Koper, indien Verkoper - na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel VI omschreven wijze - gedurende het daar vermelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet, alsmede indien de Koop anders dan door toerekenbare tekortkoming (wanprestatie) van Koper is ontbonden.
5. Indien beide Partijen tekortschieten in de nakoming van hun verplichtingen of indien de Notaris niet kan beoordelen wie van beide Partijen tekortschiet dan wel of er sprake is van tekortschieten, houdt de Notaris - behoudens eensluitende betalingsopdracht van beide Partijen - de waarborgsom onder zich, totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist, aan wie hij de waarborgsom moet afdragen.  
Een gestelde bankgarantie dient gedurende die tijd te worden verlengd bij gebreke waarvan de Notaris verplicht is de bankgarantie te innen.
6. Indien is overeengekomen, dat Koper een bankgarantie zal doen stellen, dient deze bankgarantie:
  - a. onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren tot ten minste één maand na de overeengekomen datum van ondertekenen van de Leveringsakte;
  - b. afgegeven te zijn aan de Notaris door een kredietinstelling of verzekeringsmaatschappij met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht; en
  - c. de clausule te bevatten, dat op eerste verzoek van de Notaris het bedrag van de garantie aan de Notaris wordt uitgekeerd.
 Indien het bedrag van de garantie aan de Notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als hiervoor bepaald.
7. Partijen verlenen de Notaris hierbij volmacht om de door hem gemaakte kosten, alsmede de eventueel door de bank aan de Notaris over de waarborgsom in rekening gebrachte rente op de waarborgsom dan wel de uitkering krachtens de bankgarantie, vermeerderd met de eventueel daarover gekweekte rente, in te houden.
8. Het is voor de toepassing van dit artikel ter uitsluitende beoordeling van de Notaris of de Koop is nagekomen, of één van de Partijen dan wel of beide Partijen tekortschiet(en) dan wel tenslotte of hij, Notaris zelve, niet kan beoordelen wie van beide Partijen tekortschiet, een en ander met dien verstande dat Partijen gedurende een maand nadat de Notaris het vorenstaande schriftelijk heeft verklaard, het recht hebben zich voor beslechting van het geschil te wenden tot de bevoegde rechter.
9. Partijen vrijwaren de Notaris voor alle gevolgen voortvloeiende uit het overeenkomstig dit artikel onder zich houden van de waarborgsom dan wel de uitkering krachtens de bankgarantie.

### **Tekortkoming (wanprestatie)**

#### **Artikel VI**

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de Koop anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de tekortschietende Partij aansprakelijk voor alle daaruit voor



- de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de tekortschietende Partij in verzuim is in de zin van het volgende leden van dit artikel.
2. Indien één van de Partijen, na bij deurwaardersexploot in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen, na de dag waarop het deurwaardersexploot is uitgebracht, tekortschiet in de nakoming van een of meer van haar uit de onderhavige overeenkomst voortvloeiende verplichtingen - daaronder begrepen het niet tijdig betalen van de waarborgsom of het niet tijdig doen stellen van een correcte bankgarantie - kan de wederpartij van de tekortschietende Partij deze koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de tekortschietende Partij.
  3. Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de Koop op grond van toerekenbare tekortkoming zal de tekortschietende Partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van tien procent (10%) van de Koopprijs verbeuren, onverminderd het recht op (aanvullende) schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.
  4. Indien de wederpartij geen gebruik maakt van haar recht de Koop te ontbinden en nakoming verlangt, zal de tekortschietende Partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in lid 2 van dit artikel vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete verschuldigd zijn van drie promille (3‰) van de Koopprijs met een maximum van tien procent (10%) van de Koopprijs, onverminderd het recht op (aanvullende) schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal. Indien de wederpartij na verloop van tijd de Koop alsnog ontbindt dan zal de tekortschietende Partij een boete verschuldigd zijn van tien procent (10%) van de Koopprijs verminderd met het reeds in de vorm van een dag-boete betaalde bedrag, onverminderd het recht op (aanvullende) schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.
  5. Indien de tekortschietende Partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog haar verplichtingen nakomt, is de tekortschietende Partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
  6. Er kunnen geen boetes meer worden verbeurd op grond van lid 3 en/of lid 4 van dit artikel nadat aan de Notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied overeenkomstig het bepaalde in artikel I lid 1 vermeld en nadat Verkoper, voor het hem toekomende en eventuele in artikel IV lid 5 bedoelde schuldeisers, ieder voor het hun toekomende, en Koper door de Notaris zijn betaald. De boetes die tot dat moment ingevolge lid 3 van dit artikel zijn verbeurd, blijven verschuldigd. De omstandigheid dat geen boetes meer kunnen worden verbeurd krachtens lid 3 en/of lid 4 van dit artikel (nadat de Koopprijs is betaald en het Verkochte aan Koper is geleverd), laat onverlet dat een Partij (aanvullende) schadevergoeding kan vorderen indien aan de daarvoor geldende wettelijke eisen is voldaan.

### **Ontbindende voorwaarden**

#### **Artikel VII**

De tussen Verkoper en Koper eventueel overeengekomen ontbindende voorwaarden zullen na het ondertekenen van de Leveringsakte geen werking meer hebben, tenzij Partijen expliciet anders overeenkomen.

### **Kosten bij ontbinding**

#### **Artikel VIII**

1. Ingeval van ontbinding van de Koop in onderling overleg zijn de kosten wegens de werkzaamheden van de Notaris ter zake van dit koopcontract en de uitvoering daarvan

voor rekening van Verkoper en Koper, ieder voor de helft.

2. Ingeval van ontbinding van de Koop door het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn bovenbedoelde kosten voor rekening van de Partij die op de ontbindende voorwaarde een beroep doet of ten behoeve van wie de ontbindende voorwaarde was opgenomen.
3. Ingeval van ontbinding van de Koop op grond van tekortkoming van een van de Partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening. Indien het voor de Notaris niet vast te stellen is aan welke Partij de tekortkoming toegerekend kan worden, dan zijn bovenbedoelde kosten voor rekening van de in artikel 1.a. eerste volzin genoemde Partij.
4. Ingeval van ontbinding door Koper wegens het aan Koper toekomende wettelijk recht de Koop binnen drie dagen nadat een afschrift van dit koopcontract aan Koper ter hand is gesteld te ontbinden, komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

### **Slotbepalingen**

#### **Artikel IX**

1. Partijen kiezen ter zake van de Koop en haar gevolgen, tot de Leveringsakte is ondertekend, woonplaats ten kantore van de Notaris, alwaar dit koopcontract blijft berusten.
2. Alle aanzeggingen en mededelingen aan (één der) Partijen en/of de Notaris worden schriftelijk (waaronder e-mail uitdrukkelijk is begrepen) gericht aan de personen en adressen genoemd in dit koopcontract, behoudens schriftelijke opgave van wijziging door de Partij of de Notaris waarvan of van wie het (e-mail)adres wordt gewijzigd.
3. Ingeval twee of meer personen (Ver)Koper zijn, geldt het volgende:
  - a. Verkopers enerzijds en Kopers anderzijds kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit de Koop voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat:
    - Kopers elkaar hierbij onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de levering en overdracht van het Verkochte;
    - Verkopers elkaar hierbij onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de levering en overdracht van het Verkochte;
  - b. Verkopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit de Koop voortvloeiende verplichtingen;
  - c. Kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit de Koop voortvloeiende verplichtingen.
4. Indien de Notaris van mening is dat (één van) de Partijen de Nederlandse taal niet voldoende verstaat(n), zal de Notaris een door de Notaris aan te wijzen beëdigde tolk uitnodigen die bij het tekenen van de Leveringsakte aanwezig zal zijn. De kosten van deze tolk zijn voor rekening van de desbetreffende Partij.
5. Verkoper en Koper zijn verplicht elkaar en de Notaris terstond te informeren, indien zich omstandigheden voordoen die voor de Koop of de uitvoering daarvan relevant kunnen zijn, waaronder begrepen een verzoek tot echtscheiding, scheiding van tafel en bed of opheffing van de gemeenschap waartoe het Verkochte behoort. Verkoper en Koper zijn verplicht ter zake van die omstandigheid met elkaar in overleg te treden alvorens enige maatregel en/of (rechts)handeling te verrichten, tenzij redelijkerwijs geen uitstel mogelijk is.
6. Waar in dit koopcontract wordt gesproken over "betaling aan de Notaris" of "in depot geven aan de Notaris" wordt bedoeld storting op de Kwaliteitsrekening.
7. Verkoper en Koper geven de Notaris hierbij opdracht om die werkzaamheden te verrichten die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de Koop.  
Verkoper en Koper geven de Notaris hierbij volmacht om in geval de Koop wordt ontbonden of door de inwerkingtreding van een ontbindende voorwaarde eindigt, de doorhaling te bewerkstelligen van de inschrijving van de Koop in de openbare registers van het Kadaster.
8. Door zijn mede ondertekening van dit koopcontract verklaart de Notaris de uit de Koop voor hem voortvloeiende verplichtingen op zich te nemen en de aan hem verstrekte volmachten en bevoegdheden aan te nemen.

Ondertekend te Amsterdam op \_\_\_\_\_ 2024.

Verkoper:

Koper:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

CONCEPT

**Verklaring Koper**

Koper verklaart een afschrift van bovenafgedrukt koopcontract te hebben ontvangen.

Ondertekend voor ontvangst te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ 2024.

\_\_\_\_\_  
Koper

CONCEPT

**Algemene voorwaarden voor de beroepsaansprakelijkheid**  
**Maatschap Brummelhuis Notarissen**  
*versie maart 2023*

**Artikel 1**

**Toepassingsbereik**

- a. De onderhavige algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle werkzaamheden verricht en/of te verrichten door en/of namens de maatschap Brummelhuis Notarissen, gevestigd te Amsterdam en aldaar kantoorhoudende aan De Cuserstraat 5 en ingeschreven in het Handelsregister van de Kamers van Koophandel onder dossiernummer 89472349 (hierna: 'Brummelhuis Notarissen').  
Brummelhuis Notarissen is een maatschap van besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid, en handelt tevens onder de naam Notariskantoor Brummelhuis.  
Een lijst van de maten wordt op verzoek toegezonden.
- b. De onderhavige algemene voorwaarden gelden niet alleen ten behoeve van Brummelhuis Notarissen maar ook ten behoeve van de voormalige, huidige en toekomstige (directe en/of indirecte) maten, aandeelhouders van maten alsmede (voormalige) bestuurders, en (voormalig)bestuurders van aandeelhouders, (toegevoegd-) notarissen, kandidaat-notarissen en alle andere personen die voor Brummelhuis Notarissen werkzaam zijn (of werkzaam zijn geweest), alle personen die bij de uitvoering van enige opdracht door Brummelhuis Notarissen zijn ingeschakeld, alsmede alle personen voor wiens handelen Brummelhuis Notarissen aansprakelijk zou kunnen zijn dan wel de eventuele erfgenamen van alle vorenbedoelde personen.
- c. Al hetgeen in de onderhavige algemene voorwaarden ten behoeve van Brummelhuis Notarissen en de hiervoor onder b. bedoelde derden is bedongen, geldt als een jegens de hiervoor onder b. bedoelde derden onherroepelijk en om niet gemaakt derdenbeding in de zin van artikel 6:253 Burgerlijk Wetboek (hierna: 'BW').

**Artikel 2**

**Opdracht**

- a. Alle opdrachten en alle overige werkzaamheden worden uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door Brummelhuis Notarissen, ongeacht enige andere bedoeling.  
De artikelen 7:404 en 7:407 lid 2 BW zijn uitdrukkelijk niet van toepassing.
- b. Een opdracht aan Brummelhuis Notarissen geldt in ieder geval als door haar aanvaard indien:
  - de opdracht door Brummelhuis Notarissen is bevestigd aan de desbetreffende cliënt; dan wel
  - de desbetreffende cliënt een door of namens Brummelhuis Notarissen op verzoek van die cliënt gemaakte concept overeenkomst, concept van een notariële akte, en/of een op schrift of in een e-mail vevat advies in ontvangst neemt, dan wel
  - Brummelhuis Notarissen een overeenkomst ontvangt waarin is bepaald dat een aan Brummelhuis Notarissen verbonden (toegevoegd-)notaris de uit die overeenkomst voortvloeiende notariële akte van levering, ruiling of anderszins zal verlijden, en Brummelhuis Notarissen een of meer van de daartoe benodigde werkzaamheden aanvangt.
- c. Brummelhuis Notarissen kan bij de uitvoering van elke opdracht derde(n) inschakelen. Brummelhuis Notarissen zal bij de selectie van derden de nodige zorgvuldigheid in acht nemen. Brummelhuis Notarissen is nimmer aansprakelijk voor tekortkomingen van die derden. Indien en voor zover de in de vorige zin bedoelde derden ter zake hun dienstverlening beperkingen van hun aansprakelijkheid bedingen, is Brummelhuis Notarissen bevoegd deze voor en namens desbetreffende cliënt van Brummelhuis Notarissen te aanvaarden.

- d. Brummelhuis Notarissen kan de aan haar verleende opdracht per direct eenzijdig beëindigen, indien cliënt in verzuim is, als hierna in artikel 5 omschreven. Een dergelijke beëindiging van de opdracht leidt niet tot schadeplichtigheid van Brummelhuis Notarissen.
- e. Voorzover er op grond van verordeningen van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (hierna: 'KNB') geen dwingende regels bestaan omtrent de hoogte van het in rekening te brengen tarief, wordt het honorarium – tenzij anders overeengekomen – berekend aan de hand van het aantal gewerkte uren vermenigvuldigd met het jaarlijks door Brummelhuis Notarissen vast te stellen uurtarief.

### **Artikel 3**

#### **Verzekering / beperking aansprakelijkheid**

- a. Overeenkomstig de geldende beroeps- en gedragsregels van de KNB heeft elke notaris die lid is van de KNB zijn beroepsaansprakelijkheid verzekerd, in overeenstemming met de in die regels voorgeschreven minimumnormen.
- b. Indien om welke reden dan ook geen uitkering krachtens de hiervoor bedoelde verzekering mocht plaatsvinden, is iedere aansprakelijkheid beperkt tot een bedrag gelijk aan het voor de uitvoering van de desbetreffende opdracht in rekening gebrachte, en voldane honorarium voor de werkzaamheden waaruit de schade is ontstaan.
- c. Indien in de werkzaamheden, die worden verricht ter uitvoering van de aan de notaris gegeven opdracht, een of meer fouten zijn gemaakt, is de met betrekking tot die werkzaamheden aan de opdrachtgever(s) en derden te betalen totale schadevergoeding beperkt tot het bedrag waarvoor de aansprakelijkheidsverzekering, in voorkomend geval de notaris aanspraak op uitkering geeft vermeerderd met het bedrag van het eigen risico dat volgens de verzekeringsvoorwaarden niet ten laste van de verzekeraar(s) is.
- d. Ingeval de opdrachtgever of een derde klachten heeft over de uitvoering van de opdracht, dient hij Brummelhuis Notarissen daarvan binnen twee maanden na ontdekking van de tekortkoming, althans nadat de tekortkoming redelijkerwijs ontdekt had kunnen worden, schriftelijk en gemotiveerd kennis te geven, bij gebreke waarvan hij geen beroep meer erop kan doen, dat de opdracht onzorgvuldig of gebrekkig is uitgevoerd.  
Alle vorderingsrechten jegens Brummelhuis Notarissen in verband met de door Brummelhuis Notarissen verrichte werkzaamheden, dan wel opgedragen werkzaamheden (daaronder mede begrepen vorderingen tot vergoeding van schade), vervallen door verloop van één (1) jaar na de dag waarop de cliënt bekend werd of redelijkerwijze bekend had kunnen zijn met het bestaan van deze vorderingsrechten respectievelijk de schade en/of de mogelijke aansprakelijkheid van Brummelhuis Notarissen.
- e. De hiervoor omschreven aansprakelijkheidsbeperking geldt tevens voor het geval de notaris aansprakelijk is voor het niet deugdelijk functioneren van door hem bij de uitvoering van de opdracht gebruikte apparatuur, software, gegevensbestanden, registers of andere zaken, geen uitgezonderd.
- f. De aansprakelijkheidsbeperking als omschreven in dit artikel geldt expliciet ook indien de notaris ten onrechte zijn dienst heeft geweigerd en hieruit schade is voortgevloeid.

### **Artikel 4**

#### **Vrijwaring**

De cliënt vrijwaart Brummelhuis Notarissen en de in artikel 1 sub b. bedoelde (rechts)personen voor alle aanspraken van derden, alsmede tegen alle bijkomende kosten verband houdende met de door Brummelhuis Notarissen aan cliënt verleende diensten. Een en ander geldt niet indien er aan de zijde van Brummelhuis Notarissen sprake is van opzet of bewuste roekeloosheid.

Onder de in de eerste zin van dit artikel bedoelde vrijwaring worden expliciet kosten van juridische bijstand begrepen.

### **Artikel 5**

#### **Verzuim**

Betaling van facturen en declaraties dient te geschieden binnen veertien (14) dagen na de factuurdatum, tenzij anders is overeengekomen of anders vermeld. Bij overschrijding van deze termijn is de opdrachtgever in verzuim en is de wettelijke vertragingsrente van artikel 6:119a BW verschuldigd. Dit verzuim treedt reeds in door overschrijding van de hiervoor gemelde termijn, zonder dat daarvoor enige ingebrekestelling van de zijde van Brummelhuis Notarissen is vereist.

Indien invorderingsmaatregelen tegen de in verzuim zijnde opdrachtgever worden getroffen, komen de kosten vallende op de invordering voor rekening van de opdrachtgever.

De opdrachtgever machtigt Brummelhuis Notarissen hierbij onherroepelijk om over te gaan tot verrekening van declaraties met betrekking tot enige zaak die bij Brummelhuis Notarissen in behandeling is, met de door Brummelhuis Notarissen gehouden saldi van de opdrachtgever

## **Artikel 6**

### **Gelden op de kwaliteitsrekening**

- a. Indien en voor zover Brummelhuis Notarissen gelden van derden onder zich houdt op haar kwaliteitsrekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt, zal zij dit doen bij een in Nederland gevestigde bank.
- b. Indien van toepassing zal Brummelhuis Notarissen op grond van de geldende wet- en regelgeving rente vergoeden aan de opdrachtgever op gelden die voor lange(re) termijn bij Brummelhuis Notarissen onder beheer zijn. Brummelhuis Notarissen is gerechtigd negatieve rente en/of kosten die door een bank in rekening worden gebracht, door te belasten en/of te verrekenen.
- c. Indien en voor zover Brummelhuis Notarissen gelden van derden onder zich houdt op haar kwaliteitsrekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt, zal de desbetreffende gerechtigde tot die gelden niet gerechtigd zijn de vordering op uitbetaling van die gelden te verpanden of te cederen.

## **Artikel 7**

### **Schriftelijkheid**

Elektronische communicatie, waaronder in ieder geval e-mail wordt begrepen, geldt als schriftelijk.

De cliënt stemt, behoudens een expliciet andersluidende opdracht, in met elektronische communicatie en erkent dat deze niet te allen tijde veilig is. Brummelhuis Notarissen aanvaardt geen aansprakelijkheid indien elektronische communicatie wordt onderschept, gemanipuleerd, vertraagd, of verkeerd wordt doorgestuurd. Ook vloeit geen aansprakelijkheid voort indien elektronische communicatie wordt geïnfecteerd met een computervirus.

## **Artikel 8**

### **Verwerking persoonsgegevens**

Ter voldoening aan wettelijke vereisten en ten behoeve van een optimale dienstverlening worden persoonsgegevens verwerkt door Brummelhuis Notarissen. Op deze verwerking is de privacyverklaring van Brummelhuis Notarissen van toepassing. Deze privacyverklaring is te raadplegen via de website van Brummelhuis Notarissen: [www.notariskantoorbrummelhuis.nl](http://www.notariskantoorbrummelhuis.nl).

## **Artikel 9**

### **Toepasselijk recht en -forum, Wwft, termijnen**

- a. Op de dienstverlening door, en hiervoor omschreven aansprakelijkheid van Brummelhuis Notarissen en de hiervoor onder artikel 1 bedoelde personen is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- b. Geschillen zullen uitsluitend worden beslecht door de bevoegde Nederlandse rechter, dan wel de Geschillencommissie Notariaat van de KNB. Zie daarvoor [www.knb.nl](http://www.knb.nl) en [www.degeschillencommissie.nl](http://www.degeschillencommissie.nl).
- c. Op dienstverlening door Brummelhuis Notarissen is in sommige gevallen de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (hierna: 'Wwft') van toepassing.

Toepasselijkheid van de Wwft brengt met zich mede de verplichting voor Brummelhuis Notarissen een cliëntenonderzoek uit te voeren. Dit onderzoek houdt onder meer in de vaststelling en verificatie van de identiteit van cliënten. Voorts bestaat er op grond van de Wwft een verplichting ongebruikelijke transacties te melden aan de het daartoe bevoegd gezag. Bij het overgaan tot een dergelijke melding van een ongebruikelijke transactie, zal van de melding geen mededeling mogen worden gedaan aan de desbetreffende cliënt(en).

- d. Op de termijnen vermeld in deze algemene voorwaarden is de algemene termijnenwet van toepassing.

#### **Artikel 10**

##### **Slotbepalingen**

- a. Indien een opdracht wordt verleend door meerdere (rechts)personen, dan is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor het betalen van de rekening voor de werkzaamheden van Brummelhuis Notarissen.
- b. Brummelhuis Notarissen is bevoegd om haar debiteurenbeheer uit te besteden aan derden, waarbij eveneens persoons- en contactgegevens van cliënten verstrekt kunnen worden aan de (rechts)persoon die is aangewezen het debiteurenbeheer te doen.
- c. Deze algemene voorwaarden kunnen zonder voorafgaand bericht aangepast worden. De alsdan aangepaste voorwaarden zullen van toepassing zijn op alle opvolgende rechtsverhoudingen met de cliënt.
- d. Afwijking van deze algemene voorwaarden kan uitsluitend schriftelijk.
- e. Met het verstrekken van de opdracht verklaart opdrachtgever zich akkoord met deze algemene voorwaarden.
- f. Deze algemene voorwaarden zijn in de Nederlandse taal gesteld. Desgevraagd verstrekt Brummelhuis Notarissen een Engelse vertaling; de Nederlandse tekst is bindend.

Gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank te Amsterdam op 8 maart 2023  
onder depotnummer: 15/2023



## **Bijlage 1**

### **Concept bepalingen mandeligheid**

**Het aandeel in het binnenterrein zal mandelig worden bestemd met het Verkochte. De akte vestiging mandeligheid zal worden verleden nadat alle erfpachtrechten in het betreffende plot zijn gevestigd. In de akte vestiging mandeligheid zullen de volgende bepalingen worden opgenomen:**

*De deelgenoten zijn tot regeling van hun onderlinge rechtsverhouding met betrekking tot de mandelige zaak het volgende overeengekomen:*

#### Het aandeel

##### Artikel 1

- 1. Het aan een deelgenoot toebehorende aandeel is een van zijn voormeld 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.*
- 3. De verkrijger van een aandeel is verplicht onverwijld van zijn verkrijging mededeling te doen aan degene die met het beheer van de mandelige zaak is belast of aan de overige deelgenoten.*
- 4. De verkrijger en de vervreemder zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de vervreemder terzake de mandelige zaak aan de gemeenschap of aan de beheerder verschuldigd is.*

#### Verdeling

##### Artikel 2

*Zolang de mandeligheid bestaat, kan geen van de deelgenoten verdeling van de mandelige zaak vorderen.*

#### Gebruik en toegang

##### Artikel 3

- 1. De mandelige zaak wordt gebruikt als binnenterrein, omvattende onder meer toegangswegen/paden, afscheiding(en), terreinmarkeringen, de onder de verharding van wegen/paden eventueel gelegen riolering- en/of drainageleidingen tot aan het gemeenterioolstelstel inclusief de ten behoeve van een goede afwatering in wegen/paden aangelegde afvoerputten, hemelwaterafvoerleidingen, leidingen voor NUTS-voorzieningen en al hetgeen zich overigens in of op het terrein bevindt.*
- 2. De mandelige zaak kan ook gebruikt worden door een deelgenoot wiens erf is gelegen aan het binnenterrein en niet vanuit de openbare weg bereikbaar is, zulks ten behoeve van het laden en lossen (verhuisbewegingen), waarbij betreffende voertuig(en) zich stapvoets in het terrein dienen te begeven.*
- 3. Bij huishoudelijk reglement kunnen nadere regels omtrent het gebruik worden gesteld.*
- 4. Elke deelgenoot heeft de bevoegdheid de mandelige zaak te gebruiken overeenkomstig de bestemming, mits dit gebruik verenigbaar is met de gebruiksrechten van de overige deelgenoten.*
- 5. Ieder van de deelgenoten moet aan de overige deelgenoten toegang tot de mandelige zaak geven.*
- 6. De mandelige zaak dient te allen tijde toegankelijk te zijn voor nood- en hulpdiensten, zoals brandweer, ambulance et cetera.*

## Onderhoud

### Artikel 4

1. De mandelige zaak wordt op kosten van alle deelgenoten ingericht, onderhouden, geëxploiteerd en gereinigd;  
Hiermee wordt in ieder geval bedoeld het onderhouden van de toegangspaden, hagen/hekwerken, terreinmarkeringen, perken en overige inrichting van de terreindelen, straatmeubilair, groenvoorzieningen, pleinen, erfscheidingen, de onder de verharding van de straatjes eventueel gelegen drainage- en/of rioleringsleidingen tot aan het gemeenteriool inclusief de ten behoeve van een goede afwatering in paden aangelegde afvoerputten, hemelwaterafvoerleidingen, leidingen voor nutsvoorzieningen, aangebrachte lichtpunten, het waterreservoir met bijbehorende leidingen en werken en al hetgeen zich overigens in of op het mandelig terrein bevindt.
2. Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor deze kosten. Indien een deelgenoot in verzuim blijft zijn aandeel in vorenbedoelde kosten bij te dragen, kan hem het gebruik van de mandelige zaak door de overige deelgenoten worden ontzegd, zulks onverminderd de verplichting van de betreffende deelgenoot tot betaling van zijn aandeel in vorenbedoelde kosten.

## Herstel

### Artikel 5

1. Ingeval van schade aan de mandelige zaak, alsmede ingeval de bouwkundige toestand van de zaak zulks noodzakelijk maakt, kan iedere deelgenoot van de overige deelgenoten medewerking vorderen ten behoeve van het herstel.
2. Verzekeringsuitkeringen dienen in de eerste plaats te worden aangewend tot herstel van de betreffende schade.
3. Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor de kosten van vernieuwingen en de premies van de in artikel 6 lid 3 te vermelden verzekeringen.
4. Indien de mandelige zaak hersteld of vernieuwd dient te worden ten gevolge van enig handelen of nalaten hetwelk niet gerekend kan worden tot het normale gebruik volgens de bestemming van de mandelige zaak, zullen de kosten van dit herstel of de vernieuwing zijn voor rekening van die deelgenoot aan wie dit handelen of nalaten kan worden toegerekend.
5. Ingeval de mandelige zaak geheel teniet gaat, eindigt de mandeligheid.

## Beheer en verzekering

### Artikel 6

1. Het beheer geschiedt door de deelgenoten tezamen. Hiertoe is een beheervereniging opgericht, die namens de deelgenoten als beheerder het beheer van de mandelige zaak voeren. Alle deelgenoten zijn lid van deze beheervereniging, welke zal worden genaamd **Beheervereniging Beheervereniging Buiksloterham Plot C te Amsterdam**, gevestigd te Amsterdam, hierna te noemen beheervereniging. Opzegging van het lidmaatschap ontslaat een deelgenoot niet van zijn verplichtingen voortvloeiende uit deze mandeligheid. De verkoper zal het beheer van de mandelige zaak verrichten tot het moment dat de mandelige zaak aan de deelgenoten gezamenlijk (in deze vertegenwoordigd door het bestuur van de beheervereniging) is opgeleverd.
2. Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor de instandhouding van de mandelige zaak, waaronder het vormen van een

reservefonds ten behoeve van het toekomstig groot onderhoud en vervanging van de mandelige zaak. Bij vervreemding door een deelgenoot van zijn aandeel in de mandelige zaak heeft deze deelgenoot geen recht op teruggave van enige gelden van het reservefonds.

De beheervereniging vertegenwoordigt bij het beheer de deelgenoten.

3. Tevens dient het bestuur de mandelige zaak te verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade. Het bestuur zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.
4. Het bedrag van de verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering. Het zal wat de opstalverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het mandelig terrein. De vraag of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar.
5. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars.
6. De beheerder is na afloop van ieder kalenderjaar, alsmede bij het einde van zijn beheer, verplicht tot rekening en verantwoording jegens de gezamenlijke deelgenoten.

#### Andere handelingen

##### Artikel 7

Tot alle andere handelingen dan beheershandelingen zijn de deelgenoten slechts gezamenlijk bevoegd.

##### Vergaderingen

##### Artikel 8.

1. Een aantal deelgenoten die tenminste een/tiende (1/10e) gerechtigd is in de mandelige zaak, is bevoegd om, met inachtneming van een oproepingstermijn van dertig 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. Een vergadering van de beheervereniging wordt geacht tevens een vergadering te zijn als in de eerste zin van dit lid bedoeld.
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.
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.*

#### 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 diensgevolge een door de enkele overtreding direct opeisbare boete ten gunste van de overige gezamenlijke deelgenoten van tienduizend euro (€ 10.000,00).*

#### Aansluiting centrale voorzieningenkast

##### Artikel 10

*Ten behoeve van de verlichting van de mandelige zaak wordt een centrale voorzieningenkast op het binnenterrein of in een van de opstallen door een erfdienstbaarheid elders geplaatst. Aansluiting van deze centrale voorzieningenkast zal op naam van de beheervereniging geschieden.*

#### Einde mandeligheid

##### Artikel 11

*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 12

*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.*

**Bijlage 2 Concept bepalingen oprichting beheervereniging Plot C, welke vereniging nog zal worden opgericht bij akte te verlijden voor mr. M.G. Brummelhuis, notaris te Amsterdam, en welke bepalingen zullen luiden als volgt:**

## **STATUTEN**

### **NAAM EN ZETEL**

#### **Artikel 1**

*De vereniging draagt de naam: **Beheervereniging Buiksloterham Plot C te Amsterdam**. Zij heeft haar zetel in de gemeente Amsterdam.*

### **DOEL**

#### **Artikel 2**

*De vereniging heeft ten doel:*

- *het beheer van het binnenterrein: onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor de instandhouding van het binnenterrein; de vereniging vertegenwoordigt daarbij de gezamenlijke eigenaars van het binnenterrein;*
- *zomede al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.*

*Onder binnenterrein wordt hiervoor en hierna bedoeld:*

- *het voortdurend recht van erfpacht van een perceel bouwterrein, eigendom van de gemeente Amsterdam, gelegen aan en nabij het Ina van Faassenhof te Amsterdam, plaatselijk niet nader aangeduid, **kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, nummer 11506**, (ongeveer) groot éénduizend zeshonderdachtenveertig vierkante meter (1.648 m<sup>2</sup>), waaraan door het Kadaster voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, welk terrein is bestemd voor de aanleg van een gemeenschappelijk binnenterrein, bestemd tot gemeenschappelijk nut van achttien (18) percelen bouwterrein, op de tekening met nummer T2000585, aangeduid als kavels C1 tot en met C3, C6 tot en met C18, C20 en C26, met de zich in casu quo op dat perceel gesitueerde werken waaronder met name worden begrepen het binnenterrein met toegangswegen/paden, afscheiding(en), terreinmarkeringen, verlichtingsarmaturen/masten en overige inrichting van de terreindelen, de onder de verharding van wegen/paden eventueel gelegen riolerings- en/of drainageleidingen tot aan het gemeenterioolstelsel inclusief de ten behoeve van een goede afwatering in wegen/paden aangelegde afvoerputten, hemelwaterafvoerleidingen, leidingen voor NUTS-voorzieningen en al hetgeen zich overigens in of op het terrein bevindt, zoals dit perceel bouwterrein schetsmatig is aangegeven op de tekening, welke binnenterrein tot mandelig nut zal worden bestemd voor de aan het mandelig binnenterrein gelegen kavels C1 tot en met C3, C6 tot en met C18, C20 en C26.*

### **DUUR**

#### **Artikel 3**

1. *De vereniging treedt feitelijk in werking nadat het binnenterrein wordt opgeleverd.*
2. *De vereniging is aangegaan voor onbepaalde tijd.*
3. *Het verenigingsjaar valt samen met het kalenderjaar.*

### **LIDMAATSCHAP**

#### **Artikel 4**

1. *De vereniging kent uitsluitend gewone leden.*

*Tot het lidmaatschap kunnen uitsluitend worden toegelaten de deelgenoten in het binnenterrein.*

*De aandelen in het binnenterrein worden vastgesteld op basis van het maximaal totaal aantal vierkante meters bruto vloeroppervlakte wat in een eenheid gerealiseerd mag worden. Het aantal lidmaatschappen is gelijk aan het totaal aantal vierkante meters bruto vloeroppervlakte van hetgeen in totaal in alle eenheden gerealiseerd mag worden.*

*Een en ander zoals blijkt uit het aan deze akte gehechte overzicht (**bijlage**).*

*Een lid heeft derhalve zoveel lidmaatschappen als zijn aandeel in de binnentuin uitmaakt. Indien een gebouw in appartementsrechten is/wordt gesplitst en losse erfpachtrechten vormen, worden de lidmaatschappen verdeeld over de appartementsrechten/erfpachtrechten op basis van de bruto vloeroppervlakte van een eenheid in verhouding tot het totaal aantal vierkante meters bruto vloeroppervlakte hetwelk is bepaald voor het betreffende gebouw. Mocht in een eenheid meer of minder vierkante meters worden gerealiseerd dan hierna is bepaald dan zullen de aandelen in de binnentuin en het daaraan gekoppelde stemrecht niet wijzigen. Indien blijkt dat de oorspronkelijke uitgangspunten van de verkoper ten aanzien van het aantal te realiseren vierkante meters bruto vloeroppervlakte is/wordt gewijzigd doordat de verkoper een deel heeft herzien/herontwikkeld, dan zullen de aandelen in de binnentuin met het daaraan gekoppelde stemrecht kunnen worden aangepast.*

*In totaal zijn er \* lidmaatschappen en wel:*

*\**

2. *Het lidmaatschap is vatbaar voor vererving op de erfgenamen die de desbetreffende eenheid met het bijbehorende aandeel in het binnenterrein verkrijgen, terwijl dit lidmaatschap bij overdracht of toedeling van het desbetreffende registergoed overdraagbaar is. Indien een eigenaar zijn onverdeelde aandeel in het binnenterrein (en derhalve ook de eenheid) vervreemdt, dient hij zijn lidmaatschap over te dragen aan de verkrijger, van welke overdracht melding aan het bestuur dient te worden gedaan. De verkrijger treedt alsdan in de rechten en verplichtingen vanaf het moment van overdracht. De verkrijger en de vervreemder zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de vervreemder terzake zijn lidmaatschap of zijn onverdeelde aandeel in het binnenterrein aan de vereniging verschuldigd is. De deelgenoten moeten bij aanmelding van het lidmaatschap door het bestuur worden toegelaten.*
3. *Het bestuur houdt een register bij. Hierin zijn de namen en adressen van alle leden opgenomen.*
4. *Aan een persoon kan meer dan één lidmaatschap toekomen. Hiermee wordt bedoeld dat indien een persoon tot meerdere registergoederen gerechtigd is en als zodanig lid is van de vereniging, hij geacht wordt meerdere lidmaatschappen te hebben. Één lidmaatschap kan aan meer dan één persoon tezamen in gemeenschap toekomen. Indien een lidmaatschap aan meer dan één persoon tezamen in gemeenschap toekomt, worden in deze statuten en het reglement die personen tezamen ook lid genoemd.*
5. *Voor het geval een lidmaatschap aan meer dan een persoon tezamen in gemeenschap toekomt, is ieder van die personen hoofdelijk aansprakelijk voor alle uit dat lidmaatschap jegens de vereniging voortvloeiende verplichtingen en dient ieder van die personen zich*

*hoofdelijk jegens de vereniging te verbinden tot nakoming van alle door die personen met de vereniging aan te gane verbintenissen.*

## **BESTUUR**

### **Artikel 5**

1. *Het bestuur berust bij één of meer bestuurders.  
Het aantal bestuurders wordt vastgesteld door de algemene vergadering en zal in ieder geval uit een oneven aantal personen bestaan.*
2. *De bestuurder(s) word(t)en door de algemene vergadering benoemd, de bestuurder(s) kan (kunnen) ook buiten de leden worden benoemd.  
In het geval er meer bestuurders zijn, benoemen zij één hunner tot voorzitter van het bestuur. Tevens benoemen zij een secretaris en een penningmeester uit hun midden; beide functies kunnen in één persoon worden verenigd.*
3. *De algemene vergadering kan een bestuurslid schorsen of ontslaan indien zij daartoe termen aanwezig acht. Voor een besluit daartoe is een meerderheid vereist van tenminste twee/derde der geldig uitgebrachte stemmen.*
4. *De bestuurder(s) is (zijn) bevoegd te allen tijde zelf zijn (hun) ontslag te nemen, mits dit schriftelijk geschiedt met een opzeggingstermijn van tenminste drie maanden.*

### **Artikel 6**

1. *Het bestuur is belast met het besturen der vereniging.*
2. *Voor het aangaan van geldleningen, het kopen, vervreemden, bezwaren, huren of verhuren van registergoederen, alsmede rechtshandelingen welke een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan, behoeft het bestuur de voorafgaande goedkeuring van de algemene vergadering.  
Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren en voor het nemen van conservatoire maatregelen.*
3. *Voor zover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien noodzakelijk is, is het bestuur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd.*
4. *Het bestuur is verplicht aan ieder lid alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van de vereniging en het beheer van de fondsen welke dat lid mocht verlangen en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden; het houdt de leden op de hoogte van het adres en het telefoonnummer van het bestuur.*
5. *Het bestuur dient te bestaan uit een oneven aantal personen. Indien het bestuur uit meer dan een bestuurslid bestaat, besluit het bestuur bij volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen in een bestuursvergadering, waarin alle bestuursleden aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn.*
6. *De vereniging wordt vertegenwoordigd door het bestuur. In het geval dat er meer bestuurders zijn, wordt de vereniging vertegenwoordigd door hetzij twee bestuurders tezamen, hetzij - ingeval van tijdelijke verhindering of ontstentenis, dan wel tegenstrijdig belang van de overige bestuurders met de vereniging - door één bestuurder.  
Ingeval van tegenstrijdig belang van het gehele bestuur met de vereniging, zal de vergadering iemand aanwijzen ter vertegenwoordiging van de vereniging.*
7. *Het bestuur alsmede de gezamenlijk handelende bestuursleden kunnen zich terzake van hun vertegenwoordigingsbevoegdheid als in lid 6 bedoeld door een schriftelijk*

*gevolmachtigde doen vertegenwoordigen, met dien verstande, dat indien de penningmeester wordt gemachtigd over bank- en girosaldi, zulks slechts mogelijk is binnen in de volmacht nauwkeurig omschreven grenzen.*

8. *Het bestuur beheert de middelen van de vereniging, waaronder begrepen de gelden gereserveerd voor het periodiek onderhoud en de noodzakelijke vernieuwingen van de aan de vereniging toebehorende goederen. De vergadering kan regelen vaststellen met betrekking tot het beheer van middelen van de vereniging.*
9. *De algemene vergadering kan besluiten de administratie -waaronder dient te verstaan het incasseren van alle ontvangsten en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan de leden en het bestuur, zoals een en ander nader zal worden geregeld in de desbetreffende overeenkomst, alsmede het technisch beheer, het bouwkundig beheer en het financieel beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen (administratief) beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen. Het bestuur is bevoegd een dergelijke overeenkomst namens de algemene vergadering te sluiten, doch onder voorbehoud van goedkeuring van de vergadering.*

#### **Artikel 7**

1. *Het bestuur vergadert zo dikwijls een der andere bestuurders dit wenselijk acht. De bestuurders worden door de secretaris bij oproepingsbrief, onder vermelding van de te behandelen onderwerpen, ter vergadering bijeengeroepen met inachtneming van een oproepingstermijn van tenminste veertien dagen, de dag der oproeping en die der vergadering niet meegerekend.  
In spoedeisende gevallen, zulks ter beoordeling van de voorzitter, kan van de voorgeschreven wijze van bijeenroepen en/of de termijn van oproeping worden afgeweken.*
2. *De leiding der vergadering berust bij de voorzitter; de secretaris houdt de notulen. Bij afwezigheid van de voorzitter, respectievelijk de secretaris wijst de vergadering een der aanwezigen aan, die met de leiding der vergadering, respectievelijk het houden van de notulen, zal zijn belast.*
3. *Het bestuur besluit met volstreckte meerderheid der uitgebrachte stemmen. Geen besluiten kunnen worden genomen, indien niet de meerderheid van het ingevolge artikel 5 lid 1 vastgestelde aantal bestuurders ter vergadering aanwezig is. Bij staking van stemmen komt geen besluit tot stand.*
4. *Ieder bestuurder heeft recht op het uitbrengen van één stem; blanco stemmen of ongeldige stemmen worden als niet uitgebracht aangemerkt.*
5. *De notulen worden door de voorzitter en de secretaris van de desbetreffende vergadering vastgesteld en ten blijke daarvan ondertekend.*

#### **ALGEMENE VERGADERINGEN/ FINANCIËLE AANGELEGENHEDEN**

##### **Artikel 8**

1. *Binnen drie maanden na afloop van elk boekjaar wordt een algemene vergadering (jaarvergadering) gehouden. Het bestuur brengt in deze vergadering zijn jaarverslag uit en doet, onder overlegging van de exploitatierekening en de overige nodige bescheiden, rekening en verantwoording van zijn in het afgelopen boekjaar gevoerd bestuur.*



*Tot de stukken welke door het bestuur aan de algemene vergadering worden voorgelegd behoort ook de begroting voor het aangevallen of komende boekjaar alsmede de exploitatierekening.*

*Het binnenterrein wordt op kosten van alle leden ingericht, onderhouden, geëxploiteerd en gereinigd. Ieder lid is naar evenredigheid van zijn aandeel in het binnenterrein draagplichtig voor deze kosten.*

*De begroting bevat een overzicht van de gezamenlijke schulden en kosten.*

*De exploitatierekening bevat enerzijds de baten en anderzijds de lasten over het boekjaar.*

2. *Er dient een reservefonds te worden gevormd tot onderhoud, herstel en vernieuwing van het binnenterrein. De bijdragen tot het reservefonds worden gerekend tot de gezamenlijke schulden en kosten als bedoeld in lid 1.*

*Met betrekking tot het te vormen reservefonds, zullen in ieder geval de navolgende regels van toepassing zijn:*

- a. *aan het reservefonds zal geen andere bestemming worden gegeven dan waarvoor het is gevormd;*
- b. *de gelden van het reservefonds worden gedeponneerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging;*
- c. *over de gelden kan slechts door het bestuur worden beschikt en na bekomen machtiging daartoe van de algemene vergadering;*
- d. *bij overdracht door een lid van het lidmaatschap wegens vervreemding respectievelijk overgang/toedeling van het lidmaatschap, heeft dit lid geen recht op teruggave van enige gelden van het reservefonds.*

3. *Op grond van de door de algemene vergadering vastgestelde begroting en exploitatierekening worden de voorschotbijdrage en de definitieve bijdragen van de leden vastgesteld.*

*De definitieve bijdragen treden in de plaats van de voorschotbijdragen welke de vereniging op kwartaalbasis aan de leden in rekening brengt.*

*De algemene vergadering kan besluiten dat de bijdrage per jaar of per maand aan de leden in rekening wordt gebracht in plaats van per kwartaal.*

*De voorschotbijdragen worden alsdan in mindering gebracht op de definitieve bijdragen.*

*Indien de voorschotbijdragen de definitieve bijdragen overschrijden wordt het verschil aan de leden pro rata parte terugbetaald, tenzij de algemene vergadering anders beschikt.*

*Een eventueel tekort dient binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening te worden aangezuiverd.*

*Een verhoging van de voorschotbijdrage casu quo definitieve bijdrage ten opzichte van het vorige jaar verschaft een lid niet de bevoegdheid tot opzegging van het lidmaatschap als bedoeld in artikel 2:36 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek.*

3. *Indien een lid het ingevolge lid 1 en/of lid 2 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand, nadat het bedrag opeisbaar is geworden, aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag vanaf de datum van opeisbaarheid een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente ten tijde van de dag van opeisbaarheid verhoogd met twee punten, met een minimum van één euro (€ 1,00) per dag.*
4. *De algemene vergadering kan een kascommissie instellen.*

5. *Het bestuur is verplicht aan deze commissie alle door haar gewenste inlichtingen te verschaffen, haar desgewenst de kas en de waarden der vereniging te vertonen en inzage van de boeken en bescheiden der vereniging te geven.*
6. *Goedkeuring door de algemene vergadering van het jaarverslag en de rekening en verantwoording strekt het bestuur tot decharge.*
7. *Indien de goedkeuring van de rekening en verantwoording wordt geweigerd, doet de kascommissie onderzoek van de rekening en verantwoording, indien en voorzover zij vooraf niet reeds onderzoek heeft gedaan.  
Binnen een maand na haar opdracht brengt zij aan de algemene vergadering verslag uit van haar bevindingen. Wordt ook dan de goedkeuring geweigerd dan neemt de algemene vergadering al die maatregelen welke door haar in het belang van de vereniging nodig geacht worden.*

#### **Artikel 9**

1. *De algemene vergaderingen worden bijeen geroepen door het bestuur, met inachtneming van een oproepingstermijn van dertig dagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering daaronder niet begrepen. De bijeenroeping geschiedt door een aan alle leden te zenden schriftelijke mededeling. De oproepingsbrief moet de onderwerpen van de vergadering bevatten.*
2. *Behalve de in artikel 8 bedoelde jaarvergadering zullen algemene vergaderingen worden gehouden zo dikwijls het bestuur zulks wenselijk acht, alsmede zo dikwijls zulks schriftelijk met opgave van de te behandelen onderwerpen wordt verzocht door tenminste een zodanig aantal leden als bevoegd is tot het uitbrengen van een/tiende gedeelte van de stemmen in de algemene vergadering, indien daarin alle leden tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn.*
3. *Na ontvangst van een verzoek als in lid 2 bedoeld is het bestuur verplicht tot bijeenroeping ener algemene vergadering op een termijn van niet langer dan dertig dagen. Indien aan het verzoek tot bijeenroeping binnen veertien dagen nadat dit door het bestuur werd ontvangen, geen gevolg wordt gegeven, zal de verzoeker zelf tot die bijeenroeping over kunnen gaan op de wijze waarop het bestuur de algemene vergaderingen bijeenroept.*

#### **Artikel 10**

1. *De leden hebben toegang tot de algemene vergadering en hebben daar ieder het aantal stemmen overeenkomende met de teller van de breuk van het aandeel dat zij in het binnenterrein hebben. Elk lid dient zich in de vergadering te laten vertegenwoordigen door één natuurlijk persoon.  
Ieder lid is bevoegd zijn stem(men) te doen uitbrengen door een schriftelijk daartoe gemachtigd ander lid of derde.*
2. *Een eenstemmig besluit van alle leden, ook al zijn deze niet in een vergadering bijeen, heeft, mits met voorkennis van het bestuur genomen, dezelfde kracht als een besluit van de algemene vergadering. Een dergelijk besluit wordt door de secretaris aangetekend in het notulenboek, terwijl er melding van wordt gemaakt tijdens de eerstvolgende algemene vergadering.*
3. *Stemming over zaken geschiedt mondeling, over personen schriftelijk. Het aannemen van voorstellen bij acclamatie is mogelijk, mits dit geschiedt op voorstel van de voorzitter.*

4. *Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met gewone meerderheid der uitgebrachte stemmen, voorzover de statuten niet anders bepalen.*

*Bij staking van stemmen wordt het voorstel geacht te zijn verworpen.*

*Bij stemming over personen is hij gekozen, die de gewone meerderheid der uitgebrachte stemmen op zich heeft verenigd. Indien niemand die meerderheid heeft verkregen wordt een tweede stemming gehouden tussen de personen, die het grootste aantal der uitgebrachte stemmen hebben verkregen en is hij gekozen, die bij de tweede stemming de meerderheid der uitgebrachte stemmen op zich heeft verenigd. Indien bij die tweede stemming de stemmen staken beslist het lot. Onder stemmen worden in dit artikel verstaan geldig uitgebrachte stemmen, zodat niet in aanmerking komen blanco stemmen.*

5. *Een ter vergadering door de voorzitter uitgesproken oordeel omtrent de uitslag der stemming, is beslissend. Indien echter onmiddellijk na het uitspreken van dit oordeel de juistheid daarvan wordt betwist, vindt een nieuwe stemming plaats wanneer de meerderheid der 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.*

#### **Artikel 11**

1. *De bestuurder of indien het bestuur uit meerdere personen bestaat, de voorzitter van het bestuur leidt de vergaderingen. Bij zijn afwezigheid of ontstentenis zal een der andere bestuursleden of een door de leden als zodanig gekozen lid als leider der vergadering optreden.*
2. *Van het ter algemene vergadering verhandelde worden door de secretaris of een door de voorzitter aangewezen lid der vereniging notulen gehouden.*

#### **STATUTENWIJZIGING**

##### **Artikel 12**

1. *Wijziging van de statuten kan slechts plaats hebben na een besluit van de algemene vergadering, waartoe werd opgeroepen met de mededeling dat daarin wijziging van de statuten zal worden voorgesteld. De termijn voor oproeping tot een zodanige vergadering moet ten minste veertien dagen bedragen.*
2. *Zij, die de oproeping tot de algemene vergadering ter behandeling van een voorstel tot statutenwijziging hebben gedaan, moeten ten minste vijf dagen voor de dag der vergadering een afschrift van dat voorstel, waarin de voorgestelde wijziging(en) is (zijn) opgenomen, op een daartoe geschikte plaats voor de leden ter inzage leggen tot na afloop van de dag, waarop de vergadering werd gehouden.*
3. *Tot wijziging van de statuten kan slechts door de algemene vergadering worden besloten met een meerderheid van ten minste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een algemene vergadering, waarin een aantal leden aanwezig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen (quorum).  
*Bij gebreke van het quorum kan ongeacht het aantal ter algemene vergadering aanwezige of vertegenwoordigde leden tot statutenwijziging worden besloten op een volgende te houden algemene vergadering, met een meerderheid van ten minste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen.**

*Lid 1 van dit artikel is op deze algemene vergadering van toepassing.*

##### **Artikel 13**

1. *De statutenwijziging treedt niet in werking dan nadat daarvan een notariële akte is opgemaakt.*
2. *De bestuurders zijn verplicht een authentiek afschrift van de wijziging en de gewijzigde statuten neer te leggen ten kantore van de Kamers van Koophandel binnen welker gebied de vereniging haar woonplaats (zetel) heeft.*

#### **Artikel 14**

*Een bepaling dezer statuten, welke de bevoegdheid tot wijziging van een of meer andere bepalingen beperkt, kan slechts worden gewijzigd met inachtneming van gelijke beperkingen.*

#### **ONTBINDING EN VEREFFENING**

#### **Artikel 15**

1. *Behoudens het bepaalde in artikel 19 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek wordt de Beheervereniging ontbonden door een besluit daartoe van de algemene vergadering genomen met een meerderheid van ten minste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een algemene vergadering, waarin een aantal leden aanwezig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen.*
2. *Bij gebreke van het quorum kan ongeacht het aantal ter algemene vergadering aanwezige of vertegenwoordigde leden tot ontbinding worden besloten op een volgende te houden algemene vergadering, met een meerderheid van ten minste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen.*
3. *Bij de oproeping tot de in de leden 1 en 2 van dit artikel bedoelde algemene vergadering moet worden medegedeeld dat ter algemene vergadering zal worden voorgesteld de Beheervereniging te ontbinden. De termijn voor oproeping tot zodanige algemene vergadering moet ten minste vier weken bedragen.*
4. *De vereffening geschiedt door het bestuur.*
5. *Een eventueel batig saldo zal worden aangewend voor door de algemene vergadering te bepalen zodanige doeleinden als het meest met het doel der Beheervereniging overeenstemmen.*
6. *Na de ontbinding blijft de Beheervereniging voortbestaan voorzover dit tot vereffening van haar vermogen nodig is.  
Gedurende de vereffening blijven de bepalingen van de statuten en reglementen voor zover mogelijk van kracht. In stukken en aankondigingen die van de Beheervereniging uitgaan, moeten aan haar naam worden toegevoegd de woorden "in liquidatie".*

#### **GEBRUIK VAN HET BINNENTERREIN/HUISHOUDELIJK REGLEMENT**

#### **Artikel 16**

*Naast de in de onderhavige akte opgenomen bepalingen, kan de vergadering een huishoudelijk reglement vaststellen inhoudende een regeling van orde betreffende het gebruik van het binnenterrein.*

*Een bepaling in het huishoudelijk reglement, welke in strijd is met de statuten, is nietig.*

#### **Samenstelling bestuur**

*Na aldus de statuten van de vereniging te hebben vastgesteld verklaarden de comparanten dat het bestuur voor de eerste maal is samengesteld als volgt:*

*enig bestuurslid:*

*De verkoper, die met deze benoeming instemt.*

**Bijlage 3 Bijzondere erfpachtbepalingen C.11** welk zijn opgenomen in de akte van uitgifte in voortdurende erfpacht en verticale splitsing op eenendertig maart tweeduizend tweeëntwintig verleden voor mr. L.J.J. van der Kloes, destijds toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. M.G. Brummelhuis, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op eenendertig maart tweeduizend tweeëntwintig in register Hypotheken 4 in deel 83927 nummer 58, mede verband houdende met een akte van bekrachtiging op elf april tweeduizend tweeëntwintig verleden voor genoemde toegevoegd notaris Van der Kloes, van welke akte van bekrachtiging een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op diezelfde dag in register Hypotheken 4, deel 84020, nummer 76, welke bijzondere bepalingen woordelijk luiden als volgt:

*“b. onder de volgende bijzondere bepalingen:*

1. *afwijking Algemene Bepalingen 2000*  
in afwijking van artikel 7 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 zal het canonpercentage worden vastgesteld op drie procent (3%) indien bepaling overeenkomstig het in dat lid gestelde, tot een lager canonpercentage zou leiden;
2. *de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, dient te worden aanvaard in de feitelijke en juridische staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat:*
  - A. *de zaak bij aanvang van de erfpacht vrij is van zakelijke en persoonlijke lasten, voor zover het bestaan daarvan de gemeente redelijkerwijs bekend kon zijn; zulks evenwel behoudens eventuele door verjaring ontstane erfdienstbaarheden zoals die zich uit de feitelijke situatie ter plekke manifesteren;*
  - B. *de gemeente is niet verantwoordelijk voor schade voortvloeiende uit de aanwezigheid van funderingen, funderingsresten en/of andere obstakels, welke de bouw hinderen danwel het gebruik van de grond beperken. Erfpachter vrijwaart de gemeente van elke aansprakelijkheid in deze;*
  - C. *alle rechten en verplichtingen van de gemeente in haar hoedanigheid van appartementseigenaar, zoals deze zijn vastgelegd in de splitsingsakte, overgaan op de erfpachter;*
  - D. *de eventuele medewerking aan wijzigingen van de splitsingsakte, dan wel opheffing van de splitsing de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders behoeft;*
  - E. *deze zaak bij aanvang van het erfpachtrecht in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming en met inachtneming van in het hierna onder III gestelde geschikt is voor de in de bijzondere bepalingen 3a. genoemde bestemmingen;*
    - I. *de erfpachter verklaart nadrukkelijk mee bekend te zijn met:*
      1. *de uitgevoerde sanering van het perceel volgens het leeflaagprincipe, waarbij op de, na ontgravingen aanwezige verontreinigde grondlagen, een schone leeflaag van tenminste één (1,0) meter is aangebracht met daaronder een geotextiel;*
      2. *de staat waarin het terrein zich ten tijde van de levering bevond. De bodem onder het geotextiel is licht (tot sterk) verontreinigd. De kwaliteit*

*van de bodem onder en boven de leeflaag ter plaatse van de woningen is middels een nulonderzoek*

*bepaald, dit nulonderzoek is aan de notariële akte gehecht en met de akte in de openbare registers ingeschreven;*

3. *de na te noemen beperkingen in het gebruik;*
  - a. *de leeflaag moet in stand worden gehouden. Wanneer de leeflaag wordt doorgraven of wanneer (graaf)werkzaamheden worden verricht dan is het noodzakelijk om een melding vanuit het Besluit Uniforme Saneringen (zogenaamde BUS-melding) te verrichten of een saneringsplan op te laten stellen dat beschikt moet worden (vanuit de Wet bodembescherming);*
  - b. *vanwege de vereiste drooglegging mogen de woningen niet met een kruipruimte worden gebouwd. De ruimte ten behoeve van de inspectie van de aanwezige installaties dient luchtdicht afgesloten te worden ten opzichte van bovenliggende ruimten;*
- II. *erfpachter verklaart de gemeente te vrijwaren van schade- en compensatieaanspraken van hemzelf, zijn huurders en eventuele derde belanghebbenden uit hoofde van de hierna onder III aan de erfpachter opgelegde verplichtingen en gebruiksbeperkingen;*
- III. *in verband met de milieuhygiënische bodemgesteldheid, de saneringswijze en de na deze sanering in de grondlagen onder de leeflaag aanwezige bodemverontreiniging dient de erfpachter de volgende restricties en aanwijzingen in acht te nemen teneinde te garanderen, dat op het terrein en/of de daarop te realiseren opstallen geen concentraties van schadelijke stoffen zullen optreden boven de door de GGD opgestelde Gezondheidsnormen:*

*onverminderd zijn eigen verantwoordelijkheden met betrekking tot het functioneren van de leeflaag is de erfpachter verplicht:*

  1. *de dikte en de kwaliteit van de leeflaag te handhaven;*
  2. *eventuele terreinophogingen uit te voeren met schone grond, hetgeen hij tot één (1) jaar na het opbrengen van de terreinophoging aan de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (hierna: bevoegd gezag) aan moet kunnen tonen door middel van een keuring conform het Bouwstoffenbesluit of een overig door het bevoegd gezag goed te keuren bewijsmiddel;*
  3. *bij voorgenomen ontgravingen in de leeflaag aan het bevoegd gezag melding te doen en in dat kader door het bevoegd gezag gegeven aanwijzingen op te volgen;*
  4. *aan de uitvoering van het (na)zorgplan medewerking te verlenen;*
  5. *toe te laten dat (periodiek) luchtmetingen en inspecties worden verricht en*
  6. *aan aanwijzingen van of namens het bevoegd gezag uitvoering te geven;*

3a. *de te vormen erfpachtrechten hebben de volgende samenstelling en bestemming:*

- A. tien (10) erfpachtrechten, elk omvattende één (1) appartementsrecht bestemd tot meergezinskoopwoning cum annexis in totaal eenduizend driehonderd negenentwintig vierkante meter gebruiksoppervlak (1.329 m<sup>2</sup> GO) (eenduizend negenhonderd vijftien vierkante meter bruto vloeroppervlakt (1.915 m<sup>2</sup> BVO);
- 3b. de erfpachter is verplicht de erfpachtrechten overeenkomstig de onder 3a. genoemde bestemming(en) te gebruiken;
- 3c. de onbebouwde terreingedeelten behorende tot één van de appartementsrechten dan wel de gemeenschap zijn bestemd tot tuin en dienen overeenkomstig deze bestemming te worden ingericht en gebruikt;
- 3d. de onbebouwde delen tussen de gevellijn van de op het perceel te realiseren/gerealiseerde bebouwing en het trottoir zijn zogeheten margestroken. Deze terreingedeelten mogen niet worden bebouwd en dienen voor de gezamenlijke erfpachters, conform de aanwijzingen van de gemeente, en door en voor rekening van de erfpachters te worden ingericht, beheerd en onderhouden;
- 3e. de erfpachter is verplicht om deelgenoot te worden in de mandeligheid met betrekking tot het op tekening nummer T2100138 van vijftien april tweeduizend eenentwintig met lijnarcering aangegeven binnenterrein, welk terrein eveneens in erfpacht is uitgegeven. De erfpachter verklaart bekend te zijn met de op dit erfpachtrecht toepasselijke voorwaarden.
4. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:
- de verplichting de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, tezamen met de zakelijk gerechtigden tot de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten te realiseren conform het door de gemeente goedgekeurde bouwplan;
  - de verplichting om de appartementsrechten overeenkomstig de bestemming(en) te gebruiken; en
  - het verbod het bouwvolume van de in erfpacht uitgegeven appartementsrechten te wijzigen;
- zoals vermeld in de artikelen 13, 15 en 16 van de Algemene Bepalingen 2000 en de mogelijkheid van herziening van de canon bij wijziging van de bestemming, het gebruik of de bebouwing;
- 5a. de erfpachter is verplicht om gezamenlijk met de beperkt gerechtigden van de overige in het gebouw gelegen appartementsrechten met de realisering van het appartementencomplex aan te vangen binnen zes (6) maanden na ingangsdatum van het erfpachtrecht en dient vervolgens voortvarend met de bouw voort te gaan;
- 5b. de realisering van het appartementencomplex en de inrichting van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid binnen zesendertig (36) maanden na de datum van ingang van het erfpachtrecht;
- 5c. van het gestelde onder de leden a en b mag slechts worden afgeweken na voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders;
- 6a. de erfpachter is verplicht de opstal(len) geschikt te maken voor aansluiting op het stadsverwarmingsnet en een aansluiting voor stadsverwarming te laten realiseren, tenzij de erfpachter een duurzamer alternatief realiseert, dan wel energieneutraal bouwt;

- 6b. *de erfpachter is verplicht de gerechtigde tot de stadsverwarmingsinstallatie te allen tijde toegang te verlenen ten behoeve van aanleg, inspectie, onderhoud, reparatie en vervanging;*
- 7. *de erfpachter is gerechtigd tot het overbouwen van de aangrenzende, tot het openbaar areaal bestemde gronden, voor zover deze eigendom van de gemeente zijn en voor zover dit volgt uit de uitvoering van het bouwplan waarop door de gemeente een omgevingsvergunning is afgegeven.*

### C. Bouwblok

*De gemeente verklaarde voorts dat in voormeld besluit is vastgesteld, dat:*

- a. *het hiervoor vermelde terrein een bouwblok vormen, waarvan de grenzen zullen worden gevormd door de (niet gemeenschappelijke) kadastrale grenzen van het terrein;*
- b. *als datum, met ingang waarvan voor het eerst een appartementsrecht in voortdurende erfpacht is uitgegeven, aan te nemen de datum waarop het erfpachtrecht van de bij deze akte uitgegeven en aanvaarde appartementsrechten is ingegaan, zijnde zestien maart tweeduizend tweeëntwintig;*
- c. *het eerste erfpachtijdvak voor het hiervoor onder a. omschreven bouwblok derhalve zal eindigen op vijftien maart tweeduizend tweeënzeventig;*
- d. *dat de halfjaarlijkse termijnen van de canon moeten worden voldaan vóór of op de zestiende maart en de zestiende september van elk jaar.*

### D. Overdracht van het recht op levering van het erfpachtrecht

*De Alliantie wenst derden de mogelijkheid te bieden om voor eigen rekening en risico erfpachtrechten over te nemen voordat wordt voldaan aan de verplichtingen zoals opgenomen in artikel 13 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 (inrichting en ingebruikneming erfpacht door de Alliantie).*

*De Alliantie beoogt daarmee deze derden erfpachtrechten zelf voor eigen gebruik, verkoop of als belegging, woningen en een commerciële ruimte te laten ontwikkelen en realiseren.*

*Artikel 14 van de Algemene Bepalingen 2000 bepaalt dat het de erfpachter zonder toestemming van het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam niet is toegestaan zijn erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen of toe te delen dan wel een beperkt recht te vestigen waardoor het gebruik van het perceel door derden wordt verkregen, alvorens hij heeft voldaan aan zijn verplichtingen ingevolge artikel 13 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000.*

*De gemeente zal aan de Alliantie toestemming verlenen tot overdracht van (een of meer van) de erfpachtrechten voordat aan de verplichtingen zoals opgenomen in artikel 13 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 is voldaan, onder de voorwaarden dat:*

- 1. *de Alliantie aan alle voorwaarden opgenomen in artikel 6 van de SOK heeft voldaan;*
- 2. *de Alliantie totdat aan alle verplichtingen zoals opgenomen in de SOK en in artikel 13 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 is voldaan, garant staat voor nakoming van alle verplichtingen die voortvloeien uit voormelde erfpachtaanbieding de dato tien maart tweeduizend tweeëntwintig met kenmerk 2022-2299; en*
- 3. *de Alliantie de toepasselijkheid van artikel 13 en 14 van de AB 2000 doorlegt aan de opvolgende erfpachters, die de toepasselijkheid van deze artikelen aanvaarden.*

*Zolang niet op een de gemeente conveniërende wijze aan deze voorwaarden is voldaan, zal de gemeente geen toestemming tot overdracht van de erfpachtrechten aan derden te verlenen.*



*De Alliantie dient de opvolgende erfpachter erop te wijzen dat het op grond van deze artikelen de koper van de Alliantie zonder de voorafgaande toestemming van Burgemeester en Wethouders niet is toegestaan de erfpacht geheel of gedeeltelijk over te dragen voordat hij aan de verplichtingen zoals opgenomen in artikel 13 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 (inrichting en ingebruikneming erfpacht door erfpachter) heeft voldaan.*

*De Alliantie dient er voor zorg te dragen, dat de uit de algemene en bovenstaande bijzondere bepalingen voortvloeiende rechten en verplichtingen als ook alle overige rechten en verplichtingen uit deze erfpachtaanbieding voor zover zij op de opvolgende erfpachters van toepassing zijn ook in het Kavelpaspoort en/of de koopovereenkomst worden opgenomen.*

*De Alliantie blijft op basis van de SOK naast eventuele derden hoofdelijk aansprakelijk voor alle verplichtingen die voortvloeien uit erfpachtovereenkomsten of erfpachtrechten betreffende het plangebied (op tekening nummer 2017-118 de dato vijftiende april tweeduizend achttien aangegeven met C alsmede op tekening nummer T2000585 de dato vijftien april tweeduizend eenentwintig aangegeven met C1 tot en met C3, C6 tot en met C18, C20 en C26 en mandeligheid C, reststroken CA en CB) totdat aan alle verplichtingen is voldaan zoals omschreven in artikel 13 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000.*

*De Alliantie informeert kopers van erfpachtrechten betreffende het plangebied die zelf de ontwikkeling en realisatie van de kavels ter hand nemen volledig over alle daarmee samenhangende publiekrechtelijke risico's.*

*De Alliantie zal zo mogelijk en nodig voorzien in een terugnamerecht casu quo terugleververplichting indien derden niet tijdig starten met de bouw.*

#### E. Verticale erfpachtsplitsing

*Voorts komen partijen overeen het bij deze akte gevestigde voortdurend recht van erfpacht te splitsen in de navolgende tien (10) voortdurende rechten van erfpacht, te weten:*

- tien (10) erfpachtrechten, elk omvattende één (1) appartementsrecht bestemd tot meergezinskoopwoning cum annexis, indexnummers 1 tot en met 10,

*zulks voor elk (onder)appartementsrecht tegen een indexcanon, grondwaarde, oppervlakte en overige erfpachtgegevens zoals vermeld in de aan deze akte te hechten financiële bijlage, welke bijlage wordt geacht integraal onderdeel uit te maken van deze akte en mee zal worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4.*

#### Toestemming verticale splitsing

*De toestemming als bedoeld in artikel 22 lid 1 van de Algemene Bepalingen wordt voor deze verticale splitsing geacht te zijn verleend."*

**Bijlage 4 erfpachtbepalingen binnenterrein Plot C, zoals opgenomen in een akte van uitgifte in erfpacht mandelig terrein op 8 juni 2021 voor mr. M.G. Brummelhuis, notaris te Amsterdam verleden, ingeschreven op 9 juni 2021 in deel 81467, nummer 36, waarin onder meer het navolgende voorkomt, woordelijk luidende als volgt:**

*Te dezen wordt tevens verwezen naar de bijzondere bepalingen die zijn opgenomen in voormelde titel van aankomst, welke bijzondere bepalingen woordelijk luiden als volgt:*

- b. naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene Bepalingen 2000 zullen de volgende bijzondere bepalingen van kracht zijn, waarin met "Burgemeester en Wethouders", wordt bedoeld Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam:*
- 1. Afwijking Algemene Bepalingen 2000  
in afwijking van artikel 7 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 zal het canonpercentage worden vastgesteld op drie procent (3%) indien bepaling overeenkomstig het in dat lid gestelde, tot een lager canonpercentage zou leiden;*
  - 2. de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, dient te worden aanvaard in de feitelijke en juridische staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat:*
    - A. het perceel bij aanvang van de erfpacht vrij is van zakelijke en persoonlijke lasten, voor zover het bestaan daarvan de gemeente redelijkerwijs bekend kon zijn; zulks evenwel behoudens eventuele door verjaring ontstane erfdiensbaarheden zoals die zich uit de feitelijke situatie ter plekke manifesteren;*
    - B. deze zaak, waarop appartementsrechten betrekking hebben belast is met één opstalrecht met betrekking tot een bron ten behoeve van een hybride stadsverwarmingsinstallatie;  
in dit kader:*
      - 1. verklaart de erfpachter zich nadrukkelijk bekend met:*
        - de voorwaarden die op dit opstalrecht van toepassing zijn en de beperkingen die dit opstalrecht ten aanzien van de erfpacht met zich meebrengen; en*
        - de samenhang tussen opstalrecht en de erfpacht met betrekking tot de boven het opstalrecht/de opstallen op te richten, tot de erfpacht behorende bebouwing;*
      - 2. zullen, zo mogelijk bij de vestiging van de erfpacht, worden gevestigd al zodanige erfdiensbaarheden als noodzakelijk blijken te zijn tussen onderscheiden perceelsgedeelten waarop het opstalrecht en de erfpacht betrekking hebben; zal de gemeente als grondeigenaar met de vestiging van de vorenbedoelde erfdiensbaarheden instemmen overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek;*
    - C. de gemeente is niet verantwoordelijk voor schade voortvloeiende uit de aanwezigheid van funderingen, funderingsresten en/of andere obstakels, welke de bouw hinderen dan wel het gebruik van de grond beperken. Erfpachter vrijwaart de gemeente van elke aansprakelijkheid in deze;*
    - D. het terrein is bij aanvang van het erfpachtrecht in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming en met inachtneming van in het hierna onder III gestelde geschikt voor de in de bijzondere bepalingen 3a. en 3c. genoemde*

bestemmingen;

- I. de erfpachter verklaart nadrukkelijk mee bekend te zijn met:
  1. de uitgevoerde sanering van het perceel volgens het leeflaagprincipe, waarbij op de, na ontgravingen aanwezige verontreinigde grondlagen, een schone leeflaag van tenminste één (1,0) meter is aangebracht met daaronder een geotextiel;
  2. de staat waarin het terrein zich ten tijde van de levering bevindt. De bodem onder het geotextiel is licht (tot sterk) verontreinigd. De kwaliteit van de bodem onder en boven de leeflaag ter plaatse van de woningen is middels een nulonderzoek bepaald, dit nulonderzoek is aan de notariële akte gehecht en met de akte in de openbare registers ingeschreven;
  3. de na te noemen beperkingen in het gebruik;
    - a. de leeflaag moet in stand worden gehouden. Wanneer de leeflaag wordt doorgraven of wanneer (graaf)werkzaamheden worden verricht dan is het noodzakelijk om een melding vanuit het Besluit Uniforme Saneringen (zogenaamde BUS-melding) te verrichten of een saneringsplan op te laten stellen dat beschikt moet worden (vanuit de Wet bodembescherming);
    - b. vanwege de vereiste drooglegging mogen de woningen niet met een kruipruimte worden gebouwd. De ruimte ten behoeve van de inspectie van de aanwezige installaties dient luchtdicht afgesloten te worden ten opzichte van bovenliggende ruimten;
- II. erfpachter verklaart de gemeente te vrijwaren van schade- en compensatieaanspraken van hemzelf, zijn huurders en eventuele derde belanghebbenden uit hoofde van de hierna onder III aan de erfpachter opgelegde verplichtingen en gebruikbeperkingen;
- III. in verband met de milieuhygiënische bodemgesteldheid, de saneringswijze en de na deze sanering in de grondlagen onder de leeflaag aanwezige bodemverontreiniging dient de erfpachter de volgende restricties en aanwijzingen in acht te nemen teneinde te garanderen, dat op het terrein en/of de daarop te realiseren opstallen geen concentraties van schadelijke stoffen zullen optreden boven de door de GGD opgestelde gezondheidsnormen.  
 Onverminderd zijn eigen verantwoordelijkheden met betrekking tot het functioneren van de leeflaag is de erfpachter verplicht:
  1. de dikte en de kwaliteit van de leeflaag te handhaven;
  2. eventuele terreinophogingen uit te voeren met schone grond, hetgeen hij tot één (1) jaar na het opbrengen van de terreinophoging aan de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (hierna: bevoegd gezag) aan moet kunnen tonen door middel van een keuring conform het Bouwstoffenbesluit of een overig door het bevoegd gezag goed te keuren bewijsmiddel;
  3. bij voorgenomen ontgravingen in de leeflaag aan het bevoegd gezag melding te doen en in dat kader door het bevoegd gezag gegeven

- aanwijzingen op te volgen;*
4. *aan de uitvoering van het (na)zorgplan medewerking te verlenen;*
  5. *toe te laten dat (periodiek) luchtmetingen en inspecties worden verricht;*  
*en*
  6. *aan aanwijzingen van of namens het bevoegd gezag uitvoering te geven;*
- 3a. *het op tekeningnummer nummer T21000138 van vijftien april tweeduizend eenentwintig met enkele lijn arcering aangegeven terrein, groot éénderuitend zeshonderdachtenveertig vierkante meter (1.648 m<sup>2</sup>) is bestemd tot gemeenschappelijk binnentuin, omfattende onder meer de toegangswegen/paden, afscheiding(en), terreinmarkeringen, verlichtingsarmaturen/masten en overige inrichting van de terreindelen, de onder de verharding van wegen/paden eventueel gelegen riolerings- en of drainageleidingen tot aan het gemeenterioolstelsel inclusief de ten behoeve van een goede afwatering in wegen/paden aangelegde afvoerputten, hemelwaterafvoerleidingen, waterreservoir (indien aanwezig), leidingen voor NUTS-voorzieningen en al het geen zich overigens in of op het terrein bevindt, ten behoeve van de aanliggende kavels (C1 tot en met C3, C6 tot en met C18, C20 en C26), zoals aangegeven op de uitgiftetekening nummer T21000138 van vijftien april tweeduizend eenentwintig en dient overeenkomstig deze bestemming te worden ingericht en blijvend worden gebruikt;*
- 3b. *het voornoemde terrein zal moeten worden bestemd tot mandeligheid (mandelige zaak) als bedoeld in artikel 60 en verder van boek 5 Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de erfpachters van op de uitgiftetekening T21000138 van vijftien april tweeduizend eenentwintig aangegeven erfpachtrechten (terreinen/appartementsrechten, (C1 tot en met C3, C6 tot en met C18, C20 en C26), elk onverdeeld gerechtigde(n) tot de onderhavige mandelige zaak;*
- 3c. *de erfpachters van de voornoemde terreinen/appartementsrechten zijn alsdan op grond van de wet verplicht deelgenoot in de mandelige zaak;*
- 3d. *het aandeel in de mandelige zaak is slechts overdraagbaar tezamen met de overdracht van de erfpacht ten behoeve waarvan de mandeligheid mede is gevestigd of – indien de erfpacht in appartementsrechten is gesplitst – tezamen met de overdracht van het appartementsrecht mede omvattend een onverdeeld aandeel in de erfpacht ten behoeve waarvan de mandeligheid is gevestigd;*
- 3e. *de mandelige zaak wordt op kosten van de deelgenoten ingericht, onderhouden, geëxploiteerd en gereinigd; met dit onderhoud wordt in ieder geval bedoeld: het onderhouden van de toegangswegen/paden, afscheidingen, terreinmarkeringen, verlichtingsarmaturen/masten en overige inrichting van de terreindelen, afscheidingen, de onder de verharding van de straatjes eventueel gelegen drainage- en/of rioleringsleidingen tot aan het gemeenteriool inclusief de ten behoeve van een goede afwatering in wegen/paden aangelegde afvoerputten, hemelwaterafvoerleidingen, waterreservoir (indien aanwezig), leidingen voor nutsvoorzieningen, en werken en al hetgeen zich overigens in of op het mandelig terrein bevindt;*
4. *de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:*
- *de verplichting het terrein in te richten conform het door de gemeente*

- goedgekeurde inrichtingsplan;*
  - *de verplichting om het terrein en de overeenkomstig de bestemming(en) te gebruiken en te onderhouden;*
  - *het verbod de inrichting te wijzigen;*
- zoals vermeld in de artikelen 13, 15 en 16 van de Algemene Bepalingen 2000 en de mogelijkheid van herziening van de canon bij wijziging van de bestemming, het gebruik of de bebouwing;*
- 5a. *de inrichting van het terrein dient te zijn voltooid binnen zestig (60) maanden na de datum van ingang van het erfpachtrecht;*
- 5b. *van lid a mag slechts worden afgeweken na voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders.*
- De erfpacht is voortdurend. De erfpachtcanon voor het erfpachtrecht bedraagt nihil.*

CONCEPT