
KOOPOVEREENKOMST

vastgesteld d.d. 17-02-2022 - CONCEPT

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

Notaris:
Notariskantoor Brummelhuis
De Cuserstraat 5
1081 CK Amsterdam
T 020-644 42 22
info@notariskantoorbrummelhuis.nl

Statutaire naam : Synchron B.V.
Kantooradres : Stadsplateau 14
Postcode / Plaats : 3521 AZ Utrecht
Postbus : 431
Postcode / Plaats : 3500 AK Utrecht
K.v.K. nummer : 24437966
Telefoonnummer : 088 – 010 57 00
E-mail : info@synchron.nl
Internet : www.synchron.nl
Rechtsgeldig vertegenwoordigd door : De heer ir. H.J. van Dam
Functie : statutair directeur
of
De heer T.B. Verhoeven MSRE
statutair directeur

hierna te noemen: "de Verkoper";

en

Achternaam : Man / Vrouw *)
Tussenvoegsel(s) :
Voorna(a)m(en) :
Adres :
Postcode / Woonplaats :
Geboortedatum en -plaats :
Telefoonnummer privé :
Telefoonnummer werk :
Telefoonnummer mobiel :
E-mail adres privé :
E-mail adres werk :
Legitimatiebewijs + nummer :

Burgerlijke staat : Ongehuwd / samenwonend met / gehuwd met /
voornemens te huwen met / geregistreerd als
partner met*)

Achternaam : Man / Vrouw *)
Tussenvoegsel(s) :
Voorna(a)m(en) :
Adres :
Postcode / Woonplaats :
Geboortedatum en -plaats :
Telefoonnummer privé :
Telefoonnummer werk :
Telefoonnummer mobiel :
E-mail adres privé :
E-mail adres werk :
Legitimatiebewijs + nummer :

Wordt de woning op beider namen gekocht? Ja / Nee, de woning wordt op naam van *
gekocht. *)

*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

hierna te noemen: "de Koper"

in overweging nemende:

- dat de Verkoper gerechtigd is tot de voortdurende rechten van erfpacht van de appartementsrechten - eigendom van de gemeente Amsterdam, allen uitmakende een onverdeeld aandeel in het te realiseren gebouw C.11, gelegen in het project Tolhuiskade te Amsterdam, plaatselijk nog niet nader aangeduid, hetwelk zal gaan bevatten 10 woningen en verder toebehoren, waarvan de grond thans kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie K, nummer 11498, (ongeveer) groot vierhonderd en zestien vierkante meter (416 m²);
- dat de canon ter zake de rechten van erfpacht zullen worden afgekocht voor 50 jaar te rekenen vanaf de ingangsdatum;
- dat de (af)bouw van het appartementengebouw zal worden uitgevoerd door **HSB Bouw B.V.**, gevestigd en kantoorhoudende te Volendam, Slobbeland 10, 1131 AB, hierna te noemen: "de ondernemer" en de Koper behalve een koopovereenkomst met de Verkoper met betrekking tot het hierna te omschrijven verkochte perceel grond ook een aannemingsovereenkomst met de Ondernemer wenst aan te gaan met betrekking tot de (af)bouw van het/de appartementsrecht(en);
- dat de Verkoper het appartementengebouw zal doen splitsen in appartementsrechten overeenkomstig de (ontwerp)akte van splitsing met de daarbij behorende tekening(en) en het in die (ontwerp)akte van splitsing vastgestelde en/of aangeduide reglement; de splitsingstekening(en) zijn worden als bijlage aan deze overeenkomst gehecht;
- dat in de akte van splitsing in appartementsrechten, van toepassing zal worden verklaard het modelreglement van splitsing, vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, in welk reglement uitsluitend die wijzigingen of aanvullingen zullen worden aangebracht, die in verband met de feitelijke situatie van het gebouw nodig of wenselijk worden geacht;

- dat de appartementsrechten zullen ontstaan door inschrijving in de openbare registers van voormelde (ontwerp)akte van splitsing;
- dat in het kader van bedoeld bouwplan waarvan voormeld gebouw deel uitmaakt, in de akte van levering en in andere op het bouwplan betrekking hebbende akten, zullen worden opgenomen erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en gedoogverplichtingen (lasten en beperkingen) die in verband met de feitelijke situatie wenselijk worden geacht;
- dat de verkoper voorts gerechtigd is tot de voortdurende rechten van erfpacht van de appartementsrechten - eigendom van de gemeente Amsterdam - elk rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats en elk uitmakende een onverdeeld aandeel in de gemeenschap, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeergarage bestaande uit het nog te bouwen appartementencomplex, genaamd "CityPots Buiksloterham C.26", welk appartementencomplex onder meer zal bevatten één (1) commerciële ruimte, gelegen op de begane grond, een gemeenschappelijke fietsenstalling met verder toebehoren eveneens gelegen op de begane grond, alsmede tweehonderd vierentachtig (284) parkeerplaatsen, en verder toebehoren, gelegen op de eerste tot en met de twaalfde etage van het gebouw, gelegen aan en nabij het Ina van Faassenhof te Amsterdam, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten, kadastraal bekend **gemeente Amsterdam, sectie K, nummer 11505**, (ongeveer) groot eenduizend driehonderd negenendertig vierkante meter (1.339 m²), aan welk perceel door het kadaster voorlopige kadastrale grens- en oppervlakte is toegekend, welk perceel is belast met de navolgende zelfstandige rechten van opstal als bedoeld in artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot:
 - (i) een openbare nutsvoorziening ten behoeve van de naamloze vennootschap: de naamloze vennootschap: Liander N.V., statutair gevestigd te Arnhem, kantoor houdende te 6812 AH Arnhem, Utrechtseweg 68, correspondentieadres: 6920 AB Duiven, Postbus 50, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder dossiernummer 08021677;
 - (ii) een hybride stadsverwarmingsinstallatie, ten behoeve van de stichting: Stichting de Alliantie, statutair gevestigd te gemeente Hilversum, kantoor houdende te 1221 EJ Hilversum, Jan van der Heijdenstraat 36, correspondentieadres: 1200 AC Hilversum, Postbus 105, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder dossiernummer 39048769,
 - (iii) een fotovoltaïsche installatie en verder toebehoren, ten behoeve van voormelde stichting,
- de Koper, gelijktijdig met het sluiten van onderhavige overeenkomst, een koop- / aannemingsovereenkomst zal sluiten met betrekking tot één (of meerdere) stallingsplaats(en) in het plan Tolhuiskade, stallingsgarage C.26 te Amsterdam;

de appartementsrechten in het gebouw zullen ontstaan door inschrijving in de openbare registers van de in de overweging van deze genoemde (ontwerp) akte (n) van splitsing; een exemplaar van de (ontwerp)akte(n) van splitsing en bijbehorende tekening(en) zijn aan koper overhandigd;

zijn op2022 overeengekomen als volgt:

- I. De Verkoper verkoopt aan de Koper, die koopt van de Verkoper:
- het voortdurend recht van erfpacht - eigendom van de gemeente Amsterdam - van het appartementsrecht, rechtgevend op het / 1.834^e aandeel in het in de overweging genoemde gebouw met bijbehorende grond en rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **woning** met aanbehoren, aangeduid op verkooptekening met bouwnummer en op de (concept) splitsingstekening met indexnummer zoals dit appartementsrecht en de gemeenschap waartoe dit appartementsrecht behoort nader is uitgewerkt in de aan deze overeenkomst gehechte splitsingsakte(n);
 - het 1.928/234.620^e onverdeeld aandeel in 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 éénderduizend zeshonderdachtenveertig vierkante meter (1.648 m²), waaraan door het Kadaster voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, welk terrein is bestemd voor de aanleg van een gemeenschappelijk binnenterrein, en zal worden bestemd tot gemeenschappelijk nut van achttien (18) percelen bouwterrein, aangeduid als kavels C.1 tot en met C.3, C.6 tot en met C.18, C.20 en C.26; voormeld perceel is belast met een zakelijk recht van opstalrecht voor een hybride stadsverwarmingsinstallatie met bijbehorende kabels, leidingen, netwerken en verder toebehoren op heden voor genoemde notaris Brummelhuis verleden, ten behoeve van de opstaller, van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers; welk binnenterrein schetsmatig met lijnarcering is aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte tekening met nummer T2100138,

hierna te noemen "het verkochte".

Op de erfpacht zijn van toepassing:

- de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam;
- de Bijzondere bepalingen zoals omschreven in een aan deze akte gehechte bijlage;

De verplichting tot het betalen van een canon ter zake van voornoemd recht van erfpacht worden van de gemeente Amsterdam voor vijftig (50) jaar afgekocht vanaf de ingangsdatum. De afkoopsom is begrepen in de koopsom.

Bij deze aanvaardt de Koper uitdrukkelijk de lasten en beperkingen omschreven in deze overeenkomst, bij deze overeenkomst behorende bijlagen en aan deze overeenkomst gehechte door partijen ondertekende bijlage(n) alsmede al die lasten en beperkingen die nadien in het kader van de verkrijging van de grond en de splitsing daarvan vanuit de gemeente Amsterdam en nutsbedrijven aanvullend worden opgelegd.

II. De koopsom inclusief belastingen bestaat uit de volgende onderdelen (hierna tezamen aangeduid als: **"de koopsom"**):

A. De koopsom voor het Verkochte (woning) inclusief omzetbelasting en 50 jaar vooruitbetaalde erfpachtcanon (hierna te noemen: **"grondkosten"**) € ^C

B. De vergoeding (inclusief omzetbelasting) over de grondkosten berekend overeenkomstig het hieronder in lid 1 bepaalde € ^C

Totaal (A+B) € ^C

1. Tot de koopsom behoort de vergoeding die de Verkoper berekent over de grondkosten die per de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen reeds is verschuldigd. Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van **5%** per jaar over het bedrag van de grondkosten (exclusief omzetbelasting) vanaf **datum vervallen opschortende voorwaarden** tot aan de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen.

Deze vergoeding, te vermeerderen met omzetbelasting, dient bij de levering te worden voldaan.

2. Zolang de grond met de eventueel daarop reeds gebouwde opstal(len) niet aan de Koper is geleverd, heeft de Koper recht op uitstel van betaling van de koopsom, waar tegenover hij verplicht is aan de Verkoper rente te vergoeden van **5%** per jaar, te berekenen als volgt:

- over de bovengenoemde grondkosten (exclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen, doch niet eerder dan vanaf **datum vervallen opschortende voorwaarden** tot aan de datum van levering.

Op de dag van de levering worden de grondkosten, de in lid 1 omschreven vergoeding en de in dit lid omschreven rente opeisbaar en dienen bij de levering te worden voldaan.

3. Indien en voor zover de Koper de koopsom niet op de daarvoor gestelde vervalddag heeft voldaan en de bepalingen in het vorige lid van dit artikel niet van toepassing zijn, is de Koper daarover aan de Verkoper een rente van **7%** per jaar verschuldigd, vanaf de dag van opeisbaarheid tot die van de voldoening, zulks onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van partijen uit deze overeenkomst en/of tussen partijen nader te maken afspraken.

De rente als bedoeld in sub 2. en 3. wordt vermeerderd met omzetbelasting.

Verkoper draagt er zorg voor dat deze overeenkomst onder berusting van de Notaris wordt gesteld en dat een kopie van deze overeenkomst aan de Koper ter hand wordt gesteld.

De in de koopsom 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.

Deze overeenkomst is aangegaan onder de navolgende bepalingen:

Bedenktijd

Artikel 1

De Koper verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van deze overeenkomst, deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld. Gedurende één (1) kalenderweek na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de Koper, heeft de Koper het recht de koopovereenkomst te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de Koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

Levering

Artikel 2

1. De levering van het verkochte met de eventueel daarop reeds gebouwde opstal(len) zal geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de onder I genoemde Notaris, dan wel diens plaatsvervanger of opvolger op een door die Notaris te bepalen tijdstip, zo spoedig mogelijk, doch binnen zes weken na het laatste van de hieronder a. en b. van dit artikel bedoelde tijdstippen:
 - a. wanneer vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op één van de gronden genoemd in artikel 12 van deze overeenkomst kan worden ontbonden en nadat de in artikel 17 genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan;
 - b. wanneer is begonnen met de bouw in de zin van artikel 11 lid 2 van de algemene voorwaarden behorende bij de aannemingsovereenkomst gesloten casu quo te sluiten tussen de Koper en HSB Bouw B.V.
2. Indien de grond ten tijde van de levering nog staat ten name van een derde, zal de Koper ermee genoegen nemen, dat - indien de Verkoper zulks wenst - die derde rechtstreeks aan de Koper overdraagt, eventueel bij verzamelakte.
3. Op verzoek van Verkoper worden alle akten op dezelfde dag verleden. Koper dient voor de leveringsdatum (notariële) volmacht geven aan de medewerkers, werkzaam bij de Notaris om namens Koper de akte van levering en (indien van toepassing) de akte vestiging hypotheek op de leveringsdatum te ondertekenen. De kosten van deze volmacht zijn begrepen in de koopsom.

Kosten en belastingen

Artikel 3

De notariële kosten terzake van deze overeenkomst en de kosten wegens de levering van het verkochte, de over die kosten verschuldigde omzetbelasting alsmede de overdrachtsbelasting c.q. omzetbelasting (indien verschuldigd) zijn voor rekening van Verkoper.

Afwijkende perceelsgrootte

Artikel 4

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.

Feitelijke levering, staat van het verkochte

Artikel 5

1. De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte aan de Koper zal geschieden zodra de woning wordt opgeleverd, als bedoeld in de ter zake van de bouw van de woning gesloten aannemingsovereenkomst.
2. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten.
3. Koper is voornemens het verkochte te gebruiken als:
grond, bestemd voor de (af)bouw van opstallen, bestemd tot woning;
Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte deelt de Verkoper nog het volgende mee:
- hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

Juridische levering

Artikel 6

Het verkochte zal worden geleverd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen en van inschrijvingen daarvan. Het verkochte zal tevens worden geleverd met alle aanspraken uit hoofde van erfdiensbaarheden als heersend erf en dienend erf met alle kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek.

Garanties/verklaringen van Verkoper

Artikel 7

Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor in de artikelen 5 en 6 bepaalde, het volgende:

1. de Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;
2. het Verkochte zal ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij van huur en/of pacht zijn en/of van huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd worden geleverd. Het verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden;
3. het Verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
4. aan Verkoper is niet bekend dat het verkochte is opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten;
5. het is hem niet bekend dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen heeft vastgesteld, waarin het verkochte is begrepen;
6. het verkochte is heden niet opgenomen in een lopende adviesaanvraag voor aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving als beschermd monument;
7. met betrekking tot het verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig;
8. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, huurkoop of leasing;
9. de verschenen termijnen van de hierna in artikel 10 omschreven zakelijke lasten zijn voldaan.

Verplichtingen van Verkoper

Artikel 8

1. a. De Verkoper is verplicht het verkochte over te dragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van die welke de Koper uitdrukkelijk heeft aanvaard. Op hem rusten de verplichtingen bedoeld in de artikelen 7:15 en 7:20 van het Burgerlijk Wetboek. ¹⁾

- Hij informeert de Koper over de overgang van eventuele rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek. ¹⁾
- b. Het verkochte perceel grond zal, na voltooiing van het bouwrijp maken, geschikt zijn voor het beoogde gebruik.
2. In de akte van levering zullen - voor zover daaromtrent in de koopovereenkomst niet anders is bepaald - worden opgenomen:
 - a. de gebruikelijke bepalingen voorkomend in akten van levering;
 - b. alle mandeligheden, erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van het verkochte;
 - c. alle rechten en verplichtingen als zijn vereist om de feitelijke situatie van het gehele project waarvan het verkochte deel uitmaakt te legaliseren;
 - d. alle zodanige verplichtingen als ter zake van de verkrijging van het verkochte op de Verkoper rusten voor zover de Verkoper verplicht is deze aan de Koper op te leggen.
 3. De Verkoper draagt er zorg voor dat tijdig voor de levering een concept van de in lid 2 van dit artikel bedoelde akte van levering met eventuele bijlagen aan de Koper wordt ter hand gesteld.

Risico-overgang

Artikel 9

Het risico van het verkochte gaat over op het moment van de juridische levering. Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.

Verrekening zakelijke lasten

Artikel 10

De zakelijke lasten met betrekking tot het verkochte, zullen op en per de dag van het ondertekenen van de akte van levering niet worden verrekend. De op de onroerende zaak rustende zakelijke lasten en belastingen, alsmede eventuele baten komen ten laste casu quo ten gunste van de Koper vanaf de datum van de akte van levering.

Waarborgsom

Artikel 11

Terzake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 12

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder dezelfde ontbindende voorwaarden als vermeld in artikel 7 en artikel 9 van de in de aanhef gemelde aannemingsovereenkomst.
2. Indien minimaal één van de genoemde ontbindende voorwaarden in werking treedt, heeft de Koper het recht, met inachtneming van het genoemde in betreffende artikel 7 en artikel 9 van de aannemingsovereenkomst, de ontbinding van deze koopovereenkomst, bij de Verkoper, in te roepen.

Betalingsregeling

Artikel 13

1. De betaling van de koopsom van het verkochte, de eventueel op dat tijdstip vervallen aanneemtermijnen, de overige kosten, rechten en belastingen vinden plaats via het kantoor van eerdergenoemde Notaris.

2. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de rekening van de Notaris per valuta van die dag.
3. Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, zodra de Notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.

Ontbinding van de koopovereenkomst

Artikel 14

1. Indien één der partijen ook na schriftelijke sommatie in gebreke blijft mede te werken aan het verlijden van de akte van levering, terwijl de andere partij aan zijn verplichtingen heeft voldaan, is de nalatige partij aan de andere partij als boete een bedrag verschuldigd gelijk aan 10% van de koopsom van het verkochte, onverminderd het recht van de niet-nalatige partij de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen of nakoming te verlangen en onverminderd diens recht op aanvullende schadevergoeding. Het inroepen van de ontbinding dient te geschieden bij aangetekende brief of e-mailbericht met verzendbevestiging.
2. Indien één der partijen in gebreke blijft aan zijn verplichtingen te voldoen of indien reeds voor de levering waarschijnlijk wordt, dat één der partijen niet aan zijn verplichtingen zal voldoen of in de nakoming van de koopovereenkomst ernstig te kort zal schieten, zal de andere partij het recht hebben de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen of te vorderen.
3. Indien op grond van lid 2 van dit artikel de ontbinding van de koopovereenkomst wordt gevorderd en bedoelde vordering wordt toegewezen bepalen de ingevolge deze koopovereenkomst benoemde scheidslieden de gevolgen daarvan. Zij kunnen de ontbinding doen afhangen van door hen te stellen voorwaarden en indien daartoe gronden aanwezig zijn en zulks gevorderd is, de partij waartegen de ontbinding wordt uitgesproken veroordelen tot schadevergoeding.

Aannemingsovereenkomst

Artikel 15

Deze koopovereenkomst vormt tezamen met de tussen de Koper en de Ondernemer gesloten aannemingsovereenkomst een onverbrekelijk geheel. Bij ontbinding op grond van de in deze akte genoemde ontbindende voorwaarden dan wel het niet tot stand komen op grond van eventuele opschortende voorwaarden van de ene overeenkomst is de andere overeenkomst eveneens en automatisch ontbonden dan wel niet tot stand gekomen. Overigens ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst.

De koopovereenkomst valt niet onder het gewaarborgde van de Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw.

Dit artikel leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Ondernemer jegens de Koper op grond van de onderhavige overeenkomst en de daarin opgenomen, door de Verkoper jegens de Koper te verrichten prestatie(s).

Geschillenbeslechting

Artikel 16

1. Alle geschillen, welke ook - waaronder begrepen die, welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd - die naar aanleiding van de koopovereenkomst tussen de Koper en Verkoper mochten ontstaan worden beslecht door arbitrage overeenkomstig de regelen beschreven in de statuten van de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen zoals deze drie maanden voor de dag van ondertekening van deze overeenkomst luidden, met inachtneming van het navolgende:
 - a. De Koper heeft steeds het recht een procedure aanhangig te maken bij Raad van Arbitrage in bouwgeschillen dan wel de gewone rechter.
 - b. Indien de Verkoper een procedure aanhangig wil maken, moet hij eerst de Koper bij aangetekende brief een termijn van ten minste één (1) maand stellen voor diens schriftelijk bericht of hij het geschil door de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen dan wel de gewone rechter beslecht kan worden.
 - c. De Verkoper is gebonden aan de door de Koper gemaakte keuze. Maakt de Koper binnen de gestelde termijn geen keuze dan heeft ook de Verkoper de vrijheid te kiezen voor de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen dan wel de gewone rechter.
 - d. De Koper en de Verkoper hebben beiden het recht, ondanks de arbitrale overeenkomst en de daarin begrepen mogelijkheid voor een arbitraal kort geding, een voorlopige voorziening te vragen aan de gewone rechter.
2. Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
3. Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
4. Deze overeenkomst zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

Opschortende voorwaarden

Artikel 17

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder dezelfde opschortende voorwaarden als vermeld in artikel 15 van de in de aanhef gemelde aannemingsovereenkomst.
2. Voormelde opschortende voorwaarden zijn niet (meer) van toepassing indien en zodra de Verkoper de Koper schriftelijk informeert, dat ondank het niet vervuld zijn van die voorwaarden de verbintenissen uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen.
3. Bij niet-totstandkoming van de overeenkomst wegens het niet in vervulling gaan van genoemde opschortende voorwaarden, zijn Partijen over en weer geen schadevergoeding, in welke vorm dan ook, verschuldigd.

Aansprakelijkheid Verkoper

Artikel 18

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

Woonplaatskeuze

Artikel 19

De Koper kiest terzake van de uitvoering van de koopovereenkomst woonplaats op het in de aanhef van de overeenkomst vermelde woonadres, dan wel bij aangetekende brief met of e-mailbericht met verzendbericht aan de Verkoper opgegeven gewijzigd woonadres.

Vervreemding van het verkochte

Artikel 20

Het is de Koper zonder toestemming van de Verkoper niet toegestaan zijn rechten en plichten uit deze overeenkomst aan derden over te dragen voor levering van de woning. Voor de periode tot en met oplevering van de woning wordt verwezen naar voormelde aannemingsovereenkomst tussen de Koper en de Ondernemer.

Hoofdelijkheid

Artikel 21

Indien meerdere personen als Kopers betrokken zijn bij deze overeenkomst kunnen Kopers slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen. Bij deze verlenen Kopers elkaar onherroepelijk volmacht om namens elkaar de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen. Voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zijn Kopers hoofdelijk verbonden.

Startkapitaal van de Vereniging van Eigenaars

Artikel 22

De Koper wordt van rechtswege lid van de desbetreffende Vereniging van Eigenaars. Teneinde de Vereniging van Eigenaars reeds eigen geldmiddelen te verschaffen, zal de Koper als eerste bijdrage, als voorschot in de servicekosten, bij de overdracht van de appartementsrechten bij de Notaris een bedrag van één honderd vijftig euro (€ 150,-) dienen te voldoen voor de woning dienen te voldoen, welke door de Notaris op een rekening ten name van de nader te benoemen Vereniging van Eigenaars gestort zal worden. Dit bedrag vormt het startkapitaal voor de Vereniging van Eigenaars en zal niet met de Koper worden verrekend, ongeacht de datum van oplevering van het privé-gedeelte aan de Koper. Dit bedrag mag door de Verkoper worden aangewend ter bestrijding van de door de Verkoper te maken kosten ter zake van de 1^e vergadering van de Vereniging van Eigenaars en overige kosten.

Administratief beheer

Artikel 23

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, ingaande 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.

Vloerafwerking

Artikel 24

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.

Bedingen en/of bijzondere verplichtingen

Artikel 25

In de akte van levering aan de afzonderlijke Kopers 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 26

Koper is ermee bekend en stemt ermee in dat Verkoper en de Ondernemer zich het recht voorbehouden het project 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. Een en ander voor zover het bepaalde in dit artikel niet in strijd is met de op de aannemingsovereenkomst van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden.

Impressies

Artikel 27

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.

Parkeerplaats

Artikel 28

De onderhavige overeenkomst en de koop-/aannemingsovereenkomst 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.

Persoonsgegevens

Artikel 29

In verband met de uitvoering van deze overeenkomst zullen de persoonsgegevens van Koper, (zoals naam, adres, woonplaats en telefoonnummer(s)), voor zover de Verkoper dit nodig acht, ten behoeve van de aan deze overeenkomst verwante dienstverlening aan derden worden verstrekt zoals de bij het project betrokken verkooporganisatie, Notaris, aannemer en de leveranciers van het sanitair, tegels, verwarming en dergelijke. Voorts kunnen de gegevens worden gebruikt t.b.v. de afhandeling van eventuele klachten, het uitvoeren van een klantwaarderingsonderzoek, het aanvragen van een waarborgcertificaat bij Woningborg, het geheel vrijblijvend kunnen aanbieden van een hypotheek door een externe hypotheekadviseur en het informeren over de voortgang van het project en project gerelateerde nieuwsfeiten. Gegevens worden met de grootst mogelijke vertrouwelijkheid en conform de eisen van de Algemene Verordening Gegevensbescherming behandeld.

Facturatie

Artikel 30

Ten tijde van de levering van het Verkochte is de Koper als onderdeel van de in deze Koopovereenkomst vermelde koopsom de alsdan reeds vervallen termijnen van de aanneemsom en de eventuele vergoeding en/of rente zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst aan Verkoper verschuldigd. Ter vermijding van de kans op een strafheffing overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 4 Wet op belastingen van rechtsverkeer zullen de termijnen van de aanneemsom die voor de levering van het Verkochte vervallen door de Ondernemer aan de Verkoper worden gefactureerd, waarna de Verkoper deze termijnen als onderdeel (verhoging) van de koopsom (inclusief de hierna omschreven vergoedingen en rente) aan de Koper factureert. De na de levering vervallen termijnen van de aanneemsom zullen wel door de Ondernemer aan de Koper worden gefactureerd. Het feit dat Verkoper de reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als nagetrokken onderdeel van de woning aan de Koper levert (bij de Levering), leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper voor de door de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. De reeds ten tijde van de Levering vervallen termijnen van de aanneemsom worden geacht werkzaamheden te betreffen die door de Ondernemer jegens de Koper zijn verricht en waarvoor de Ondernemer jegens de Koper aansprakelijk is op de voet van het bepaalde in de aannemingsovereenkomst.

Verkoper = ontwikkelaar

Ondernemer = aannemer

Verkrijger / Koper = garantiegerechtigde

Stadsverwarming

Artikel 30

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 achtname 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 Synchron 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.

De Verkoper:

{{Signer4}}

SYNCHROON B.V.

De Koper:

{{Signer1}}

De heer @

{{Signer2}}

Mevrouw @

Controle:

{{Signer3}}

Wim Polman

Overhandiging stukken aan koper welke van toepassing zijn op de onderhavige verkoop. Deze stukken zijn niet door beide partijen gewaarmerkt, doch door de Verkoper gewaarmerkt en vervolgens gedeponereerd bij de in deze overeenkomst genoemde Notaris. De Koper verklaart een exemplaar van deze bescheiden te hebben ontvangen; de Verkoper verklaart dat de gedeponereerde en verstrekte bescheiden gelijkluidend zijn.

De koper verklaart een afschrift te hebben ontvangen van:

Aangehecht

1. Bijlage 1 - Algemene voorwaarden beroepsaansprakelijkheid
2. Bijlage 2 - De algemene voorwaarden behorende bij de koopovereenkomst
3. Bijlage 3 - Concept bepalingen mandeligheid
4. Bijlage 4 - Concept bepalingen oprichting beheervereniging
5. Bijlage 5 – Concept bijzondere erfpachtbepalingen C.11
6. Bijlage 6 - Concept bijzondere erfpachtbepalingen binnenterrein Plot C

Los verstrekt

7. Algemene Bepalingen Voortdurende Erfpacht 2000
8. Concept splitsingstekening d.d. 07-02-2022;
9. Concept splitsingsakte d.d. @;
10. Situatietekening d.d. 03-03-2022.

De Koper:

{{Signer1}}

{{Signer2}}

De heer @

Mevrouw @

Noten ¹⁾:

Artikel 7:15

1. De Verkoper is verplicht de verkochte zaak in eigendom over te dragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van die welke de Koper uitdrukkelijk heeft aanvaard.
2. Ongeacht enig andersluidend beding staat de Verkoper in voor de afwezigheid van lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die vatbaar zijn voor inschrijving in de openbare registers, doch daarin ten tijde van het sluiten van de overeenkomst niet waren ingeschreven.

Artikel 7:20

Is de zaak behept met een last of een beperking die er niet op had mogen rusten, dan kan de Koper eisen dat de last of de beperking wordt opgeheven, mist de Verkoper hieraan redelijkerwijs kan voldoen.

Artikel 6:251

1. Staat een uit een overeenkomst voortvloeiend, voor overgang vatbaar recht in een zodanig verband met een aan de schuldeiser toebehorend goed, dat hij bij dat recht slechts belang heeft, zolang hij het goed behoudt, dan gaat dat recht over op degene die dat goed onder bijzondere titel verkrijgt.
2. Is voor het recht een tegenprestatie overeengekomen, dan gaat de verplichting tot het verrichten van de tegenprestatie mede over, voor zover deze betrekking heeft op de periode na de overgang. De vervreemder blijft naast de Koper jegens de wederpartij aansprakelijk, behoudens voor zover deze zich na de overgang in geval van uitblijven van de tegenprestatie van haar verbintenis kan bevrijden door ontbinding of beëindiging van de overeenkomst.
3. Het in de vorige leden bepaalde geldt niet, indien de Koper van het goed tot de wederpartij bij de overeenkomst een verklaring richt dat hij de overgang van het recht niet aanvaardt.
4. Uit de rechtshandeling waarbij het goed wordt overgedragen, kan voortvloeien dat geen overgang plaatsvindt.

**Bijlage 1 Algemene voorwaarden voor de beroepsaansprakelijkheid
januari 2007**

Artikel 1 Overeenkomstig de voorschriften van de KNB (Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie) heeft elke Notaris die lid is van de KNB zijn beroepsaansprakelijkheid verzekerd in overeenstemming met hetgeen voor een Notaris redelijkerwijs door verzekering valt te dekken.

Artikel 2 De verzekeringsvoorwaarden van deze door de KNB voorgeschreven verzekering zijn als volgt:

- *verzekerde som*: EUR 25.000.000,- als maximum per gebeurtenis per Notaris per jaar;
- *jaarmaximum*: EUR 50.000.000,- per verzekeringsjaar en per Notaris;
- *verzekerden*: notarissen, waarnemend (kandidaat-)notarissen, oud-notarissen en erfgenamen van overleden notarissen in Nederland.

Artikel 3 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.

Artikel 4 De in artikel 3 omschreven aansprakelijkheidsbeperking geldt tevens voor het geval de Notaris aansprakelijk is voor fouten van door hem ingeschakelde derden of voor het niet deugdelijk functioneren van door hem bij de uitvoering van de opdracht gebruikte apparatuur, software, gegevensbestanden, registers of andere zaken, geen uitgezonderd.

Artikel 5 De aansprakelijkheidsbeperking als omschreven in artikel 3 geldt ook indien de Notaris ten onrechte zijn dienst heeft geweigerd en hieruit schade is voortgevloeid.

Artikel 6 De aansprakelijkheidsbeperking als opgenomen in de artikelen 3, 4 en 5 van deze voorwaarden is mede gemaakt ten behoeve van de waarnemer van de Notaris en allen die op zijn kantoor werkzaam zijn, zodat dezen evenzeer op deze aansprakelijkheidsbeperking kunnen beroepen.

Artikel 7 Op de aansprakelijkheid van de Notaris, zijn waarnemer en zijn medewerkers in de zin van artikel 6 is Nederlands recht van toepassing. Geschillen zullen uitsluitend worden beslecht door de bevoegde Nederlandse rechter.

Deze algemene voorwaarden zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel Haaglanden te Den Haag en de griffie van de Rechtbank te Den Haag.

Bijlage 2 ALGEMENE VOORWAARDEN **behorend bij de koopovereenkomst voor appartementsrechten te Amsterdam**

Definities

1. Onder koopovereenkomst wordt in deze voorwaarden verstaan de schriftelijke koopovereenkomst, ingevolge welke deze voorwaarden van toepassing zijn.
2. Onder Koper wordt in deze voorwaarden verstaan degene, die ingevolge de koopovereenkomst Koper is en in die overeenkomst benoemd is als Koper.
3. Onder Verkoper wordt in deze voorwaarden verstaan degene, die ingevolge de koopovereenkomst Verkoper is, en in die overeenkomst benoemd is als Verkoper.
4. Onder Notaris wordt in deze voorwaarden verstaan de in de koopovereenkomst aangewezen Notaris.
5. Onder gebouw wordt in deze voorwaarden verstaan de in de koopovereenkomst genoemde opstal(len).
6. Onder appartementsrecht(en) wordt in deze voorwaarden verstaan het de bij de koopovereenkomst verkochte appartementsrecht(en).
7. Onder privé-gedeelte wordt in deze voorwaarden verstaan het gedeelte of de gedeelten van het Gebouw en de daarbij behorende grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
8. Onder gemeenschappelijke gedeelten worden in deze algemene voorwaarden verstaan die gedeelten van het Gebouw alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
9. Onder gemeenschappelijke zaken worden in deze algemene voorwaarden verstaan alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder de gemeenschappelijke gedeelten.

Artikel 1

Verplichtingen van Verkoper in geval van verkoop

1. Verkoper is verplicht het (de) appartementsrecht(en) over te dragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen met uitzondering van die welke Koper uitdrukkelijk heeft aanvaard. Op hem rusten de verplichtingen bedoeld in art. 7:15 en 7:20 Burgerlijk Wetboek.
2. In de akte van overdracht zullen - voor zover daaromtrent in de koopovereenkomst niet anders is bepaald - worden opgenomen:
 - a. de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van overdracht;
 - b. alle mandeligheden en erfdienstbaarheden ten behoeve en ten laste van het (de) appartementsrechten(en) en ten behoeve en ten laste van het Gebouw met bijbehorende grond of een gedeelte daarvan;
 - c. alle rechten en verplichtingen als zijn vereist om de feitelijke situatie van het Gebouw met bijbehorende grond of het complex met bijbehorende grond waarvan het Gebouw deel uitmaakt te legaliseren;
 - d. alle zodanige verplichtingen als ter zake van de verkrijging van het (de) appartementsrecht(en) en van het Gebouw met bijbehorende grond op Verkoper rusten voor zover Verkoper verplicht is deze aan Koper op te leggen.
3. Indien Koper niet bij het aangaan van de koopovereenkomst door Verkoper van de lasten en verplichting(en), bedoeld in het vorige lid van dit artikel op de hoogte is gesteld, en die lasten en verplichting(en) de waarde van het (de) appartementsrecht(en) verminderen, heeft Koper recht op schadevergoeding.
Koper kan bovendien ontbinding van de koopovereenkomst vorderen, indien althans zou blijken dat de waarde van het (de) appartementsrecht(en) hierdoor aanmerkelijk lager is.
4. Verkoper draagt er zorg voor dat tijdig voor de overdracht een concept van de in lid 2 van dit artikel bedoelde akte van overdracht met eventuele bijlagen aan Koper wordt ter hand gesteld.

Artikel 2

Zakelijke lasten

1. Onverminderd het verder in deze voorwaarden bepaalde komen de op het/de appartementsrecht(en) rustende zakelijke lasten en belastingen alsmede eventuele baten ten laste casu quo ten gunste van Koper vanaf de datum van de akte van overdracht of vanaf de datum van eventuele eerdere ingebruikneming.
2. Het aandeel in de schulden en kosten, die ingevolge het in de akte van splitsing vastgestelde of aangeduide reglement voor rekening zijn van de gezamenlijke eigenaren, alsmede het aandeel in zodanige baten, is ten laste casu quo ten gunste van Verkoper tot op de datum van oplevering van het privé-gedeelte of tot op de datum van eventuele eerdere ingebruikneming door Koper van dat gedeelte.

Artikel 3

Reeds gereedgekomen deel opstellen

1. Het bij het aangaan van de koopovereenkomst reeds gereedgekomen deel van het Gebouw wordt geacht ingevolge de in daartoe gesloten aparte aannemingsovereenkomst vervatte aanneming van werk tot stand te zijn gekomen.
2. De overdracht in eigendom van het (de) geheel of gedeeltelijk gereedgekomen appartementsrecht(en) strekt niet tot décharge van de voor Koper uit de aannemingsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, noch tot décharge van de voor Verkoper uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, behoudens de verplichting tot overdracht van het (de) appartementsrecht(en) als zodanig.

Artikel 4

Ontbinding van de koopovereenkomst

1. Indien een der partijen ook na schriftelijke sommatie in gebreke blijft mede te werken aan het verlijden van de akte van overdracht, terwijl de andere partij aan zijn verplichtingen heeft voldaan, is de nalatige partij aan de andere partij als boete een bedrag verschuldigd, gelijk aan tien procent (10%) van de koopsom, onverminderd het recht van de niet-nalatige partij de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen of te vorderen of nakoming te verlangen, en onverminderd diens recht op aanvullende schadevergoeding.
Het invoeren van de ontbinding dient te geschieden bij brief met bericht van ontvangst of telefaxbericht met verzendbevestiging.
2. Indien een der partijen in gebreke blijft aan zijn verplichtingen te voldoen of indien reeds vóór de levering waarschijnlijk wordt, dat een der partijen niet aan zijn verplichtingen zal voldoen of in de nakoming van de koopovereenkomst ernstig tekort zal schieten, zal de andere partij het recht hebben de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen of te vorderen.
3. Indien op grond van lid 2 van dit artikel de ontbinding van de koopovereenkomst wordt gevorderd en bedoelde vordering wordt toegewezen, bepaalt de ingevolge de koopovereenkomst bevoegde rechter de gevolgen daarvan. Hij kan de ontbinding doen afhangen van door hem te stellen voorwaarden en indien daartoe gronden aanwezig zijn en zulks gevorderd is, de partij waartegen de ontbinding wordt uitgesproken veroordelen tot schadevergoeding.

Artikel 5

Verkoper draagt, onder opschortende voorwaarde van de levering van het Verkochte, aan Koper over alle aanspraken, die Verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van de bouwer(s), de Ondernemer(s), de onderondernemer(s), de installateur(s) en/of de leverancier(s) van de gebruikseenheid en het Gebouw en de eventueel meeverkochte roerende zaken, of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit premiereregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, 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. Koper zal eerst na oplevering van het Verkochte 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.

Artikel 6

1. De betaling van de koopprijs en de verschuldigde belasting, de verrekening van de lasten en baten, alsmede de betaling van een eventuele depotstorting aan de vereniging, geschieden bij het ondertekenen van de leveringsakte.
2. De betaling van de koopprijs en de verschuldigde belasting en de verrekening van de door Verkoper tijdig vóór het ondertekenen van de leveringsakte op te geven baten, lasten, geschieden via de Notaris.
Koper is verplicht al het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de leveringsakte door creditering van de bank- en/of girorekening(en) van de Notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de leveringsakte, per valuta van die dag.
3. Verkoper bedingt ten behoeve van al die schuldeisers die ten tijde van de inschrijving van de leveringsakte hypotheek op het Verkochte hebben, dat Koper aan hen rechtstreeks datgene zal voldoen, wat ertoe leidt dat hun hypotheekrecht zal komen te vervallen.
Verkoper, voor het hem toekomende en eventuele hypothecaire schuldeisers, ieder voor het hun toekomende, 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.
Verkoper is ermee bekend, dat - in verband met dit onderzoek - tussen de dag van het ondertekenen van de leveringsakte en het uitbetalen een of meer werkdagen verstrijken.
4. De partij, die volgens deze overeenkomst 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 der belastingen.
5. Ingeval omzetbelasting verschuldigd is, draagt Verkoper er zorg voor dat de notariële akte en/of de afrekening van de Notaris alle gegevens bevatten, die vereist zijn om deze bescheiden als factuur in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 aan te merken, bij gebreke waarvan Verkoper op eerste vordering van Koper zelf bedoelde factuur afgeeft.

Artikel 7

Verkoper en Koper verlenen de Notaris en zijn medewerkers een volmacht om:

- a. de leningen op te zeggen waarvoor het Verkochte hypothecair is verbonden, een en ander voor zover nodig om doorhaling te verkrijgen, 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;

De Notaris verplicht zich jegens partijen op de gebruikelijke wijze voor inschrijving van de leveringsakte in de daartoe bestemde registers zorg te dragen.

Artikel 8

1. Indien is overeengekomen, dat Koper tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen een waarborgsom stelt, moet deze worden voldaan aan de Notaris; over een waarborgsom wordt de door de Notaris ontvangen rente aan Koper vergoed.
De Notaris bevestigt schriftelijk aan Verkoper of diens makelaar onroerend goed dat de waarborgsom dan wel bankgarantie is ontvangen.
2. De door Koper gestelde waarborgsom zal van rechtswege als boete verbeurd zijn ingeval Koper, na sommatie op de in artikel 4 omschreven wijze, in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet.
3. De Notaris keert de waarborgsom aan Verkoper uit na het ondertekenen van de leveringsakte op de wijze als hiervoor in artikel 6 lid 3 vermeld, dan wel indien Koper in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet als bedoeld in artikel 4.
In het eerste geval komt de waarborgsom in mindering op de koopprijs.
4. De Notaris restitueert de waarborgsom aan Koper, indien Verkoper - na sommatie op de in artikel 4 omschreven wijze - met de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet, alsmede indien de overeenkomst 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, houdt de Notaris - behoudens eensluitende betalingsopdracht van beide partijen - de waarborgsom

onder zich, totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak 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. tijdig aan de Notaris ter hand te worden gesteld;
 - b. onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren tot de oplevering;
 - c. afgegeven te zijn door een te goeder naam bekend staande in Nederland gevestigde financiële instelling;
 - d. de clausule te bevatten dat bij in gebreke blijven van Koper om de aannemingstermijnen te betalen de desbetreffende financiële instelling op eerste verzoek van Verkoper het bedrag van de garantie dan wel een evenredig deel daarvan aan Verkoper.
7. Het is voor de toepassing van dit artikel ter uitsluitende beoordeling van de Notaris of de overeenkomst 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.

De aangehaalde artikelen van het Burgerlijk Wetboek luiden:

Artikel 7:15

1. Verkoper is verplicht de verkochte zaak in eigendom over te dragen vrij van alle bijzonder lasten en beperkingen, met uitzondering van die welke Koper uitdrukkelijk heeft aanvaard.
2. Ongeacht enig andersluidend beding staat Verkoper in voor de afwezigheid van lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die vatbaar zijn voor inschrijving in de openbare registers, doch daarin ten tijde van het sluiten van de overeenkomst niet waren ingeschreven.

Artikel 7:20

Is de zaak behept met een last of een beperking die er niet op had mogen rusten, dan kan Koper eisen dat de last of de beperking wordt opgeheven, mits Verkoper hieraan redelijkerwijs kan voldoen.

Bijlage 3

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

- 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.*
- Een aandeel kan niet afzonderlijk van het erf worden overgedragen, ook niet aan een of meer van de overige deelgenoten.*
- 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.*
- 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

- 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.*
- 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.*
- Bij huishoudelijk reglement kunnen nadere regels omtrent het gebruik worden gesteld.*
- 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.*
- Ieder van de deelgenoten moet aan de overige deelgenoten toegang tot de mandelige zaak geven.*
- De mandelige zaak dient te allen tijde toegankelijk te zijn voor nood- en hulpdiensten, zoals brandweer, ambulance et cetera.*

Onderhoud

Artikel 4

- 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 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.

CONCEPT

Bijlage 4 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 m²), 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 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, 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 onverdeeld 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 volstreekte 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 volstreekte 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 5 Bijzondere (concept)erfpachtbepalingen C.11, welke (concept)bepalingen zullen worden opgenomen in een akte van uitgifte in erfpacht kavel C.11:

- a. *onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, zoals deze zijn vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente bij zijn besluit van vijftien november tweeduizend, nummer 689, en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers (destijds bewaring Amsterdam) in register Hypotheken 4 op zeventwintig december tweeduizend in 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 vijftwintig november tweeduizend vijftien vastgestelde aanwijzing omtrent de toepassing van de artikelen 8 lid 2 en 9 lid 2 van die bepalingen, hierna ook te noemen: de Algemene Bepalingen 2000;*
met welke Algemene Bepalingen partijen verklaarden bekend te zijn en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen en deze uitdrukkelijk te aanvaarden; en
- 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 dan wel 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. 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 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. *
- De werkruimten kunnen de volgende bestemmingen hebben: maatschappelijke voorzieningen, culturele voorzieningen, leisure, kantoor- en bedrijfsruimte;*
- B. *
- 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 door 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 mandigheid met betrekking tot het op tekening nummer T2100138 de dato 15 april 2021 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 zakelijk gerechtigden van de overige in het appartementencomplex 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 achttien (18) 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; het betreft kleine overbouwingen zoals dakoverstekken, hemelwaterafvoeren, Franse balkons en dergelijke; grotere overbouwingen vallen hier niet onder.*

Bijlage 6 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 erfdienstbaarheden 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 erfdienstbaarheden 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 erfdienstbaarheden 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 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. *het op tekeningnummer nummer T21000138 van vijftien april tweeduizend eenentwintig met enkele lijn arcering aangegeven terrein, groot éénduizend zeshonderdachtenveertig vierkante meter (1.648 m²) is bestemd tot gemeenschappelijk binnentuin, 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 uitgiftekening 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 uitgiftekening 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.