

**\*[WIJZIGINGEN VAN DEZE CONCEPTAKTE DOOR SYNCHROON B.V., BIJVOORBEELD OP VERZOEK VAN DE GEMEENTE OMDAT DEZE VAN OVERHEIDSWEGE DOOR HAAR DAN WEL ANDERE PUBLIEKRECHTELIJKE INSTANTIES WORDEN VOORGESCHREVEN, NA ONTVANGST DEFINITIEVE ERFPACHTUITGIFTE DAN WEL OP VERZOEK VAN DERDEN/NUTSBEDRIJVEN DIENEN TE WORDEN DOORGEVOERD DAN WEL WIJZIGINGEN DIE VOORTVLOEIEN UIT DE FEITELIJKE SITUATIE EN/OF UIT DE AANPASSING VAN HET BOUWPLAN, WORDEN UITDRUKKELIJK VOORBEHOUDEN, ALSMEDE AL DIE AANPASSINGEN DIE NODIG ZIJN OM DE CONCEPTAKTE TE FINALISEREN. DAARNAAST ZIJN DE OPSTALVOORWAARDEN VOOR DE GEBIEDS WKO, DE UITGIFTE ERFPACHTVOORWAARDEN EN DE SPLITSING VAN HET GEBOUW NELSON VIEW EN HET GEBOUW NELSON SMILE NOG AAN WIJZIGING ONDERHEVIG / NIET DEFINITIEF.]**

**AKTE VAN LEVERING**

**\*KEUZE BLOK WONING**

Gebouw E (Nelson Smile)

**\*KEUZE BLOK PARKEERPLAATS**

Gebouw D (Nelson View)

Project Nelson

**62200612**

*[\*Note CMS: dit model ziet op een levering van de woning en de parkeerplaats los van elkaar. Indien de woning en parkeerplaats op hetzelfde moment geleverd worden kunnen de tekstblokken hiervoor gecombineerd worden.]*

Op \* tweeduizend \* verschijnen voor mij, \*, notaris te \*:

\*

(1) \*

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

- (a) **Synchroon B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, met zetel te Utrecht en met adres: Stadsplateau 14, 3521 AZ Utrecht, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24437966 (de "**Verkoper**");
- (b) de **Gemeente Amsterdam**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, met adres: Amstel 1, 1011 PN Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34366966 (de "**Gemeente**");

**\*KEUZE BLOK PARKEERPLAATS [TENZIJ DIT BIJ VOORGAANDE OVEREENKOMST SYNCHROON-AANNEMER DE MEESTERAANWIJZING WORDT GEREGELD]**

[(c) \* (de "**Ondernemer**";)]

(2)

\*

(\*tezamen: de "**Koper**");

(de Verkoper en de Koper tezamen: "**Partijen**").

De verschijnende personen, handelend als gemeld,

#### **OVERWEGENDE**

(A) (1) Blijkens een koopovereenkomst gedateerd op \* (de "**Koopovereenkomst**") heeft de Verkoper aan de Koper het (de) hierna te noemen registergoed(eren) verkocht.

#### **\*KEUZE BLOK WONING**

(2) Blijkens een aannemingsovereenkomst gedateerd op \* (de "**Aannemingsovereenkomst**") heeft **Van Wijnen Haarlemmermeer B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met zetel te Hoofddorp en met adres: Opaallaan 14, 2132 XT Hoofddorp, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 31043481 (de "**Ondernemer**"), zich jegens de Koper verplicht tot (af)bouw van de daarin omschreven opstallen.

(De Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst tezamen: de "**Overeenkomst**")

#### **\*EINDE KEUZE BLOK WONING**

#### **\*KEUZE BLOK PARKEERPLAATS [EVENTUEEL VINDT MIDDELS EEN SEPARATE OVEREENKOMST TUSSEN SYNCHROON EN AANNEMER DE MEESTERAANWIJZING PLAATS]**

(2) Blijkens een aannemingsovereenkomst gedateerd op \* (de "**Aannemingsovereenkomst**") heeft de Verkoper, zich jegens de Koper verplicht tot (af)bouw van de daarin omschreven opstallen. De Verkoper handelde daarbij voor zich of namens nader te noemen meester. \*[Overeenkomstig artikel 3:67 van het Burgerlijk Wetboek wijst bij deze \* aan als de ondernemer (de "**Ondernemer**"), hetgeen door de Ondernemer wordt aanvaard, door mede ondertekening van deze akte en waarbij de Ondernemer verklaart bekend te zijn met de inhoud van de Aannemingsovereenkomst en de daarin genoemde verplichtingen te zullen nakomen, welke aanwijzing voor zover nodig bij deze nog wordt aanvaard door de Koper.]

(De Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst tezamen: de "**Overeenkomst**")

#### **\*EINDE KEUZE BLOK PARKEERPLAATS**

(B) De Overeenkomst heeft betrekking op:

**\*ZIE KOOPOVEREENKOMST IN COMBINATIE MET UITGIFTEAKTE;**

**\*[omschrijving van het verkochte appartementsrecht]**

- het voortdurend recht van erfpacht van het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de \* etage van het Gebouw met een berging op de \* etage van het Gebouw, plaatselijk bekend

als \* te Amsterdam (bouwnummer \*), kadastraal bekend **Weesperkarspel, sectie L, complexaanduiding \*A, appartementsindex \***;

uitmakende het \*/ achtduizend vierhonderdzesennegentigste (\* / 8.496<sup>ste</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het hoofdappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woningen vanaf de eerste etage van het Gebouw tot en met de elfde etage van het Gebouw, alsmede een fietsenstalling gelegen op de begane grond van het Gebouw, plaatselijk bekend als \* te Amsterdam, ten tijde van de ondersplitsing kadastraal bekend Weesperkarspel, sectie L, complexaanduiding \*A, appartementsindex 1; uitmakende het elfduizend eenhonderd negenenzestig/twaalfduizend eenhonderd tweeënvijftig (11.169/12.152<sup>ste</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde de Grond waarop het Gebouw wordt gerealiseerd (het "**Hoofdappartementsrecht A1**"),

ten tijde van de hoofdsplitsing kadastraal bekend gemeente Weesperkarspel, sectie L, nummer \*, ongeveer groot \* vierkante meter (\* m<sup>2</sup>) (afkomstig uit het vervallen perceelnummer 11298) (de "**Grond**"),

op welke Grond een gebouw zal worden gerealiseerd, genaamd Nelson Smile te Amsterdam, bestaande uit een \*fietsenstalling, woningen, commerciële ruimte en ruimten voor maatschappelijke functies (welke bestemming in deze akte nader is omschreven) met verder aan- en toebehoren plaatselijk bekend \* te Amsterdam (het "**Gebouw**");

welke Grond is belast met:

- (i) een zakelijk recht van opstal ten behoeve van \*, zulks blijktens de akte bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op \* in register Hypotheken 4, deel \* nummer \*;
- (ii) een zakelijk recht van onderopstal ten behoeve van \*, zulks blijktens de akte bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op \* ingeschreven in register Hypotheken 4, deel \* nummer \*;

**\*KEUZEBLOK PARKEERPLAATS**

- het voortdurend recht van erfpacht van het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats op de begane grond van Gebouw (de Parkeergarage), plaatselijk onbekend en ongenummerd, gelegen nabij de \* te Amsterdam, kadastraal bekend **Weesperkarspel, sectie L, complexaanduiding \*A, appartementsindex \***; uitmakende het \*/\* (\*/\*) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het hoofdappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeergarage met afzonderlijke stallingsplaatsen voor auto's en motorvoertuigen met twee of drie wielen en met een in-/uitrit en ontsluiting op de begane grond van het Gebouw, plaatselijk onbekend en ongenummerd, gelegen te Amsterdam nabij de \*, ten tijde van de ondersplitsing kadastraal

bekend Weesperkarspel, sectie L, complexaanduiding \*A, appartementsindex 2;

uitmakende het \*/\* (\*/\*) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde de Grond waarop het Gebouw wordt gerealiseerd (het "**Hoofdappartementsrecht A2**");

ten tijde van de hoofdsplitsing kadastraal bekend gemeente Weesperkarspel, sectie L, nummer \*, ongeveer groot \* vierkante meter (\* m<sup>2</sup>) (afkomstig uit het vervallen perceelnummer 11298) (de "**Grond**"),

op welke Grond een gebouw zal worden gerealiseerd, genaamd Nelson View te Amsterdam, bestaande uit een \*fietsenstalling, woningen, commerciële ruimte en ruimten voor maatschappelijke functies (welke bestemming in deze akte nader is omschreven) met verder aan- en toebehoren plaatselijk bekend \* te Amsterdam (het "**Gebouw**");

welke Grond is belast met:

- (i) een zakelijk recht van opstal ten behoeve van \*, zulks blijkens de akte bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op \* in register Hypotheken 4, deel \* nummer \*;
- (ii) een zakelijk recht van onderopstal ten behoeve van \*, zulks blijkens de akte bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op \* ingeschreven in register Hypotheken 4, deel \* nummer \*;

\*EINDE KEUZEblok PARKEERPLAATS

(\*tezamen het "**Verkochte**").

- (C) De Verkoper heeft het Verkochte verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op \* in register Hypotheken 4, deel \* nummer \*, van een afschrift van een akte uitgifte in erfpacht op \* verleden voor mr. \*, \*, notaris te \* (de "**Uitgifteakte**").
- (D) Aan de Grond zijn door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten toegekend. De opgenomen maat is derhalve voorlopig. De definitieve perceelsvorming van de Grond zal nog door het Kadaster geschieden, waarmee Partijen uitdrukkelijk bekend zijn.
- (E) Ingevolge de Koopovereenkomst is de Verkoper gehouden het Verkochte aan de Koper te leveren, welke levering geschiedt onder de voorwaarden en bepalingen als in deze akte vermeld.

## VERKLAREN

### Artikel 1. Levering

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert de Verkoper het Verkochte hierbij aan de Koper, die het Verkochte hierbij van de Verkoper aanvaardt \*, ieder voor de \*onverdeelde helft\*gezamenlijk.

### Artikel 2. Koopprijs en kwijting

- 2.1 (a) Blijkens de Koopovereenkomst bedraagt de koopprijs voor het Verkochte \* inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting (de "**Koopprijs**").
- (b) Blijkens de Aannemingsovereenkomst bedraagt de aanneemsom \* inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting (de "**Aanneemsom**").

**\*KEUZE BLOK REEDS VERVALLEN TERMIJNEN VAN DE AANNEEMSOM**

Ten tijde van de onderhavige levering is de Koper als onderdeel van de Koopprijs de alsdan reeds vervallen termijnen van de Aanneemsom, eventueel meerwerk, vergoedingen en renten zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst aan de Verkoper verschuldigd. Ter vermijding van de kans op een strafheffing overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 4 Wet op belastingen van rechtsverkeer zal het verschuldigde overeenkomstig de Aannemingsovereenkomst wat voor de onderhavige levering vervalt door de Ondernemer aan de Verkoper worden gefactureerd, waarna de Verkoper dit als onderdeel (verhoging) van de Koopprijs (inclusief de hierna omschreven vergoedingen en rente) aan de Koper factureert. De na de onderhavige levering vervallen termijnen van de Aanneemsom zullen wel door de Ondernemer aan de Koper worden gefactureerd.

Het feit dat de Verkoper aldus in fiscale zin de ten tijde van de onderhavige levering reeds vervallen termijnen van de Aanneemsom als nagetrokken onderdeel van het Verkochte aan de Koper levert, leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper voor de door de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. In juridische zin worden de ten tijde van de onderhavige levering vervallen termijnen van de Aanneemsom 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. De Koper zal zich jegens Verkoper onthouden van aanspraken uit dien hoofde.

**\*EINDE KEUZE BLOK**

- 2.2 De Koopprijs tezamen met de (eventueel) tot heden verschuldigde rente **\*KEUZE BLOK VERVALLEN TERMIJNEN** (met inachtneming van het vorenstaande vermeerderd met de thans reeds vervallen termijnen, eventueel meerwerk, vergoedingen en renten zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst) **\*EINDE KEUZE BLOK \*KEUZE BLOK BETALING PROJECTONTWIKKELAARSREGELING** alsmede het verrekende bedrag in het kader van de in de Uitgifteakte bedoelde projectontwikkelaarsregeling **\*EINDE KEUZE BLOK** is door de Koper betaald door storting op een van de kwaliteitsrekeningen van notariskantoor KienhuisHoving advocaten en notarissen. De Verkoper verleent de Koper kwijting voor de betaling van de Koopprijs.
- 2.3 De Verkoper heeft jegens ondergetekende notaris pas recht op uitbetaling van (het hem toekomende gedeelte van) de Koopprijs tezamen met de (eventueel) tot heden verschuldigde rente **\*KEUZE BLOK VERVALLEN TERMIJNEN** (met inachtneming van het vorenstaande vermeerderd met de thans reeds vervallen termijnen, eventueel meerwerk, vergoedingen en renten zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst) **\*EINDE KEUZE BLOK \*KEUZE BLOK**

BETALING PROJECTONTWIKKELAARSREGELING alsmede het verrekende bedrag in het kader van de in de Uitgifteakte bedoelde projectontwikkelaarsregeling \*EINDE KEUZEBLOK, zodra ondergetekende notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken dat de overdracht van het Verkochte hypotheek- en beslagvrij is geschied. De Verkoper is ermee bekend dat - in verband met dit onderzoek - tussen de dag van het ondertekenen van deze akte en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.

### **Artikel 3. Kosten**

- 3.1 De notariële kosten en het kadastrale recht wegens juridische levering van het Verkochte en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van de Verkoper (Vrij Op Naam).
- 3.2 De (eventuele) verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting is voor rekening van de Verkoper (Vrij Op Naam).

### **Artikel 4. Bepalingen**

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn aangegaan onder de bepalingen vermeld in de Overeenkomst, waaronder:

- 4.1 De Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering.
- 4.2 De Verkoper is verplicht aan de Koper een recht van erfpacht te leveren, dat onvoorwaardelijk zijn en niet bezwaard zijn met beslagen en/of hypotheek of met inschrijvingen daarvan, zulks onverminderd het bepaalde in de erfpachtvoorwaarden en de wettelijke bepalingen.
- 4.3 Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van de Grond en/of de omvang/grootte van het Verkochte 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 na te melden splitsingsakten in appartementsrechten, behoudens indien middels een formele splitsingswijziging hiertoe wordt besloten door de daartoe betrokken partijen.
- 4.4 Het Verkochte kan door de Koper eerst in eigen gebruik worden aanvaard bij de oplevering ter bewoning/gebruik van de hiervoor bedoelde opstallen met verder aanbehoren, mits de Koper al zijn (betalings)verplichtingen uit hoofde van de Aannemingsovereenkomst jegens de Ondernemer is nagekomen en bovendien na ondertekening door of namens de Ondernemer en de Koper van een rapport van eventuele gebreken en tekortkomingen en nadat de sleutels ter beschikking zijn gesteld, een en ander zoals nader in de Aannemingsovereenkomst is vermeld.
- 4.5 Gedurende de (af)bouw zijn de opstallen voor risico van de Ondernemer. De Ondernemer is op grond van de Aannemingsovereenkomst verplicht de opstallen tot de oplevering genoegzaam te verzekeren en verzekerd te houden.
- 4.6 De voor de bouw van het Verkochte vereiste omgevingsvergunning onderdeel bouwen is op \* verleend en is inmiddels onherroepelijk geworden daar er geen bezwaren zijn ingediend binnen de daarvoor geldende wettelijke termijnen.

- 4.7 De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van heden voor rekening van de Koper.
- 4.8 Alle aanspraken die de Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen en garantiecificaten gaan over op de Koper op het moment van de oplevering van het Verkochte conform het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek en voor zover deze aanspraken overdraagbaar zijn levert de Verkoper hierbij deze aanspraken aan de Koper onder de opschortende voorwaarde van oplevering van het Verkochte, die deze aanvaardt, zonder dat de Verkoper tot enige vrijwaring gehouden is. De Koper is vanaf het moment van oplevering van het Verkochte bevoegd om vorenstaande levering te bewerkstelligen door deze aan betrokkenen mede te delen.
- 4.9 (a) Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken en voor zover daaraan nog geen uitvoering is gegeven, blijft tussen de Verkoper en de Koper van kracht hetgeen in de Koopovereenkomst is bepaald.
- (b) Voor zover daaraan nog geen uitvoering is gegeven, blijft tussen de Ondernemer en de Koper van kracht hetgeen in de Aannemingsovereenkomst is bepaald.
- 4.10 Partijen kunnen zich ter zake de Overeenkomst en de onderhavige levering niet meer op een ontbindende voorwaarde beroepen, terwijl de in de Overeenkomst genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan en/of daarvan voor zover nodig door Partijen afstand is/wordt gedaan hetgeen middels ondertekening van deze akte door Partijen wordt bevestigd. De Verkoper en de Koper zijn voorts overeengekomen dat indien de Aannemingsovereenkomst \*KEUZEBLOK WONING BIJ VERKOOP EN LATERE LEVERING VAN EEN PARKEERPLAATS de koop- en aannemingsovereenkomst ter zake de parkeerplaats \*EINDE KEUZEBLOK niet tot stand komt, wordt ontbonden of vernietigd dit niet (meer) tot gevolg heeft dat de Koopovereenkomst van rechtswege ontbonden zal zijn.

#### **Artikel 5. Appartementrecht**

##### **\*KEUZEBLOK WONING**

##### **5.1 Ten aanzien van het Gebouw**

De Koper is bekend met het reglement van de vereniging, genaamd: "**Vereniging van eigenaars Gebouw "Nelson Smile" gelegen aan \* te Amsterdam**" (de "**Vereniging**"), bestaande uit het reglement vastgesteld bij akte van hoofdsplitsing in appartementsrechten op \* verleden voor mr. \*, notaris te \*, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op \* in register Hypotheken 4, deel \* nummer \*, en zal de in dit reglement vervatte bepalingen nakomen, welke bepalingen, evenals de verdere inhoud van deze splitsingsakte en een eventueel huishoudelijk reglement,

mede verbindend zijn voor de Koper en geacht worden woordelijk onderdeel uit te maken van deze akte.

\*Tevens is de Koper bekend met de statuten van de \*Vereniging WKO Project Nelson.

5.2 Ten aanzien van het Verkochte onderdeel uitmakende van Hoofdappartementrecht A\*1

De Koper is bekend met het reglement van de vereniging, genaamd: "**Ondervereniging van eigenaars Woningen Gebouw "Nelson Smile" gelegen aan \* te Amsterdam**", bestaande uit het reglement vastgesteld bij akte van ondersplitsing in appartementsrechten op \* verleden voor mr. \*, notaris te \*, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op \* in register Hypotheken 4, deel \* nummer \*, en zal de in dit reglement vervatte bepalingen nakomen, welke bepalingen, evenals de verdere inhoud van deze splitsingsakte en een eventueel huishoudelijk reglement, mede verbindend zijn voor de Koper en geacht worden woordelijk onderdeel uit te maken van deze akte.

\*EINDE KEUZEBLOK WONING

\*KEUZEBLOK PARKEERPLAATS

5.1 De Koper is bekend met het reglement van de vereniging, genaamd: "**Vereniging van eigenaars Gebouw "Nelson View" gelegen aan \* te Amsterdam**" (de "**Vereniging**"), bestaande uit het reglement vastgesteld bij akte van hoofdsplitsing in appartementsrechten op \* verleden voor mr. \*, notaris te \*, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op \* in register Hypotheken 4, deel \* nummer \*, en zal de in dit reglement vervatte bepalingen nakomen, welke bepalingen, evenals de verdere inhoud van deze splitsingsakte en een eventueel huishoudelijk reglement, mede verbindend zijn voor de Koper en geacht worden woordelijk onderdeel uit te maken van deze akte.

5.2 Ten aanzien van het Verkochte onderdeel uitmakende van Hoofdappartementrecht A\*2

De Koper is bekend met het reglement van de vereniging, genaamd: "**Ondervereniging van eigenaars Parkeergarage in het gebouw genaamd "Nelson View " gelegen nabij de \* te Amsterdam**", bestaande uit het reglement vastgesteld bij akte van ondersplitsing in appartementsrechten op \* verleden voor mr. \*, notaris te \*, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op \* in register Hypotheken 4, deel \* nummer \*, en zal de in dit reglement vervatte bepalingen nakomen, welke bepalingen, evenals de verdere inhoud van deze splitsingsakte en een eventueel huishoudelijk reglement, mede verbindend zijn voor de Koper en geacht worden woordelijk onderdeel uit te maken van deze akte en waarin woordelijk staat vermeld:

*[\*Note CMS: deze aanhaling nog te controleren tegen definitieve erfpachtvoorwaarden van de Gemeente]*



**"Artikel 42A**

**Aanbiedingsregeling parkeerplaatsen**

*In aanvulling op dan wel in afwijking van het hiervoor in Artikel 42 bepaalde ter zake vervreemding (overdracht), geldt de navolgende regeling in geval van vervreemding (overdracht) van een Appartementsrecht rechtgevend op een parkeerplaats (niet mede inhoudende vervreemding van (één erfpachtrecht omvattende) een (onder)appartementenrecht(en) bestemd tot een woning in het Gebouw)*

**1. Aanbiedingsplicht 1**

- a. *Indien een rechthebbende tot één of meer van de Appartementsrechten, hierna ook te noemen: "de Aanbieder", zijn Appartementsrecht(en) wenst te vervreemden, is hij verplicht dat (deze) Appartementsrecht(en) eerst te koop aan te bieden aan de rechthebbende(n) tot het (de) (onder)appartementenrecht(en) in het Gebouw omvattende een woning, die in het Gebouw geen parkeerplaats (in erfpacht) heeft en de rechthebbende(n) tot het (de) (onder)appartementenrecht(en) in het naastgelegen gebouw genaamd Nelson Smile, die in het Gebouw geen parkeerplaats (in erfpacht) heeft.*
- b. *Van deze verplichting wordt ontheffing verleend, indien en voor zover rechthebbende(n) tot het Appartementsrecht tevens het (onder)appartementenrecht woning of het appartementenrecht kantoor in één transactie wenst te vervreemden aan dezelfde (rechts)persoon.*
- c. *De Aanbieder biedt het (de) Appartementsrecht(en) dat (die) hij wil vervreemden aan door middel van een aangetekende brief aan het Bestuur van de Vereniging. In die brief vermeldt hij de marktconforme koopprijs/voorwaarden/ bepalingen waaronder hij een koopovereenkomst wenst te sluiten. Het Bestuur is verplicht binnen dertig (30) dagen na ontvangst van de hiervoor vermelde brief, over de inhoud van die brief een schriftelijke mededeling te doen aan de rechthebbende(n) tot de Appartementsrechten als bedoeld onder lid a, op een door haar te bepalen wijze.*
- d. *Binnen zes (6) weken na de in het vorige lid bedoelde mededeling van het Bestuur dienen de rechthebbende(n) tot de appartementenrechten in het Gebouw als bedoeld onder lid a, die van hun recht van voorkeur gebruik willen maken, dit aan het Bestuur schriftelijk mede te delen, bij gebreke waaraan hun recht van voorkeur is vervallen; de rechthebbenden tot de appartementenrechten die tijdig hebben verklaard van hun recht van voorkeur gebruik te willen maken worden hierna genoemd: "Eerste Gegadigde(n)".*
- e. *Indien er meerdere Eerste Gegadigde(n) zijn, zal de toewijzing geschieden door middel van een loting, te verrichten binnen dertig (30) dagen na de in lid d vermelde termijn door het bestuur bij voorkeur onder toezicht van een notaris. Elke Eerste Gegadigde krijgt een rangnummer.*
- f. *Binnen tien (10) dagen na het verstrijken van de in lid d gestelde termijn dan wel de in lid e bedoelde loting deelt het Bestuur aan de Aanbieder en de*

*Eerste Gegadigde(n) bij aangetekend schrijven mede wie de toegewezen Eerste Gegadigde (de Eerste Gegadigde met het hoogste rangnummer) is waaraan de Aanbieder het (de) betreffende Appartementsrecht(en) dient aan te bieden. De Aanbieder heeft tot het sluiten van de koopovereenkomst het recht zijn aanbod in te trekken.*

- g. Indien de toegewezen Eerste Gegadigde niet overgaat tot acceptatie van het aanbod van de Aanbieder en er geen koopovereenkomst tot stand komt, zal telkenmale de Eerste Gegadigde met het opvolgende rangnummer diegene zijn waaraan de Aanbieder het (de) betreffende (onder)appartementsrecht(en) dient aan te bieden.*

## *2. Aanbiedingsplicht 2*

- a. Indien gehandeld is conform artikel 1 en het betreffende (erfpachtrecht omvattende) een Appartementsrecht aan geen enkele Eerste Gegadigde is vervreemd, is de Aanbieder gedurende een periode van twee (2) maanden na het aanbod als bedoeld onder artikel 1 lid f verplicht zijn Appartementsrecht(en) dat (die) hij wil vervreemden vervolgens te koop aan te bieden aan rechthebbenden tot de (onder)appartementsrechten in het Gebouw omvattende een woning, die al wel een parkeerplaats in het Gebouw (in erfpacht) hebben en de rechthebbende(n) tot het (de) (onder)appartementsrecht(en) in het naastgelegen gebouw genaamd Nelson Smile, die al wel een parkeerplaats in het Gebouw (in erfpacht) hebben.*
- b. De Aanbieder biedt zijn Appartementsrecht(en) dat (die) hij wil vervreemden aan door middel van een aangetekende brief aan het bestuur van de Hoofdvereniging, voor dezelfde koopprijs/voorwaarde/bepalingen als hij zijn Appartementsrecht(en) heeft aangeboden als bedoeld in artikel 1 lid c. Het bestuur van de Hoofdvereniging is verplicht binnen dertig (30) dagen na ontvangst van de hiervoor vermelde brief, over de inhoud van die brief een schriftelijke mededeling te doen aan de rechthebbende(n) tot de appartementsrechten in het Gebouw als bedoeld onder lid a, op de wijze als hiervoor in artikel 1 lid c bedoeld.*
- c. Binnen zes (6) weken na de in het vorige lid bedoelde mededeling van het bestuur van de Hoofdvereniging dienen de rechthebbenden tot de appartementsrechten in het Gebouw als bedoeld onder lid a, die van hun recht van voorkeur gebruik wil maken, dit aan het bestuur van de Hoofdvereniging schriftelijk mede te delen, bij gebreke waarvan hun recht van voorkeur is vervallen; de rechthebbende(n) die tijdig hebben verklaard van hun recht van voorkeur gebruik te willen maken, worden hierna genoemd: "Tweede Gegadigde(n)".*
- d. Indien er meer Tweede Gegadigde(n) zijn, zal de toewijzing geschieden door middel van een loting, te verrichten binnen dertig (30) dagen na de in lid c vermelde termijn door het bestuur onder toezicht van een notaris. Elke Tweede Gegadigde krijgt een rangnummer.*

- e. *Binnen tien (10) dagen na het verstrijken van de in lid c gestelde termijn dan wel de in lid d bedoelde loting deelt het bestuur van de Hoofdvereniging aan de Aanbieder en de Tweede Gegadigde(n) bij aangetekend schrijven mede wie de toegewezen Tweede Gegadigde (de Tweede Gegadigde met het hoogste rangnummer) is waaraan de Aanbieder het (de) betreffende Appartementsrecht(en) dient aan te bieden. De Aanbieder heeft tot het sluiten van de koopovereenkomst het recht om het aanbod in te trekken.*

### *3. Aanbiedingsplicht 3*

- a. *Indien gehandeld is conform de artikelen 1 en 2 en het (erfpachtrecht omvattende een) Appartementsrecht aan geen enkele Eerste Gegadigde dan wel Tweede Gegadigde is vervreemd, is de Aanbieder gedurende een periode van vier (4) maanden na het (laatste)aanbod als bedoeld in artikel 2 leden e en f (dan wel vanaf zes (6) maanden nadat de bouw van het Gebouw is voltooid) vrij zijn Appartementsrecht(en) aan een derde te vervreemden voor dezelfde bepalingen als hij zijn Appartementsrecht(en) heeft aangeboden als bedoeld in artikel 1 lid c. Een afwijking van vijf procent (5%) ten opzichte van de koopprijs vermeld in de brief als bedoeld in de artikelen 1 en 2 is toegestaan.*
- b. *Indien de Aanbieder gedurende de in lid a bedoelde periode van vier (4) maanden zijn Appartementsrecht(en) voor een lagere koopprijs of onder andere voorwaarden/bepalingen wenst te vervreemden of indien de Aanbieder zijn Appartementsrecht(en) na de periode van vier (4) maanden na het (laatste) aanbod als bedoeld in artikel 2 leden e en f wenst te vervreemden, dan dient hij zijn Appartementsrecht(en) wederom conform het bepaalde in de artikelen 1 en 2 aan de rechthebbenden tot de (onder)appartementsrechten omvattende een woning van het Gebouw aan te bieden.*

### *4. Uitsluitingen*

*De in artikelen 1 tot en met 3 vermelde aanbiedingsplicht geldt niet:*

- a. *ingeval van gedwongen openbare verkoop casu quo bij executoriale verkoop door de hypotheekhouder met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek;*
- b. *ingeval van vervreemding van een Appartement die mede inhoudt de vervreemding van één van de (onder)appartementsrecht(en) omvattende een woning of kantoor in het Gebouw aan dezelfde (rechts)persoon.*

### *5. Boete*

*Indien een rechthebbende tot een Appartementsrecht omvattende een parkeerplaats in het Gebouw gerealiseerd overgaat tot vervreemding zonder de bepalingen van de artikelen 1 tot en met 4 na te leven, verbeurt deze rechthebbende tot een Appartementsrecht een onmiddellijk opeisbare boete van vijftigduizend euro (EUR 50.000,00) ten behoeve van de Hoofdvereniging. Deze boetes zullen jaarlijks (voor het eerst op een maart tweeduizend drieëntwintig worden geïndexeerd aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer reeks alle huishoudens (2015=100).*

Gelet op de levering van het Verkochte voor wat betreft de woning staat de hiervoor aangehaalde tekst niet in de weg aan de levering van het Verkochte voor wat betreft de parkeerplaats.

**\*EINDE KEUZE BLOK PARKEERPLAATS**

5.3 De Verkoper verklaart – mede in haar hoedanigheid van bestuurder van voormelde vereniging(en) en mede in verband met het bepaalde in artikel 5:122 leden 5 en 6 van het Burgerlijk Wetboek - dat:

- (a) voormelde vereniging(en) van eigenaars thans geen andere schulden of verplichtingen heeft (hebben) dan die uit hoofde van de normale lasten en belastingen ter zake van het in de splitsing betrokken gemeenschap en de exploitatie, verzekering en administratie daarvan;
- (b) voormelde vereniging(en) van eigenaars geen besluiten heeft (hebben) genomen waaruit voor de appartementseigenaars een aanmerkelijke verzwarende van bestaande financiële verplichtingen en/of nieuwe financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien;
- (c) voormelde vereniging(en) van eigenaars geen leningen zijn aangegaan;
- (d) er momenteel geen achterstanden zijn in de betaling van voorschotbijdragen gebaseerd op voormeld(e) reglement(en), zodat de Koper niet hoofdelijk aansprakelijk is ingevolge artikel 5:122 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek voor de voor rekening van de Verkoper komende bijdragen ter zake van het Verkochte die in het lopende en/of voorgaande kalenderjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden.

**Artikel 6. Omschrijving bijzondere lasten en beperkingen**

Met betrekking tot de erfpachtvoorwaarden en bekende bijzondere lasten en beperkingen ten aanzien van het Verkochte wordt te dezen verwezen naar de Uitgifteakte, waarin woordelijk staat vermeld;

*[\*Note CMS: in deze bepaling zullen de erfpachtvoorwaarden en opstalvoorwaarden (bijvoorbeeld hoof- en onderopstalvoorwaarden WKO) worden aangehaald.]*

Voor zover nodig als aanvulling op het bepaalde in de Overeenkomst wordt nog bepaald dat het de Koper, zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders, niet is toegestaan het Verkochte over te dragen zolang het Gebouw nog niet is opgeleverd. Dit op straffe van een door Burgemeester en Wethouders te bepalen boete conform artikel 18 van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam.

**Artikel 7. Betaling/afkoop canon**

*[\*Note CMS: zodra wij de definitieve uitgifte voorwaarden van de gemeente Amsterdam ontvangen, kunnen wij deze bepaling verder invullen. Dit artikel is derhalve nog aan wijziging onderhevig.]*

**\*KEUZE BLOK WONING**

7.1 Blijkens een overzicht gehecht aan de Uitgifteakte bedraagt de jaarlijkse canon voor het Verkochte \* per jaar, welke canon is gebaseerd op een canonpercentage van \* procent (\*%) van de grondwaarde. De canon is bij vooruitbetaling verschuldigd vóór of op \*van elk jaar.

- 7.2 De Koper is aan te merken als Eindgebruiker als bedoeld in de Uitgifteakte. Conform het gestelde in de erfpachtvoorwaarden heeft de Koper een aantal keuzes ter zake de canonbetaling en heeft blijkens de (bijlage bij de) Koopovereenkomst gekozen voor de volgende mogelijkheid:

**\*KEUZEBLOK JAARLIJKSE INDEX CANON**

De Koper verklaart ter uitvoering van de Koopovereenkomst te opteren voor voormelde jaarlijkse indexcanon ad    \* per jaar, hetgeen door de Gemeente wordt aanvaard. De canon wordt overeenkomstig artikel 7 van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam jaarlijks aan de inflatie aangepast.

**\*EINDE KEUZEBLOK**

**\*KEUZEBLOK AFKOOP VAN DE CANON**

De Koper verklaart mede gelet op het bepaalde in artikel 8 van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam te opteren voor betaling aan de Gemeente van een bedrag van \* gebaseerd op de aan het Verkochte toegekende voormelde jaarlijkse indexcanon ad \* procent (\*%) per jaar, ten behoeve van de eeuwig durende afkoop, welke afkoop door de Gemeente wordt aanvaard en waarvoor de Gemeente hierbij kwijting verleent. Tevens is de Koper aan de Gemeente de in de Uitgifteakte bedoelde rentevergoeding verschuldigd, welke op de nota van afrekening is opgevoerd.

- 7.3 Ter zake de voor de canon geldende verplichtingen jegens de Gemeente wordt voorts verwezen naar de Uitgifteakte met bijlage en de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam, waarmee de Koper verklaart bekend te zijn.

**\*EINDE KEUZEBLOK WONING**

**\*KEUZEBLOK PARKEERPLAATS [VOORALSNOG IS UITGANGSPUNT AFGEKOCHTE CANON]**

- 7.1 Blijkens een overzicht gehecht aan de Uitgifteakte bedraagt de jaarlijkse canon voor het Verkochte \* per jaar, welke canon is gebaseerd op een canonpercentage van \* procent (\*%) van de grondwaarde. De canon is bij vooruitbetaling verschuldigd vóór of op \* van elk jaar.

- 7.2 Blijkens \*de Uitgifteakte is de canon is voor het eeuwigdurende tijdvak afgekocht. De afkoopsom \*bedroeg \* euro (EUR \*).

- 7.3 Ter zake de voor de canon geldende verplichtingen jegens de Gemeente wordt voorts verwezen naar de Uitgifteakte met bijlage en de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam, waarmee de Koper verklaart bekend te zijn.

**\*EINDE KEUZEBLOK PARKEERPLAATS**

**Artikel 8. Publiekrechtelijke beperkingen**

Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van de Grond casu quo het Verkochte, wordt te dezen vermeld dat er geen aantekening in voormelde openbare registers staat vermeld, behoudens:

*\*[Note CMS: WKBP aantekening eventueel aan te passen afhankelijk van moment van passeren van de akte (check kadastraal uittreksel)]*

aan de Koper genoegzaam bekend.

Vorenstaande laat onverlet dat er toch publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Verkochte, welke niet zijn ingeschreven in voormelde openbare registers en/of de gemeentelijke beperkingenregistratie. De Koper aanvaardt deze bedoelde publiekrechtelijke beperkingen uitdrukkelijk.

\*KEUZE BLOK WONING

#### **Artikel 9. Ketting-/boetebeding WKO**

*[\*Note CMS: zodra de informatie hiervoor verder bekend is zal dit artikel verder worden gefinaliseerd. Graag ontvangen wij input voor de op te nemen boete bedragen in dit artikel.]*

9.1 Ter zake van de levering van warmte, koude en warm tapwater (de "**Utilities**") aan het Gebouw, is een exploitatieovereenkomst (de "**Overeenkomst**") gesloten met \* (de "**Exploitant**"). De Overeenkomst is tijdelijk en voor wat betreft haar duur wordt verwezen naar artikel \* van de Overeenkomst.

9.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zijn:

- i. de (betreffende) eigenaars (de "**Eigenaar**"), zijnde thans de Gemeente, van de afzonderlijke Gebouwen (ieder afzonderlijk het "**Gebouw**") dan wel de (onder)appartementsrechten die onderdeel zijn van zo'n Gebouw en voor zover betrekking hebben op een woning (de "**Appartementsrechten**" en ieder afzonderlijk een "**Appartementsrecht**"), in geval het betreffende Gebouw casu quo (het gedeelte van) het perceel grond of de percelen grond waarop het betreffende Gebouw is of zal worden gerealiseerd dan wel deze Appartementsrechten dan wel dit Appartementsrecht niet in erfpacht is/zijn uitgegeven; dan wel
- ii. de (betreffende) erfpachters (de "**Erfpachter**"), zijnde thans de Koper, van een Gebouw dan wel deze Appartementsrechten dan wel dit Appartementsrecht in geval het betreffende Gebouw casu quo (het gedeelte van) het perceel grond of de percelen grond waarop het betreffende Gebouw is of zal worden gerealiseerd dan wel deze Appartementsrechten dan wel dit Appartementsrecht in erfpacht zijn dan wel is uitgegeven;

ieder voor zich verplicht om:

- a. indien een Eigenaar dan wel een Erfpachter een Gebouw of één of meer van de Appartementsrechten niet zelf gebruikt, om:
  1. in iedere huur of gebruiksovereenkomst die de Eigenaar dan wel de Erfpachter met betrekking tot (een gedeelte van) het betreffende Gebouw of het/de betreffende Appartementsrecht(en) aangaat aan de desbetreffende huurder of gebruiker de verplichting op te leggen om een leveringsovereenkomst aan te gaan met de Exploitant (dan wel een eventueel opvolgend exploitant) inzake de afname van Utilities inclusief bijbehorende bijlagen, zoals bedoeld in en als bijlage

- gevoegd bij de Overeenkomst (tezamen: de "**Leveringsovereenkomst**");
2. en indien voor een Appartementsrecht geen Leveringsovereenkomst met een huurder of gebruiker is gesloten als gevolg van leegstand, jegens de Exploitant als Afnemer op te treden als ware er voor de periode van leegstand een Leveringsovereenkomst met Exploitant gesloten. Deze rechtsverhouding tussen de Eigenaar dan wel de Erfpachter en Exploitant wordt eveneens aangeduid als Leveringsovereenkomst.
- b. indien een Eigenaar dan wel een Erfpachter een Gebouw dan wel één of meer van de Appartementsrechten wel zelf gebruikt, om zelf een Leveringsovereenkomst met de Exploitant te sluiten terzake dat betreffende Gebouw of de/het betreffende Appartementsrecht(en) die hij zelf gebruikt.
- 9.3 Indien de Overeenkomst eindigt zullen de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit de Leveringsovereenkomsten genoemd in artikel \* van de Overeenkomst in principe middels contractsovername worden overgedragen aan de opvolgende exploitant (zijnde Vereniging WKO \* of een door Vereniging WKO \* aan te wijzen derde). Met deze contractsovername stemt de Eigenaar danwel Erfpachter bij voorbaat in.
- 9.4 De in artikel 9.1, 9.2, 9.3, en 9.5 omschreven bepalingen, alsmede het bepaalde in dit artikel 9.4 dienen door iedere (opvolgende) eigenaar dan wel erfpachter van (het geheel of gedeelten van) het Verkochte bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van (het geheel of gedeelten van) het Verkochte alsmede bij verlening van een beperkt zakelijk genotsrecht op (het geheel of gedeelten van) het Verkochte in de betreffende akte van vervreemding of van vestiging:
- aan de opvolgende eigenaar, erfpachter of beperkt zakelijk gerechtigde te worden opgelegd; en
  - ten behoeve van de Exploitant en Vereniging WKO \* en de eventuele andere opvolgende exploitant te worden bedongen en aangenomen; alsmede
  - woordelijk in de betreffende akte te worden opgenomen.
- 9.5 Ingeval van niet nakoming van het hiervoor in artikel 9.4 bepaalde, verbeurt de eigenaar dan wel erfpachter of beperkt zakelijk gerechtigde:
- die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen aannemen; en
  - die – nadat hem een schriftelijke aanmaning waarbij hem een redelijke termijn voor de nakoming van de in artikel 9.4 vermelde verplichting wordt gegeven – uitblijft in de nakoming van de in artikel 9.4 vermelde verplichtingen binnen de gestelde termijn,
- een opeisbare boete van \* euro (EUR \*) per dag (per Appartementsrecht dat onderdeel uitmaakt van het Verkochte) met een maximum van \* euro (EUR \*) ten aanzien waarvan het in artikel 9.4 bepaalde niet wordt nagekomen, ten behoeve van zowel de Exploitant (dan wel de eventuele opvolgende exploitant) als Vereniging

WKO \* ieder afzonderlijk, met de bevoegdheid voor deze laatsten om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.

\*EINDE KEUZEBLOK WONING

**Artikel \*. Verplichtingen Overeenkomst**

*\*[Note CMS: definitieve teksten in dit artikel nog te controleren met de finale koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst.]*

KEUZEBLOK WONING

\*.1 Blijkens de Koopovereenkomst zijn de Verkoper en de Koper onder meer het navolgende overeengekomen, woordelijk luidend:

***"Vervreemding van het Verkochte***

***Artikel 20***

1. *Koper is niet gerechtigd het Verkochte zonder schriftelijke toestemming van de Verkoper te verkopen en te vervreemden voordat de akte van levering is verleden. De Verkoper kan aan deze toestemming nadere voorwaarden verbinden. Aan een door de Verkoper verleende toestemming kunnen administratiekosten verbonden zijn.*
2. *Het is conform artikel 5 van de Algemene Erfpachtbepalingen 2016 voorts niet toegestaan om zonder toestemming van de gemeente Amsterdam (het recht op levering van) het Verkochte over te dragen aan een derde voordat het (de) privé gedeelte(n) is/zijn opgeleverd, zulks op straffe van een door Burgemeester en Wethouders met inachtneming van artikel 18 van voormelde Algemene Bepalingen te bepalen boete."*

\*EINDE KEUZEBLOK WONING

KEUZEBLOK PARKEERPLAATS

\*.1 Blijkens de Koopovereenkomst zijn de Verkoper en de Koper onder meer het navolgende overeengekomen, woordelijk luidend:

***"Vervreemding van het Verkochte***

***Artikel 20***

1. *Koper is niet gerechtigd het Verkochte zonder schriftelijke toestemming van de Verkoper te verkopen en te vervreemden voordat de akte van levering is verleden. De Verkoper kan aan deze toestemming nadere voorwaarden verbinden. Aan een door de Verkoper verleende toestemming kunnen administratiekosten verbonden zijn.*
2. *Het is conform artikel 5 van de Algemene Erfpachtbepalingen 2016 voorts niet toegestaan om zonder toestemming van de gemeente Amsterdam (het recht op levering van) het Verkochte over te dragen aan een derde voordat het (de) privé gedeelte(n) is/zijn opgeleverd, zulks op straffe van een door Burgemeester en Wethouders met inachtneming van artikel 18 van voormelde Algemene Bepalingen te bepalen boete.*
3. *Op de vervreemding van het Verkochte is tevens een aanbiedingsregeling van toepassing, waarvoor de concept tekst staat opgenomen in het artikel 32*



*van deze koopovereenkomst en welke uitdrukkelijk nog aan wijziging onderhevig is."*

**\*EINDE KEUZEBLOK PARKEERPLAATS**

- \*.2 Blijkens de Aannemingsovereenkomst zijn de Ondernemer en de Koper onder meer het navolgende overeengekomen, woordelijk luidend:

***"Vervreemding van het gekochte***

***Artikel E***

*Het is de Verkrijger niet toegestaan zijn rechten en plichten uit deze overeenkomst aan derden over te dragen voor oplevering van de woning, behoudens in het geval van executoriale verkoop. Elke handeling in strijd met het bovenstaande is nietig ten aanzien van de Ondernemer en wordt als niet gedaan beschouwd."*

**Artikel \*. Volmachten**

**\*KEUZEBLOK WONING [IVM MET MOGELIJKE BOUWKUNDIGE WIJZIGINGEN DIE RELEVANTIE HEBBEN VOOR DE SPLITSINGSAKTE(N) KAN DEZE VOLMACHT NOG NADER WORDEN AANGEPAST/UITGEBREID]**

- \*.1 Partijen verlenen bij dezen een onherroepelijke volmacht met het recht van substitutie aan ieder van de medewerkers van notariskantoor KienhuisHoving advocaten en notarissen, om, voor zover nodig, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het Verkochte bij afzonderlijke akte aan te vullen, te wijzigen en/of te rectificeren in verband met een verzuim of een foutieve (kadastrale) aanduiding mocht dit door Partijen casu quo dit voor de inschrijving in de openbare registers als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, of anderszins is/wordt verlangd casu quo geëist dan wel indien de inhoud van deze akte niet in overeenstemming is met bepaalde in de Overeenkomst. Deze volmacht heeft geen betrekking op wijzigingen en/of aanvullingen voortvloeiende uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden. Deze volmacht vormt een onverbreekelijk bestanddeel van de Overeenkomst en strekt uitsluitend in het belang van Partijen.
- \*.2 (a) De Koper verleent bij deze onherroepelijke volmacht aan de Verkoper, met de bevoegdheid de volmacht aan een ander te verlenen (substitutie), om:
- (i) (voorzover nodig) (voormel)de splitsingsakte(n) en/of splitsingstekeningen, zonodig aan te vullen en/of te wijzigen teneinde deze aan te passen aan de feitelijke situatie en daartoe al het nodige te verrichten;
  - (ii) te vestigen of doen vestigen al zodanige erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van het Verkochte, de appartementsrechten in het Gebouw en/of de Grond, als vereist door de gemeente, Amsterdam casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven, dan wel voortvloeiende uit het gebruik en de feitelijke situatie;

onder bepaling dat deze volmacht vervalt binnen drie (3) jaar na algehele oplevering van het terrein behorende tot de gemeenschap waarvan het Verkochte deel uitmaakt.

- (b) Van het voornemen tot aanpassing dan wel wijziging in verband met de feitelijke situatie, zal gedurende de bouw en tot maximaal drie (3) jaar na algehele oplevering van het terrein behorende tot de gemeenschap waarvan het Verkochte deel uitmaakt door de Verkoper schriftelijk aan de eigenaars van de appartementsrechten moeten worden kennisgegeven, dat van de afgegeven volmachten gebruik zal worden gemaakt, onder mededeling van hetgeen zal worden aangepast.
- (c) Indien het privé gedeelte van het Verkochte (daaronder niet verstaan de contouren van het hoofdappartementsrecht waar het Verkochte onderdeel van uitmaakt en indien dit niet de omvang van het privé gedeelte van het Verkochte raakt) moet worden gewijzigd, zal door de Koper een afzonderlijke schriftelijke volmacht moeten worden verleend, aan welke volmachtverlening de Koper zijn medewerking niet op onredelijke gronden zal weigeren.
- (d) Iedere eigenaar is verplicht gedurende de periode tot drie jaar na de algemene oplevering van de gemeenschappelijke delen van het terrein behorende tot de gemeenschap waarvan het Verkochte deel uitmaakt, bij overdracht van zijn appartementsrecht(en) bij wijze van derdenbeding ten behoeve van de Verkoper van de verkrijger(s) te bedingen dat (i) hij een gelijke volmacht verstrekt, (ii) de verkrijger dit beding ook aan zijn rechtsverkrijgers zal opleggen en van hen zal bedingen en (iii) deze laatstgenoemde verplichting mede wordt aangegaan tegenover de Verkoper. De Koper zal de oplegging en aanvaarding van deze bedingen door zijn rechtsverkrijgers namens de Verkoper aanvaarden.
- (e) De Koper en/of zijn rechtsopvolger(s) verplicht(en) zich in elke akte van gehele of gedeeltelijke (eigendoms)overdracht van het Verkochte het bepaalde in dit artikel - voor zover nog van toepassing - woordelijk te doen opnemen, de nieuwe eigenaar op te leggen en voor en namens de Verkoper te doen aannemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete groot vijftig duizend euro (EUR 50.000,00) te voldoen door de nalatige partij die zulks verzuimt, ten behoeve van de Verkoper.

**\*EINDE KEUZE BLOK WONING**

**\*KEUZE BLOK PARKEERPLAATS [IVM MET MOGELIJKE BOUWKUNDIGE WIJZIGINGEN DIE RELEVANTIE HEBBEN VOOR DE SPLITSINGS AKTE(N) KAN DEZE VOLMACHT NOG NADER WORDEN AANGEPAST/UITGEBREID]**

- \*.1 Partijen verlenen bij dezen een onherroepelijke volmacht met het recht van substitutie aan ieder van de medewerkers van notariskantoor KienhuisHoving advocaten en notarissen, om, voor zover nodig, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het Verkochte bij afzonderlijke akte aan te vullen,

te wijzigen en/of te rectificeren in verband met een verzuim of een foutieve (kadastrale) aanduiding mocht dit door Partijen casu quo dit voor de inschrijving in de openbare registers als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, of anderszins is/wordt verlangd casu quo geëist dan wel indien de inhoud van deze akte niet in overeenstemming is met bepaalde in de Overeenkomst. Deze volmacht heeft geen betrekking op wijzigingen en/of aanvullingen voortvloeiende uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden. Deze volmacht vormt een onverbreekelijk bestanddeel van de Overeenkomst en strekt uitsluitend in het belang van Partijen.

- \*.2
- (a) De Koper onderkent dat (voormel)de splitsingsakten met bijbehorende tekeningen (waaronder onder andere begrepen maar niet beperkt tot de contouren van de hoofd- en onderappartementsrechten, de aantallen, stemverhouding en aandelen van de (hoofd- en/of onder)appartementsrechten) van Nelson View (ten aanzien van de parkeerplaatsen) nog kunnen wijzigen in verband met andere bouwkundige opzet van het gebouw Nelson View en de daarin gelegen parkeergarage.
  - (b) De Koper verleent bij deze onherroepelijke volmacht aan de Verkoper, met de bevoegdheid de volmacht aan een ander te verlenen (substitutie), om:
    - (i) (voorzover nodig) (voormel)de splitsingsakte(n) en/of splitsingstekeningen (waaronder onder andere begrepen maar niet beperkt tot de bepalingen omtrent de gemeenschappelijke gedeelten en privé gedeelten, de aantallen, de aandelen en de stemverhouding van de (hoofd- en/of onder)appartementsrechten)) zonodig aan te vullen of te wijzigen teneinde deze aan te passen aan de feitelijke situatie en daartoe al het nodige te verrichten;
    - (ii) te vestigen of doen vestigen al zodanige erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van het Verkochte, de appartementsrechten in het Gebouw en/of de Grond, als vereist door de gemeente, Amsterdam casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven, dan wel voortvloeiende uit het gebruik en de feitelijke situatie; onder bepaling dat deze volmacht vervalt binnen drie (3) jaar na algehele oplevering van het terrein behorende tot de gemeenschap waarvan het Verkochte deel uitmaakt.
  - (c) Van het voornemen tot aanpassing dan wel wijziging in verband met de feitelijke situatie, zal gedurende de bouw en tot maximaal drie (3) jaar na algehele oplevering van het terrein behorende tot de gemeenschap waarvan het Verkochte deel uitmaakt door de Verkoper schriftelijk aan de eigenaars van de appartementsrechten moeten worden kennisgegeven, dat van de afgegeven volmachten gebruik zal worden gemaakt, onder mededeling van hetgeen zal worden aangepast.

- (d) Indien het privé gedeelte van het Verkochte moet worden gewijzigd in verband met het onder a. bepaalde kan de Verkoper voormelde volmacht blijven gebruiken, tenzij de grootte van het privé gedeelte wijzigt (daaronder uitdrukkelijk niet verstaan de locatie van de parkeerplaats en de contouren van het hoofdappartementsrecht waar het Verkochte onderdeel van uitmaakt) in welk geval door de Koper een afzonderlijke schriftelijke volmacht moet worden verleend, aan welke volmachtverlening de Koper zijn medewerking niet op onredelijke gronden zal weigeren.
- (e) Iedere eigenaar is verplicht gedurende de periode tot drie jaar na de algemene oplevering van de gemeenschappelijke delen van het terrein behorende tot de gemeenschap waarvan het Verkochte deel uitmaakt, bij overdracht van zijn appartementsrecht(en) bij wijze van derdenbeding ten behoeve van de Verkoper van de verkrijger(s) te bedingen dat (i) hij een gelijke volmacht verstrekt, (ii) de verkrijger dit beding ook aan zijn rechtsverkrijgers zal opleggen en van hen zal bedingen en (iii) deze laatstgenoemde verplichting mede wordt aangegaan tegenover de Verkoper. De Koper zal de oplegging en aanvaarding van deze bedingen door zijn rechtsverkrijgers namens de Verkoper aanvaarden.
- (f) De Koper en/of zijn rechtsopvolger(s) verplicht(en) zich in elke akte van gehele of gedeeltelijke (eigendoms)overdracht van het Verkochte het bepaalde in dit artikel - voor zover nog van toepassing - woordelijk te doen opnemen, de nieuwe eigenaar op te leggen en voor en namens de Verkoper te doen aannemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete groot vijftig duizend euro (EUR 50.000,00) te voldoen door de nalatige partij die zulks verzuimt, ten behoeve van de Verkoper.

**\*EINDE KEUZE BLOK PARKEERPLAATS**

**Artikel \*. Uitdrukkelijke aanvaarding**

- \*.1 De Koper aanvaardt uitdrukkelijk de hiervoor vermelde bijzondere lasten en beperkingen, alsmede die bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden. Voorts aanvaardt de Koper die erfdienstbaarheden die niet zijn ingeschreven ten kantore van voormelde openbare registers, maar die uit de feitelijke situatie (kunnen) blijken en door verjaring en/of bestemming zijn ontstaan, en die voor hem geen zwaardere belasting betekenen.
- \*.2 Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de Verkoper verplicht is aan de Koper op te leggen, doet hij dat bij dezen en worden die bepalingen bij dezen door de Koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door de Verkoper voor die derden aangenomen.

**Artikel \*. Energielabel**

Het Verkochte betreft thans onbebouwde grond dan wel in aanbouw, zodat geen energielabel is vereist. Een energielabel zal ter gelegenheid van de oplevering van de op grond van de Aannemingsovereenkomst te realiseren opstallen/bebouwing aan de Koper worden overhandigd.

#### **Artikel 14. Waarborgcertificaat**

##### **\*KEUZEBLOK WONING**

De op het Verkochte in aanbouw zijnde woning met verder toe- en aanbehoren maakt deel uit van een door SWK geregistreerd project. Het project is door voormelde instelling ingeschreven in het register van ingeschreven woningen. \*CHECK De Koper verklaart het waarborgcertificaat van voormelde instelling te hebben ontvangen.

##### **\*EINDE KEUZEBLOK WONING**

##### **KEUZEBLOK PARKEERPLAATS**

De op het Verkochte in aanbouw zijnde parkeerplaats met verder toe- en aanbehoren maakt deel uit van een door \* geregistreerd project. Het project is door voormelde instelling ingeschreven in het register van ingeschreven woningen. \*CHECK De Koper verklaart het waarborgcertificaat van voormelde instelling te hebben ontvangen.

##### **\*EINDE KEUZEBLOK PARKEERPLAATS**

#### **Artikel 15. Woonplaatskeuze**

Ter zake van de levering van het Verkochte en de fiscale gevolgen daarvan, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

#### **Artikel 16. Fiscale paragraaf**

##### ***\*[Note CMS: onder voorbehoud fiscale beoordeling.]***

Ten aanzien van de over de onderhavige levering verschuldigde overdrachtsbelasting doet de Koper een beroep op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien:

- (a) de Verkoper, voor wat betreft het Verkochte, ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968; en
- (b) de Verkoper verklaart dat de levering van het Verkochte plaatsvindt in bouwrijpe staat, zodanig dat er sprake is van een bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 1 sub a juncto lid 4 van de Wet op de Omzetbelasting 1968 dan wel dat het Verkochte is aan te merken als nieuw vervaardigd onroerend goed als bedoeld in artikel 11 lid 1 sub a van de Wet op de Omzetbelasting 1968, zodat de Koopprijs is belast met omzetbelasting; en
- (c) de Verkoper verklaart dat het Verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

Mitsdien is er geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

Partijen instrueren ondergetekende notaris om aangifte te doen voor de overdrachtsbelasting overeenkomstig het bepaalde in dit artikel. De Verkoper vrijwaart – en houdt gevrijwaard – de Koper en ondergetekende notaris voor enige additioneel verschuldigde overdrachtsbelasting, alsmede enige in dit verband verschuldigde boete(s), rente en/of kosten.

#### **Slotverklaringen**

- (a) De verschijnende personen zijn mij, notaris, bekend.

(b) \*KEUZEKLOK WONING

Van het bestaan van voormelde volmachten aan de verschijnende persoon sub 1. blijkt uit de volmacht opgenomen in de Uitgifteakte en een (1) onderhandse akte, die is gehecht aan \*EERSTE AKTE deze akte (bijlage) \*VERVOLGAKTEN een akte op \* verleden voor \*, notaris te \*.

\*EINDE KEUZEKLOK WONING

\*KEUZEKLOK PARKEERPLAATS

Van het bestaan van voormelde volmachten aan de verschijnende persoon sub 1. onder a en b blijkt uit de volmacht opgenomen in de Uitgifteakte en een (1) onderhandse akte, die is gehecht aan \*EERSTE AKTE deze akte (bijlage) \*VERVOLGAKTEN een akte op \* verleden voor \*, notaris te \*.

Van het bestaan van voormelde volmacht aan de verschijnende persoon sub 1. onder c blijkt uit de volmacht opgenomen in de Uitgifteakte en een (1) onderhandse akte, die is gehecht aan \*EERSTE AKTE deze akte (bijlage) \*VERVOLGAKTEN een akte op \* verleden voor \*, notaris te \*.

\*EINDE KEUZEKLOK PARKEERPLAATS

Waarvan akte wordt verleden te \* op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte en het geven van een toelichting daarop aan de verschijnende personen, hebben zij eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen. Vervolgens wordt deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschijnende personen en mij, notaris, ondertekend om

CONCEPT