

## LEVERING

Heden, @,

verschenen voor mij, **mr. Sebastiaan Kreugel**, notaris te Wijdemeren:

1. @, werkzaam ten kantore van mij, notaris, te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Meestershof B.V.**, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Loosdrecht, Nieuw-Loosdrechtsedijk 105 (1231 KN), ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 59693665; hierna genoemd: verkoper;
2. @ hierna @tezamen genoemd: koper.

De comparanten, handelend als vermeld, verklaarden het navolgende:

### **LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK**

Verkoper heeft blijkens een met koper aangegane koopovereenkomst aan koper verkocht en levert op grond daarvan aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en bij deze aanvaardt, @ieder voor de onverdeelde helft:

#### **@ KEUZE BOUWNUMMER 1**

1. een perceel grond ten behoeve van de bouw van een woning en verdere aanhorigheden, ten tijde van de bouw aangeduid met bouwnummer 1, plaatselijk bekend als @ te Diemen, kadastraal bekend gemeente Diemen, sectie F nummer 2603, groot één are en zesentachtig centiare (1 a 86 ca);

#### **@ KEUZE BOUWNUMMER 2**

1. een perceel grond ten behoeve van de bouw van een woning en verdere aanhorigheden, ten tijde van de bouw aangeduid met bouwnummer 2, plaatselijk bekend als @ te Diemen, kadastraal bekend gemeente Diemen, sectie F nummer 2602, groot één are en éénenvijftig centiare (1 a 51 ca);

#### **@ KEUZE BOUWNUMMER 3**

1. een perceel grond ten behoeve van de bouw van een woning en verdere aanhorigheden, ten tijde van de bouw aangeduid met bouwnummer 3, plaatselijk bekend als @ te Diemen, kadastraal bekend gemeente Diemen, sectie F nummer 2601, groot één are en drieënvijftig centiare (1 a 53 ca);

#### **@ KEUZE BOUWNUMMER 4**

1. een perceel grond ten behoeve van de bouw van een woning en verdere aanhorigheden, ten tijde van de bouw aangeduid met bouwnummer 4, plaatselijk bekend als @ te Diemen, kadastraal bekend gemeente Diemen, sectie F nummer 2600, groot één are en zestig centiare (1 a 60 ca);

#### **@ KEUZE BOUWNUMMER 5**

1. een perceel grond ten behoeve van de bouw van een woning en verdere aanhorigheden, ten tijde van de bouw aangeduid met bouwnummer 5, plaatselijk bekend als @ te Diemen, kadastraal bekend gemeente Diemen, sectie F nummer 2597, groot éénennegentig centiare (91 ca);

#### **@ KEUZE BOUWNUMMER 6**

1. een perceel grond ten behoeve van de bouw van een woning en verdere aanhorigheden, ten tijde van de bouw aangeduid met bouwnummer 6, plaatselijk bekend als @ te Diemen, kadastraal bekend gemeente Diemen, sectie F nummer 2596, groot zevententachtig centiare (87 ca);

**@ KEUZE BOUWNUMMER 7**

1. een perceel grond ten behoeve van de bouw van een woning en verdere aanhorigheden, ten tijde van de bouw aangeduid met bouwnummer 7, plaatselijk bekend als @ te Diemen, kadastraal bekend gemeente Diemen, sectie F nummer 2595, groot zesentachtig centiare (86 ca);

**@ KEUZE BOUWNUMMER 8**

1. een perceel grond ten behoeve van de bouw van een woning en verdere aanhorigheden, ten tijde van de bouw aangeduid met bouwnummer 8, plaatselijk bekend als @ te Diemen, kadastraal bekend gemeente Diemen, sectie F nummer 2594, groot zesentachtig centiare (86 ca);

**@ KEUZE BOUWNUMMER 9**

1. een perceel grond ten behoeve van de bouw van een woning en verdere aanhorigheden, ten tijde van de bouw aangeduid met bouwnummer 9, plaatselijk bekend als @ te Diemen, kadastraal bekend gemeente Diemen, sectie F nummer 2593, groot zesentachtig centiare (86 ca);

**@ KEUZE BOUWNUMMER 10**

1. een perceel grond ten behoeve van de bouw van een woning en verdere aanhorigheden, ten tijde van de bouw aangeduid met bouwnummer 10, plaatselijk bekend als @ te Diemen, kadastraal bekend gemeente Diemen, sectie F nummer 2592, groot achtennegentig centiare (98 ca);

**@EINDE KEUZES**

2. **@KEUZE ALLEEN EERSTE OVERDRACHT**

het één/tiende (1/10<sup>e</sup>) aandeel in een (als mandelig te bestemmen) terrein, bestemd voor de aanleg van een binnenterrein met wegen en voetpaden, gelegen nabij de Ouddiemerlaan te Diemen, kadastraal bekend gemeente Diemen, sectie F nummer 2599, groot twee are en éénentachtig centiare (2 a 81 ca);

**@EINDE KEUZE**

**@KEUZE ELKE OPVOLGENDE OVERDRACHT**

het één/tiende (1/10<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de mandelige eigendom van een perceel grond, bestemd voor de aanleg van een binnenterrein met wegen en voetpaden, gelegen nabij de Ouddiemerlaan te Diemen, kadastraal bekend gemeente Diemen, sectie F nummer 2599, groot twee are en éénentachtig centiare (2 a 81 ca);

**@EINDE KEUZE**

hierna ook te noemen het verkochte, door koper (na afbouw) te gebruiken als woonruimte met binnenterrein, parkeerplaats, wegen en voetpaden.

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper meegedeeld, dat hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

**VOORAFGAANDE VERKRIJGING**

Het verkochte is door verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op negentien januari tweeduizend zeventien in register Hypotheken 4 deel 69924 nummer 29 van

een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op achttien januari tweeduizend zeventien voor een waarnemer van notaris mr. J.P. van Loon te Rotterdam verleden.

### **AANNEMINGSOVEREENKOMST**

Blijkens een separaat door koper met:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Aalberts Bouw B.V.**, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Loosdrecht, Nieuw-Loosdrechtsedijk 105 (1231 KN), ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 32115109,

gesloten aannemingsovereenkomst, heeft laatstgenoemde vennootschap zich verplicht tot (af)bouw van de woning en de realisatie van het binnenterrein met wegen en voetpaden, zulks overeenkomstig het bepaalde in bedoelde aannemingsovereenkomst en de daarbij behorende technische omschrijving en tekeningen. Van de totale aanneemsom is door koper op heden niets verschuldigd, aangezien nog geen bouwtermijnen zijn vervallen.

De bouw van de woning maakt deel uit van een door Woningborg geregistreerd project, welke is ingeschreven onder planregistratienummer W-2017-03955-E006. Koper verklaart voorafgaand aan de onderhavige levering een garantiecertificaat van Woningborg te hebben ontvangen. Het is koper bekend dat de garantie van Woningborg geen betrekking heeft op de koopovereenkomst en de onderhavige levering.

### **KOOPPRIJS/KWIJTING**

#### **@KEUZE**

1. De koopprijs voor het verkochte bedraagt @, te vermeerderen met de ontwikkelings- en bijkomende kosten ad @, derhalve in totaal @, te vermeerderen met omzetbelasting berekend naar een tarief van éénentwintig procent (21%), ofwel @, derhalve in totaal @:
2. Koper heeft de totale koopprijs en daarover verschuldigde omzetbelasting voldaan door storting op een rekening derdengelden van mij, notaris. Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van de totale koopprijs en daarover verschuldigde omzetbelasting.

#### **@EINDE KEUZE**

#### **@KEUZE**

1. De koopprijs voor het verkochte bedraagt @, te vermeerderen met de ontwikkelings- en bijkomende kosten ad @, derhalve in totaal @, te vermeerderen met:
  - a. omzetbelasting berekend naar een tarief van éénentwintig procent (21%), ofwel @, derhalve in totaal @;
  - b. met rente, berekend naar een percentage van vijf procent (5%) per jaar, vanaf @ tot voormelde datum van overeenkomen, ofwel een bedrag groot @ **rente A**, inclusief omzetbelasting.
2. Voorts is koper aan verkoper over de koopprijs een rente verschuldigd, berekend naar een percentage van vijf procent (5%) per jaar over de periode aanvangende op voormelde datum van overeenkomen en eindigende op heden, zijnde een bedrag groot @ **rente B**;
3. Koper heeft de koopprijs @ en de sub 1. @ en 2. gemelde rentebedragen voldaan door storting op een rekening derdengelden van mij, notaris. Verkoper verleent koper daarvoor kwijting.

**@EINDE KEUZE**

Voormelde koopovereenkomst is, voor zover te dezen nog van belang, gesloten onder de volgende:

**BEPALINGEN**Kosten en belastingenArtikel 1

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen – indien verschuldigd - de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van verkoper.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staatArtikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
  - a. onvoorwaardelijk is;
  - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan;
  - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan hierna vermeld;
  - d. niet bezwaard is met beperkte rechten, anders dan hierna vermeld;
  - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan hierna vermeld.
2. Indien de door verkoper opgegeven maat of grootte van het verkochte of de verdere omschrijving van het verkochte niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontlennen. Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de vermelde grootte en/of omschrijving door de wederpartij is gegarandeerd, dan wel niet te goeder trouw is geschied.

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risicoArtikel 3

Verkoper levert het verkochte af aan de koper, die het echter eerst dan in eigen gebruik en genot zal kunnen aanvaarden zodra door de aannemer voornoemd en koper geheel is voldaan aan de verplichtingen voortvloeiende uit de aannemingsovereenkomst.

Gedurende de (af)bouw zijn de opstallen voor risico van de aannemer voornoemd. Deze is verplicht de opstallen tot de oplevering genoegzaam te verzekeren en verzekerd te houden.

Titelbewijzen en bescheiden, aansprakenArtikel 4

1. Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.
2. Koper verleent bij deze aan de verkoper onherroepelijk volmacht, welke volmacht de verkoper aanneemt, om de in lid 1 van dit artikel bedoelde aanspraken uit te oefenen. De volmacht wordt verleend (mede) in het belang van de verkoper en maakt een integrerend deel uit van de overeenkomst. De

volmacht eindigt op de datum van de feitelijke levering (aflevering) als in artikel 3 bedoeld. De koper zal zich onthouden van de uitoefening van een of meer van de hiervoor bedoelde rechten, zolang de volmacht bestaat.

### Garanties

#### Artikel 5

De bepalingen van de koopovereenkomst en met name de daarin door partijen verstrekte garanties blijven onverkort van kracht, voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken en voor zover deze nog van kracht kunnen zijn.

#### **OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

Ten tijde van de eigendomsoverkrijging van het projectterrein door Verkoper zijn een aantal kettingbedingen aan Verkoper opgelegd.

Terzake die kettingbedingen wordt derhalve verwezen naar voormelde titel van aankomst, waarin woordelijk voorkomt:

" 5. Voorts zijn Verkoper en Koper in de Koopovereenkomst overeengekomen dat indien binnen drie (3) jaar na heden het Verkochte door Koper of door één van zijn rechtverkrijgende onder algemene titel of onder bijzondere titel (geheel of gedeeltelijk) wordt vervreemd, hetzij in juridische zin, hetzij in economische zin, voor een koopprijs, die (naar ratio) tien procent (10%) hoger is dan de in deze koopovereenkomst bedongen koopprijs, dan is door de alsdan verkopende partij aan Verkoper bij de onderhavige koop of zijn rechtverkrijgende onder algemene titel een vergoeding verschuldigd over de meerprijs ter grootte van zestig procent (60%) in het eerste jaar, veertig procent (40%) in het tweede jaar, respectievelijk twintig procent (20%) in het derde jaar. Dit bedrag moet worden afgedragen binnen een (1) maand na de datum van de betreffende vervreemding. Als vervreemding wordt niet aangemerkt een verkoop krachtens artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.

*Koper is verplicht Verkoper op de hoogte te stellen van een vervreemding als hiervoor bedoeld en wel binnen een (1) maand na het sluiten van de betreffende overeenkomst.*

*Bij enige niet-nakoming van een verplichting als bedoeld in dit lid 5 verbeurt Koper een zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst een terstond opeisbare boete van tien procent (10%) van de aanneemsom, met een minimum van vijftwintigduizend euro (EUR 25.000,00) ten behoeve van Verkoper, onverminderd het recht op nakoming van het anti-speculatiebeding.*

*Dit lid 5 is niet van toepassing indien:*

- (a) Koper het Verkochte verkoopt aan een aan hem gelieerde vennootschap; en/of;*
- (b) op het Verkochte tot herontwikkeling is overgegaan, in die zin dat de door Koper beoogde bouwplannen volledig zijn gerealiseerd en/of;*
- (c) door of op verzoek van Koper aan het Verkochte zodanige aantoonbare bewerkingen en/of handelingen hebben plaatsgevonden, welke hebben geresulteerd in een waardevermeerdering van het Verkochte, welke waardevermeerdering van het Verkochte in (alle) redelijkheid niet aan Verkoper kan worden toegerekend.*

*Indien aan de kant van Verkoper twijfel bestaat over de door of op verzoek van Koper verrichte bewerkingen en/of handelingen, is Verkoper te allen tijde bevoegd om (nadere) gegevens bij Koper op te vragen, waaruit deze aantoonbare bewerkingen en/of handelingen (zouden) blijken. Koper verklaart hierbij op voorhand aan mee te zullen werken.*

*Bij elke of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte, vestiging van beperkte rechten daaronder begrepen, is Koper gehouden het in dit lid 5 bepaalde, gedurende drie (3) jaar, bij wijze van kettingbeding aan de opvolgende verkrijger(s) op te leggen en ten behoeve van Verkoper te bedingen, een en ander op straffe van een gelijke boete als hiervoor in dit lid 5 vermeld.*

6. *Verkoper en Koper zijn in de Koopovereenkomst overeengekomen dat indien koper, dan wel diens rechtsopvolger, binnen tien (10) jaar na heden meer vierkante meter bruto vloeroppervlakte op het Verkochte zal realiseren dan het aantal waarop de koopprijs is gebaseerd (zijnde tweeduizend driehonderd vijftwintig vierkante meter (2.325 m<sup>2</sup>)), de koper aan Verkoper een aanvullende koopprijs verschuldigd zal zijn berekend als volgt.*

*Voor elke additioneel te realiseren vierkante meter bruto vloeroppervlakte, zal de koper een vergoeding van vijf honderd euro (EUR 500,00) exclusief omzetbelasting per vierkante meter bruto vloeroppervlak aan verkoper betalen. Voor de vaststelling van de nabetaling zullen voor het Verkochte verleende omgevingsvergunningen met tekeningen bepalend zijn. De nabetaling dient plaats te vinden uiterlijk drie (3) maanden na het onherroepelijk worden van de betreffende omgevingsvergunning(en), waarbij wordt aangenomen dat het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunningen met zich mee zal brengen dat het betreffende project ook daadwerkelijk zal worden gerealiseerd.*

*Deze bepaling geldt voor een periode van tien (10) jaar na heden en geldt voor elke in die periode gerealiseerde wijziging in het bouwprogramma.*

*De over de aanvullende koopprijs verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting komt ten laste van koper, dan wel diens rechtsopvolger.*

*Het hiervoor in dit lid 6 bepaalde dient in geval van overdracht of vestiging van een beperkt recht ten aanzien van het Verkochte telkens als kettingbeding te worden opgelegd.*

*In verband met dit kettingbeding zijn Koper en zijn rechtsopvolgers ter zake van het Verkochte jegens Verkoper verplicht de bepalingen het voorgaande kettingbeding in iedere akte van overdracht letterlijk aan te halen.*

*Bij overtreding of toerekenbare tekortkoming in de nakoming, hierna te noemen: 'niet-nakoming', ten aanzien van het vorenstaande, wordt door de overtreder respectievelijk de nalatige ten behoeve van zijn tegenpartij een terstond opeisbare boete verbeurd van vijfhonderdduizend euro (EUR 500.000,00) onverminderd het recht de eventueel meer geleden daadwerkelijke schade te vorderen.*

*De in dit artikel genoemde bedragen worden geïndexeerd op basis van de Consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens."*

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en

ander bij deze door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

Terzake voormeld citaat is in de aan deze overeenkomst ten grondslag liggende koopovereenkomst tussen verkoper en koper overeengekomen als volgt:

" Verkoper en Verkrijger komen uitdrukkelijk overeen dat de betreffende bepalingen in de leveringsakte betreffende de eigendomsoverdracht van het Verkochte aan Koper eveneens zullen worden geciteerd, doch:

1. dat het bepaalde in punt 5 van de kettingbedingen (uiteindelijk) geen effect zal hebben zodra het gehele bouwproject is gerealiseerd;
2. een eventuele uit het bepaalde in punt 6 van de kettingbedingen voortvloeiende betalingsverplichting geheel voor rekening komt van Verkoper, tenzij die betalingsverplichting voortvloeit uit de omstandigheid dat Verkrijger na de eigendomsoverdracht van het Verkochte zelf meer dan dertig (30) vierkante meter bruto vloeroppervlakte meer heeft gecreëerd."

#### **@KEUZE (BIJ ALLEREERSTE OVERDRACHT WISSEN)**

Voorts wordt verwezen naar een akte van mandeligheid op @ voor mij, notaris, verleden, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op @ in register Hypotheken 4 deel @ nummer @, waarin woordelijk voorkomt:

" Voorts verklaarden de verschenen personen, handelend als gemeld, ter uitvoering van de tussen hen gesloten overeenkomst, de navolgende erfdienstbaarheden te verlenen, gelijk deze erfdienstbaarheid bij deze door de verschenen personen, handelend als gemeld, wordt aanvaard: ten laste van het (mandelig) perceel kadastraal bekend gemeente Diemen, sectie F nummer 2599 en ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Diemen, sectie F nummer 2597 (bouwnummer 5), de erfdienstbaarheid inhoudende het dulden door het dienend erf dat door de eigenaar van het heersend erf pilaren en/of kolommen, zulks ter ondersteuning van het tot het heersend erf behorende dakterras worden geplaatst, onderhouden, gerepareerd en eventueel vervangen.

Ten aanzien van deze erfdienstbaarheden geldt het navolgende:

1. de erfdienstbaarheid dient te worden uitgeoefend op de minst bezwarende wijze;
2. Het onderhoud, reparatie en vervanging van de pilaren en/of kolommen komt voor rekening van de eigenaar van het heersend erf;
3. door de eigenaar van het heersend erf is geen retributie verschuldigd."

#### **@EINDE KEUZE**

#### **VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN**

Voorts verklaarden de verschenen personen, handelend als gemeld, op grond van de tussen hen gesloten overeenkomst, de navolgende erfdienstbaarheden te verlenen, gelijk deze erfdienstbaarheden bij deze door de verschenen personen, handelend als gemeld, worden aanvaard: over en weer, ten behoeve en ten laste van het verkochte enerzijds en ten behoeve en ten laste van de percelen kadastraal bekend gemeente Diemen, sectie F nummers 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2600, 2601, 2602 en 2603 (@over te dragen perceel wissen) anderzijds, uitsluitend voor zover deze percelen nog in eigendom toebehoren aan verkoper: al zodanige erfdienstbaarheden waardoor de toestand, waarin deze percelen zich (na realisatie

van de daarop geprojecteerde bebouwing) ten opzichte van elkaar bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen, wijzigen van funderingen, inankering, inbouw, overbouw, toevoer van licht en lucht, alsmede leidingen, kabels, rioleringen, buizen en dergelijke dienende voor het verkrijgen van elektriciteit, water, gas, telefoon, radio- en televisieontvangst en dergelijke en/of afvoer van schoon, vuil en rioolwater.

#### **KETTINGBEDINGEN**

In de aan de onderhavige levering ten grondslag liggende koopovereenkomst zijn verkoper en koper overeengekomen als volgt:

" 2. Erfafscheiding

a. *Koper is verplicht de op zijn kavel door de aannemer bij de oplevering van de op het verkochte te realiseren woning aangebrachte erfafscheiding (in voor-, zij- en achtertuin) te (laten) onderhouden en indien nodig te (laten) vervangen op de plaats(en) zoals deze is/zijn weergegeven op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening, zulks bij niet-nakoming van deze verplichting op verbeurte van een direct opeisbare boete van tienduizend euro (€ 10.000,00) ten behoeve van verkoper.*

b. *Koper verbindt zich jegens verkoper, die dit voor zich aanvaardt, de in het vorige lid omschreven verplichtingen aan iedere nieuwe eigenaar van het verkochte en/of aan ieder die een beperkt zakelijk recht (met uitzondering van hypotheekhouder(s)) op het verkochte verkrijgt op te leggen en in verband daarmee, om die verplichtingen in de akte van eigendomsoverdracht of verlening van een beperkt zakelijk genotrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) ten behoeve van verkoper.*

*Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verplicht koper zich jegens verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt zakelijk genot gerechtigde (met uitzondering van hypotheekhouder(s)) dat ook deze zowel de verplichtingen sub 1 en hetgeen is bepaald in dit artikel en de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolger/diens opvolgend beperkt gerechtigde. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van verkoper het beding aan.*

3. Parkeerplaats

a. *Koper is verplicht de op zijn kavel te realiseren parkeerplaats in stand te laten op de plaats en wijze zoals deze is weergegeven op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening en daarbij tevens de afmetingen van vijf meter bij tweeënhalve meter te handhaven. Voorts dient koper de parkeerplaats als zodanig voor feitelijk gebruik beschikbaar te hebben en te houden, zulks bij niet-nakoming van deze verplichting op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van verkoper.*

b. *Koper verbindt zich jegens verkoper, die dit voor zich aanvaardt, de in het vorige lid omschreven verplichting aan iedere nieuwe eigenaar van het verkochte en/of aan ieder die een beperkt zakelijk recht (met uitzondering van hypotheekhouder(s)) op het verkochte verkrijgt op te*



*leggen en in verband daarmee, om die verplichtingen in de akte van eigendomsoverdracht of verlening van een beperkt zakelijk genotrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van verkoper. Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verplicht koper zich jegens verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt zakelijk genot gerechtigde (met uitzondering van hypotheekhouder(s) dat ook deze zowel de verplichtingen sub 1 en hetgeen is bepaald in dit artikel en de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolger/diens opvolgend beperkt gerechtigde. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van verkoper het beding aan.*

4. Verlichting (mandelige) terrein

- a. *Koper is verplicht de aan de op zijn kavel te realiseren opstallen aangebrachte verlichtingsinstallatie ter verlichting van het als het verkochte sub b omschreven (mandelige) terrein in stand te houden, zulks op de wijze en locatie zoals aangebracht ten tijde van de oplevering van het Verkochte aan Koper. Voorts dient koper de verlichtingsinstallatie als zodanig functionerend te hebben en te houden, zulks bij niet-nakoming van deze verplichting op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van verkoper.*
- b. *Koper verbindt zich jegens verkoper, die dit voor zich aanvaardt, de in het vorige lid omschreven verplichting aan iedere nieuwe eigenaar van het verkochte en/of aan ieder die een beperkt zakelijk recht (met uitzondering van hypotheekhouder(s)) op het verkochte verkrijgt op te leggen en in verband daarmee, om die verplichtingen in de akte van eigendomsoverdracht of verlening van een beperkt zakelijk genotrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van verkoper. Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verplicht koper zich jegens verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt zakelijk genot gerechtigde (met uitzondering van hypotheekhouder(s) dat ook deze zowel de verplichtingen sub 1 en hetgeen is bepaald in dit artikel en de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolger/diens opvolgend beperkt gerechtigde. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van verkoper het beding aan."*

**MANDELIGHEID**

**@KEUZE (ALLEEN BIJ ALLEREERSTE OVERDRACHT)**

Koper verklaart hierbij onherroepelijk volmacht te verlenen aan alle ten kantore van mij, notaris, werkzame personen teneinde bij afzonderlijke akte de mandeligheid van het verkochte sub 2. te constateren, een en ander conform het door koper ontvangen concept van die akte.

Verwezen wordt nog verwezen naar het bepaalde in de aan de onderhavige levering ten grondslag liggende koopovereenkomst, waarin woordelijk voorkomt:

- " 4. Voorts dient terzake het mandelige terrein een beheervereniging te worden opgericht, zulks zoals omschreven in het door koper ontvangen ontwerp

*van de akte oprichting beheersvereniging The Post. Koper is akkoord met de inhoud en strekking van gemelde akte.*

*Koper verplicht zich als lid tot de vereniging toe te treden."*

**@EINDE KEUZE**

**@KEUZE (OPNEMEN BIJ 2e EN ELKE OPVOLGENDE OVERDRACHT**

Ter zake het verkochte sub 2 wordt verwezen naar een akte van mandeligheid op @ voor mij, notaris, verleden, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op @ in register Hypotheken 4 deel @ nummer @, waarin woordelijk voorkomt:

" C. **REGLEMENT**

*De deelgenoten zijn tot regeling van hun onderlinge rechtsverhouding met betrekking tot de mandelige zaak het navolgende reglement overeengekomen, waarbij in tekstuele zin rekening is gehouden met het feit, dat de mandelige zaak deel uitmaakt van een nieuwbouwproject:*

Artikel 1

*Het sub A omschreven perceel is ten titel van mandeligheid gemeenschappelijk eigendom van de (toekomstige) eigenaren van de percelen kadastraal bekend gemeente Diemen, sectie F nummers 2592 tot en met 2597 en 2600 tot en met 2603, hierna tezamen te noemen: "mede-eigenaren".*

*Indien meerdere (rechts)personen eigenaar zijn van (één van) de percelen kadastraal bekend gemeente Diemen, sectie F nummers 2592 tot en met 2597 en 2600 tot en met 2603, gelden zij tezamen als één mede-eigenaar van het perceel.*

Artikel 2

- a. *Het sub A omschreven perceel is bestemd door de mede-eigenaren te worden gebruikt als binnenterrein met rijbaan, voetpad, poort en elektronisch toegangshek, zulks om te komen van en te gaan naar de openbare weg, zijnde de Ouddiemerlaan te Diemen.*
- b. *Ten aanzien van dit gebruik wordt onder mede-eigenaar tevens verstaan de personen aan wie een mede-eigenaar een recht van gebruik heeft gegeven van (één van) de percelen kadastraal bekend gemeente Diemen, sectie F nummers 2592 tot en met 2597 en 2600 tot en met 2603.*

Artikel 3

- a. *Ieder der mede-eigenaren is verplicht voor zijn aandeel in de mandeligheid bij te dragen in de kosten van beheer, onderhoud, herstel en vernieuwing van de bestrating, de poort en het elektronische toegangshek en verdere aanhorigheden dienstbaar aan het mandelige terrein.*
- b. *In afwijking van lid a van dit artikel komen de kosten van herstel of vernieuwing, noodzakelijk als gevolg van enig handelen of nalaten, het welk niet kan worden toegerekend aan het normale gebruik volgens de bestemming van het perceel, voor rekening van die mede-eigenaar aan wie het handelen of nalaten kan worden toegerekend.*
- c. *Een handelen of nalaten als bedoeld in lid b van dit artikel van een persoon als bedoeld in artikel 2 lid b wordt die betreffende mede-eigenaar toegerekend.*

- d. Verzekeringsuitkeringen dienen in de eerste plaats te worden aangewend tot herstel van de betreffende schade.

#### Artikel 4

- a. Het beheer geschiedt door de hierna te noemen vereniging.
- b. Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor de instandhouding van de mandelige zaak.
- c. Handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige zaak en in het algemeen handelingen die geen uitstel kunnen lijden, kunnen door ieder van de mede-eigenaren zo nodig zelfstandig worden verricht, voor gezamenlijke rekening.  
Een mede-eigenaar wordt bij de handelingen die hij zelfstandig verricht geacht de overige mede-eigenaren te vertegenwoordigen. Ieder van hen is bevoegd ten behoeve van de gemeenschap verjaring te stuiten.
- d. De beheerder is eveneens bevoegd tot handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige zaak en in het algemeen tot handelingen die geen uitstel kunnen lijden. Hij vertegenwoordigt daarbij de overige mede-eigenaren. De beheerder kan wanneer hij handelt binnen de vooromschreven bevoegdheid, geen hoofdelijke aansprakelijkheid overeenkomen.
- e. De beheerder is na afloop van iedere gehele periode van twaalf maanden dat zijn beheer duurt, alsmede bij het einde van zijn beheer, verplicht tot rekening en verantwoording jegens de gezamenlijke mede-eigenaren. De beheerder is verplicht de op zijn beheer betrekking hebbende bescheiden aan de opvolgende beheerder ter hand te stellen.

#### Artikel 5

- a. Tot alle andere handelingen dan beheershandelingen - waaronder het sluiten en beëindigen van overeenkomsten met vorenbedoelde vereniging - zijn de mede-eigenaren slechts gezamenlijk bevoegd.
- b. Indien een mede-eigenaar vordert dat de mandelige zaak wordt verzekerd tegen de gebruikelijke risico's, dienen de overige mede-eigenaren daaraan mee te werken.

#### Artikel 6

- a. Ieder der mede-eigenaren is bevoegd een vergadering van eigenaren bijeen te roepen.  
De oproeping geschiedt schriftelijk met een aanzegtermijn van tenminste tien (10) dagen.
- b. Elke mede-eigenaar heeft in de vergadering één (1) stem.  
Besluiten in een vergadering kunnen worden genomen met volstreekte meerderheid van stemmen.
- c. Geldige besluiten in een vergadering kunnen slechts worden genomen indien tenminste zes (6) stemmen kunnen worden uitgebracht.  
Een mede-eigenaar is bevoegd zich in een vergadering door een derde te laten vertegenwoordigen, van welke vertegenwoordigingsbevoegdheid moet blijken uit een schriftelijke machtiging.

#### Artikel 7

- a. *Het is ieder der mede-eigenaren verboden aan het perceel wijzigingen aan te brengen of te doen aanbrengen of daaraan werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten, zonder daartoe verkregen toestemming van de vergadering van mede-eigenaren als bedoeld in artikel 6.*
- b. *Onder mede-eigenaren worden in dit artikel dezelfde personen verstaan als bedoeld in artikel 2 lid b.*
- c. *Het is verboden het perceel te (doen) gebruiken als parkeerterrein.*
- d. *Op het perceel mogen geen zaken worden opgetast of (vuil)containers en dergelijke worden geplaatst.*

#### Artikel 8

- a. *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.*
- b. *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.*

#### Artikel 9

- a. *Iedere mede-eigenaar is verplicht lid te worden van de vereniging Beheervereniging The Post, statutair gevestigd te Diemen, en is verplicht bij vervreemding van zijn aandeel in de mandelige zaak, waaronder begrepen het vestigen van een zakelijk genotsrecht, namens de overige mede-eigenaren, van zijn rechtsopvolger(s) te bedingen dat deze zich bindt en onderwerpt aan de besluiten van de vergadering van gemelde vereniging die reeds zijn genomen of zullen worden genomen.*
- b. *Iedere mede-eigenaar verbindt zich jegens de vereniging de verplichtingen zoals in dit artikel onder a. vermeld aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om de verplichting in de akte van eigendomsoverdracht of verlening van beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete ad tienduizend euro (€ 10.000,00) ten behoeve van de overige mede-eigenaren.*
- c. *Bij vervreemding, daaronder mede begrepen het vestigen van een zakelijk genotsrecht, van het aandeel in de mandelige zaak eindigt tevens het lidmaatschap van gemelde vereniging.*
- d. *Een mede-eigenaar kan aan zijn bijdrageverplichting met betrekking tot de mandeligheid voldoen door betaling van de contributie aan voormelde vereniging.  
Indien en voorzover een mede-eigenaar niet verplicht is of kan worden tot betaling van contributie aan gemelde vereniging, dient hij een door of vanwege gemelde vereniging vastgestelde en/of vast te stellen bijdrageverplichting stipt op tijd te voldoen.*

#### Artikel 10

*Indien in het kader van onderhavige gemeenschappelijk eigendom een geschil mocht ontstaan, zal dit geschil worden beoordeeld middels arbitrage door een deskundige, te benoemen door de mede-eigenaren in onderling overleg en bij gebreke van overeenstemming omtrent de*

*benoeming door de daartoe bevoegde rechter van de Rechtbank van het gebied waarin het perceel is gelegen."*

Verwezen wordt nog verwezen naar het bepaalde in de aan de onderhavige levering ten grondslag liggende koopovereenkomst, waarin woordelijk voorkomt:

" 4. Voorts dient terzake het mandelige terrein een beheervereniging te worden opgericht, zulks zoals omschreven in het door koper ontvangen ontwerp van de akte oprichting beheersvereniging The Post. Koper is akkoord met de inhoud en strekking van gemelde akte.

*Koper verplicht zich als lid tot de vereniging toe te treden."*

#### **ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN**

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

#### **ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT**

Koper verklaart bekend te zijn met het feit dat de voor de bouw van het verkochte vereiste bouwvergunning korter dan tien jaar geleden is aangevraagd, zodat geen energieprestatiecertificaat is vereist

#### **OMGEVINGSVERGUNNING**

De omgevingsvergunning voor het bouwproject, waarvan het verkochte deel uitmaakt, is verleend en onherroepelijk geworden.

#### **VOLMACHT VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN/KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN**

Verwezen wordt naar de onderhandse koopovereenkomst die aan de bij deze akte geconstateerde rechtshandeling(en) ten grondslag ligt, waarin woordelijk voorkomt:

" De Verkrijger (en/of zijn rechtsopvolger(s)) dient in de akte van levering van het verkochte onherroepelijk volmacht (met het recht van substitutie) te verlenen tot:

*het vestigen of doen vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van het verkochte als vereist door de gemeente Diemen casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven, dan wel voortvloeiende uit het gebruik en de feitelijke situatie.*

*De onherroepelijke volmacht wordt gedurende de bouw en tot twee jaar na oplevering van de op het verkochte te stichten woning en aanhorigheden verleend aan de Verkoper en aan ieder van de medewerkers van Notariaat Wijdmeren te Loosdrecht, zowel aan hen tezamen als aan ieder van hen afzonderlijk.*

*Van het voornemen tot gebruikmaking van de afgegeven volmacht(en) zal door de Verkoper schriftelijk aan de verkrijger moeten worden kennis gegeven onder mededeling van hetgeen zal geschieden. Indien door de Verkoper niet binnen twee jaar na oplevering van de op het verkochte te stichten woning en aanhorigheden aan de verkrijger kennis is gegeven dat van de door hem afgegeven volmacht(en) gebruik zal worden gemaakt, zal geen gebruik (meer) mogen worden gemaakt van de afgegeven volmacht(en).*

*De Verkrijger 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 vijftienduizend euro (€ 15.000,00) te voldoen door de nalatige partij die zulks verzuimt, ten behoeve van de Verkoper."*

Koper verklaart hierbij de in voormeld citaat bedoelde volmacht aan de daarin genoemde gevolmachtigden te verlenen.

**@KEUZE (BIJ ALLEREERSTE OVERDRACHT OPNEMEN)**

Verwezen wordt naar de aan de onderhavige levering ten grondslag liggende koopovereenkomst, waarin woordelijk voorkomt:

" Verkoper heeft het recht In de leveringsakte casu quo de akte van mandeligheid een erfdienstbaarheid casu quo kwalitatieve verplichting op te nemen en te vestigen, inhoudende de bevoegdheid van de eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Diemen, sectie F nummer 2597 (bouwnummer 5) tot het hebben, houden en onderhouden van een of meerdere kolommen op het mandelige terrein, zulks ter ondersteuning van het terras op de eerste verdieping."

Koper verklaart hierbij onherroepelijk volmacht te verlenen aan alle ten kantore van mij, notaris, werkzame personen teneinde bedoelde erfdienstbaarheid te vestigen.

**@EINDE KEUZE**

**VOLMACHT RECTIFICATIE**

Verkoper en koper verlenen hierbij onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, zowel tezamen als aan ieder afzonderlijk, om voor en namens verkoper en koper mede te werken aan:

1. een eventuele akte van rectificatie van de onderhavige akte van levering en de akte van mandeligheid;
2. (voor zover van toepassing) een akte van rectificatie van de mede op heden te verlijden akte van hypotheekverlening met betrekking tot het verkochte; doch uitsluitend indien de gewenste rectificatie betrekking heeft op een niet-complete dan wel foutieve kadastrale aanduiding van het verkochte dan wel wanneer in de personalia van partijen zich een kennelijke verschrijving heeft voorgedaan.

Partijen zullen van een eventuele rectificatie in kennis worden gesteld door middel van een afschrift van de akte van rectificatie.

**@KEUZE (ALLEEN BIJ TWEE GEHUWD/GEREGISTREERDE KOPERS)**

**TOESTEMMING ARTIKEL 1:88 VAN HET BURGERLIJK WETBOEK**

De comparanten sub 2 verklaarden dat zij elkaar toestemming hebben verleend, zoals bedoeld in artikel 1:88 van het Burgerlijk Wetboek, voor de bij deze akte geconstateerde rechtshandeling(en).

**@EINDE KEUZE**

**OVERDRACHTSBELASTING**

In verband met de heffing van overdrachtsbelasting wordt door partijen een beroep gedaan op de vrijstelling van artikel 15 lid 1 sub a Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien ter zake onderhavige levering omzetbelasting is verschuldigd en verkoper het verkochte niet als bedrijfsmiddel heeft gebruikt, zodat geen overdrachtsbelasting is verschuldigd.

**WOONPLAATSKEUZE**

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen,

wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de comparanten is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor vermelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

Deze akte is verleden te Loosdrecht op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen en tijdig voor het verlijden van de akte een conceptakte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en te zijn gewezen op de gevolgen die voor partijen uit de akte voortvloeien.

Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om

## AKTE VAN MANDELIGHEID

Heden, @,

verschenen voor mij, mr. Sebastiaan Kreugel, notaris te Wijdemeren:

1. @

ten deze handelend in hoedanigheid van schriftelijk gevolmachtigde blijkens een aan een akte van levering op heden voor mij, notaris, verleden gehechte onderhandse akte van volmacht van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Meestershof B.V.**, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Loosdrecht, Nieuw-Loosdrechtsedijk 105 (1231 KN), ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 59693665, hierna aangeduid met: deelgenoot I;

2. @

hierna @zowel tezamen als afzonderlijk aangeduid met: deelgenoot II.

Deelgenoot I en deelgenoot II worden hierna tezamen aangeduid met: de deelgenoten.

De comparanten, handelend als vermeld, verklaarde het navolgende:

### A. **GEMEENSCHAP**

De deelgenoten zijn tezamen eigenaar van:

**een perceel grond, gelegen te Diemen nabij het Wilhelminaplantsoen en de Ouddiemerlaan, kadastraal bekend gemeente Diemen, sectie F nummer 2599, groot twee are en éénentachtig centiare (2 a 81 ca);**

en wel:

- a. deelgenoot I voor negen/tiende ( $9/10^e$ ) onverdeeld aandeel, zoals door deelgenoot I in eigendom werd verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op negentien januari tweeduizend zeventien in register Hypotheken 4 deel 69924 nummer 29, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op achttien januari tweeduizend zeventien voor een waarnemer van notaris mr. J.P. van Loon te Rotterdam verleden;
- b. deelgenoot II voor één/tiende ( $1/10^e$ ) onverdeeld aandeel, zoals door deelgenoot II in eigendom zal worden verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op heden voor mij, notaris, verleden.

### B. **BESTEMMING TOT GEMEENSCHAPPELIJK NUT**

De deelgenoten bestemmen voormelde zaak bij deze akte tot gemeenschappelijk nut van de navolgende erven:

**de percelen grond, kadastraal bekend gemeente Diemen, sectie F nummers 2592 tot en met 2597 en 2600 tot en met 2603,**

in eigendom toebehorende aan de deelgenoten en door de respectieve verkrijgers in eigendom verkregen zoals hiervoor onder A. vermeld.

### C. **REGLEMENT**



De deelgenoten zijn tot regeling van hun onderlinge rechtsverhouding met betrekking tot de mandelige zaak het navolgende reglement overeengekomen, waarbij in tekstuele zin rekening is gehouden met het feit, dat de mandelige zaak deel uitmaakt van een nieuwbouwproject:

#### Artikel 1

Het sub A omschreven perceel is ten titel van mandeligheid gemeenschappelijk eigendom van de (toekomstige) eigenaren van de percelen kadastraal bekend gemeente Diemen, sectie F nummers 2592 tot en met 2597 en 2600 tot en met 2603, hierna tezamen te noemen: "mede-eigenaren".

Indien meerdere (rechts)personen eigenaar zijn van (één van) de percelen kadastraal bekend gemeente Diemen, sectie F nummers 2592 tot en met 2597 en 2600 tot en met 2603, gelden zij tezamen als één mede-eigenaar van het perceel.

#### Artikel 2

- a. Het sub A omschreven perceel is bestemd door de mede-eigenaren te worden gebruikt als binnenterrein met rijbaan, voetpad, poort en electronisch toegangshek, zulks om te komen van en te gaan naar de openbare weg, zijnde de Ouddiemerlaan te Diemen.
- b. Ten aanzien van dit gebruik wordt onder mede-eigenaar tevens verstaan de personen aan wie een mede-eigenaar een recht van gebruik heeft gegeven van (één van) de percelen kadastraal bekend gemeente Diemen, sectie F nummers 2592 tot en met 2597 en 2600 tot en met 2603.

#### Artikel 3

- a. Ieder der mede-eigenaren is verplicht voor zijn aandeel in de mandeligheid bij te dragen in de kosten van beheer, onderhoud, herstel en vernieuwing van de bestrating, de poort en het electronische toegangshek en verdere aanhorigheden dienstbaar aan het mandelige terrein.
- b. In afwijking van lid a van dit artikel komen de kosten van herstel of vernieuwing, noodzakelijk als gevolg van enig handelen of nalaten, het welk niet kan worden toegerekend aan het normale gebruik volgens de bestemming van het perceel, voor rekening van die mede-eigenaar aan wie het handelen of nalaten kan worden toegerekend.
- c. Een handelen of nalaten als bedoeld in lid b van dit artikel van een persoon als bedoeld in artikel 2 lid b wordt die betreffende mede-eigenaar toegerekend.
- d. Verzekeringsuitkeringen dienen in de eerste plaats te worden aangewend tot herstel van de betreffende schade.

#### Artikel 4

- a. Het beheer geschiedt door de hierna te noemen vereniging.
- b. Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor de instandhouding van de mandelige zaak.
- c. Handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige zaak en in het algemeen handelingen die geen uitstel kunnen lijden, kunnen door ieder van de mede-eigenaren zo nodig zelfstandig worden verricht, voor gezamenlijke rekening.  
Een mede-eigenaar wordt bij de handelingen die hij zelfstandig verricht geacht de overige mede-eigenaren te vertegenwoordigen. Ieder van hen is bevoegd ten behoeve van de gemeenschap verjaring te stuiten.

- d. De beheerder is eveneens bevoegd tot handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige zaak en in het algemeen tot handelingen die geen uitstel kunnen lijden. Hij vertegenwoordigt daarbij de overige mede-eigenaren. De beheerder kan wanneer hij handelt binnen de vooromschreven bevoegdheid, geen hoofdelijke aansprakelijkheid overeenkomen.
- e. De beheerder is na afloop van iedere gehele periode van twaalf maanden dat zijn beheer duurt, alsmede bij het einde van zijn beheer, verplicht tot rekening en verantwoording jegens de gezamenlijke mede-eigenaren. De beheerder is verplicht de op zijn beheer betrekking hebbende bescheiden aan de opvolgende beheerder ter hand te stellen.

#### Artikel 5

- a. Tot alle andere handelingen dan beheershandelingen - waaronder het sluiten en beëindigen van overeenkomsten met vorenbedoelde vereniging - zijn de mede-eigenaren slechts gezamenlijk bevoegd.
- b. Indien een mede-eigenaar vordert dat de mandelige zaak wordt verzekerd tegen de gebruikelijke risico's, dienen de overige mede-eigenaren daaraan mee te werken.

#### Artikel 6

- a. Ieder der mede-eigenaren is bevoegd een vergadering van eigenaren bijeen te roepen.  
De oproeping geschiedt schriftelijk met een aanzegtermijn van tenminste tien (10) dagen.
- b. Elke mede-eigenaar heeft in de vergadering één (1) stem.  
Besluiten in een vergadering kunnen worden genomen met volstreekte meerderheid van stemmen.
- c. Geldige besluiten in een vergadering kunnen slechts worden genomen indien tenminste zes (6) stemmen kunnen worden uitgebracht.  
Een mede-eigenaar is bevoegd zich in een vergadering door een derde te laten vertegenwoordigen, van welke vertegenwoordigingsbevoegdheid moet blijken uit een schriftelijke machtiging.

#### Artikel 7

- a. Het is ieder der mede-eigenaren verboden aan het perceel wijzigingen aan te brengen of te doen aanbrengen of daaraan werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten, zonder daartoe verkregen toestemming van de vergadering van mede-eigenaren als bedoeld in artikel 6.
- b. Onder mede-eigenaren worden in dit artikel dezelfde personen verstaan als bedoeld in artikel 2 lid b.
- c. Het is verboden het perceel te (doen) gebruiken als parkeerterrein.
- d. Op het perceel mogen geen zaken worden opgetast of (vuil)containers en dergelijke worden geplaatst.

#### Artikel 8

- a. 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.
- b. 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.

### Artikel 9

- a. Iedere mede-eigenaar is verplicht lid te worden van de vereniging Beheervereniging The Post, statutair gevestigd te Diemen, en is verplicht bij vervreemding van zijn aandeel in de mandelige zaak, waaronder begrepen het vestigen van een zakelijk genotsrecht, namens de overige mede-eigenaren, van zijn rechtsopvolger(s) te bedingen dat deze zich bindt en onderwerpt aan de besluiten van de vergadering van gemelde vereniging die reeds zijn genomen of zullen worden genomen.
- b. Iedere mede-eigenaar verbindt zich jegens de vereniging de verplichtingen zoals in dit artikel onder a. vermeld aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om de verplichting in de akte van eigendomsoverdracht of verlening van beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete ad tienduizend euro (€ 10.000,00) ten behoeve van de overige mede-eigenaren.
- c. Bij vervreemding, daaronder mede begrepen het vestigen van een zakelijk genotsrecht, van het aandeel in de mandelige zaak eindigt tevens het lidmaatschap van gemelde vereniging.
- d. Een mede-eigenaar kan aan zijn bijdrageverplichting met betrekking tot de mandeligheid voldoen door betaling van de contributie aan voormelde vereniging.  
Indien en voorzover een mede-eigenaar niet verplicht is of kan worden tot betaling van contributie aan gemelde vereniging, dient hij een door of vanwege gemelde vereniging vastgestelde en/of vast te stellen bijdrageverplichting stipt op tijd te voldoen.

### Artikel 10

Indien in het kader van onderhavige gemeenschappelijk eigendom een geschil mocht ontstaan, zal dit geschil worden beoordeeld middels arbitrage door een deskundige, te benoemen door de mede-eigenaren in onderling overleg en bij gebreke van overeenstemming omtrent de benoeming door de daartoe bevoegde rechter van de Rechtbank van het gebied waarin het perceel is gelegen.

### **VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID**

Voorts verklaarden de verschenen personen, handelend als gemeld, ter uitvoering van de tussen hen gesloten overeenkomst, de navolgende erfdienstbaarheden te verlenen, gelijk deze erfdienstbaarheid bij deze door de verschenen personen, handelend als gemeld, wordt aanvaard: ten laste van het (mandelig) perceel kadastraal bekend gemeente Diemen, sectie F nummer 2599 en ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Diemen, sectie F nummer 2597 (bouwnummer 5), de erfdienstbaarheid inhoudende het dulden door het dienend erf dat door de eigenaar van het heersend erf pilaren en/of kolommen, zulks ter ondersteuning van het tot het heersend erf behorende dakterras worden geplaatst, onderhouden, gerepareerd en eventueel vervangen.

Ten aanzien van deze erfdienstbaarheden geldt het navolgende:

1. de erfdienstbaarheid dient te worden uitgeoefend op de minst bezwarende wijze;
2. Het onderhoud, reparatie en vervanging van de pilaren en/of kolommen komt voor rekening van de eigenaar van het heersend erf;

3. door de eigenaar van het heersend erf is geen retributie verschuldigd.

**SLOT**

De comparante, handelend als vermeld, verklaart dat de deelgenoten voorts zijn overeengekomen:

- a. elke deelgenoot is bevoegd een afschrift van deze akte te doen inschrijven in de openbare registers.
- b. de notariële kosten van deze akte en het wegens voormelde inschrijving verschuldigde kadastrale recht, zijn voor rekening van deelgenoot I.

**WOONPLAATSKEUZE**

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de comparanten is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor vermelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

Deze akte is verleden te Loosdrecht op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen en tijdig voor het verlijden van de akte een concept-akte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en te zijn gewezen op de gevolgen die voor partijen uit de akte voortvloeien.

Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om

## TEKST KETTINGBEDINGEN

In het eigendomsbewijs van Verkoper komt het volgende voor, woordelijk luidende:

" 5. Voorts zijn Verkoper en Koper in de Koopovereenkomst overeengekomen dat indien binnen drie (3) jaar na heden het Verkochte door Koper of door één van zijn rechtverkrijgende onder algemene titel of onder bijzondere titel (geheel of gedeeltelijk) wordt vervreemd, hetzij in juridische zin, hetzij in economische zin, voor een koopprijs, die (naar ratio) tien procent (10%) hoger is dan de in deze koopovereenkomst bedongen koopprijs, dan is door de alsdan verkopende partij aan Verkoper bij de onderhavige koop of zijn rechtverkrijgende onder algemene titel een vergoeding verschuldigd over de meerprijs ter grootte van zestig procent (60%) in het eerste jaar, veertig procent (40%) in het tweede jaar, respectievelijk twintig procent (20%) in het derde jaar. Dit bedrag moet worden afgedragen binnen een (1) maand na de datum van de betreffende vervreemding. Als vervreemding wordt niet aangemerkt een verkoop krachtens artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek. Koper is verplicht Verkoper op de hoogte te stellen van een vervreemding als hiervoor bedoeld en wel binnen een (1) maand na het sluiten van de betreffende overeenkomst.

*Bij enige niet-nakoming van een verplichting als bedoeld in dit lid 5 verbeurt Koper een zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst een terstond opeisbare boete van tien procent (10%) van de aanneemsom, met een minimum van vijftwintigduizend euro (EUR 25.000,00) ten behoeve van Verkoper, onverminderd het recht op nakoming van het anti-speculatiebeding.*

*Dit lid 5 is niet van toepassing indien:*

- (a) *Koper het Verkochte verkoopt aan een aan hem gelieerde vennootschap; en/of;*
- (b) *op het Verkochte tot herontwikkeling is overgegaan, in die zin dat de door Koper beoogde bouwplannen volledig zijn gerealiseerd en/of;*
- (c) *door of op verzoek van Koper aan het Verkochte zodanige aantoonbare bewerkingen en/of handelingen hebben plaatsgevonden, welke hebben geresulteerd in een waardevermeerdering van het Verkochte, welke waardevermeerdering van het Verkochte in (alle) redelijkheid niet aan Verkoper kan worden toegerekend.*

*Indien aan de kant van Verkoper twijfel bestaat over de door of op verzoek van Koper verrichte bewerkingen en/of handelingen, is Verkoper te allen tijde bevoegd om (nadere) gegevens bij Koper op te vragen, waaruit deze aantoonbare bewerkingen en/of handelingen (zouden) blijken. Koper verklaart hierbij op voorhand aan mee te zullen werken.*

*Bij elke of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte, vestiging van beperkte rechten daaronder begrepen, is Koper gehouden het in dit lid 5 bepaalde, gedurende drie (3) jaar, bij wijze van kettingbeding aan de opvolgende verkrijger(s) op te leggen en ten behoeve van Verkoper te bedingen, een en ander op straffe van een gelijke boete als hiervoor in dit lid 5 vermeld.*

6. *Verkoper en Koper zijn in de Koopovereenkomst overeengekomen dat indien koper, dan wel diens rechtsopvolger, binnen tien (10) jaar na heden meer vierkante meter bruto vloeroppervlakte op het Verkochte zal realiseren dan het aantal waarop de koopprijs is gebaseerd (zijnde tweeduizend driehonderd vijftintig vierkante meter (2.325 m<sup>2</sup>)), de koper aan Verkoper een aanvullende koopprijs verschuldigd zal zijn berekend als volgt.*
- Voor elke additioneel te realiseren vierkante meter bruto vloeroppervlakte, zal de koper een vergoeding van vijf honderd euro (EUR 500,00) exclusief omzetbelasting per vierkante meter bruto vloeroppervlak aan verkoper betalen. Voor de vaststelling van de nabetaling zullen voor het Verkochte verleende omgevingsvergunningen met tekeningen bepalend zijn. De nabetaling dient plaats te vinden uiterlijk drie (3) maanden na het onherroepelijk worden van de betreffende omgevingsvergunning(en), waarbij wordt aangenomen dat het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunningen met zich mee zal brengen dat het betreffende project ook daadwerkelijk zal worden gerealiseerd. Deze bepaling geldt voor een periode van tien (10) jaar na heden en geldt voor elke in die periode gerealiseerde wijziging in het bouwprogramma. De over de aanvullende koopprijs verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting komt ten laste van koper, dan wel diens rechtsopvolger. Het hiervoor in dit lid 6 bepaalde dient in geval van overdracht of vestiging van een beperkt recht ten aanzien van het Verkochte telkens als kettingbeding te worden opgelegd.*
- In verband met dit kettingbeding zijn Koper en zijn rechtsopvolgers ter zake van het Verkochte jegens Verkoper verplicht de bepalingen het voorgaande kettingbeding in iedere akte van overdracht letterlijk aan te halen.*
- Bij overtreding of toerekenbare tekortkoming in de nakoming, hierna te noemen: 'niet-nakoming', ten aanzien van het vorenstaande, wordt door de overtreder respectievelijk de nalatige ten behoeve van zijn tegenpartij een terstond opeisbare boete verbeurd van vijfhonderdduizend euro (EUR 500.000,00) onverminderd het recht de eventueel meer geleden daadwerkelijke schade te vorderen. De in dit artikel genoemde bedragen worden geïndexeerd op basis van de Consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens."*

## **AKTE VAN oprICHTING BEHEERVERENIGING THE POST**

Heden, @,

verschenen voor mij, mr. Sebastiaan Kreugel, notaris te Wijdmeren:

1. @

ten deze handelend in hoedanigheid van schriftelijk gevolmachtigde blijkens een aan een akte van levering op heden voor mij, notaris, verleden gehechte onderhandse akte van volmacht van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Meestershof B.V.**, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Loosdrecht, Nieuw-Loosdrechtsedijk 105 (1231 KN), ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 59693665, hierna aangeduid met: oprichter I;

2. @

hierna aangeduid met: oprichter II;

oprichter I en oprichter II worden hierna tezamen aangeduid met: oprichters.

De comparanten, handelend als vermeld, verklaarden dat de oprichters bij deze akte een vereniging oprichten en daarvoor de volgende statuten vaststellen:

### **STATUTEN**

#### **NAAM EN ZETEL**

##### Artikel 1

1. De vereniging draagt de naam Beheervereniging The Post.
2. Zij is gevestigd te Diemen.

#### **DOEL**

##### Artikel 2

De vereniging heeft ten doel:

- a. het beheren en onderhouden van het mandelige terrein dat bestemd is tot gemeenschappelijk nut (als bedoeld in artikel 60 en volgende Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek) te dienen, ten behoeve van percelen kadastraal bekend gemeente Diemen, sectie F nummers 2592 tot en met 2597 en 2600 tot en met 2603.  
Het mandelige terrein bestaat uit een perceel grond, gelegen te Diemen nabij het Wilhelminaplantsoen en de Ouddiemerlaan, kadastraal bekend gemeente Diemen, sectie F nummer 2599, groot twee are en éénentachtig centiare (2 a 81 ca).
- b. het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de (toekomstige) eigenaren van de percelen kadastraal bekend gemeente Diemen, sectie F nummers 2592 tot en met 2597 en 2600 tot en met 2603, en voorts het verrichten van al hetgeen hiermee verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

#### **LEDEN. OPROEPINGEN, KENNISGEVINGEN EN MEDEDELINGEN**

##### Artikel 3

1. Het lidmaatschap van de vereniging is niet overdraagbaar. Het lidmaatschap van een rechtspersoon die door juridische fusie of splitsing ophoudt te bestaan gaat over op de desbetreffende verkrijgende rechtspersoon.
2. Leden van de vereniging kunnen slechts zijn natuurlijk personen en

rechtspersonen, die een aandeel in eigendom hebben in het hiervoor vermelde mandelige terrein te Diemen.

3. Bij meer dan één eigenaar van het voormelde aandeel oefent één van hen het lidmaatschapsrecht uit.
4. Alle oproepingen, kennisgevingen en mededelingen ingevolge deze statuten geschieden schriftelijk door middel van een al dan niet tegen ontvangstbewijs verzonden brief.

## **TOETREDING EN AANVANG Lidmaatschap / LEDENREGISTER**

### Artikel 4

1. De aanvraag om als lid te worden toegelaten dient te worden gericht aan het bestuur. Het bestuur beslist binnen twee maanden over de toelating. Het bestuur deelt de aanvrager mede of hij als lid is toegelaten of geweigerd. Indien de aanvrager als lid wordt toegelaten, vangt het lidmaatschap aan op de dag van de in de vorige zin bedoelde mededeling, tenzij in die mededeling een latere aanvangsdatum wordt vermeld. In geval van weigering staat voor de aanvrager gedurende een maand na de mededeling van de weigering beroep open op de algemene vergadering. Het beroep wordt ingesteld door middel van een kennisgeving aan het bestuur. De algemene vergadering kan binnen een maand na het instellen van het beroep besluiten de aanvrager alsnog als lid toe te laten. Indien de algemene vergadering de aanvrager als lid toelaat, besluit zij tevens wanneer het lidmaatschap aanvangt.
2. Ieder lid is verplicht aan de vereniging zijn adres op te geven.
3. Het bestuur houdt een register, waarin de namen en adressen van de leden zijn opgenomen. Het register is ter inzage van de leden.

## **EINDE LIDMAATSCHAP**

### Artikel 5

1. Een lid houdt op lid van de vereniging te zijn:
  - a. ingeval van een natuurlijk persoon, door zijn overlijden;
  - b. ingeval van een rechtspersoon, wanneer zij ophoudt te bestaan;
  - c. door opzegging door het lid;
  - d. door opzegging door de vereniging;
  - e. door ontzetting door het bestuur.
2. Opzegging van het lidmaatschap door een lid kan slechts geschieden tegen het einde van een verenigingsjaar en met een opzeggingstermijn van ten minste vier weken. Onverminderd het bepaalde in artikel 2:36 lid 4 Burgerlijk Wetboek kan een lid het lidmaatschap onmiddellijk opzeggen indien redelijkerwijs niet gevegd kan worden het lidmaatschap te laten voortduren.
3. Opzegging door de vereniging geschiedt door het bestuur en is slechts mogelijk, wanneer redelijkerwijs van de vereniging niet gevegd kan worden het lidmaatschap te laten voort duren, danwel doordat een lid ophoudt te voldoen aan Je vereisten bedoeld in artikel 3.2. Het lidmaatschap eindigt alsdan op de datum van de kennisgeving waarbij het bestuur het lidmaatschap heeft opgezegd.
4. Het bestuur kan slechts besluiten tot ontzetting van een lid uit het lidmaatschap, indien een lid handelt in strijd met de statuten, reglementen of besluiten van de vereniging, of het lid de vereniging op onredelijke wijze benadeelt.



In geval van ontzetting wordt het betrokken lid onder opgave van redenen van het ontzettingsbesluit in kennis gesteld.

Gedurende een maand na ontvangst van die kennisgeving heeft de betrokkene de mogelijkheid van beroep op de algemene vergadering.

Het beroep wordt ingesteld door een kennisgeving aan de vereniging.

Indien de algemene vergadering besluit de ontzetting ongedaan te maken, dan wel niet binnen drie maanden na het beroep dienaangaande een besluit heeft genomen, wordt het lidmaatschap van het desbetreffende lid als niet geëindigd beschouwd.

Gedurende de beroepstermijn en hangende het beroep is het lid geschorst, ook ten aanzien van eventuele functies, die hij binnen de vereniging bekleedt.

5. Bij beëindiging van het lidmaatschap in de loop van een verenigingsjaar is het betrokken lid de contributie over het gehele verenigingsjaar verschuldigd.

## **VERPLICHTINGEN VAN DE LEDEN / CONTRIBUTIE**

### Artikel 6

1. De leden zijn verplicht:
  - a. tot betaling van een jaarlijkse contributie;
  - b. tot naleving van de bepalingen van de statuten, reglementen en besluiten van de vereniging;
  - c. aan het bestuur de gegevens te verstrekken die het nodig acht voor een goede uitvoering van de taak van de vereniging.
2. In de contributie is begrepen een bijdrage voor het onderhoud en eventueel een reservering voor groot onderhoud van het mandelige terrein en al hetgeen daartoe behoort casu quo daaraan dienstbaar is.
3. Bij toetreding van een lid in de eerste helft van een verenigingsjaar is het lid de gehele contributie en bij toetreding in de tweede helft van een verenigingsjaar de helft van de contributie verschuldigd.
4. Een lid is niet bevoegd door opzegging van het lidmaatschap de toepasselijkheid van een besluit tot verhoging van de contributie te zijnen opzicht uit te sluiten.

## **LEDENCONTRACTEN**

### Artikel 7

1. De vereniging kan na voorafgaande goedkeuring van de algemene vergadering ten behoeve van haar leden rechten bedingen en ten laste van haar leden verplichtingen aangaan, mits - deze rechten en verplichtingen strekken tot beheer en onderhoud van het mandelige terrein. De vereniging kan nakoming van bedongen rechten jegens en schadevergoeding van een lid vorderen, tenzij het betreffende lid zich daartegen verzet.
2. Het hiervoor in lid 1 bedoelde besluit tot goedkeuring kan door de algemene vergadering slechts worden genomen met een meerderheid van ten minste drie vierden van de uitgebrachte stemmen.

## **BESTUUR**

### Artikel 8

1. De vereniging wordt bestuurd door een bestuur.
2. Het bestuur bestaat uit een door de algemene vergadering zelf te bepalen aantal van ten minste twee bestuurders.
3. Uitsluitend leden kunnen bestuurders zijn.

## **BENOEMING BESTUURDER**

#### Artikel 9

1. Bestuurders worden benoemd door de algemene vergadering. Bestuurders kunnen te allen tijde door de algemene vergadering worden geschorst en ontslagen.
2. De door een bestuurder in verband met zijn functie gemaakte kosten worden aan hem vergoed.

#### **DEFUNGEREN VAN EEN BESTUURDER / ONTSTENTENIS EN BELET**

##### Artikel 10

1. Een bestuurder houdt op bestuurder te zijn:
  - a. door ontslag door de algemene vergadering;
  - b. door zijn vrijwillig aftreden;
  - c. door zijn periodiek aftreden;
  - d. doordat hij ophoudt lid van de vereniging te zijn.
2. In geval van ontstentenis of belet van één of meer bestuurders zijn de overblijvende bestuurders of is de enige overblijvende bestuurder met het bestuur belast.

In een tussentijds ontstane vacature in het bestuur dient binnen drie maanden na het ontstaan daarvan, te worden voorzien, tenzij de algemene vergadering binnen die termijn mocht besluiten de vacature niet te vervullen.
3. De bestuurders treden jaarlijks af in de jaarlijkse algemene vergadering. Een bestuurder die wordt benoemd in een tussentijds ontstane vacature, treedt af in de eerstvolgende jaarlijkse algemene vergadering.
4. Periodiek aftredende bestuurders zijn terstond herkiesbaar.
5. Een aftredende bestuurder is verplicht aan zijn opvolger terstond alle zaken die hij terzake van zijn functie onder zich heeft tegen ontvangstbewijs af te geven.

#### **TAKEN EN BEVOEGDHEDEN BESTUUR**

##### Artikel 11

1. Het bestuur is belast met het besturen van de vereniging en het beheer van en de beschikking over het vermogen van de vereniging binnen de grenzen van haar doel.
2. Het bestuur is niet bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen en tot het aangaan van overeenkomsten waarbij de vereniging zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidsstelling voor een schuld van een ander verbindt.

#### **ORGANISATIE BESTUUR**

##### Artikel 12

1. Het bestuur wijst uit zijn midden een voorzitter aan.
2. De vergaderingen van het bestuur worden geleid door de voorzitter. De voorzitter van het bestuur is bevoegd een andere bestuurder als voorzitter van een bepaalde vergadering aan te wijzen. Bij afwezigheid van de voorzitter van het bestuur zonder dat hij een andere bestuurder als voorzitter heeft aangewezen, benoemt het bestuur zelf de voorzitter van de vergadering.
3. Het bestuur wijst al dan niet uit zijn midden een secretaris van het bestuur aan. Bij afwezigheid van de secretaris van het bestuur wijst de voorzitter van de vergadering de secretaris van die vergadering aan.
4. Bestuursvergaderingen worden ten minste een maal per jaar gehouden en

voorts zo dikwijls een bestuurder het verlangt.

5. Een bestuursvergadering wordt bijeengeroepen door de secretaris van het bestuur in opdracht van de voorzitter van het bestuur of door de bestuurder die het houden van de vergadering heeft verlangd, door middel van al dan niet tegen ontvangstbewijs verzonden oproepingsbrieven gericht aan iedere bestuurder.  
De oproepingsbrieven vermelden plaats en tijdstip van de vergadering en de te behandelen onderwerpen.
6. De oproeping geschiedt niet later dan op de achtste dag voor de dag van de vergadering.
7. De secretaris houdt notulen van het verhandelde in de bestuursvergadering. De notulen worden vastgesteld en ten blijke daarvan getekend door de voorzitter en de secretaris van de desbetreffende vergadering dan wel vastgesteld door een volgende vergadering. In het laatste geval worden de notulen ten blijke van vaststelling door de voorzitter en de secretaris van die volgende vergadering getekend.

## **BESLUITVORMING BESTUUR**

### Artikel 13

1. In een bestuursvergadering kunnen slechts geldige besluiten worden genomen, indien alle in functie zijnde bestuurders met inachtneming van artikel 12.5 en 12.6 zijn opgeroepen, onverminderd het bepaalde in artikel 13.2.
2. Indien de voorschriften omtrent de oproeping niet in acht zijn genomen, kunnen niettemin geldige besluiten worden genomen met algemene stemmen in een vergadering waarin alle in functie zijnde bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
3. Een bestuurder kan zich in een bestuursvergadering door een schriftelijk gevolmachtigde medebestuurder doen vertegenwoordigen.
4. Iedere bestuurder heeft recht op het uitbrengen van één stem.
5. Het bestuur besluit bij volstrekte meerderheid van stemmen, tenzij deze statuten een grotere meerderheid voorschrijven.
6. Bij staking van stemmen in een bestuursvergadering komt geen besluit tot stand.
7. Het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten nemen, mits dit schriftelijk, telegrafisch, per telex, telefax of elektronische post geschiedt en alle in functie zijnde bestuurders zich ten gunste van het desbetreffende voorstel hebben uitgesproken.  
De bescheiden waaruit van het nemen van een besluit buiten vergadering blijkt worden bij het notulenregister bewaard.

## **VERTEGENWOORDIGING**

### Artikel 14

1. De vereniging wordt vertegenwoordigd door het bestuur en door twee gezamenlijk handelende bestuurders.
2. In alle gevallen waarin de vereniging een tegenstrijdig belang heeft met een of meer bestuurders kan de algemene vergadering een of meer personen aanwijzen om de vereniging te vertegenwoordigen.
3. Het bestuur kan aan een of meer personen algemene of beperkte vertegenwoordigingsbevoegdheid verlenen.  
Elk van deze personen kan de vereniging vertegenwoordigen binnen de

grenzen van zijn bevoegdheid.

Een besluit van het bestuur tot het verlenen van doorlopende vertegenwoordigingsbevoegdheid behoeft goedkeuring van de algemene vergadering.

## **ALGEMENE VERGADERING**

### Artikel 15

1. Een algemene vergadering wordt tenminste eenmaal per jaar en wel binnen zes maanden na het einde van het verenigingsjaar gehouden.
2. Voorts wordt een algemene vergadering bijeengeroepen zo dikwijls hetzij de voorzitter of twee andere bestuurders dit wenselijk acht(en) hetzij ten minste een zodanig aantal leden, als bevoegd is tot het uitbrengen van een vierde gedeelte van de stemmen waarover alle stemgerechtigde leden tezamen beschikken, dit schriftelijk, onder opgave van de te behandelen onderwerpen, aan het bestuur verzoeken.  
Indien de algemene vergadering niet binnen veertien dagen na ontvangst van dat verzoek een termijn van ten hoogste vier weken overeenkomstig artikel 15.3 wordt bijeengeroepen, is ieder van de verzoekers, met inachtneming van het daaromtrent in deze statuten bepaalde, bevoegd de algemene vergadering bijeen te roepen; zodanige bijeenroeping kan ook geschieden door een advertentie in een landelijk verspreid dagblad.  
De verzoekers kunnen alsdan, in afwijking van het bepaalde in artikel 16.7 en 16.8, anderen dan bestuursleden belasten met de leiding van de vergadering en het opstellen van de notulen.
3. De bijeenroeping geschiedt door de secretaris van het bestuur met inachtneming van een oproepingstermijn van ten minste veertien dagen, de dag van oproeping en die van de vergadering niet meegerekend, behoudens het in artikel 19.3 bepaalde.  
In de oproepingsbrief worden de te behandelen onderwerpen vermeld.
4. Omtrent onderwerpen die niet in de oproepingsbrief zijn vermeld kan de algemene vergadering geen besluiten nemen, tenzij met algemene stemmen in een vergadering, waarin alle stemgerechtigde leden aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
5. In de jaarlijkse algemene vergadering brengt het bestuur het jaarverslag uit en doet het bestuur ter goedkeuring door de algemene vergadering onder overlegging van de nodige bescheiden daaronder begrepen de in artikel 17.3, bedoelde balans en staat van baten en lasten rekening en verantwoording over zijn in het afgelopen verenigingsjaar gevoerde bestuur.
6. Verder brengt in die vergadering de commissie bedoeld in artikel 15.9 haar verslag uit.
7. Nadat het voorstel tot goedkeuring van de balans en de staat van baten en lasten aan de orde is geweest, zal aan de algemene vergadering het voorstel worden gedaan om kwijting te verlenen aan de bestuurders voor het door hen in het desbetreffende boekjaar gevoerde beleid, voorzover van dat beleid uit de nodige bescheiden blijkt of dat beleid aan de algemene vergadering bekend is gemaakt.
8. In die algemene vergadering wordt het nieuwe bestuur benoemd.
9. De algemene vergadering benoemt jaarlijks een commissie van ten minste twee leden, die geen deel van het bestuur mogen uitmaken.

De commissie onderzoekt de door het bestuur opgemaakte jaarrekening en brengt aan de algemene vergadering verslag van haar bevindingen uit. Vereist het onderzoek van de jaarrekening bijzondere kennis, dan kan de commissie op kosten van de vereniging zich door een of meer deskundigen doen bijstaan.

## **BESLUITVORMING**

### Artikel 16

1. De algemene vergadering besluit bij volstrekte meerderheid van stemmen, tenzij deze statuten een grotere meerderheid voorschrijven.
2. Blanco of ongeldige stemmen worden als niet uitgebracht aangemerkt.
3. Alle leden met uitzondering van geschorste leden hebben toegang tot de vergadering.  
Een geschorst lid heeft uitsluitend toegang tot de vergadering waarin het besluit tot schorsing wordt behandeld en is bevoegd daarover het woord te voeren. De voorzitter bepaalt de wijze van stemming, met dien verstande dat indien één van de stemgerechtigde aanwezigen dit verlangt, stemming over benoeming, schorsing of ontslag van personen bij gesloten, ongetekende briefjes geschiedt.
4. Ieder lid - met uitzondering van een geschorst lid - brengt ter vergadering evenzoveel stemmen uit als het aantal aandelen in de mandeligheid dat het lid in eigendom heeft.  
Indien een lid door meer dan één persoon ter vergadering vertegenwoordigd is, dienen deze bij de aanvang van de vergadering aan de voorzitter mede te delen, wie van hen namens het lid stem zal uitbrengen.
5. Bij staking van stemmen komt geen besluit tot stand.
6. Leden kunnen zich ter vergadering door een schriftelijk gevolmachtigd ander lid van de vereniging doen vertegenwoordigen.
7. De vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter van het bestuur. Bij afwezigheid van de voorzitter voorziet de vergadering zelf in haar leiding. De secretaris van het bestuur danwel, zo deze met de leiding van de vergadering is belast of niet aanwezig is, een ander lid van de vereniging, door de voorzitter aan te wijzen, houdt de notulen.  
De voorzitter en de secretaris van een vergadering die op grond van artikel 15.2, laatste volzin, door een van de leden is bijeengeroepen, worden door de algemene vergadering aangewezen.
8. De notulen worden vastgesteld en ten blijke daarvan getekend door de voorzitter en de secretaris van de desbetreffende vergadering dan wel vastgesteld door een volgende algemene vergadering.  
In het laatste geval worden zij ten blijke van vaststelling door de voorzitter en de secretaris van die volgende vergadering ondertekend.  
De notulen worden in het notulenregister van de ledenvergadering bewaard.

## **VERENIGINGSJAAR / BALANS EN STAAT VAN BATEN EN LASTEN**

### Artikel 17

1. De contributie wordt jaarlijks door de algemene vergadering vastgesteld.
2. Het verenigingsjaar is gelijk aan het kalenderjaar.
3. Het bestuur is verplicht binnen vijf maanden na afloop van het verenigingsjaar een jaarrekening bestaande uit een balans en een staat van baten en lasten op te maken. Deze stukken worden ondertekend door alle bestuurders; ontbreekt de handtekening van een of meer bestuurders, dan wordt daarvan onder

- opgave van redenen melding gemaakt.
4. Het bestuur brengt op een algemene vergadering binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, behoudens verlenging van deze termijn door de algemene vergadering, een jaarverslag uit.  
Het legt de jaarrekening met een toelichting ter goedkeuring aan de vergadering over.  
In deze vergadering brengt de commissie bedoeld in artikel 15.9 haar verslag uit.
  5. Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de vereniging op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de vereniging kunnen worden gekend.
  6. Alle aan de vereniging toebehorende waarden worden, voorzoveel zij naar het oordeel van het bestuur niet voor het dagelijkse beheer nodig zijn, op een door het bestuur aan te geven wijze bij een bankinstelling gedeponneerd ofwel op solide wijze belegd.

## **REGLEMENTEN**

### Artikel 18

1. De vereniging is eveneens gebonden aan het reglement, vastgesteld bij akte van mandeligheid op heden verleden voor mij, notaris, en van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de Openbare registers.
2. Nadere regels, betreffende de vereniging kunnen in een of meer reglementen worden neergelegd.
3. Een reglement wordt op voorstel van het bestuur door de algemene vergadering vastgesteld en gewijzigd.
4. Een bepaling in een reglement dat in strijd is met deze statuten is nietig.

## **BIJZONDERE BESLUITEN**

### Artikel 19

1. Een besluit tot schorsing of ontslag van een bestuurder tot wijziging van de statuten of een reglement, dan wel tot ontbinding van de vereniging kan door de algemene vergadering slechts worden genomen met een meerderheid van ten minste drie vierden van de uitgebrachte stemmen, in een algemene vergadering, waarin ten minste twee derden van de stemgerechtigde leden aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
2. Zijn ter vergadering, waarin een besluit als bedoeld in artikel 19.1 aan de orde wordt gesteld, niet ten minste twee derden van de stemgerechtigde leden aanwezig of vertegenwoordigd, dan wordt een tweede vergadering bijeengeroepen, te houden binnen dertig dagen na de eerste, waarin met een meerderheid van ten minste drie vierden van de uitgebrachte stemmen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden, een besluit overeenkomstig het in de eerste vergadering aan de orde gestelde voorstel kan worden genomen.
3. Een oproeping tot een algemene vergadering, als bedoeld in artikel 19.2 moet ten minste vier weken voor de dag van de vergadering worden gedaan.
4. Degenen die de vergadering ter behandeling van een voorstel tot wijziging van de statuten of het huishoudelijk reglement of tot ontbinding bijeenroepen,

moeten ten minste vijf dagen voor de dag der vergadering een afschrift van dat voorstel, waarin de voorgestelde wijziging woordelijk is opgenomen, op een daartoe geschikte plaats voor de leden ter inzage leggen tot na afloop van de dag waarop de vergadering wordt gehouden.

5. Bij de oproeping tot de vergadering wordt van het vorenstaande mededeling gedaan.
6. Elk lid zal op zijn verzoek kosteloos een afschrift van het voorstel kunnen verkrijgen.
7. Het bepaalde in de leden 19.3 en 19.4 is niet van toepassing indien in algemene vergadering alle leden aanwezig of vertegenwoordigd zijn en het besluit tot wijziging van de statuten of een reglement met algemene stemmen wordt aangenomen.
8. Wijzigingen in de statuten treden in werking zodra hiervan een notariële akte is opgemaakt; iedere bestuurder is tot het verlijden van de desbetreffende akte bevoegd.

#### **VEREFFENING**

##### Artikel 10

1. Onverminderd het in de wet bepaalde wordt de vereniging ontbonden door een besluit van de algemene vergadering, genomen met inachtneming van het bepaalde in artikel 19.
2. Indien de vereniging wordt ontbonden ingevolge een besluit van de algemene vergadering treden ter vereffening van het vermogen van de vereniging de bestuurders als vereffenaars op.
3. Tijdens de vereffening blijven deze statuten voor zover mogelijk van kracht.
4. Hetgeen na voldoening van de schuldeisers van het vermogen van de vereniging is overgebleven, wordt overgedragen aan de leden.
5. Gedurende zeven jaren na afloop der vereffening blijven de boeken en bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging berusten onder degene, die daartoe door de algemene vergadering is aangewezen.

#### **SLOTVERKLARINGEN**

De comparanten, handelend als vermeld, verklaarden tenslotte:

#### **LEDEN / BESTUUR / VESTIGINGSADRES EN BOEKJAAR**

1. De oprichters treden bij deze toe als lid van de vereniging.
2. Er zullen voorlopig twee bestuurders zijn; voor de eerst maal worden tot bestuurders benoemd: de Oprichters.
3. Het eerste vestigingsadres van de vereniging is: @.
4. Het eerste boekjaar van de vereniging eindigt op éénendertig december tweeduizend negentien.

#### **SLOTBEPALINGEN**

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de comparanten is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor vermelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

Deze akte is verleden te Loosdrecht op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen en tijdig voor het verlijden van de akte een concept-akte te hebben

ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en te zijn  
gewezen op de gevolgen die voor partijen uit de akte voortvloeien.  
Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de comparanten en mij,  
notaris, ondertekend.