



98814-6/MVB  
 Project Vijverpark O10 te Haarlem  
 Dossier 100479

## VESTIGING MANDELIGHEID

Heden, veertien november tweeduizend drieëntwintig, verschenen voor mij, mr. Oscar Maxwell van Vessem, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het \_\_\_\_\_ protocol van mr. Martine Gerardine Brummelhuis, notaris te Amsterdam: \_\_\_\_\_

1. mevrouw Safira Nanhekhan, kantooradres 1081 CK Amsterdam, De Cuserstraat 5, geboren te Amsterdam op zesentwintig mei tweeduizend drie, te dezen handelend—als schriftelijk gevolmachtigde van: \_\_\_\_\_

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid 023 Beheer B.V., \_\_\_\_\_ statutair gevestigd te Hoevelaken, kantoor houdende te 1076 CV Amsterdam, \_\_\_\_\_ IJsbaanpad 1, correspondentieadres: 1007 EG Amsterdam, Postbus 51262, \_\_\_\_\_ ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder \_\_\_\_\_ dossiernummer 32124103, \_\_\_\_\_

welke vennootschap bij het geven van de volmacht handelde in haar hoedanigheid van behorend vennoot van de commanditaire vennootschap: \_\_\_\_\_

Ontwikkelingsmaatschappij 023 C.V., kantoor houdende te 1076 CV \_\_\_\_\_ Amsterdam, IJsbaanpad 1, correspondentieadres: 1007 EG Amsterdam, Postbus \_\_\_\_\_ 51262, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder \_\_\_\_\_ dossiernummer 34285311, \_\_\_\_\_

hierna te noemen: de vennootschap; \_\_\_\_\_

2. a. \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_, wonende te \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_;

b. \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, wonende te \_\_\_\_\_; \_\_\_\_\_ hierna tezamen te noemen: de koper. \_\_\_\_\_

De vennootschap en de koper hierna tezamen ook te noemen: de deelgenoten. \_\_\_\_\_

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden: \_\_\_\_\_

### A. OMSCHRIJVING REGISTERGOEDEREN

1. De vennootschap is onder meer gerechtigd tot de volgende registergoederen: \_\_\_\_\_ eenendertig (31) percelen bouwterrein gelegen te Haarlem aan en nabij de \_\_\_\_\_ Händelstraat en de Schubertstraat in het Project Vijverpark O10, te Haarlem, \_\_\_\_\_ plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend **gemeente Haarlem**, \_\_\_\_\_ sectie Q, nummers: \_\_\_\_\_



3266, 3265, 3268, 3269, 3270, 3271, 3272, 3208, 3209, 3210, 3211, 3212, 3213, —  
3214, 3255, 3256, 3257, 3258, 3259, 3260, 3261, 3262, 3263, 3290, 3292, 3293, —  
3294, 3295, 3296, 3297, 3298, \_\_\_\_\_

aan welke percelen door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en - \_\_\_\_\_  
oppervlakte zijn toegekend en zoals schetsmatig aangegeven op een aan deze akte-  
te hechten situatietekening met de hiervoor genoemde bouwnummers, elk bestemd  
voor de bouw van een eengezinswoning met toebehoren, \_\_\_\_\_

hierna tezamen te noemen: erf A; \_\_\_\_\_

2. de koper is gerechtigd, ieder voor de onverdeelde helft, tot het volgende \_\_\_\_\_  
registergoed: \_\_\_\_\_

- een perceel bouwterrein gelegen te Haarlem aan en nabij de Händelstraat de —  
Schubertstraat in het Project Vijverpark O10, plaatselijk nog niet nader \_\_\_\_\_  
aangeduid, gedurende de bouw bekend als bouwnummer....., kadastraal \_\_\_\_\_  
bekend **gemeente Haarlem, sectie Q, nummer** ....., (ongeveer) groot \_\_\_\_\_  
.....meter (..... m<sup>2</sup>), aan welk perceel het kadaster voorlopige \_\_\_\_\_  
kadastrale grenzen en - oppervlakte heeft toegekend, bestemd voor de \_\_\_\_\_  
bouw van een eengezinswoning met toebehoren; \_\_\_\_\_

zoals dit perceel bouwterrein schetsmatig is aangegeven op voormelde en aan deze  
akte te hechten situatietekening; \_\_\_\_\_

hierna te noemen: erf B. \_\_\_\_\_

Erf A en erf B worden hierna tezamen genoemd: de erven. \_\_\_\_\_

**B. GEMEENSCHAP** \_\_\_\_\_

De deelgenoten zijn tezamen gerechtigd tot: \_\_\_\_\_

- een perceel bouwterrein, bestemd voor de aanleg van een gezamenlijk \_\_\_\_\_  
binnenterrein met de in casu quo op dat terrein te realiseren werken waaronder met  
name worden begrepen achttien (18) toegewezen parkeerplaatsen, achterpaden, —  
een binnenstraat, een toegangshek/schuifhek, toegangsdeuren, \_\_\_\_\_  
verlichtingsarmaturen, (gemetselde) erfafscheiding, overige erfafscheidingen, —  
groenvoorziening, perkgoed, bomen, afwateringsputten en riolering, gelegen aan—  
en nabij de Händelstraat en de Schubertstraat te Haarlem in het Project Vijverpark -  
O10, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend **gemeente Haarlem,** -  
**sectie Q, nummer 3264**, (ongeveer) groot zeshonderdvijftien vierkante meter —  
(615 m<sup>2</sup>), aan welk perceel het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en - \_\_\_\_\_  
oppervlakte heeft toegekend en zoals schetsmatig met ruitarcering is aangegeven —  
op een aan deze akte te hechten situatietekening, \_\_\_\_\_  
hierna ook aan te duiden met: het binnenterrein of de mandelige zaak. \_\_\_\_\_

**C. VOORAFGAANDE VERKRIJGINGEN** \_\_\_\_\_

1. De sub A.1. omschreven registergoederen en het eenendertig/tweeëndertigste —  
(31/32<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de mandelige zaak zijn door de vennootschap —  
verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de —  
openbare registers op zeventwintig november tweeduizend zeventien in register-  
Hypotheek 4 in deel 72002, nummer 118, van een afschrift van een akte van —  
levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom, op vierentwintig —  
november tweeduizend zeventien voor mr. M.G. Brummelhuis, notaris te \_\_\_\_\_



Amsterdam, verleden; alsmede door de inschrijving bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zesentwintig mei tweeduizend zeventien in register Hypotheken 4 in deel 70742, nummer 198, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom, op vierentwintig mei tweeduizend zeventien voor genoemde notaris Brummelhuis verleden.

2. Koper zal het sub A.2. omschreven registergoed en het een/tweeëndertigste (1/32<sup>e</sup>) onverdeelde aandeel in de mandelige zaak verkrijgen door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het kadaster en openbare registers van een afschrift van een akte van levering heden verleden voor mij, notaris, voor of gelijktijdig met de inschrijving van een daartoe strekkend afschrift van de onderhavige akte.

#### **D. BESTEMMING TOT GEMEENSCHAPPELIJK NUT**

Hierbij bestemmen de deelgenoten de mandelige zaak tot gemeenschappelijk nut van de erven, zijnde de bouwnummers 15 tot en met 46 (fase O10).

#### **E. REGLEMENT**

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

##### Het aandeel

##### Artikel 1

1. Het aan een deelgenoot toebehorende aandeel is een van zijn voormeld erf afhankelijk recht. Levering en bezwaring van het erf treft op gelijke wijze het aandeel.
2. Een aandeel kan niet afzonderlijk van het erf worden overgedragen, ook niet aan een of meer van de overige deelgenoten.
3. De verkrijger van een aandeel is verplicht onverwijld van zijn verkrijging mededeling te doen aan degene die met het beheer van de mandelige zaak is belast of aan de overige deelgenoten.
4. De verkrijger en de vervreemder zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de vervreemder terzake de mandelige zaak aan de gemeenschap of aan de beheerder verschuldigd is.
5. In totaal zijn er **tweeëndertig (32)** woningen. Elke woning heeft recht op een een/tweeëndertigste (1/32<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in genoemd mandelig terrein.

##### Verdeling

##### Artikel 2

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

##### Gebruik en toegang

##### Artikel 3

1. De mandelige zaak wordt gebruikt als volgt:
  - binnenstraat met achterpaden, welke straat en achterpaden toegang en uitgang geven tot de op de erven te bouwen woningen met toebehoren (ten behoeve van de bouwnummers 15 tot en met 46);
  - de op voormelde binnenstraat aan te leggen parkeerplaatsen (ten behoeve van de bouwnummers 30 tot en met 46);



- gezamenlijke riolering met toebehoren ten behoeve van de afvoer van regenwater, een en ander zoals aangegeven op voornoemde aangehechte situatietekening. Bij huishoudelijk reglement kunnen nadere regels omtrent het gebruik worden gesteld.
2. Voormelde eigenaren van de bouwnummers 30 tot en met 46 hebben het exclusieve gebruiksrecht van de parkeerplaatsen op het binnenterrein, zoals op de aan deze akte gehechte tekening aangegeven met de betreffende bouwnummers. Voormelde eigenaars zijn bevoegd om een parkeerbeugel aan te brengen.
  3. Elke deelgenoot heeft de bevoegdheid de mandelige zaak te gebruiken overeenkomstig de bestemming, mits dit gebruik verenigbaar is met de gebruiksrechten van de overige deelgenoten.
  4. Ieder van de deelgenoten moet aan de overige deelgenoten toegang tot de mandelige zaak geven.
  5. Iedere deelgenoot die het exclusieve gebruiksrecht van een parkeerplaats heeft, is gerechtigd om, na verkregen toestemming van de algemene vergadering van hierna te vermelden Beheervereniging, hierna te noemen: ALV, op de aan haar toekomende parkeerplaats, voor eigen rekening en risico een oplaadpunt voor een elektrisch aangedreven motorrijtuig te doen aanbrengen. De benodigde toestemming van de ALV betreft enkel een technische toets van het hierna te noemen werkplan.
- Het betreffende oplaadpunt dient:
- te worden aangebracht binnen de begrenzing van de aan de deelgenoot toekomende parkeerplaats;
  - te worden aangebracht door een ter zake van oplaadpunten erkende installateur op basis van een door hem opgesteld werkplan;
  - zodanig op de aansluiting van het binnenterrein te worden aangebracht dat de kosten van het stroomverbruik ten laste komen van degene die van het oplaadpunt gebruik maakt;
  - door de deelgenoot voor zijn rekening en risico in goede staat te worden onderhouden; en
  - te voldoen aan de eventueel in een Huishoudelijk Reglement opgenomen voorschriften.
- De extra administratiekosten van de Beheervereniging in verband met een oplaadpunt komen ten laste van de deelgenoot ten behoeve van wie het oplaadpunt is aangebracht. Een deelgenoot die voornemens is een oplaadpunt te doen aanbrengen, doet daarvan mededeling aan de ALV onder overlegging van het werkplan.
- De verzekeraar kan eventuele restricties of aanvullende voorwaarden stellen in verband met de installatie van het oplaadpunt. Een verhoging van de premie die verband houdt met het gebruik van het oplaadpunt alsmede met voormelde eventuele restricties of aanvullende voorwaarden, komt voor rekening van de betreffende deelgenoot. Nadat het oplaadpunt is geïnstalleerd dient de deelgenoot aan de ALV een certificaat of garantiedocument te overleggen waaruit blijkt dat



het oplaadpunt conform de daarvoor geldende voorschriften is geïnstalleerd. Wanneer het oplaadpunt blijvend niet meer wordt gebruikt, dient degene die op dat moment tot het betreffende parkeerplaats gerechtigd is het oplaadpunt en de daarbij behorende kabels en leidingen en overige werken op eerste verzoek van de ALV van de Beheervereniging voor eigen rekening en risico te verwijderen. Indien op enig moment het aantal oplaadpunten de aansluitcapaciteit van de energievoorziening van het binnenterrein overstijgt en er derhalve een overeenkomst voor een hogere capaciteit dient te worden afgesloten dan wel dat er andere werkzaamheden benodigd zijn om die hogere capaciteit te bereiken, dan komen de meerkosten van deze hogere capaciteit voor rekening van alle deelgenoten van een oplaadpunt.

#### Onderhoud/kostenverdeelsleutel

##### Artikel 4

1. De mandelige zaak wordt op kosten van de deelgenoten ingericht, onderhouden, geëxploiteerd en gereinigd.  
De kostenverdeelsleutel is als volgt:  
alle bouwnummers dragen bij voor een/tweeëndertigste (1/32<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de kosten van:
  - het onderhouden en/of vervangen van de verharding van het binnenterrein en de achterpaden, inclusief de ten behoeve van een goede afwatering in het binnenterrein en achterpaden aangelegde afvoerputten;
  - het onderhouden en/of vervangen van de in het binnenterrein en de achterpaden gelegen hemelwaterafvoerleiding;
  - het onderhouden en/of vervangen van de in de binnenstraat en achterpaden gelegen overige voorzieningen, daaronder begrepen toegangsdeuren, verlichtingsarmaturen, (gemetselde) erfafscheiding, overige erfafscheidingen en de loopdeur;
  - de kosten van energie, elektriciteit en verlichting van het binnenterrein en de achterpaden;
  - de kosten van beheer,echter met uitzondering van de kosten van onderhoud en vervanging van de bestrating onder de parkeervakken alsmede de kosten van onderhoud en vervanging van het schuifhek alsmede het energieverbruik voor het schuifhek;  
welke kosten voor:
  - een/achttiende (1/18<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel voor rekening komen voor de bouwnummers 30 tot en met 39 en 41 tot en met 46; en
  - twee/achttiende (2/18<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel voor rekening komt voor bouwnummer 40.
2. Indien een deelgenoot in verzuim blijft zijn aandeel in vorenbedoelde kosten bij te dragen, kan hem het gebruik van de mandelige zaak door de overige deelgenoten worden ontzegd, zulks onverminderd de verplichting van de betreffende deelgenoot tot betaling van zijn aandeel in vorenbedoelde kosten.
3. Minimaal één keer per jaar zal door de beheerder een factuur aan de deelgenoten worden gezonden.



## Herstel

### Artikel 5

1. Ingeval van schade aan de mandelige zaak, alsmede ingeval de bouwkundige toestand van de zaak zulks noodzakelijk maakt, kan iedere deelgenoot van de overige deelgenoten medewerking vorderen ten behoeve van het herstel.
2. Verzekeringsuitkeringen dienen in de eerste plaats te worden aangewend tot herstel van de betreffende schade.
3. Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor de kosten van vernieuwingen en de premies van de in artikel 7 lid 2 te vermelden verzekeringen.
4. Indien de mandelige zaak hersteld of vernieuwd dient te worden ten gevolge van enig handelen of nalaten hetwelk niet gerekend kan worden tot het normale gebruik volgens de bestemming van de mandelige zaak, zullen de kosten van dit herstel of de vernieuwing zijn voor rekening van die deelgenoot aan wie dit handelen of nalaten kan worden toegerekend.  
In aanvulling hierop is iedere deelgenoot aansprakelijk voor de door hem aan de mandelige zaak toegebrachte schade en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, aan zijn huisgenoten, aan zijn personeel of bezoek kan worden toegerekend.
5. Ingeval de mandelige zaak geheel teniet gaat, eindigt de mandeligheid.

## Beheer

### Artikel 6

1. Het beheer geschiedt door de deelgenoten tezamen. Hiertoe is een beheervereniging opgericht, die namens de deelgenoten als beheerder het beheer van de mandelige zaak voeren. Alle deelgenoten zijn lid van deze beheervereniging, welke is genaamd **Beheervereniging Vijverpark O10**. Opzegging van het lidmaatschap ontslaat een deelgenoot niet van zijn verplichtingen voortvloeiende uit deze mandeligheid.  
Het beheer van de mandelige zaak zal worden verricht door de vennootschap, welk beheer eindigt (tenzij anders overeengekomen) na het eerste jaar, volgend op de oprichtingsvergadering van de Beheervereniging.
2. Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor de instandhouding van de mandelige zaak, waaronder het vormen van een reservefonds ten behoeve van het toekomstig groot onderhoud en vervanging van de mandelige zaak. Bij vervreemding door een deelgenoot van zijn aandeel in de mandelige zaak heeft deze deelgenoot geen recht op teruggave van enige gelden van het reservefonds.  
De Beheervereniging vertegenwoordigt bij het beheer de deelgenoten.
3. De beheerder is na afloop van ieder kalenderjaar, alsmede bij het einde van zijn beheer, verplicht tot rekening en verantwoording jegens de gezamenlijke deelgenoten.

## Andere handelingen

### Artikel 7

1. Tot alle andere handelingen dan beheershandelingen zijn de deelgenoten slechts



gezamenlijk bevoegd.

2. Indien een deelgenoot vordert dat de mandelige zaak wordt verzekerd tegen de gebruikelijke risico's, dienen de overige deelgenoten daaraan mee te werken.

#### Vergaderingen

##### Artikel 8

1. Een aantal deelgenoten dat tenminste voor een/tiende gerechtigd is in de mandelige zaak, is bevoegd om, met inachtneming van een oproepingstermijn van veertien dagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering daaronder niet-begrepen, de overige deelgenoten schriftelijk ter vergadering op te roepen. De oproepingsbrief moet de onderwerpen van de vergadering bevatten. Een vergadering van de Beheervereniging wordt geacht tevens een vergadering te zijn als in de eerste zin van dit lid bedoeld.
2. De vergadering wordt voorgezeten door een daartoe door de ter vergadering aanwezige deelgenoten aangewezen persoon.
3. Van het verhandelde in een vergadering worden -op de door de voorzitter van de vergadering te bepalen wijze- notulen gehouden.
4. Iedere deelgenoot brengt naar evenredigheid van zijn aandeel in de mandelige zaak stem uit in de vergadering.
5. Alle besluiten van de vergadering van deelgenoten worden genomen met een gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen ongeacht de aanwezige of vertegenwoordigde deelgenoten.
6. Ieder van de deelgenoten is bevoegd, hetzij in persoon hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde, al dan niet een van de deelgenoten, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen.
7.
  - a. Het in de vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter omtrent de uitslag van een stemming is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit, voor zover werd gestemd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel.
  - b. Wordt onmiddellijk na het uitspreken van het oordeel van de voorzitter de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, indien de meerderheid van de vergadering of, indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk geschiedde, een stemgerechtigde aanwezige dit verlangt. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.

#### Kettingbeding

##### Artikel 9

1. Iedere deelgenoot is verplicht bij vervreemding van zijn aandeel in de mandelige zaak (vestiging van goederenrechtelijke genotsrechten daaronder begrepen), namens de overige deelgenoten van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze zich bindt en onderwerpt aan de besluiten van de vergadering van deelgenoten, die reeds genomen zijn of genomen zullen worden, alsmede om het in dit artikel bepaalde op zijn beurt woordelijk te bedingen van zijn rechtsopvolger.
2. Een deelgenoot die verzuimt het vorenstaande van zijn rechtsopvolger te bedingen, verbeurt dientengevolge een door de enkele overtreding direct opeisbare





boete ten gunste van de overige gezamenlijke deelgenoten van tien duizend euro —  
(EUR 10.000,00).

#### Einde mandeligheid

#### Artikel 10

De mandeligheid eindigt:

- a. wanneer de gemeenschap van de mandelige zaak eindigt;
- b. wanneer de bij deze akte aan die zaak gegeven bestemming wordt opgeheven bij —  
een tussen alle deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving—  
in de openbare registers;
- c. zodra het nut voor elk van de erven is geëindigd.

#### Inschrijving wijzigingen

#### Artikel 11

De deelgenoten zijn verplicht en iedere deelgenoot is bevoegd wijzigingen betreffende—  
het genot, het gebruik en het beheer van de mandelige zaak terstond te doen —  
inschrijven in de openbare registers.

#### **F. TOESTEMMING**

De vennootschap zal in het kader van de uitpounding van het project bij elke levering —  
van een van de onder A.1. omschreven registergoederen tevens een onverdeeld aandeel —  
in de hiervoor omschreven mandelige zaak leveren. De koper is akkoord met de —  
vervreemding van al die onverdeelde aandelen en verleent hiertoe bij voorbaat de —  
toestemming als bedoeld in artikel 3:190 van het Burgerlijk Wetboek.

#### **G. INSCHRIJVING**

Iedere deelgenoot is bevoegd een afschrift van deze akte te doen inschrijven in de —  
openbare registers.

#### **H. INSTALLATIE LIDMAATSCHAP BEHEERVERENIGING**

Voorts verklaarde de vennootschap, te dezen handelend als mondeling gevolmachtigde —  
van (het bestuur van) de vereniging **Beheervereniging Vijverpark O10**, voorlopig —  
kantoorhoudende te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, correspondentieadres: 1007—  
EG Amsterdam, Postbus 51262, hierna te noemen: de Beheervereniging, dat:

- a. blijkens akte oprichting vereniging op negen november tweeduizend drieëntwintig —  
voor verleden voor genoemde notaris Brummelhuis, de Beheervereniging is —  
opgericht. De Beheervereniging heeft ten doel het beheer van de mandelige zaak;—  
onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig —  
kunnen zijn voor de instandhouding van de mandelige zaak; de vereniging —  
vertegenwoordigt daarbij de deelgenoten, zomede al hetgeen met het vorenstaande —  
verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn;
- b. de Beheervereniging thans geen andere schulden heeft dan die uit hoofde van de —  
normale lasten en belastingen ter zake van de mandelige zaak en de exploitatie, —  
verzekering en administratie daarvan;
- c. de statuten van de Beheervereniging niet anders luiden dan zoals deze laatstelijk —  
zijn vastgesteld bij voormelde akte van oprichting.

Daarop verklaarden de comparanten:

1. op grond van artikel 4 van de statuten van de Beheervereniging installeert de —  
vennootschap bij deze de koper als lid van de Beheervereniging, welk —





- lidmaatschap door de koper wordt aanvaard; de koper is lid van voormelde ———  
 Beheervereniging uit kwaliteit van het zijn van deelgenoot van de mandelige zaak;
2. de baten en lasten van het lidmaatschap zijn van heden af voor rekening van de ———  
 koper; ———
  3. dat de koper zich bij deze uitdrukkelijk onderwerpt aan de statuten van de ———  
 Beheervereniging en het daarbij behorende reglement en een afschrift van deze ———  
 stukken heeft ontvangen; ———
  4. dat indien de koper zijn onverdeeld aandeel in de mandelige zaak (deels) ———  
 vervreemdt, hij zijn lidmaatschap (deels) dient over te dragen aan de verkrijger, in-  
 diër voege dat de vervreemder zijn lidmaatschap opzegt en de verkrijger zich ———  
 tegelijkertijd als lid bij het bestuur aanmeldt. De verkrijger treedt alsdan in de ———  
 rechten en verplichtingen vanaf het moment van overdracht. De verkrijger en de ———  
 vervreemder zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de vervreemder ter zake ———  
 zijn lidmaatschap of zijn onverdeelde aandeel in de mandelige zaak aan de ———  
 vereniging verschuldigd is. ———

#### **I. KOSTEN** ———

De notariële kosten van deze akte en het wegens voormelde inschrijving verschuldigde  
 kadastrale recht, zijn voor rekening van de vennootschap. ———

#### **J. LASTEN EN BEPERKINGEN** ———

Voor wat betreft bekende lasten en beperkingen als hiervoor bedoeld, wordt ten deze —  
 in het bijzonder verwezen naar: ———

1. voormelde akten van levering (deel 72002 nummer 118 en deel 70742 nummer ———  
 198), waarin in deel 72002 nummer 118 onder meer het navolgende is ———  
 opgenomen, woordelijk luidende als volgt: ———

*"Ten aanzien van bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke  
 aard wordt verwezen naar een akte van levering op één en twintig december ———  
 tweeduizend vijftien verleden voor mr. E.F. van Bolhuis te Haarlem, van welke ———  
 akte een afschrift is ingeschreven bij voormelde Dienst in register Hypotheken 4 ———  
 op één en twintig december tweeduizend vijftien in deel 67427, nummer 186, ———  
 waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende: ———*

#### **Bijzondere clausules** ———

##### Artikel 6 ———

##### Bodemgesteldheid; tank(s) en milieuvergunning ———

*Met betrekking tot bodemgesteldheid, tank(s) en milieuvergunning staat in de ———  
 koopovereenkomst het volgende vermeld: ———*

*"14.1. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich —  
 op en/of in de bodem van de onroerende zaak hogere concentraties van —  
 schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te —  
 verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de —  
 Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet —  
 op de streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 201 3,  
 voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats ———  
 tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen. ———*



- 14.2. *Er is door koper een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in de onroerende zaak. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in een rapport: Verkennend onderzoek Schipholweg, 023-oost, afdeling Milieu, bureau Bodem, met kenmerk 2008/1 55482 van 23 oktober 2008. Beide partijen verklaren in het bezit te zijn van dit rapport. Partijen verwijzen naar dit onderzoeksrapport voor de hen bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in de onroerende zaak.*
- 14.3. *Op basis van de inhoud van voormeld rapport gaan beide partijen ervan uit dat ter plaatse van de onroerende zaak de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) licht verontreinigd is met PAK, minerale olie, koper en lood. In de grond is geen asbest aangetoond. Het grondwater op deze locatie is niet onderzocht. In het verkennend bodemonderzoek wordt aangeraden nader onderzoek te doen naar de aanwezigheid van lood, echter niet op het te verkopen deel aangezien daar geen matige of sterke verontreinigingen zijn aangetroffen.*
- 14.4. *Partijen zijn niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat de onroerende zaak enige verontreiniging bevat, dan zijn vermeld in het onderzoek.*
- 14.5. *De koper zal de verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in de onroerende zaak, dan wel tot vergoeding van de kosten ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover deze uit voormeld rapport blijkt. Koper zal verkoper niet aansprakelijk stellen voor de conclusies en gevolgen van nader onderzoek inzake de eventuele verontreiniging met lood. Deze verplichting van de koper geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op degenen die de onroerende zaak zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.*
- enzovoorts"; en*
2. een akte van vestiging erfdiensbaarheden/oplegging kwalitatieve verplichtingen/bijzondere bepalingen op negen november tweeduizend drieëntwintig verleden voor genoemde notaris Brummelhuis, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op negen november tweeduizend drieëntwintig in register Hypotheken 4 in deel 87652 nummer 183, in welke akte onder meer voorkomt, woordelijk luidende: *“A. Erfdiensbaarheden*
- Ter uitvoering van het vorenstaande vestigen partijen onder de navolgende bedingen om niet, de navolgende erfdiensbaarheden:*
1. *over en weer ten behoeve en ten laste van de percelen op de tekening aangegeven met de nummers 15 tot en met 22, kadastraal gemeente Haarlem,*



- sectie Q nummers 3266, 3265, 3268, 3267. 3269, 3270, 3271 en 3272; —*
2. *over en weer ten behoeve en ten laste van de percelen op de tekening — aangegeven met de nummers 23 tot en met 38, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie Q, nummers 3208, 3209, 3210, 3211, 3212, 3213, 3214, 3255, 3256, 3257, 3258, 3259, 3260, 3261, 3262 en 3263; —*
  3. *over en weer ten behoeve en ten laste van de percelen op de tekening — aangegeven met de nummers 15 tot en met 38, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie Q, nummers 3266, 3265, 3268, 3267. 3269, 3270, 3271, 3272, 3208, 3209, 3210, 3211, 3212, 3213, 3214, 3255, 3256, 3257, 3258, 3259, 3260, 3261, 3262 en 3263, en ten behoeve en ten laste van het binnenterrein, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie Q, nummer 3264; —*
- a. *kabels en leidingen: inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf te dulden dat de toestand waarin het desbetreffende perceel en de overige tot het bouwplan behorende percelen zich na afbouw van de volgens het huidige bouwplan daarop te stichten opstallen ten opzichte van elkaar bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen; —*
  - b. *licht: inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de opstallen, die volgens het huidige bouwplan en de volgens het huidige bouwplan bestaande keuzemogelijkheden voor uitbreiding op een naastgelegen perceel worden of zijn gebouwd, balkons, terrassen, luifels, bouwkundige overstekken, vensters of andere muuropeningen en lichtopeningen hebben op kortere afstand van de erfgrans, dan in de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor één der in de wet genoemde beperkingen geldt; —*
  - c. *afvoer van water/faecaliën: inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat het hemelwater, menagewater en de faecaliën, afkomstig van de daarvoor overeenkomstig het huidige bouwplan en de volgens het huidige bouwplan bestaande keuzemogelijkheden voor uitbreiding op, aan of onder de opstallen aan te brengen daken, goten, riolering, leidingen, putten en drainage inclusief doorspoelputten danwel verzamelputten, op zijn perceel wordt ontvangen en van of over zijn perceel wordt afgevoerd; — de kosten van onderhoud van vorenstaande voorzieningen komen naar evenredigheid voor gezamenlijke rekening van de eigenaars ten behoeve waarvan de betreffende voorziening is aangebracht; — in het bijzonder wordt hierbij verwezen naar de gezamenlijke drainage inclusief doorspoel- inspectieputten dan wel verzamelputten gelegen op de percelen met de bouwnummers 23 tot en met 29 (kadastraal bekend als gemeente Haarlem, sectie Q, nummers 3208 tot en met 3214), waarvan de ene inspectieput is gelegen op het perceel met bouwnummer 29 en de andere inspectieput is gelegen op openbaar gebied tegen de erfgrans van het perceel met bouwnummer 23. De eigenaars van de percelen met de bouwnummers 23-*



- tot en met 29 zijn verplicht voor gezamenlijke rekening deze drainage ———  
 periodiek (naar schatting elke drie jaar) door te spuiten, waarbij zij voor het —  
 gebruik van de inspectieput op het openbaar gebied vooraf toestemming bij de —  
 gemeente dienen te vragen; ———
- d. versnijdingen/uit- en/of opbouw: inhoudende de verplichting van de eigenaar —  
 van het dienend erf om te dulden, dat de bij uitvoering van het huidige ———  
 bouwplan eventueel op een naastgelegen perceel te bouwen opstallen ———  
 gedeeltelijk op zijn perceel zijn gebouwd, casu quo hier boven uitsteken, casu —  
 quo de versnijdingen van de funderingen gedeeltelijk in zijn perceel zijn ———  
 aangebracht, in het bijzonder wordt hierbij gewezen op de mogelijkheden tot —  
 uit- en/of opbouw. ———
- Onder de opschortende voorwaarde dat een eigenaar heeft gekozen voor de —  
 mogelijkheid tot uit- en/of opbouw en de eigenaar van een op een ———  
 naastgelegen perceel gebouwde woning na voltooiing van deze uit- en/of —  
 opbouw eveneens een dergelijke uit- en/of opbouw wenst te realiseren, de —  
 verplichting van de eigenaar om te dulden dat de betreffende eigenaar ten —  
 behoeve van de realisatie van de uit- en/of opbouw een deel van het ———  
 buitenspouwblad doet verwijderen, zulks onder de voorwaarden dat: ———
- de uit- en of opbouw wordt gerealiseerd binnen vijf jaar na de eerste —  
 oplevering van de woning op het heersend erf; ———
  - de uit- en of opbouw wordt gerealiseerd conform de meerwerkopties die —  
 gedurende de bouwperiode worden aangeboden; ———
  - alle schade ontstaan tijdens en na de realisering van de te bouwen uit- en  
 of opbouw is voor rekening en risico van de eigenaar die de betreffende —  
 uit- en of opbouw realiseert; ———
- e. inbalking/inankering: inhoudende verplichting van de eigenaar van het —  
 dienend erf om te dulden, dat bij uitvoering van het huidige bouwplan de —  
 eigenaar van het heersend erf in zijn perceel gebruik maakt van het recht tot —  
 inbalking en inankering; ———
- f. erfafscheiding: inhoudende de verplichting van de eigenaar om over en weer —  
 ten behoeve en ten laste van elkaar de bij oplevering aangebrachte ———  
 erfafscheidingen, gelegen danwel tussen de woningen en het binnenterrein, —  
 danwel aan de openbare ruimte, zoals aangegeven op de aan deze akte te —  
 hechten tekening, voor eigen rekening in goede staat te houden, tijdig te —  
 onderhouden en indien nodig tijdig te vernieuwen; ———
- g. berging: de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om de op zijn erf  
 gesitueerde tuinberging -voor zover een zijde van deze tuinberging grenst aan  
 de tuin van een naastgelegen perceel- als zodanig in goede staat te houden, —  
 tijdig te onderhouden en indien nodig tijdig te vernieuwen. Elke eigenaar is —  
 voorts verplicht te dulden dat de andere eigenaar ten behoeve van het ———  
 uitvoeren van bovengenoemde werkzaamheden tijdelijk zijn erf op de minst —  
 bezwarende wijze gebruikt. ———
- Indien een eigenaar, ondanks aanmaning van de andere eigenaar, het ———  
 onderhoud van voornoemde tuinberging niet tijdig of goed uitvoert, is de ———



andere eigenaar bevoegd tot het eigenmachtig (doen) uitvoeren van het noodzakelijke onderhoud. De daaraan verbonden kosten komen voor rekening van de eigenaar van de betreffende tuinberging. In verband met vorenbedoelde situering van een tuinberging dienen de eigenaars overleg te voeren over de kleur van de tuinberging.

**B. Kwalitatieve verplichtingen**

Partijen verklaren voorts:

1. Aan iedere verkrijger van een individueel bouwperceel met de bouwnummers 15 tot en met 38, kadastraal bekend **gemeente Haarlem, sectie Q, nummers 3266, 3265, 3268, 3267, 3269, 3270, 3271, 3272, 3208, 3209, 3210, 3211, 3212, 3213, 3214, 3255, 3256, 3257, 3258, 3259, 3260, 3261, 3262 en 3263** en het binnenterrein, kadastraal bekend **gemeente Haarlem, sectie Q, nummer 3264**, wordt bij deze ten behoeve van een nader te bepalen nutexploitant de kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek opgelegd inhoudende de verplichting van de verkrijger tot het dulden dat op zijn perceel of het binnenterrein een zogenoemd CAI-kastje (Centrale Antenne Inrichting) (indien en voor zover aanwezig) met bijbehorende werken en toebehoren wordt aangebracht. Schade als gevolg van de aanleg van of het onderhoud aan de betreffende voorziening(en) is in principe voor rekening van de nutexploitant, tenzij de eigenaar of gebruiker van het perceel redelijkerwijs aansprakelijk voor deze schade moet worden gehouden.
2. De gemeente Haarlem zal streven naar het aanleggen van kabels, leidingen en rioleringen in gronden met een openbaar karakter. Aan iedere verkrijger van een individueel bouwperceel met de bouwnummers 15 tot en met 38, kadastraal bekend **gemeente Haarlem, sectie Q, nummers 3266, 3265, 3268, 3267, 3269, 3270, 3271, 3272, 3208, 3209, 3210, 3211, 3212, 3213, 3214, 3255, 3256, 3257, 3258, 3259, 3260, 3261, 3262 en 3263** en het binnenterrein, kadastraal bekend **gemeente Haarlem, sectie Q, nummer 3264**, wordt bij deze ten behoeve van de gemeente Haarlem de kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek opgelegd inhoudende de verplichting van de verkrijger tot het dulden dat op, in, aan of boven zijn perceel en de daarop te bouwen opstellen kabels, leidingen, pijpen, putten, draden, isolatoren, rozetten, pijpstellingen, steunijzers, zinkputten, rioleringen, alles met bijbehorende werken en toebehoren, en al hetgeen de gemeente verder nodig acht, in verband met de geleidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, kabeltelevisie of andere doeleinden worden aangebracht, onderhouden, hersteld of vernieuwd, als Burgemeester en Wethouders van de gemeente Haarlem nodig achten.
3. Voorts wordt aan iedere verkrijger van een individueel bouwperceel met de bouwnummers 15 tot en met 38, **gemeente Haarlem, sectie Q, nummers 3266, 3265, 3268, 3267, 3269, 3270, 3271, 3272, 3208, 3209, 3210, 3211, 3212, 3213, 3214, 3255, 3256, 3257, 3258, 3259, 3260, 3261, 3262 en 3263** ten behoeve van de gemeente Haarlem bij deze de kwalitatieve verplichting





als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek opgelegd inhoudende de verplichting van de verkrijger tot het dulden dat op, in, aan of boven zijn perceel en de daarop te bouwen opstallen kabels ten behoeve van inankering/aansluiting van openbare verlichting zal worden aangebracht, onderhouden, hersteld of vernieuwd, als Burgemeester en Wethouders van de gemeente Haarlem nodig achten.

### C. Bijzondere bepalingen

Partijen verklaren voorts:

#### **Wateroverlast**

Regelmatig worden bewoners van nieuwbouwwoningen geconfronteerd met wateroverlast in de tuin en soms ook met water in de berging. Bij hevige regenval kan wateroverlast ontstaan. Die overlast ontstaat in het algemeen vaak in gebieden met slecht waterdoorlatende grond en bij tuinen welke volledig zijn voorzien van bestrating. Om wateroverlast bij de woning in ieder geval zoveel mogelijk tegen te gaan of zoveel mogelijk te beperken, zullen de verkrijgers zelf afdoende maatregelen moeten nemen. Bij de aanleg en inrichting van de tuin, dient advies in te worden gewonnen bij een deskundige.

#### **Dakkapel aan de voorzijde**

Indien de woning bij oplevering niet is voorzien van een dakkapel aan de voorzijde (straatkant) en verkrijger en/of zijn rechtsopvolger na oplevering een dakkapel in de woning aan de voorzijde (straatkant) wil aanbrengen, dient die verkrijger en/of zijn rechtsopvolgers bij de gemeente Haarlem een omgevingsvergunning hiertoe aan te vragen onder de voorwaarde dat die nieuw aan te brengen dakkapel overeenkomt met de dakkappelen zoals deze reeds zijn aangebracht gedurende de bouw in het project Vijverpark O10.

### D. Kettingbeding/aanvaarding

Indien de verkrijger in strijd handelt met een van deze kwalitatieve verplichtingen of voormelde bijzondere bepalingen verbeurt hij ten bate van de wederpartij door het enkele feit der overtreding een boete van vijftig euro (EUR 50,00) voor elke dag gedurende welke hij nalatig is, te voldoen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning.

De verkrijger verplicht zich alle opvolgende eigenaren aan de hiervoor vermelde kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen, het hiervoor vermelde boetebeding en deze verplichting te binden, op verbeurte van een boete van éénhonderdduizend euro (EUR 100.000,00), ten bate van de wederpartij en te voldoen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van de wederpartij. De verkrijger zal in gebreke zijn door het enkele verloop van een gestelde termijn, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.

Voor de hiervoor omschreven kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen zal nimmer enige vergoeding kunnen worden geëist casu quo verschuldigd zijn.

Aan de hiervoor omschreven kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen zijn naast de verkrijgers tevens gebonden degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de woning zullen verkrijgen.



*De hiervoor omschreven kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen gaan alle over op degenen die de woning onder bijzondere titel zullen verkrijgen.*"

**K. VOLMACHT**

Van de volmacht van de vennootschap blijkt uit onderhandse akten van volmacht, welke (in kopie) aan deze akte zijn gehecht.

**L. WOONPLAATSKEUZE**

Ter zake van de tenuitvoerlegging van deze akte wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

**WAARVAN AKTE**, verleden te Amsterdam, op de in het hoofd vermelde datum. Na mededeling van- en toelichting op de zakelijke inhoud van deze akte aan de verschenen personen en na hen gewezen te hebben op de gevolgen die voor partijen uit de inhoud van de akte voortvloeien, hebben zij verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen, waarna deze akte beperkt is voorgelezen als door de wet is bepaald.

De comparanten zijn aan mij, notaris bekend.

Identificatie van personen vond plaats conform de wet.

Onmiddellijk daarna is deze akte door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om dertien uur en achtendertig minuten.

(Volgt ondertekening)

VOOR AFSCHRIFT:

