

**KOOPOVEREENKOMST APPARTEMENTSRECHTEN  
PROJECT "KOORNSTRAAT"  
TE HILVERSUM**

**De ondergetekende:**

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **DKVG KOORNSTRAAT B.V.**, gevestigd te Rotterdam, feitelijk adres Wijnbrugstraat 385, 3011 XW Rotterdam, handelsregisternummer 81024827;  
hierna te noemen: **de verkoper**; en

Achternaam	: ^C1
Voornamen	: ^C
Adres	: ^C
Postcode en woonplaats	: ^C
Geboortedatum en -plaats	: ^C
Telefoonnummer privé	: ^C
Telefoonnummer werk	: ^C
Legitimatiebewijs	: ^C
E-mailadres	: ^C
Burgerlijke staat	: ^C

Achternaam	: ^C
Voornamen	: ^C
Adres	: ^C
Postcode en woonplaats	: ^C
Geboortedatum en -plaats	: ^C
Telefoonnummer privé	: ^C
Telefoonnummer werk	: ^C
Legitimatiebewijs	: ^C
E-mailadres	: ^C
Burgerlijke staat	: ^C

wordt de woning op beider naam gekocht? ja/nee/n.v.t.

hierna tezamen te noemen: **de koper**,

**in overweging nemende**

- dat de verkoper het perceel grond gelegen aan de Koornstraat te Hilversum, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie N nummer 9850, groot zevenentwintig aren negenentwintig centiaren (00.27.29 ha) in eigendom heeft, bestemd voor de bouw van twee gebouwen, omvattende woonappartementen, bergingen, parkeerplaatsen en commerciële ruimten (hierna ook te noemen: **het Project**);
- dat de verkoper en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Averesch B.V.**, gevestigd te Rijssen, feitelijk adres Enterstraat 14, 7461 CH Rijssen, handelsregisternummer 08123290 (hierna ook te noemen: **de Ondernemer**), een overeenkomst hebben gesloten met betrekking tot de realisatie van het Project, en wel zodanig dat:
- dat de splitsing in appartementsrechten van het Project en de verkoop van de appartementsrechten geschiedt door de verkoper middels akte van splitsing in appartementsrechten en afzonderlijke koopovereenkomsten, waarbij naast grondkosten tevens ontwikkelings- en bijkomende kosten in rekening worden gebracht;
- de aanneming/bouw van het Project geschiedt door de Ondernemer middels afzonderlijke aannemingsovereenkomsten;
- dat de verkoper het Project heeft gesplitst casu quo zal splitsen in appartementsrechten overeenkomstig de (ontwerp)akte van splitsing met de daarbij behorende tekening en het in die akte van splitsing vastgestelde en/of aangeduide reglement (hierna tezamen ook te noemen: **de Akte van Splitsing**);
- dat de appartementsrechten zijn casu quo zullen ontstaan door inschrijving in de openbare registers van de Akte van Splitsing;
- dat de koper ter zake van het/de in de akte van splitsing met de (index)nummers ^C3, ^C3 en ^C3 respectievelijk bouwnummers ^C3 aangeduide appartementsrechten een afzonderlijke koopovereenkomst wenst te sluiten met de verkoper (deze overeenkomst hierna te noemen: **de Koopovereenkomst**);
- dat de Ondernemer op voormelde grond het Project zal realiseren;
- dat de koper ter zake van de realisatie van het Project met de Ondernemer een Aannemingsovereenkomst heeft gesloten dan wel zal sluiten (deze overeenkomst hierna te noemen: **de Aannemingsovereenkomst**), welke Aannemingsovereenkomst onlosmakelijk verbonden zal zijn met deze Koopovereenkomst;

**zijn per ^2024 overeengekomen als volgt:**

- I. De verkoper verkoopt aan de koper, die koopt van de verkoper: de appartementsrechten recht gevend op de ^C5/6.335<sup>e</sup>, ^C5/6.335<sup>e</sup> en ^C5/6.335<sup>e</sup> aandelen in het in de overweging genoemde gebouw met bijbehorende grond, die de bevoegdheid omvatten tot het uitsluitend gebruik van de privé-gedeelten bestemd tot wonen/bergen/parkeren op de splitsingstekening aangeduid met de indexnummer(s) ^C6, ^C6 en ^C6 respectievelijk bouwnummer(s) ^C7, ^C7 en ^C7 (hierna tezamen te noemen: **het Appartementsrecht of het Verkochte**).

Bij deze aanvaardt de koper uitdrukkelijk de lasten en beperkingen omschreven in de stukken welke zijn vermeld op het bij deze Koopovereenkomst behorende document van waarmerking.

- II De totale koopsom bedraagt:

A. De koopprijs van het Verkochte bedraagt (inclusief overdrachtsbelasting/omzetbelasting)	€ ^C8
B. Vergoeding (inclusief verschuldigde belasting) over de koopprijs (inclusief verschuldigde belasting) berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 5	€
Totaal (A + B)	€ ^C10

- III De koper is verplicht om heden met betrekking tot het Verkochte een afzonderlijke Aannemingsovereenkomst als in de overwegingen bedoeld (hierna te noemen: "**de Aannemingsovereenkomst**") met de Ondernemer te sluiten.

De verkoper draagt er zorg voor dat deze akte onder berusting van VAD Notarissen N.V., kantoorhoudende aan de Lichtenauerlaan 102 te 3062 ME Rotterdam, tel: 010-24 25 400, wordt gesteld en dat een kopie van deze akte tezamen met de hierboven genoemde, door beide partijen gewaarmerkte bijlagen aan de koper ter hand wordt gesteld.

De in de koopsom begrepen overdrachtsbelasting is berekend naar een percentage van 10,4%, conform de bepalingen van de Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970 respectievelijk de in de koopsom begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van 21%, conform de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968.

Deze koopovereenkomst is aangegaan onder de navolgende bepalingen:

### **Levering**

#### **Artikel 1**

1. De levering van het Appartementsrecht met de eventueel daarop krachtens de Aannemingsovereenkomst reeds gebouwde opstal(len) zal:
  - a. wanneer vaststaat dat deze Koopovereenkomst niet meer op een van de gronden genoemd in artikel 7 van deze Koopovereenkomst kan worden ontbonden; alsmede
  - b. wanneer vaststaat dat de in deze Koopovereenkomst en in de door koper met Ondernemer te sluiten Aannemingsovereenkomst gestelde voorwaarden zijn vervuld;geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van een van de notarissen verbonden aan het in de overweging genoemde notariskantoor, op een door die notaris te bepalen tijdstip zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen 6 weken na het laatste van de hiervoor onder sub a en b bedoelde tijdstippen.

### **Bedenktijd**

#### **Artikel 2**

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

### **Overmaat, ondermaat**

#### **Artikel 3**

1. Onder- of overmaat van de bij het gebouw behorende grond, noch verschil tussen de werkelijke en de uit de splitsingstekening blijkende grootte van een privé gedeelte, verleent aan partijen enig recht.
2. De verkoper en de koper onderkennen dat het noodzakelijk is om binnen de

uitgemeten kadastrale grenzen te bouwen.

De koper verklaart zonder voorbehoud haar medewerking te zullen verlenen aan een eventuele latere correctie van de kadastrale grenzen van het Verkochte indien dit nodig mocht blijken te zijn (bijvoorbeeld wanneer niet (geheel) binnen de uitgemeten kadastrale grenzen werd gebouwd), en verstrekt daartoe bij deze aan de verkoper een onherroepelijke volmacht, op basis waarvan de verkoper de koper, als (alsdan) eigenaar van het Verkochte, kan vertegenwoordigen bij die nadere uitmeting.

De kadasterkosten voor een eventuele correctie van de kadastrale grenzen komen voor rekening van de verkoper.

#### **Waarborgsom / bankgarantie**

##### **Artikel 4**

Ter zake van deze Koopovereenkomst is geen waarborgsom verschuldigd (er hoeft ook geen bankgarantie te worden gesteld).

#### **Betaling en rente**

##### **Artikel 5**

1. Per de in deze Koopovereenkomst genoemde datum van overeenkomen is de koopsom verschuldigd en dient te worden voldaan bij de levering van het Verkochte.
2. Zolang de grond/het Appartementsrecht niet aan de koper is geleverd, heeft de koper recht op uitstel van betaling van de koopsom, waar tegenover hij verplicht is aan de verkoper rente te vergoeden van zes procent (6%) per jaar over de koopsom (exclusief belasting), berekend naar tijdsgelang vanaf de datum waarop de opschortende voorwaarden uit hoofde van de Aannemingsovereenkomst zijn vervuld en dit aan koper schriftelijk is medegedeeld, tot de datum van levering als bedoeld in artikel 1.  
Op de dag van de levering wordt de koopsom opeisbaar.
3. Indien en zover de koper de koopsom of enig andere uit hoofde van deze Koopovereenkomst opeisbare betaling niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan, en de bepaling in het vorige lid van dit artikel niet van toepassing is, is de koper daarover aan de verkoper een rente van zes procent (6%) per jaar verschuldigd, vanaf de dag van opeisbaarheid tot die van de voldoening, zulks onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van partijen uit de Koopovereenkomst en/of tussen partijen nader te maken afspraken.
4. Bij het passeren van de akte van levering zullen tevens de alsdan vervallen en nog niet voldane bouwtermijnen als bedoeld in artikel 4 lid 3 van de Aannemingsovereenkomst tezamen met de eventueel verschuldigde contractuele rente als bedoeld in artikel 4 lid 4 en 5 van de

Aannemingsovereenkomst moeten worden betaald.

5. De rente als bedoeld in artikel 5 lid 2 en lid 3 wordt vermeerderd met de de daarover verschuldigde belasting.
6. Bij de berekening van de rente als bedoeld in artikel 5 lid 2 en lid 3 wordt ervan uitgegaan dat een jaar 365 dagen heeft.

### **Overheidssubsidie**

#### **Artikel 6**

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

### **Ontbindende voorwaarden**

#### **Artikel 7**

~~(variant als de koper geen voorbehoud financiering heeft)~~

~~Ten aanzien van de Koopovereenkomst zijn de koper en de verkoper geen ontbindende voorwaarden overeengekomen.~~

~~(variant als de koper voorbehoud financiering heeft)~~

1. De Koopovereenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde dat de koper binnen 2 (twee) maanden na diens ondertekening van deze akte voor de financiering van het Verkochte als bedoeld in de Koopovereenkomst en de aanneemsom als bedoeld in de Aannemingsovereenkomst een hypothecaire geldlening verkrijgt, zulks onder de bij de grote geldverstrekken instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen en de nationale hypotheekgarantie ter zake van de overeenkomst van geldlening niet binnen gemelde periode is verleend.
2. Indien de in lid 1 van dit artikel vermelde voorwaarde niet wordt vervuld, heeft de koper het recht bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging te verzenden aan de verkoper uiterlijk binnen 8 (acht) dagen na afloop van de voor de vervulling van de voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van de Koopovereenkomst in te roepen, waardoor de Koopovereenkomst tussen partijen van rechtswege ontbonden zal zijn.
3. Partijen verplichten zich over en weer al het nodige te doen, wat tot vervulling van de in lid 1 van dit artikel vermelde voorwaarde kan leiden en na te laten wat de vervulling zou kunnen verhinderen. Indien aan het inroepen van ontbinding als bedoeld in lid 3 van dit artikel het niet nakomen van de hierboven vermelde verplichtingen ten grondslag ligt, zal de Koopovereenkomst van rechtswege zijn ontbonden en zal de in gebreke zijnde partij aan de andere als boete een bedrag verschuldigd zijn ter grootte van 10% van de koopsom. Het inroepen van de ontbinding zal geschieden bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging.

## **Geschillenbeslechting**

### **Artikel 8**

Alle geschillen (daaronder begrepen die geschillen die door slechts één der partijen als zodanig worden beschouwd), welke ontstaan naar aanleiding van de Koopovereenkomst, worden beslecht door de rechtbank Rotterdam.

## **Onverbrekelijkheid Koopovereenkomst met Aannemingsovereenkomst**

### **Artikel 9**

1. De Koopovereenkomst vormt een onverbrekelijk geheel met de Aannemingsovereenkomst, hetgeen inhoudt dat bij niet tot stand komen dan wel ontbinding of vernietiging van:
  - voormelde Aannemingsovereenkomst ook de Koopovereenkomst niet tot stand is gekomen dan wel is ontbonden;
  - de Koopovereenkomst ook voormelde Aannemingsovereenkomst niet tot stand is gekomen dan wel is ontbonden.
2. Het bij het aangaan van de Koopovereenkomst reeds gereedgekomen deel van het gebouw wordt geacht ingevolge de in de Aannemingsovereenkomst vervatte aanneming van werk tot stand te zijn gekomen.
3. De levering van het/de Appartementsrecht(en) strekt niet tot kwijting van de koper van zijn uit de Aannemingsovereenkomst jegens de Ondernemer voortvloeiende verplichtingen.
4. Het feit dat Verkoper de (eventueel) reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als bedoeld in de Aannemingsovereenkomst als nagetrokken onderdeel van het verkochte aan Koper levert (bij de Levering), leidt niet tot enige aansprakelijkheid van Verkoper voor de door de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden.

## **Aansprakelijkheid financiering**

### **Artikel 10**

1. De verkoper is niet aansprakelijk voor de (financiële) gevolgen van het verlopen en/of verlengen van hypotheekoffertes welke aan de verkrijger zijn uitgebracht. Een en ander voor zover dit niet in strijd is met artikel 8.
2. De koper zal ter verkrijging van de financiering al het hem mogelijk doen en kan op de in artikel 7 genoemde ontbindende voorwaarde uitsluitend een beroep doen door aan de verkoper ten minste een (1) schriftelijke afwijzing te overleggen.

## **Twee of meer kopers**

### **Artikel 11**

Ingeval van twee of meer personen koper zijn, geldt het volgende:

- a kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit de koop voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat kopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens de ander mee te werken aan levering van het Verkochte;
- b kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze Koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

### **Beperking directe doorverkoop**

#### **Artikel 12**

1. De appartementsrechten worden door de koper juridisch verkregen door de inschrijving van het afschrift van de in artikel 1 bedoelde akte van levering van het appartementsrecht in het openbare register voor registergoederen.
2. Het is de koper niet toegestaan, zulks op straffe van een boete ter grootte van 10% van de totale koopsom, het/de bij deze gekochte appartementsrecht(en), zonder toestemming van de verkoper, vóór de eerste oplevering ter bewoning aan een derde te verkopen en/of te leveren.  
Dit verbod geldt niet indien op grond van artikel 268 boek 3 Burgerlijk Wetboek tot openbare of onderhandse verkoop wordt overgegaan.
3. Verkoper zal haar toestemming niet op onredelijke gronden weigeren en in elk geval verlenen indien sprake is van dringende persoonlijke omstandigheden van koper, zoals ernstige ziekte of overlijden van een der partners van koper.

### **Woonplaatskeuze**

#### **Artikel 13**

De koper kiest ter zake van de uitvoering van deze Koopovereenkomst inclusief de aanvullende bepalingen woonplaats op zijn op bladzijde 1 van deze Koopovereenkomst vermelde adres dan wel op een bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging aan de verkoper en de notaris opgegeven gewijzigd adres.

### **Bestaande erfdienstbaarheden**

#### **Artikel 14**

1. In de notariële akte van levering zullen – voor zover daaromtrent in deze akte niet anders is bepaald – worden opgenomen:



- a. de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van levering tot overdracht van een Appartementsrecht;
  - b. alle eventuele mandeligheden, opstalrechten en erfdienstbaarheden ten behoeve en ten laste van het Verkochte;
  - c. de aan de koper op te leggen kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.
2. De verkoper zijn geen andere bijzondere lasten, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of andersoortige beperkingen bekend dan welke zijn vermeld in de bijlagen welke bijlagen zijn vermeld op het bij deze Koopovereenkomst behorende document van waarmerking.
3. Bij deze aanvaardt de koper uitdrukkelijk de lasten en beperkingen omschreven in de bijlagen welke bijlagen zijn vermeld op het bij deze Koopovereenkomst behorende document van waarmerking.

### **(Zakelijke) rechten, verplichtingen, lasten en beperkingen**

#### **Artikel 15**

Verkoper heeft het recht zowel ten nutte als ten laste van het gekochte, erfdienstbaarheden en/of opstalrechten te vestigen, kwalitatieve verplichtingen te bedingen, kettingbedingen op te leggen, een en ander uitsluitend in overleg met de notaris, voor zover dit wenselijk of noodzakelijk mocht zijn in verband met de ligging van het gekochte ten opzichte van naburige erven dan wel worden vereist door de gemeente Hilversum, casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven alsmede ten behoeve van het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen, wijzigen van leidingen, kabels, rioleringen, buizen en dergelijke dienende voor het verkrijgen van elektriciteit, water, telefoon, radio- en t.v. ontvangst en dergelijke en/of afvoer van schoon, vuil en rioolwater. Tevens heeft verkoper het recht, voor zover nodig, beperkingen op te leggen ten aanzien van het aanbrengen van diepwortelende beplanting en dergelijke. Te dezen wordt verwezen naar de lasten en beperkingen omschreven in de bijlagen welke bijlagen zijn vermeld op het bij deze Koopovereenkomst behorende document van waarmerking, welke uitdrukkelijk door de koper worden aanvaard.

### **Volmacht rectificatie**

#### **Artikel 16**

De koper zal in de leveringsakte aan de medewerkers van het in artikel 1 bedoelde notariskantoor volmacht verlenen om te compareren bij een door dat notariskantoor op te stellen akte van rectificatie van de akte van levering benodigd ter effectuering van de bij deze overeenkomst beoogde rechtshandeling.

De koper zal in de leveringsakte aan de medewerkers van VAD Notarissen N.V. volmacht verlenen om te compareren bij een door dat kantoor op te stellen akte van

waarbij de (onder)splitsing in appartementsrechten met betrekking tot het Project wordt gewijzigd, met dien verstande dat de wijziging van de (onder)splitsing in appartementsrechten, zonder voorafgaande toestemming van de koper, geen wezenlijke verandering mag inhouden van de rechten en verplichtingen die voor de koper voortvloeien uit de te wijzigen (onder)splitsing in appartementsrechten.

## **Milieu**

### **Artikel 17**

De verkoper verklaart dat voor zover hem bekend de grond behorende tot het Project niet is verontreinigd in de zin dat het gebruik van het Verkochte als woning op grond van de thans bestaande regelgeving niet kan worden voorgezet zonder nader onderzoek casu quo zonder het nemen van maatregelen.

## **Inrichting terrassen en balkons**

### **Artikel 18**

De inrichting van de terrassen en balkons is onderhevig aan de beperkingen die daaraan gesteld worden in het reglement van de splitsing in appartementsrechten of het naar aanleiding daarvan vast te stellen huishoudelijk reglement.

## **Vloeren**

### **Artikel 19**

De koper mag niet boren in de vloeren in verband met de daarin aanwezig installaties.

## **Artist-impression(s); tekening(en)**

### **Artikel 20**

1. De artist-impression(s), de verkoopbrochure en de website zijn indicatief. Aan de artist-impression(s), de brochure en de website kunnen geen rechten worden ontleend. Ook de kleuren in de artist-impression(s) kunnen mogelijk niet geheel representatief zijn voor de werkelijk toe te passen kleuren in / van de woning en het in de overwegingen genoemde gebouw.
2. De in de verkoopbrochure en verkooptekeningen en op de website opgenomen tekening(en) en overige plattegrondtekening(en) inzake openbaar gebied en verkaveling van omliggende percelen etc., zijn slechts indicatief. Aan de genoemde tekening(en) kunnen geen rechten worden ontleend.

## **Overige verplichtingen Verkoper**

### **Artikel 21**

De hierna te noemen werkzaamheden behoren tot de verplichtingen van Verkoper:

- Toezicht op de realisatie van de woning met toebehoren en het Project;

- Bijwonen van de bouwvergaderingen met de Ondernemer.

### **Ontbinding van de koopovereenkomst**

#### **Artikel 22**

Indien koper ook na schriftelijke sommatie in gebreke blijft mede te werken aan het verlijden van de akte van levering, terwijl verkoper aan haar verplichtingen heeft voldaan, is de koper aan de verkoper als boete een bedrag verschuldigd gelijk aan tien procent (10%) van de koopsom, onverminderd het recht van de verkoper de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen of nakoming te verlangen en onverminderd diens recht op aanvullende schadevergoeding.

Het inroepen van de ontbinding dient te geschieden bij deurwaardersexploît of aangetekende brief.

Indien de Koopovereenkomst na het verlijden van de akte van levering wordt ontbonden op grond van het bepaalde in artikel 9 omdat de Aannemings-overeenkomst is ontbonden wegens het niet voldoen door koper aan zijn verplichtingen jegens de aannemer, is de koper aan de verkoper als boete een bedrag verschuldigd gelijk aan tien procent (10%) van de koopsom, onverminderd het recht van de verkoper op aanvullende schadevergoeding. Alsdan is de koper tevens verplicht tot medewerking aan de ongedaanmaking van de levering door teruglevering van het verkochte waartegenover de verkoper de verplicht is de koopsom terug te betalen vermeerderd met de reeds vervallen en betaalde termijnen uit de Aannemingsovereenkomst maar niet de eventueel betaalde rentevergoeding(en) wegens overschrijding van een betalingstermijn. De verkoper kan het bedrag van de boete verrekenen met de aan de koper te betalen bedrag uit de ongedaanmakingsverplichting. De kosten van deze teruglevering ten titel van ongedaanmaking zijn voor rekening van de koper.

### **Contractstukken**

#### **Artikel 23**

In afwijking van het onder III. van deze Koopovereenkomst gestelde zijn de daar genoemde bijlagen en overige stukken niet door beide partijen gewaarmerkt, doch zijn deze stukken opgenomen op een door beide partijen getekende Document van Waarmaking welk document als bijlage bij deze Koopovereenkomst is toegevoegd. De koper verklaart een exemplaar van deze bescheiden te hebben ontvangen. De verkoper verklaart dat de bij de notaris gedeponeerde stukken gelijkkluidend zijn aan de door de koper ontvangen stukken.

## **Vereniging van Eigenaren (VvE)**

### **Artikel 24**

1. De organisatie en het beheer van de Vereniging van Eigenaars zal voor een periode van minimaal één jaar na de oplevering onder verantwoording van een professionele organisatie vallen. Na deze periode is de Vereniging van Eigenaars vrij om te bepalen om de samenwerking met de betreffende organisatie voort te zetten of te beëindigen.
2. Mede gelet op de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) geeft de koper hierbij toestemming aan de verkoper en/of de notaris om de noodzakelijke persoonsgegevens van de koper aan de (beheerder van de) Vereniging van Eigenaars te zenden.

## **Voorschot servicekosten**

### **Artikel 25**

Koper zal als eerste bijdrage in de servicekosten een voorschot van € 250,00 voldoen bij de ondertekening van de notariële akte van levering van het verkochte, zulks ter dekking van de aanvangskosten van de Vereniging van Eigenaars. Bedoeld voorschot zal direct na ontvangst door de notaris op een rekening ten name van de Vereniging van Eigenaars worden gestort of zolang in depot worden gehouden tot het moment dat de Vereniging van Eigenaars is opgericht en een rekening op haar naam heeft geopend.

## **Algemene Verordening Persoonsgegevens (AVG)**

### **Artikel 26**

De koper is er mee bekend en stemt ermee in dat de verkoper de persoonsgegevens van de koper zo nodig ter beschikking stelt aan de Ondernemer, onderaannemers, leveranciers en derden welke in het kader van het Project door de verkoper zullen worden ingeschakeld, een en ander met inachtneming van de bepalingen uit de Algemene Verordening Persoonsgegevens (AVG).

## **Slotbepalingen / diversen**

### **Artikel 27**

1. Aan deze overeenkomst kunnen eerst rechten worden ontleend als deze door alle partijen is ondertekend.  
Het is niet vereist dat alle ondertekenaars hetzelfde exemplaar van deze overeenkomst ondertekenen. Indien ondertekening op verschillende exemplaren van deze overeenkomst geschiedt, vormen de desbetreffende exemplaren tezamen één overeenkomst.
2. Titels van artikelen zijn alleen bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid; daaraan kan geen enkel recht worden ontleend.

Getekend te Rotterdam  
op \_\_\_\_\_ 2024

Verkoper

\_\_\_\_\_

Getekend te \_\_\_\_\_  
op \_\_\_\_\_ 2024

Koper(s)

\_\_\_\_\_

**"DOCUMENT VAN WAARMERKING"**

**WAARMERKING VAN DE TOT DE KOOPOVEREENKOMST APPARTEMENTSRECHT(EN)  
BEHORENDE BIJLAGEN**

Inzake bouwnummer ^C14

Bij de per 2024 gesloten koopovereenkomst behoren de volgende  
bijlagen:

1. Concept Akten van Splitsing en bijbehorende tekening(en);
2. Aannemingsovereenkomst;
3. Concept Akte van Levering;
4. Bijlage lasten en beperkingen;

**BIJLAGE LASTEN EN BEPERKINGEN**  
**PROJECT "KOORNSTRAAT" TE HILVERSUM**

*Voor wat betreft bestaande erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten en/of andere bijzondere lasten en/of beperkingen ten aanzien van het verkochte, welke koper bij het sluiten van de koopovereenkomst reeds uitdrukkelijk heeft aanvaard, wordt verwezen naar het bepaalde, onder meer voorkomende in gemelde titel van aankomst, woordelijk luidende als volgt:*

***Juridische staat***

***Artikel 5.***

***1. Enzovoorts***

***2. Met betrekking tot aan Verkoper bekende beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen, bijzondere lasten en beperkingen uit overeenkomst en erfdienstbaarheden wordt verwezen naar:***

***a. de inschrijving op twee mei negentienhonderd zevenentwintig, in register Hypotheken 4, deel 2617 nummer 102 van de openbare registers voor registergoederen destijds te Amsterdam, van een afschrift van een akte van levering op twee mei negentienhonderd zevenentwintig verleden voor Albertus Perk, destijds notaris te Hilversum, waarin woordelijk is vermeld:***

*"De Eigenaar van het bij deze verkochte heeft het recht onmiddellijk aan te bouwen tegen den oostelijken muur van het gebouw op het aan de verkoopster toebehoorende perceel, kadastraal bekend gemeente Hilversum Sectie G nummer 4214. (thans plaatselijk gemerkt Heerenstraat nummer 28.) doch mag in dien muur geen balken, ribben, ankers of andere werken maken, noch daarin diepten of holten maken, noch daarop een gebouw of eenig werk doen steunen.*

*De verkoopers en opvolgende eigenaren van het perceel kadastraal bekend gemeente Hilversum Sectie G nummer 4290 hebben gelijk recht om onmiddellijk aan te bouwen tegen den Oostelijken muur van het bij deze verkochte onder dezelfde bepalingen als boven zijn omschreven;*

*Het regenwater van het gebouw op gemeld nummer 4214 mag afloopen op het bij deze verkochte terwijl het regenwater van het bij deze verkochte mag afloopen op het aan de verkoopers verblijvende gedeelte van gemeld nummer 3031. Bovenstaande bepalingen worden gevestigd als erfdienstbaarheid ten nutte en ten laste van evengemelde perceelen."*

***b. de inschrijving op zeventien augustus negentienhonderd zesenzeventig, in register Hypotheken 4, deel 4315 nummer 96 van de openbare registers voor registergoederen destijds te Amsterdam, van een afschrift van een akte van levering op zestien augustus negentienhonderd zesenzeventig verleden voor A.J.W. Koch, destijds notaris te Amsterdam, waarin woordelijk is vermeld:***

*"Ten behoeve van het aan de Staat (Staatsbedrijf der Posterijen, Telegrafie en Telefonie) in eigendom toe behorende ten oosten van en grenzende aan de Koornstraat te Hilversum gelegen perceel kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie N, nummer 6149, als heersend erf, en ten laste van het aan de heren Meine Smits en Arend Smits, beiden wonende te Hilversum, in eigendom toebehorende en door deze beiden aan gemelde naamlozen vennootschap in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven, ten noordoosten van het hiervoor vermelde perceel, kadastraal bekend in dezelfde gemeente en sectie, nummer 2542, als lijdend erf, en ten behoeve van het laatstgenoemde perceel als heersend erf en ten laste van het eerstgenoemde staatsperceel als lijdend erf, worden gevestigd – gelijk comparanten verklaarden bij deze te vestigen – de erfdienstbaarheden bestaande uit het recht tot het aanbrengen, behouden en onderhouden van ramen in de op het beide hiervoor genoemde percelen staande panden en wel aan de oostzijde van het staatsperceel en aan de zuidzijde van het ander perceel, het recht om deze ramen van de buitenzijde af te wassen en de kozijnen der ramen en dergelijke te verven, alsmede het recht om ten behoeve van het aanbrengen van ramen steigers te maken en te hebben."*

- c. *de inschrijving op vijftientwintig oktober negentienhonderd zevenenvijftig, in register Hypotheken 4, deel 3862 nummer 73 van de openbare registers voor registergoederen destijds te Amsterdam, van een afschrift van een akte van vestiging erfdienstbaarheid op drieëntwintig oktober negentienhonderd zevenenvijftig verleden voor mr. G.H.M. Bodewes, destijds notaris te Hilversum, waarin woordelijk is vermeld:*

*"Tot gebruik en ten nutte van de aan de Staat der Nederlanden (Staatsbedrijf der Posterijen, Telegrafie en Telefonie) toebehorende percelen, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie N nummers 3740 en 5443, gelegen aan de Koornstraat te Hilversum, als heersende erven en ten laste van het aan de Heer Jacobus Klaas Poll voornoemd toebehorende perceel kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie N nummer 5444, gelegen aan de Koornstraat, hoek Herenstraat te Hilversum, als lijdend erf, wordt gevestigd de erfdienstbaarheid tot het ondergronds leggen, hebben en houden, behouden, herstellen, eventueel vernieuwen en verwijderen van telefoon- en electriciteitskabels en een koker."*

*Alsmede:*

*"Artikel 2. De erfdienstbaarheid zal moeten worden uitgeoefend in een rechte strook grond, lang ongeveer achttien meter en breed ongeveer een meter, lopende in noordelijke richting vanaf een punt aan de Herenstraat, dat gelegen is op een afstand van ongeveer meter westelijk van de grens tussen het lijdende erf en het oostelijke daarvan gelegen perceel, kadastraal bekend*



*gemeente Hilversum, sectie N nummer 381, welke strook in rode kleur is aangegeven op de door partijen gewaarmerkte aan deze akte gehechte tekening."*

**3.** *Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle bijzondere lasten en beperkingen die uit het hiervoor sub 5.2. vermelde voortvloeien. Voor zover in het hiervoor sub 5.2. vermelde, verplichtingen voorkomen welke Verkoper verplicht is aan Koper op te leggen, worden die verplichtingen bij deze door Verkoper aan Koper opgelegd en door Koper aanvaard. Bovendien aanvaardt Koper alle overige lasten en beperkingen welke in de openbare registers zijn ingeschreven, doch niet uit de hiervoor in lid 2 van dit artikel bedoelde stukken blijken, tenzij Verkoper voor of ten tijde van het ondertekenen van de Akte van Levering met deze lasten en beperkingen bekend was.*

*Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden moeten worden bedongen, worden die rechten door Verkoper van Koper bedongen en voor die derden aangenomen.*

Enzovoorts

***Milieu; kwalitatieve verplichting; kettingbeding***

***Artikel 11.***

**1.** *Koper is bekend met de in de Verkoopdocumentatie opgenomen:*

- a. door onderzoeksbureau Grontmij Nederland B.V. opgestelde bodemrapporten met referentienummer: 13/99075766/NG en projectnummer: 222761\_00002 de dato vijf maart tweeduizend zeven;*
- b. door onderzoeksbureau Grontmij Nederland B.V. opgesteld rapport met referentienummer: 1399081667/PAA de dato negenentwintig november tweeduizend zeven;*
- c. door MilieuAdviesbureau Tjaden B.V. opgestelde bodemrapporten met opdrachtnummers: M 99.1254/AM en M 99.254-2/AM de dato drie december negentienhonderd negenennegentig en vierentwintig december negentienhonderd negenennegentig; en*
- d. verkennend bodemonderzoek brandstoftanks met referentienummer: R3419819.H02/JWZ de dato zes april negentienhonderd negenennegentig.*

*Koper is door Verkoper in de gelegenheid gesteld om aanvullend bodemonderzoek te verrichten. Koper heeft van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt.*

**2.** *Koper is bekend met het door:*

- a. onderzoeksbureau Grontmij Nederland B.V. opgestelde asbestrapport met referentienummer: 227105.mbg.420.R012 en projectnummer: 227105 de dato dertig maart tweeduizend zeven;*
- b. onderzoeksbureau Grontmij Nederland B.V. opgestelde asbestrapport met referentienummer: 13/99081713/PAA de dato dertig november tweeduizend zeven; en*
- c. BME Asbestconsult opgestelde asbestrapport met referentienummer*

*MB/MVe/1.201.11.067 de dato elf april tweeduizend,  
betreffende het verrichte onderzoek naar de aanwezigheid van asbest in het  
Verkochte. Koper verklaart een kopie van het voormelde rapport te hebben ontvangen  
en met de inhoud ervan bekend te zijn.*

*3. Koper aanvaardt de resultaten uit de hiervoor in lid 1 en 2 van dit artikel bedoelde  
rapporten uitdrukkelijk. Voor zover op grond van de hiervoor bedoelde rapporten  
(sanerings-) maatregelen zijn voorgeschreven aan Verkoper, die (thans) nog niet zijn  
uitgevoerd, zullen deze maatregelen door en voor rekening van Koper moeten worden  
uitgevoerd.*

*Koper vrijwaart Verkoper ter zake van de verplichtingen en kosten verbandhoudende  
met het uitvoeren van de hiervoor bedoelde (sanerings-) maatregelen.*

*4. Het is Koper bekend dat er, afgezien van het hiervoor in lid 3 van dit artikel  
bepaalde, geen onderzoek is verricht naar de aanwezigheid van andere voor de  
volksgezondheid schadelijke stoffen in het Verkochte en er geen legionellarisico-  
analyse is gemaakt met betrekking tot het Verkochte, tenzij anders blijkt uit de  
Verkoopdocumentatie.*

*5. Koper is bekend met het feit dat er zich in het Verkochte ondergrondse en/of  
bovengrondse tanks bevinden voor het opslaan van vloeistoffen ten behoeve van de  
in het Verkochte aanwezige noodaggregaten.*

*6. Mocht blijken dat:*

- (i) de tot het Verkochte behorende grond en/of het grondwater is verontreinigd met  
andere stoffen dan vermeld in de hiervoor in lid 1 van dit artikel bedoelde  
rapporten of dat de tot het Verkochte behorende grond en/of het grondwater  
meer is verontreinigd dan vermeld in de hiervoor in lid 1 van dit artikel bedoelde  
rapporten;*
- (ii) in het Verkochte andere of meer asbesthoudende materialen en/of andere, naar  
huidige maatstaven en de thans vigerende wetgeving, voor de volksgezondheid  
schadelijke materialen en/of stoffen aanwezig zijn, anders dan vermeld in de  
hiervoor in lid 2 van dit artikel bedoelde rapporten; of*
- (iii) zich in het Verkochte legionella-bacteriën bevinden, dan zal dit nimmer aanleiding  
kunnen zijn tot het ontbinden van de Koopovereenkomst.*

*7. Voorts zal Koper Verkoper in de in lid 6 van dit artikel bedoelde gevallen,  
onverminderd hetgeen ter zake in de huurovereenkomst is bepaald, nimmer  
aanspreken tot het betalen van schadevergoeding, in welke vorm en hoe genaamd  
dan ook.*

*8. Koper is bekend met het feit dat het perceel kadastraal bekend gemeente  
Hilversum, sectie N, nummer 8714 is belast met een kennisgeving, vordering, bevel  
of beschikking op grond van de Wet Bodembescherming de dato vijfentwintig maart  
tweeduizend negen, waarvan een document is ingeschreven in register Hypotheken  
4, deel 56424, nummer 146, van de openbare registers voor registergoederen.*

*9. Het in dit artikel bepaalde wordt als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek opgelegd aan rechtsopvolgers van Koper.*

*Niettemin is Koper verplicht het in dit artikel bepaalde bij iedere vervreemding – de vestiging van een beperkt zakelijk recht daaronder begrepen – uitdrukkelijk ten behoeve van Verkoper te bedingen en op te nemen in de betreffende akte van levering of vestiging van een beperkt zakelijk recht, zulks op verbeurte aan Verkoper van een dadelijk opeisbare boete ter grootte van tien procent van de Koopprijs, onverminderd de rechten van Verkoper overigens geleden schade te verhalen.*

***Bestekken; bouwkundige gebreken***

***Artikel 12.***

*1. Koper is bekend met de in de Verkoopdocumentatie opgenomen bestekken en de daarbij behorende tekeningen.*

*2. Mocht blijken dat in de tot het Verkochte behorende opstallen bouwkundige gebreken aanwezig zijn, dan vrijwaart Koper Verkoper voor alle aanspraken te diër zake, tenzij Verkoper voor of ten tijde van het ondertekenen van de Akte van Levering met deze gebreken bekend was. Voorts zal dit nimmer aanleiding kunnen zijn tot het ontbinden van de Koopovereenkomst en zal Koper Verkoper nimmer kunnen aanspreken tot het betalen van schadevergoeding, in welke vorm en hoe genaamd dan ook.*

*3. Het in dit artikel bepaalde wordt als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek opgelegd aan rechtsopvolgers van Koper.*

*Niettemin is Koper verplicht het in dit artikel bepaalde bij iedere vervreemding – de vestiging van een beperkt zakelijk recht daaronder begrepen – uitdrukkelijk ten behoeve van Verkoper te bedingen en op te nemen in de betreffende akte van levering of vestiging van een beperkt zakelijk recht, zulks op verbeurte aan Verkoper van een dadelijk opeisbare boete ter grootte van tien procent van de Koopprijs, onverminderd de rechten van Verkoper overigens geleden schade te verhalen.*

***Vestiging afhankelijk recht van opstal zendmast(en) en telecommunicatie-apparatuur met toebehoren***

***Artikel 13.***

*Verkoper (hierna in dit artikel tevens aan te duiden als: "Opstalhouder") behoudt zich een afhankelijk zakelijk recht van opstal voor, strekkende tot het in eigendom hebben, houden, onderhouden en zo nodig vernieuwen van de in- op, en onder het Verkochte aanwezige zendmast(en) en telecommunicatieapparatuur cum annexis met de daarbij behorende kabels en leidingen met welke zijn aangegeven op de aan deze akte als **BIJLAGE II** gehechte demarcatielijst. Het opstalrecht is afhankelijk van de Huurovereenkomst.*

***Inhoud en gebruik***

*Het recht van opstal houdt in de bevoegdheid om in- op, en onder het Verkochte de zendmast(en) en telecommunicatie-apparatuur met de daarbij behorende*

*randapparatuur, kabels en leidingen in eigendom te hebben, omvattende voor wat de kabels betreft onder meer coaxiaal-, koper- en glasvezelkabels. De zendmast(en) en telecommunicatie-apparatuur bevinden zich in- op en onder het Verkochte.*

*Koper dan wel zijn rechtsopvolger (hierna in dit artikel tevens aan te duiden als: "**Eigenaar**") zal aan Opstalhouder, dan wel (een) door haar aan te wijzen derde(n) tezamen met haar, te allen tijde toegang tot de zendmast(en) en telecommunicatie-apparatuur verschaffen, om met vervoermiddelen, materialen en werktuigen, op een in redelijk overleg met Eigenaar te bepalen wijze, de zendmast(en) en telecommunicatie-apparatuur en de kabels en leidingen te onderhouden, te herstellen en/of te vervangen en daartoe gebruik te maken van een strook grond aan weerszijden van de zendmast(en) en telecommunicatie-apparatuur en de kabels en leidingen.*

#### *Verbod van bebouwing boven kabels*

*Om ongewenste storingen in het bedrijfsproces van Opstalhouder te voorkomen zal Eigenaar nalaten om op een strook grond van minimaal één meter breedte aan weerszijden van de hartlijn van de aanwezige kabels en leidingen, een en ander zoals aangegeven op de aan deze akte als **BIJLAGE V** gehechte kabeltekening, bouwwerken op te richten, werken te verrichten, goederen op te slaan, gesloten wegdekken aan te brengen, ontgrondingen te verrichten, rioleringen dan wel kabels aan te leggen, bomen of diepwortelende gewassen te planten, of aan derden opdracht of toestemming te verlenen tot de hiervoor opgesomde handelingen, tenzij door Eigenaar in overleg met Opstalhouder voorzieningen zijn getroffen die een ongestoorde bedrijfsuitoefening door Opstalhouder verzekeren. Opstalhouder heeft het recht om deze strook te ontdoen van wortels van bomen of beplantingen, die naar het oordeel van Opstalhouder een ongestoorde uitoefening van het bedrijfsproces zouden kunnen belemmeren.*

#### *Storingen*

*Ten einde ongewenste storingen in het bedrijfsproces van Opstalhouder te voorkomen en storingen in de dienstverlening van Opstalhouder te voorkomen, is Eigenaar verplicht om in overleg met Opstalhouder maatregelen te treffen om schade aan de apparatuur van Opstalhouder te voorkomen en bedreigingen van een verstoring van het bedrijfsproces van Opstalhouder ten gevolge van de door Eigenaar te verrichten bouwwerkzaamheden te minimaliseren. Eigenaar is verplicht om storingen door trillingen gedurende de bouw te vermijden, daartoe zal Eigenaar of een door hem ingeschakelde derde in overleg met Opstalhouder:*

- bij de te verrichten werkzaamheden vermijden dat een maximale trillingssnelheid bij de apparatuur van drie millimeter per seconde (3,0 mm/s) niet wordt overschreden.*

*Dit dient te worden bewaakt door het uitvoeren van trillingsmetingen volgens de SBR Richtlijn deel C : "Meet- en beoordelingsrichtlijn voor storing aan apparatuur*

*ten gevolge van trillingen".*

*Om tijdig te kunnen ingrijpen worden de trillingsmeters af gesteld op tweeënhalf millimeter per seconde (2,5 mm/s).*

- *Ten aanzien van het gebouw conformeert Eigenaar zich aan de SBR regeling "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn deel A", wat door van metingen dient te worden bewaakt.*

*Voorts is Eigenaar verplicht om stofschotten te plaatsen, teneinde te vermijden dat stof ten gevolge van de bouwwerkzaamheden in de bij Opstalhouder gehuurde ruimten naar binnen treedt.*

#### *Onderhoud, vernieuwing, vervanging*

*Eigenaar zal de kabels en leidingen met bijbehorende werken en apparatuur van Opstalhouder gedogen en intact laten, de toegang hiertoe mogelijk maken, alsmede het onderhoud, de reparatie en de eventuele vernieuwingen door Opstalhouder en/of een door Opstalhouder daartoe aangewezen derde daarvan toestaan en gedogen. Bij de uitoefening van haar bevoegdheden zal Opstalhouder zoveel als mogelijk rekening houden met de belangen van Eigenaar en zo weinig mogelijk belemmering, hinder of schade veroorzaken.*

*Opstalhouder verplicht zich om na verrichte werkzaamheden het perceel zoveel als mogelijk in de oorspronkelijke toestand terug te brengen. Opstalhouder zal de schade van Eigenaar ten gevolge van de uitoefening van de in dit artikel genoemde bevoegdheden vergoeden voor zover deze niet is te wijten aan een doen of nalaten van Eigenaar of van personen of zaken voor wie hij, of zijn ondergeschikten, verantwoordelijk zijn. Eigenaar zal zich onthouden van handelingen die tot gevolg kunnen hebben dat een ongestoorde uitoefening van het bedrijfsproces van Opstalhouder niet te allen tijde mogelijk is.*

#### *Verwijderingsplicht*

*Al hetgeen in strijd met het recht van opstal op het Verkochte is gebouwd, geplant of geplaatst, zal op eerste daartoe strekkend verzoek van Opstalhouder door Eigenaar worden verwijderd, bij gebreke waarvan Eigenaar voor iedere week, gedurende welke niet voldaan is aan deze bepaling, telkens een boete van honderdduizend euro (€ 100.000,00) ten bate van Opstalhouder verbeurt, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Opstalhouder, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist. Deze aanmaning wordt niet eerder verzonden dan nadat de Eigenaar tenminste één week tevoren per aangetekende brief op de niet nakoming opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven, indien in die tijd ten genoegen van Opstalhouder is voldaan aan de hiervoor omschreven bepalingen.*

#### *Kettingbeding*

*Bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht van het Verkochte, of vestiging van een beperkt zakelijk recht, moet het in dit artikel bepaalde, alsmede de onderhavige*

*opnameverplichting zelf worden opgelegd in de akte van overdracht, respectievelijk de vestiging van het beperkt zakelijk recht, op straffe van verbeurte van een boete van vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) door de overdragende partij, die dit verzuimt en ingeval meer personen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd ten bate van Opstalhouder te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist; deze aanmaning wordt niet eerder verzonden dan nadat de overdragende partij tenminste dertig dagen tevoren per aangetekende brief op dit verzuim opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven indien het verzuim in die tijd ten genoegen van Opstalhouder is opgeheven.*

#### *Indexering*

*De in dit artikel genoemde bedragen zullen jaarlijks worden geïndexeerd aan de hand van de 'consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens' op de meest recente tijdsbasis zoals dit cijfer wordt gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), en wel door vermenigvuldiging van de laatstgeldende boete (X) met een breuk waarvan de teller wordt gevormd door het indexcijfer voor het kalenderjaar voorafgaande aan de nieuwe periode (Y) en de noemer door het indexcijfer voor het kalenderjaar voorafgaand aan het jaar waarvoor de boete het laatst werd gewijzigd (Z).*

*(Aldus:  $X \times Y$  gedeeld door  $Z$  = nieuwe boete).*

*Door de indexering van de boete zal deze nimmer kunnen dalen onder het bedrag van de laatstgeldende boete.*

#### *Telecommunicatieregelgeving*

*De in deze bepalingen opgenomen bevoegdheden en bedingen zullen de bevoegdheden die Opstalhouder heeft op grond van de telecommunicatieregelgeving niet uitsluiten of beperken.*

#### *Tegenprestatie*

*Opstalhouder is ter zake van het recht van opstal geen tegenprestatie, canon of retributie verschuldigd.*

#### *Duur van het recht van opstal*

*Het recht van opstal eindigt zodra de Huurovereenkomst eindigt. Eigenaar kan het recht van opstal niet tussentijds opzeggen, behoudens in de gevallen in deze akte bepaald. Opstalhouder kan het recht van opstal tussentijds opzeggen.*

#### *Verhuur en ingebruikgeving recht van opstal*

*Opstalhouder kan het recht van opstal geheel of gedeeltelijk verhuren, of aan een ander in gebruik geven. Het is aan Opstalhouder toegestaan om haar apparatuur in het kader van de telecommunicatiewetgeving aan derden in gebruik te geven.*

#### *Waardering*

*Opstalhouder en Eigenaar waarderen het recht van opstal op nihil.*

#### *Belastingen*

*Alle belastingen en lasten, die, onder welke benaming ook, voor de tijd gedurende welke het recht van opstal zal bestaan, op of wegens de eigendom van de grond worden geheven, zijn voor rekening van Eigenaar behoudens voor zover die lasten of belastingen betrekking hebben op het recht van opstal en op de door Opstalhouder aangebrachte werken.*

*Wanneer Eigenaar belastingen of lasten, welke zoals hiervoor bedoeld ten laste van de Opstalhouder komen, heeft betaald, zal hij hiervan kennis geven aan Opstalhouder, die verplicht is binnen een maand nadien het betaalde bedrag aan Eigenaar te vergoeden.*

*Onvoorziene omstandigheden*

*Indien vijftientwintig jaren na de vestiging van het recht van opstal zijn verlopen, kan de rechter op grond van artikel 5:97 juncto 5:104 lid 2 Burgerlijk Wetboek op vordering van Eigenaar of Opstalhouder het recht van opstal wijzigen of opheffen op grond van onvoorziene omstandigheden, welke van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de akte van vestiging niet van Eigenaar of van Opstalhouder kan worden gevergd.*

*Einde recht van opstal*

*Het recht van opstal eindigt:*

- *door beëindiging van de Huurovereenkomst; of*
- *door opzegging door Opstalhouder; of*
- *door het einde van het gebruik en het verwijderen van de zendmast en telecommunicatie-apparatuur; of*
- *door het doen van afstand op de door de wet voorgeschreven wijze; of*
- *door de rechter op grond van het bepaalde in artikel 5:97 juncto 5:104 lid 2 Burgerlijk Wetboek; of*
- *op andere in de wet omschreven gronden.*

*Vergoedingsrecht bij einde recht van opstal*

*Opstalhouder heeft geen recht op vergoeding van de waarde van eventueel nog aanwezige kabels en leidingen ten tijde van de beëindiging, die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht.*

*Wegnemingsplicht*

*Opstalhouder heeft de bevoegdheid tijdens de duur van het recht van opstal werken die door hemzelf of een rechtsvoorganger onverplicht zijn aangebracht weg te nemen. Bij het einde van het recht van opstal is Opstalhouder verplicht de zendmast en telecommunicatie-apparatuur met de daarbij behorende kabels en werken voor zijn rekening en risico te verwijderen.*

***Voorbehoud eeuwigdurend zelfstandige rechten van opstal kabels en leidingen***

***Artikel 14.***

*Verkoper (hierna in dit artikel tevens aan te duiden als: "Opstalhouder") behoudt zich ten aanzien van het Verkochte twee zelfstandige zakelijke rechten van opstal voor,*



*strekkende tot het in eigendom hebben, houden, onderhouden en zo nodig vervangen van de in het Verkochte aanwezige telecommunicatie kabels en leidingen behorende bij de nog aan te leggen ruimte op het bij Opstalhouder in eigendom blijvende gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie N nummer 8711, een en ander zoals bij benadering aangegeven op de als **BIJLAGE V** aan deze akte te hechten tekeningen.*

#### *Inhoud en gebruik*

*De rechten van opstal houden in de bevoegdheid om in het Verkochte telecommunicatie kabels en leidingen in eigendom te hebben, omvattende voor wat de kabels betreft onder meer coaxiaal-, koper- en glasvezelkabels.*

*Koper dan wel zijn rechtsopvolger (hierna in dit artikel tevens aan te duiden als: "**Eigenaar**") zal te allen tijde toegang tot de telecommunicatie kabels en leidingen verschaffen aan Opstalhouder dan wel door haar in te schakelen derden.*

#### *Storingen*

*Om ongewenste storingen in het bedrijfsproces van Opstalhouder te voorkomen zal de Eigenaar nalaten om op een strook grond van minimaal één meter breedte aan weersijden van de hartlijn van de aanwezige telecommunicatie kabels en leidingen bouwwerken op te richten, werken te verrichten, goederen op te slaan, gesloten wegdekken aan te brengen, ontgrondingen te verrichten, rioleringen dan wel kabels aan te leggen, bomen of diepwortelende gewassen te planten, of aan derden opdracht of toestemming te verlenen tot de hiervoor opgesomde handelingen tenzij door de Eigenaar in overleg met de Opstalhouder voorzieningen zijn getroffen die een ongestoorde bedrijfsuitoefening door de Opstalhouder verzekeren. De Opstalhouder heeft het recht deze strook te ontdoen van wortels van bomen of beplantingen, die naar het oordeel van de Opstalhouder een ongestoorde uitoefening van het bedrijfsproces zouden kunnen belemmeren.*

#### *Onderhoud, vernieuwing en vervanging*

*De Eigenaar zal de telecommunicatie kabels en leidingen van de Opstalhouder gedogen en intact laten, de toegang hiertoe mogelijk maken, alsmede het onderhoud, de reparatie en eventuele vernieuwingen door de Opstalhouder en/of door de Opstalhouder daartoe aangewezen derden daarvan toestaan en gedogen. Bij de uitoefening van haar bevoegdheden zal de Opstalhouder zoveel mogelijk rekening houden met de belangen van de Eigenaar en zo weinig mogelijk belemmering, hinder of schade veroorzaken. De Opstalhouder verplicht zich om na ontgravingen en andere werkzaamheden het perceel zoveel als mogelijk in de oorspronkelijke staat terug te brengen. De Opstalhouder zal de schade van de Eigenaar ten gevolge van de uitoefening van de in dit artikel genoemde bevoegdheden vergoeden voor zover deze niet is te wijten aan een doen of nalaten van de Eigenaar of van personen of zaken voor wie hij, of zijn ondergeschikten, verantwoordelijk zijn. De Eigenaar zal zich onthouden van handelingen die tot gevolg kunnen hebben dat een ongestoorde*



*uitoefening van het bedrijfsproces van de Opstalhouder niet te allen tijde mogelijk is.*

*Verwijderingsplicht*

*Al hetgeen in strijd met de rechten van opstal op het registergoed is gebouwd, geplant of geplaatst, zal op eerste daartoe strekkend verzoek van de Opstalhouder worden verwijderd. Bij gebreke waarvan de Eigenaar voor iedere week, gedurende welke niet voldaan is aan deze bepaling, telkens een boete van honderdduizend euro (€ 100.000,00) ten bate van de Opstalhouder verbeurt, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van de Opstalhouder, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist. Deze aanmaning wordt niet eerder verzonden dan nadat de Eigenaar tenminste één week tevoren per aangetekende brief op de niet nakoming opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven, indien in die tijd ten genoegen van de Opstalhouder is voldaan aan de voorgeschreven bepalingen.*

*Kettingbeding*

*Bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht van het Verkochte, of het vestigen van een beperkt zakelijk recht daarop, moet het in dit artikel bepaalde, alsmede de onderhavige opnameverplichting zelve worden opgelegd in de akte van overdracht, respectievelijk de akte van vestiging van het beperkt zakelijk recht, op straffe van verbeurte van een boete van vijfhonderd duizend euro (€ 500.000,00) door de overdragende partij, die dit verzuimt en ingeval meer personen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd ten bate van de Opstalhouder te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist. Deze aanmaning wordt niet eerder verzonden dan nadat de overdragende partij tenminste dertig dagen tevoren per aangetekende brief op dit verzuim opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven indien in die tijd ten genoegen van de Opstalhouder is opgeheven.*

*Indexering*

*De in dit artikel genoemde bedragen zullen jaarlijks worden geïndexeerd aan de hand van de 'consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens' op de meest recente tijdsbasis zoals dit cijfer wordt gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), en wel door vermenigvuldiging van de laatstgeldende boete (X) met een breuk waarvan de teller wordt gevormd door het indexcijfer voor het kalenderjaar voorafgaande aan de nieuwe periode (Y) en de noemer door het indexcijfer voor het kalenderjaar voorafgaand aan het jaar waarvoor de boete het laatst werd gewijzigd (Z).*

*(Aldus:  $X \times Y$  gedeeld door  $Z$  = nieuwe boete).*

*Door de indexering van de boete zal deze nimmer kunnen dalen onder het bedrag van de laatstgeldende boete.*

*Telecommunicatieregelgeving*

*De in deze bepalingen opgenomen bevoegdheden en bedingen zullen de bevoegdheden die Opstalhouder heeft op grond van de telecomunicatieregelgeving niet uitsluiten of beperken.*

*Tegenprestatie*

*Opstalhouder is ter zake van de rechten van opstal geen tegenprestatie, canon of retributie verschuldigd.*

*Duur van de rechten van opstal*

*De rechten van opstal zijn eeuwigdurend.*

*De Eigenaar kan de rechten van opstal niet tussentijds opzeggen, behoudens in de gevallen in deze akte bepaald. Opstalhouder kan de rechten van opstal tussentijds opzeggen.*

*Vervreemding rechten van opstal en verhuur*

*Opstalhouder kan de rechten van opstal overdragen of toedelen, met erfdienstbaarheden bezwaren, splitsen door overdracht of toedeling van de rechten van opstal op een gedeelte van de zaak of verhuren, of aan een ander in gebruik geven. Het is aan Opstalhouder toegestaan om haar kabels en leidingen in het kader van de telecomunicatiewetgeving aan derden in gebruik te geven.*

*Onderopstal*

*Opstalhouder is bevoegd om de zaak waarop de rechten van opstal rusten, geheel of ten dele met een recht van onderopstal te bezwaren zonder voorafgaande toestemming van Eigenaar.*

*In geval van onderopstalrecht komen aan de onderopstalhouder niet meer bevoegdheden toe dan Opstalhouder heeft.*

*Het recht van onderopstal dat door Opstalhouder is gevestigd gaat bij het einde van zijn recht van opstal teniet, tenzij deze eindigt door vermenging of afstand.*

*Dit geldt niet indien Eigenaar bij een in de openbare registers ingeschreven notariële akte heeft verklaard met de vestiging van het recht van onderopstal in te stemmen.*

*Waardering*

*Opstalhouder en Eigenaar waarderen de rechten van opstal op nihil.*

*Belastingen*

*Alle belastingen en lasten, die, onder welke benaming ook, voor de tijd gedurende welke de rechten van opstal zullen bestaan, op of wegens de eigendom van de grond worden geheven, zijn voor rekening van Eigenaar behoudens voor zover die lasten of belastingen betrekking hebben op de rechten van opstal en op de door Opstalhouder aangebrachte werken.*

*Wanneer Eigenaar belastingen of lasten, die ten laste van Opstalhouder komen, heeft betaald, zal hij hiervan kennis geven aan Opstalhouder, die verplicht is binnen een maand nadien het betaalde bedrag aan Eigenaar te vergoeden.*

*Onvoorziene omstandigheden*

*Indien vijftientwintig jaren na de vestiging van de rechten van opstal zijn verlopen, kan de rechter op grond van artikel 5:97 juncto 5:104 lid 2 Burgerlijk Wetboek op vordering van Eigenaar of Opstalhouder de rechten van opstal wijzigen of opheffen op grond van onvoorziene omstandigheden, welke van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de akte van vestiging niet van Eigenaar of van Opstalhouder kan worden geleverd.*

*Einde rechten van opstal*

*De rechten van opstal eindigen:*

- *door opzegging door Opstalhouder; of*
- *door het doen van afstand op de door de wet voorgeschreven wijze; of*
- *door de rechter op grond van het bepaalde in artikel 5:97 juncto 5:104 lid 2 Burgerlijk Wetboek; of*
- *op andere in de wet omschreven gronden.*

*Vergoedingsrecht bij einde rechten van opstal*

*De Opstalhouder heeft geen recht op vergoeding van de waarde van nog aanwezige telecommunicatie kabels en leidingen ten tijde van de beëindiging, die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de Eigenaar tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen, na aftrek van hetgeen hij aan de Eigenaar uit hoofde van de rechten van opstal dient te voldoen, de kosten daaronder begrepen.*

*Wegnemingsrecht*

*De Opstalhouder heeft de bevoegdheid tijdens de duur van de rechten van opstal werken die door hemzelf of een rechtsvoorganger onverplicht zijn aangebracht weg te nemen. Bij het einde van de rechten van opstal is de Opstalhouder verplicht de door hemzelf of een rechtsvoorganger aangebrachte kabels en werken te verwijderen en het registergoed in de oorspronkelijke staat terug te brengen.*

***Vestiging erfdienstbaarheid van weg in geval van nood***

***Artikel 15.***

***1. Ten dienste van het aan Verkoper (hierna in dit artikel ook genoemd:***

***"Gerechtigde"), verblijvende gedeelte van perceel 8711, als heersend erf, en ten laste van het Verkochte, als dienend erf, wordt bij dezen door de Koper, (hierna in dit artikel ook genoemd: "Grondeigenaar"), aan de Verkoper verleend, die zulks aanneemt, de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting voor de gerechtigde(n) tot het dienend erf te dulden, dat de gerechtigde(n) tot het heersend erf, dan wel van hem aanwezige derden, bevoegd zijn om, in geval van nood, via het trappenhuis van de bebouwing op het dienend erf, te voet te komen van en gaan naar de openbare weg.***

***2. De ligging van de (nood)weg is bij benadering aangegeven op de aan deze akte als BIJLAGE VI te hechten tekening.***

***3. Ten aanzien van de erfdienstbaarheid gelden de volgende bepalingen:***

- *Het recht kan slechts worden uitgeoefend over het bij benadering op BIJLAGE VI aangegeven tracé.*

- *Het recht is verleend voor onbepaalde tijd en eindigt door schriftelijke opzegging door de Gerechtigde met een minimum opzeggingstermijn van één jaar.*
- *Het recht eindigt bij het einde van het gebruik van het heersend erf door de gerechtigde.*
- *Voor het recht is de gerechtigde geen retributie verschuldigd.*

#### ***Wijziging zakelijke rechten***

##### ***Artikel 16.***

***1. Verkoper is bereid om op voorstel van Koper in overleg te treden over een wijziging in de in artikel 13 tot en met 15 bedoelde zakelijke rechten in het kader van de (her)ontwikkeling van het Verkochte. Voor zover dit de verplaatsing van de telecommunicatieapparatuur met toebehoren van Verkoper meebrengt, geschiedt dit altijd voor rekening en risico van Koper. De notariële kosten wegens de vestiging van nieuwe zakelijke rechten en de eventueel daarmee samenhangende overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting komen voor rekening van Koper. Eventuele van derden benodigde toestemmingen en/of vergunningen in verband met de verplaatsing van de telecommunicatieapparatuur met toebehoren van Verkoper dienen door en op kosten van Koper te worden aangevraagd en rechtens onaantastbaar te zijn verkregen.***

***2. Verkoper zal ten behoeve van de (her)ontwikkeling van het Verkochte in overleg met Koper eenmalig overgaan tot verplaatsing van de op het Verkochte aanwezige zendmast(en) met toebehoren naar een in overleg tussen Partijen vast te stellen locatie op of nabij het Verkochte. Koper zal in dat geval aan Verkoper een zakelijk recht verlenen dat niet minder is en op niet meer bezwarende voorwaarden dan het recht op grond waarvan de op het Verkochte aanwezige zendmast(en) met toebehoren waren geplaatst. De aan deze verplaatsing verbonden kosten, inclusief de notariële kosten wegens de vestiging van nieuwe zakelijke rechten en de eventueel daarmee samenhangende overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting, worden door Verkoper gedragen. Eventuele van derden benodigde toestemmingen en/of vergunningen in verband met de verplaatsing van de zendmast(en) met toebehoren van Verkoper dienen door en op kosten van Verkoper te worden aangevraagd en rechtens onaantastbaar te zijn verkregen.***

***3. Koper is bereid om op voorstel van Verkoper in overleg te treden over een wijziging of uitbreiding van de in artikel 13 tot en met 15 bedoelde zakelijke rechten, in verband met de onderneming van en dienstverlening door Verkoper, waaronder onder meer doch niet uitsluitend wordt begrepen de noodzakelijke uitbreiding van de telecommunicatieapparatuur met toebehoren van Verkoper.***

***De notariële kosten wegens de vestiging of uitbreiding van (nieuwe) zakelijke rechten en/of de verkoop en levering van grond en de eventueel daarmee samenhangende overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting komen voor rekening van Verkoper.***

***4. Koper verplicht het in lid 3 van dit artikel bepaalde bij iedere vervreemding – de***

*vestiging van een beperkt zakelijk recht daaronder begrepen – uitdrukkelijk ten behoeve van Verkoper te bedingen en op te nemen in de betreffende akte van levering of vestiging van een beperkt zakelijk recht, zulks op verbeurte aan Verkoper van een dadelijk opeisbare boete ter grootte van tien procent van de Koopprijs, onverminderd de rechten van Verkoper overigens geleden schade te verhalen.*

#### **Kabels en leidingen**

##### **Artikel 17.**

*1. De kabels en leidingen welke zich in het Verkochte bevinden en welke zijn aangegeven op de aan deze akte als **BIJLAGE V** gehechte tekening zullen door Verkoper voor het einde van de Huurovereenkomst of, indien Partijen anders overeenkomen, op een later gelegen tijdstip, worden verwijderd. Het verwijderen van de kabels en leidingen zal zoveel mogelijk tussen Partijen over en weer worden afgestemd en gecoördineerd met de eventuele (her)ontwikkeling van het Verkochte.*

*2. De kosten van verwijdering van voormelde kabels en leidingen komen voor rekening van Verkoper. Eventuele baten welke met de verwijdering van voormelde kabels en leidingen samenhangen, waaronder onder meer begrepen (de waarde van) de materialen waaruit de kabels en leidingen zijn vervaardigd, komen ten gunste van Verkoper.*

#### **Toestemming doorverkoop binnen zeven maanden; kettingbeding**

##### **Artikel 18.**

*1. Het is Koper niet toegestaan om binnen zeven (7) maanden na de Transportdatum zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper het Verkochte – geheel of gedeeltelijk – te vervreemden, dan wel handelingen te verrichten die aan vervreemding gelijk kunnen worden gesteld. Verkoper is bevoegd om de toestemming onder voorwaarden te verlenen en zal deze toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. Koper zal Verkoper schriftelijk en onder opgaaf van de relevante informatie, waaronder in ieder geval de naam van de beoogde rechtsopvolger(s), om toestemming verzoeken.*

*Verkoper zal binnen vier weken na ontvangst van het schriftelijk verzoek schriftelijk aan Koper meedelen of en onder welke voorwaarden toestemming wordt verleend, bij gebreke waarvan toestemming wordt geacht te zijn verleend.*

*Onder vervreemding wordt onder meer verstaan het verlenen/vestigen van beperkte (genots-)rechten en/of overdracht in economische zin.*

*Onder vervreemding wordt tevens verstaan het door overdracht of andere overgang van aandelen, dan wel door overgang van stemrecht op aandelen, door het nemen van aandelen of het anderszins verkrijgen van de zeggenschap over de activiteiten van Koper door een of meer anderen, in de zin van het SER-besluit Fusiegedragsregels 2000. Hoewel Koper dit wellicht niet in de hand heeft, zal niettemin bij een vervreemding als in de vorige zin bedoeld, de hierna bedoelde boeteregeling onverkort toepassing vinden.*

*Verkoper verleent thans reeds voor alsdan toestemming voor vervreemding van het Verkochte, als bedoeld in dit artikel, aan een middellijk of onmiddellijk honderd procent (100%) dochtervennootschap van Koper.*

*2. Bij overtreding van de in het voorgaande lid van dit artikel bedoelde bepaling, verbeurt Koper aan Verkoper een zonder rechterlijke tussenkomst, onmiddellijk opeisbare boete ter grootte van vijftientig procent (25%) van de Koopprijs.*

*3. Koper is verplicht het in dit artikel bepaalde bij iedere vervreemding – de vestiging van een beperkt zakelijk recht daaronder begrepen – uitdrukkelijk ten behoeve van Verkoper te bedingen en op te nemen in de betreffende akte van levering of vestiging van een beperkt zakelijk recht, zulks op verbeurte aan Verkoper van een dadelijk opeisbare boete ter grootte van tien procent (10%) van de Koopprijs, onverminderd de rechten van Verkoper overigens geleden schade te verhalen.*

#### ***Bouwplannen koper***

##### ***Artikel 19.***

*Verkoper zal geen bezwaar maken tegen de herontwikkelings-/bouwplannen van Koper of diens rechtsopvolgers, tenzij de bedrijfsvoering van en/of dienstverlening door Verkoper door de herontwikkelings-/bouwplannen van Koper zou worden belemmerd of gehinderd.*

#### ***Noodtrap***

##### ***Artikel 20.***

*Partijen zijn overeengekomen dat zij, ingeval van sloop van het Verkochte, in overleg treden over de locatie waar de nieuw te bouwen noodtrap (aan de buitenzijde) voor en door Verkoper wordt gerealiseerd. De nieuw te realiseren trap wordt bij voorkeur niet gerealiseerd tegen de zuidgevel van het deel dat Verkoper in eigendom voorbehoudt.*