

Dossiernummer: 98829/gvb  
**E16382/1**

**AKTE VAN LEVERING**

*(Project Buiksloterham Cityplots te Amsterdam / kavel C11)*

Heden, \*, verschenen voor mij, \*, notaris te Amsterdam:

1. \*,  
 te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Synchroon B.V.**, statutair gevestigd te Utrecht, kantoor houdende te 3521 AZ Utrecht, Stadsplateau 14, correspondentieadres: 3500 AK Utrecht, Postbus 431, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder dossiernummer 24437966, hierna te noemen: verkoper;
2. \*  
 hierna \*tezamen te noemen: koper.

De comparanten, handelend als vermeld, verklaarden:

**A. Preamble**

1. Verkoper en koper hebben met betrekking tot het hierna te omschrijven verkochte een koopovereenkomst gesloten, hierna te noemen: de koopovereenkomst.
2. De koopovereenkomst bevindt zich onder berusting van Brummelhuis Notarissen in Amsterdam.

**B. Levering**

Verkoper heeft blijkens de koopovereenkomst verkocht aan koper en koper heeft gekocht van verkoper, op grond waarvan verkoper bij deze aan koper levert, die verklaarde bij deze te aanvaarden, \*ieder voor de onverdeelde helft:

1. het voortdurend recht van erfpacht van het appartementsrecht - eigendom van de gemeente Amsterdam – rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte(n) en verder toebehoren, gelegen op de vierde verdieping van het gebouw, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 8, plaatselijk bekend 1031 HS Amsterdam, Leen Jongewaardkade 131, kadastraal bekend **gemeente Amsterdam, sectie K, nummer 11635 A-8**, uitmakende het tweehonderdeenzeventig/eenduizend achthonderdvierendertigste (271/1.834<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het gebouw met toebehoren, welk gebouw onder meer bevat tien (10) woningen, gelegen op de begane grond, eerste tot en met zesde verdieping, een stallingsruimte voor fietsen en scooters en verder toebehoren, plaatselijk bekend 1031 HS Amsterdam, Leen Jongewaardkade 117 tot en met 135 (oneven nummers), ten tijde van de splitsing in appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, nummer 11498, (ongeveer) groot vierhonderd zestien vierkante meter (416 m<sup>2</sup>) aan welk perceel door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend;  
 hierna ook te noemen: het verkochte B.1;

2. het eenduizend negenhonderdachtentwintig/tweehonderdvierendertigduizend zeshonderdtwintigste (1.928/234.620<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in het voortdurend recht van erfpacht van een perceel bouwterrein, gelegen aan en nabij het Ina van Faassenhof te Amsterdam, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend **gemeente Amsterdam, sectie K, nummer 11506**, (ongeveer) groot éénduizend zeshonderdachtenveertig vierkante meter (1.648 m<sup>2</sup>), waaraan door het Kadaster voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, met de zich in casu quo op dat terrein gesitueerde werken waaronder met name wordt begrepen de gemeenschappelijke binnenterrein, omvattende onder meer de toegangswegen/paden, afscheiding(en), terreinmarkeringen, verlichtingsarmaturen/masten en overige inrichting van de terreindelen, de onder de verharding van wegen/paden eventueel gelegen riolering- en of drainageleidingen tot aan het gemeenterioolstelsel inclusief de ten behoeve van een goede afwatering in wegen/paden aangelegde afvoerputten, hemelwaterafvoerleidingen, waterreservoir (indien aanwezig), leidingen voor NUTS-voorzieningen en al het geen zich overigens in of op het terrein bevindt, ten behoeve van de aanliggende kavels (C1 tot en met C3, C6 tot en met C18, C20 en C26), zoals aangegeven op de uitgiftetekening nummer T21000138 van vijftien april tweeduizend eenentwintig, welk terrein tot mandelig nut zal worden bestemd voor de aan het mandelig binnenterrein gelegen kavels C1 tot en met C3, C6 tot en met C18, C20 en C26, bij akte voor mr. M.G. Brummelhuis, notaris te Amsterdam, te verlijden.
- Voormeld perceel is belast met een zakelijk recht van opstalrecht voor een hybride stadsverwarmingsinstallatie met bijbehorende kabels, leidingen, netwerken en verder toebehoren op acht juni tweeduizend eenentwintig voor genoemde notaris Brummelhuis verleden, ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Westpoort Warmte B.V., gevestigd te Amsterdam, kantoor houdende te 102 BR Amsterdam, Hoekenrode 8, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder dossiernummer 34121626, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 op negen juni tweeduizend eenentwintig in deel 81467, nummer 32.
- Het hiervoor onder B.2 genoemde onverdeeld aandeel in de mandeligheid bedraagt voor kavel C11 in totaal eenduizend negenhonderd achtentwintig/drieëntwintigduizend vierhonderdtweeënzestigste (1.928/23.462<sup>e</sup>). Het gebouw bestaat uit tien (10) woningen. Ieder draagt voor een zelfde aandeel bij, zijnde een/tiende (1/10<sup>e</sup>).
- Het aandeel is derhalve per woning eenduizend negenhonderd achtentwintig/tweehonderdvierendertigduizend zeshonderdtwintigste (1.928/234.620<sup>e</sup>) hierna ook te noemen: het verkochte B.2.
- Het verkochte B.1 en het verkochte B.2 hierna tezamen ook te noemen: het verkochte. Publiekrechtelijke beperkingen
- Blijkens een kadastraal uittreksel de dato heden zijn ten aanzien van voormelde

kadastraal (grond)percelen geen andere publiekrechtelijke beperkingen bekend dan de navolgende, woordelijk luidende:

**"Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster**

*Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming*

**Betrokken bestuursorgaan** Gemeente Amsterdam **Afkomstig uit stuk** Hyp4 79588/00124 *Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)*

**Ingeschreven op** 04-11-2020 om 14:02

**Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster**

*Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake*

*vergunningenstelsel Splitsing Betrokken (rechts)persoon Gemeente Amsterdam,*

**datum in werking** achttien januari tweeduizend vierentwintig **Afkomstig uit stuk** Hyp4 88050/143 *Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)* **Ingeschreven op** 29-01-2024 om 11:08"

Voorts bestaat ten aanzien van voormeld kadastraal perceel een besluit op grond van artikel 110 I Wet Geluidhinder bestaat, welk besluit is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 op zeven juni tweeduizend twaalf in deel 61447 nummer 121.

**C. Koopsom en kwijting**

De koopsom tussen verkoper en koper bedraagt:

\* (inclusief de verschuldigde omzetbelasting, , welk bedrag door koper werd gestort op een rekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het Notarisambt van Brummelhuis Notarissen en voor welk bedrag de koper bij deze volledige kwijting wordt verleend.

**D. Voorgaande verkrijging**

Het verkochte B.1 werd door verkoper verkregen – tezamen met meer registergoederen – door de inschrijving bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op eenendertig maart tweeduizend tweeëntwintig in register Hypotheken 4, deel 83927, nummer 59, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom en de verschuldigde omzetbelasting op diezelfde dag verleden voor mr. L.J.J. van der Kloes, destijds toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van genoemde notaris Brummelhuis, mede verband houdende met een akte van bekrachtiging op elf april tweeduizend tweeëntwintig verleden voor genoemde toegevoegd notaris Van der Kloes, van welke akte van bekrachtiging een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op diezelfde dag in register Hypotheken 4, deel 84020, nummer 77. Het verkochte B.2 werd door verkoper verkregen – tezamen met meer registergoederen – door de inschrijving bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 op negen juni tweeduizend eenentwintig in deel 81467, nummer 40, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom en de verschuldigde omzetbelasting, op acht juni tweeduizend eenentwintig verleden voor genoemde notaris Brummelhuis.

**E. Bepalingen tussen verkoper en koper**

Verkoper en koper zijn voorts de navolgende bepalingen overeengekomen, welke gebaseerd zijn op - dan wel een nader tussen hen overeengekomen uitwerking

inhouden van - de koopovereenkomst.

**Kosten en rechten**

1. Alle kosten en belastingen, waaronder de notariële en kadastrale kosten, wegens levering van het verkochte, zijn voor rekening van verkoper.

**Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat**

2. Het verkochte wordt aan koper geleverd:
  - a. onvoorwaardelijk;
  - b. niet bezwaard met beslagen en/of hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
  - c. niet bezwaard met kwalitatieve verplichtingen;
  - d. niet bezwaard met beperkte rechten, waaronder erfdienstbaarheden, anders dan hierna vermeld;
  - e. niet belast met andere (bijzondere) lasten en beperkingen uit een overeenkomst, anders dan hierna vermeld.

De (af)levering van het verkochte vindt plaats in de staat waarin het zich heden bevindt.

Het verkochte is vrij van huur en elk ander gebruik(srecht)

**Baten, lasten en risico**

3. Vanaf heden komen alle op het verkochte rustende zakelijke lasten en belastingen, alsmede alle eventuele baten, ten laste casu quo ten gunste van koper. Vanaf heden gaan alle risico's voor het verkochte, waaronder begrepen die van brand- en stormschade, op koper over.

**Ontbindende voorwaarden uit de onderliggende overeenkomst**

4. Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst zijn thans vervallen. Noch verkoper noch koper kan zich ter zake van de onderwerpelijke levering of de daaraan ten grondslag liggende overeenkomst op een ontbindende voorwaarde beroepen.

**Woningborg**

5. Het verkochte B.1. maakt onderdeel uit van een nieuwbouwproject waarop van toepassing is de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Koper verklaart van verkoper het betreffende waarborgcertificaat te hebben ontvangen.

**Energielabel**

6. De koper verklaart het energielabel voor het verkochte B.1. van verkoper te hebben ontvangen.

**Van kracht blijvende overeenkomst**

7. Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken blijft tussen verkoper en koper het bij de koopovereenkomst overeengekomene onverminderd van kracht.

**F. Bijzondere lasten en beperkingen**

Ten aanzien van bestaande en bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar voor wat betreft:

- a. een akte van splitsing in appartementsrechten/vestiging erfdienstbaarheden op eenendertig maart tweeduizend tweeëntwintig voor genoemde toegevoegd notaris Van der Kloes verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op een april tweeduizend tweeëntwintig

in register Hypotheken 4, in deel 83940, nummer 49, meer speciaal naar het daarin van toepassing verklaarde de bepalingen van het modelreglement (met uitzondering van de Annex), vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en opgenomen in een akte op negentien december tweeduizend zeventien verleden voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 op diezelfde dag in deel 72212 nummer 160, welke bepalingen, evenals de verdere inhoud van de akte van splitsing en een eventueel huishoudelijk reglement, mede verbindend zijn voor koper, in welke akte onder meer het navolgende voorkomt, woordelijk luidende als volgt:

**“Vestiging erfdiensbaarheden**

*De Gemeente en de Stichting vestigen bij deze om niet de navolgende erfdiensbaarheden over en weer ten behoeve en ten laste van de percelen, zoals aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening, kadastraal bekend **gemeente Amsterdam, sectie K, nummers:***

- **11499 (kavel C10);**
  - **11498 (kavel C11);**
  - **11497 (kavel C12);**
  - **11496 (kavel C13),**
- a. *de erfdiensbaarheid, inhoudende verplichting om te gedogen over en weer van versnijding en/of overbouw, in verband met de bouwkundige aansluiting van de zijgevels van een betreffende bouwkavel met de zijgevels van de naastgelegen bouwkavels in geval van gelijk, hoger en/of dieper bouwen tijdens de uitvoering van het huidige bouwplan, alsmede bij op- of uitbouwen in de toekomst, uit te voeren zoals beschreven in het Handboek Technische Informatie "Bouwkundige aansluitingen tussen (rij)woningen";*
  - b. *de erfdiensbaarheid, inhoudende de verplichting om te gedogen, over en weer, om eigenaren van een bouwkavel in de gelegenheid te stellen het project te realiseren overeenkomstig de goedgekeurde bouwplannen, waaronder het mogen aanleggen, hebben en houden van (afvoer)leidingen, buizen, kabels, bouwkundige inankering en inbalking enzovoorts, alsmede de verplichting tot het toestaan op eigen erf voor het plegen van onderhoud tijdens de bouw en in de toekomst aan de naastgelegen kavels door of namens de eigenaren van die kavels;*
  - c. *de erfdiensbaarheid, inhoudende de verplichting over en weer om te gedogen de toestand waarin een kavel en de naastgelegen kavels zich ten opzichte van elkaar zullen bevinden na afbouw van de in uitvoering zijnde goedgekeurde bouwplannen, voor zover die toestand strijdig mocht zijn met de wettelijke bepalingen omtrent de rechten van naburige erven, daaronder begrepen (niet limitatief):*
    - *de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, al dan niet in gescheiden leidingsystemen, ten behoeve van aanvoer van water en afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën door rioleringswerken, drainagesystemen of anderszins;*

- de aanwezigheid van kabels ten behoeve van elektra, telefoon-, radio- en/of televisie-aansluiting.
- de aanwezigheid van eventuele inbalking, inankering, licht en uitzicht, gelijk-, hoger-, dieper-, op-, uit- of overbouw;
- alle overige kabels en leidingen benodigd voor de aansluiting van de woningen op de openbare (nuts)voorzieningen.
- benodigde kasten, leidingen, muurankers aan / in de gevel t.b.v. openbare verlichting.

Alle kosten van onderhoud en vernieuwing van ieder gedeelte van de betreffende werken worden gedragen door de eigenaren van die percelen, die ervan profiteren, voor gelijke delen.

Voormelde erfdienstbaarheden geven aan de eigenaar van het heersend erf zo nodig het recht het dienend erf te betreden, indien dit voor het genot van die erfdienstbaarheid en het onderhoud of de vernieuwing van de betreffende werken nodig is.”; alsmede

2. voormelde akte vestiging opstalrecht ten behoeve van een hybride stadsverwarmingsinstallatie (deel 81467, nummer 32), woordelijk luidende:

“Vestiging opstalrecht

De eigenaar vestigt bij deze ten behoeve van de opstaller, die verklaart aan te nemen, het zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek, op:

- het perceel, gelegen aan en nabij het Ina van Faassenhof te Amsterdam, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend **gemeente Amsterdam, sectie K, nummers:**
  - **11505**, (ongeveer) groot eenduizend driehonderd negenendertig vierkante meter (1.339 m<sup>2</sup>); en
  - **11506**, (ongeveer) groot ééduizend zeshonderdachtenveertig vierkante meter (1.648 m<sup>2</sup>),

waaraan door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte zijn toegekend en zoals is aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening T2100186 de dato twaalf april tweeduizend eenentwintig,

welk recht van opstal zal worden gerekend te zijn ingegaan op **zestien mei tweeduizend eenentwintig**.

Voormeld perceel met nummer **11505** is belast met een zakelijk recht van opstal ten behoeve van een openbare energievoorziening op heden voor genoemde notaris Brummelhuis verleden, ten behoeve van de naamloze vennootschap: Liander N.V., statutair gevestigd te Arnhem, kantoor houdende te 6812 AH Arnhem, Utrechtseweg 68, correspondentieadres: 6920 AB Duiven, Postbus 50, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder dossiernummer 08021677, van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

**Publiekrechtelijke beperkingen**

**“Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster**

*Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014*  
**Betrokken (rechts)persoon** Gemeente Amsterdam **Afkomstig uit stuk Hyp4**  
 79582/00166 *Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)*

**Ingeschreven op 04-11-2020 om 12:33**

**Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster**

*Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming*

**Betrokken bestuursorgaan** Gemeente Amsterdam **Afkomstig uit stuk Hyp4**  
 79588/00124 *Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)*

**Ingeschreven op 04-11-2020 om 14:02"**

**Overige inschrijvingen**

*Ten aanzien van voormeld kadastrale perceel bestaat een besluit op grond van artikel 110 I Wet Geluidhinder, welk besluit is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4 op zeven juni tweeduizend twaalf in deel 61447 nummer 121.*

**Retributie verschuldigd**

*Enzovoorts.*

*Op het te vestigen opstalrecht zullen de volgende voorwaarden van toepassing zijn:*

**artikel 1: omschrijving opstalrecht**

- a. *het opstalrecht bestaat uit en is bestemd tot het aanbrengen, in eigendom hebben, houden, gebruiken en onderhouden van een hybride stadsverwarmingsinstallatie bestaande uit een warmteoverdrachtstation en een koudebron met bijbehorende meet- en regelapparatuur, schakelaars en de in- en uitvoerende kabels ten behoeve van een energievoorziening. De inpandige ruimte ten behoeve van het warmteoverdrachtstation omvat het exclusieve gebruik van de installatieruimte van eenhonderd zesentwintig vierkante meter bruto vloeroppervlak (126 m<sup>2</sup> bvo), waarin het warmteoverdrachtstation is gevestigd; de koudebron is gelegen op het mandelige terrein, de elementen van het opstalrecht en de locaties van de onderdelen worden weergegeven in de tekening T2100186 de dato twaalf april tweeduizend eenentwintig;*
- b. *het opstalrecht mag alleen worden gebruikt overeenkomstig de onder 1a omschreven bestemming;*
- c. *de opstaller casu quo personen door opstaller aan te wijzen is/zijn gerechtigd om ten behoeve van het beheer en onderhoud door het gebouw en/of terrein te komen en te gaan van en naar (onderdelen van) het warmteoverdrachtstation of de koudebron, onder de verplichting voor de opstaller deze bevoegdheid op de minst bezwarende wijze te (doen) gebruiken;*
- d. *het opstalrecht wordt voor bepaalde tijd gevestigd en eindigt -onverlet het onder artikel 9 gestelde- op de datum, dat de exploitatie van de onder lid a. opgenomen bestemming door de opstaller wordt beëindigd;*

**artikel 2: vergoeding opstalrecht**

*Enzovoorts.*

**artikel 3: aanvaarding toestand bij levering**

- a. *de gemeente zal de percelen, waarop het opstalrecht betrekking heeft, niet bouwrijp en/of gesaneerd leveren en aldus leveren in de staat waarin het zich ten tijde van de terbeschikkingstelling bevinden. De opstaller zal de gemeente nimmer kunnen aanspreken op grond van de milieukundige staat van de percelen. De opstaller doet bij voorbaat afstand van alle aanspraken op schadevergoeding die hij zou kunnen doen gelden terzake van de schade ten gevolge van of in verband met het feit dat de milieukundige toestand een andere is dan opstaller voor ogen staat en tevens kan het geen aanleiding zijn tot ontbinding van de overeenkomst dan wel vernietiging van de benodigde notariële akte tot vestiging van het opstalrecht;*
- b. *het opstalrecht wordt gevestigd op twee terreinen, de opstaller is er in dit verband mee bekend, dat het terrein waarop de inpandige installatieruimte van het opstalrecht wordt gevestigd (kavel C26), wordt gesplitst in appartementsrechten en vervolgens in erfpacht zal worden uitgegeven ten behoeve van een parkeergarage met een commerciële plint, het terrein waarop de bron als deel van het opstalrecht wordt gevestigd (mandelige kavel) in erfpacht wordt uitgegeven en onbebouwd blijft; in dit kader:*
  1. *verklaart de opstaller zich nadrukkelijk bekend met:*
    - *de splitsingsakte en de gevolgen die de splitsing ten aanzien van het opstalrecht met zich meebrengt;*
    - *de voorwaarden waaronder deze erfpachten worden gevestigd en de beperkingen die deze ten aanzien van het opstalrecht met zich meebrengen;*
    - *de samenhang tussen het opstalrecht en de erfpachten met betrekking tot de boven het opstalrecht / de opstallen op te richten, tot de erfpachten behorende bebouwing;*
  2. *zullen zo mogelijk bij de vestiging van het opstalrecht worden gevestigd al zodanige erfdienstbaarheden als noodzakelijk blijken te zijn tussen onderscheiden perceelsgedeelten waarop het opstalrecht en de erfpacht betrekking hebben;*
  3. *zal de gemeente als grondeigenaar met de vestiging van de vorenbedoelde erfdienstbaarheden instemmen overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 3 Burgerlijk Wetboek;*

artikel 4: bestemming en gebruik

- a. *de met het opstalrecht te belasten terreinen mogen alleen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming als onder artikel 1 omschreven;*
- b. *de vorenbedoelde bestemming en het vorenbedoelde gebruik mogen zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders niet worden gewijzigd; Burgemeester en Wethouders mogen toestemming als hiervoor bedoeld niet zonder redelijke gronden weigeren;*
- c. *Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden verbinden, waaronder herziening van de*



*financiële voorwaarde waaronder het opstalrecht is gevestigd, en/of een tijdsbepaling;*

*artikel 5: lasten en belasting*

*alle rijks-, provinciale, regionale, gemeentelijke of waterschapsbelastingen, alsmede alle andere lasten welke op of ter zake van de eigendom van het opstalrecht zijn en worden geheven, komen vanaf de ingangsdatum van het opstalrecht voor rekening van de opstaller; de lasten die de gemeente voor de opstaller mocht hebben betaald dienen op eerste aanzegging aan de gemeente te worden vergoed;*

*artikel 6: verplichtingen / verbodsbepalingen*

- a. de opstaller is verplicht de op het terrein te realiseren bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis binnen vierentwintig (24) maanden na de ingangsdatum van het opstalrecht te voltooien en in bedrijf te nemen;*
- b. de opstaller is verplicht het terrein en de daarop staande bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis behoorlijk te onderhouden en in behoorlijke staat in stand te houden; bij het gedeeltelijk of volledig tenietgaan, waaronder mede wordt verstaan gehele of gedeeltelijke sloop, dient de opstaller de bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis zo spoedig mogelijk te (doen) herbouwen en/of te (doen) herstellen;*
- c. de opstaller is verplicht, op, in, aan of boven het perceel en de opstallen de aanwezigheid van door of vanwege de gemeente aangebrachte leidingen, kabels, vezels en andere inrichtingen voor communicatieve doeleinden, palen, rioleringen, drainagebuizen en andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden te gedogen en toe te laten dat deze voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd wanneer dit door Burgemeester en Wethouders zal worden gelast; alle schade welke een onmiddellijk gevolg is van de uitvoering van vorenbedoelde werkzaamheden of de aanwezigheid van vorenbedoelde voorzieningen zal na overleg met de opstaller door de gemeente naar haar keuze op haar kosten worden hersteld of aan de opstaller vergoed;*
- d. het is de opstaller niet geoorloofd, dat op het terrein bij de aanvang van het opstalrecht aanwezige, of daarop later gerealiseerde bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis geheel of gedeeltelijk te slopen/verwijderen zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders; Burgemeester en Wethouders mogen de hiervoor bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren; Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden te verbinden;*
- e. het is de opstaller niet geoorloofd in en/of aan de op het terrein aanwezige bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis verandering te brengen zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders; Burgemeester en Wethouders mogen de hiervoor bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren; Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming*

- voorwaarden, waaronder herziening van de financiële voorwaarden waaronder het opstalrecht is gevestigd, en/of een tijdsbepaling verbinden;
- f. *het is de opstaller niet geoorloofd in noch op het terrein of aan de op het terrein aanwezige bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis werkzaamheden te verrichten, een bedrijf uit te oefenen en/of voorwerpen te plaatsen of aan te brengen, waarvan naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar vanuit een oogpunt van welstand of aantasting van de hygiëne van het milieu te duchten is zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders; Burgemeester en Wethouders mogen de hiervoor bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren; Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden, onder andere herziening van de financiële voorwaarde(n) waaronder het opstalrecht is gevestigd, en/of een tijdsbepaling verbinden;*

artikel 7: bezwaring en overgang van het opstalrecht

- a. *het opstalrecht mag niet zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders worden overgedragen of toegedeeld, noch gesplitst door overdracht van de zaak, noch gesplitst in appartementsrechten, noch met hypotheek of enig ander zakelijk recht worden bezwaard; Burgemeester en Wethouders mogen de hiervoor bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren; Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden verbinden, waaronder herziening van de financiële voorwaarde(n) waaronder het opstalrecht is gevestigd, en/of een tijdsbepaling; voor de toepassing van deze voorwaarde wordt onder overdracht mede begrepen de inbreng in een vennootschap;*
- b. *van overgang en/of bezwaring van het opstalrecht als hiervoor onder lid a. bedoeld, wordt, indien en nadat zulks door Burgemeester en Wethouders is toegestaan, binnen zes (6) maanden aan Burgemeester en Wethouders kennis gegeven met overlegging van bewijsstukken, waaruit die overgang of bezwaring blijkt en een authentiek afschrift of uittreksel van de in de openbare registers overgeschreven titel hetwelk ook de dagtekening, het deel en het nummer van de overschrijving vermeldt;*
- c. *zolang een kennisgeving als bedoeld in het voorgaande lid niet of onvolledig is gedaan, kan de opstaller aan het feit van de overgang of bezwaring generlei rechtsgevolg tegenover de gemeente ontlennen;*
- d. *de opstaller is zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders niet bevoegd het terrein en de opstallen, waarop het opstalrecht betrekking heeft, te verhuren en/of te verpachten; Burgemeester en Wethouders mogen de hiervoor bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren; Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden, waaronder herziening van de financiële voorwaarde waaronder het opstalrecht is gevestigd en/of een tijdsbepaling verbinden;*

- e. *de opstaller is verplicht zich te onthouden van al datgene, wat ten gevolge kan hebben, dat derden op het terrein en/of het daarop gebouwde cum annexis zakelijke of persoonlijke rechten verkrijgen, waarvan het voortbestaan niet afhankelijk is van het opstalrecht;*
- f. *de opstaller is verplicht zich te onthouden van al datgene, wat een overgang van het opstalrecht kan veroorzaken of ten gevolge kan hebben, waardoor de bepalingen van het opstalrechtcontract op dat opstalrecht niet van toepassing zouden zijn;*

artikel 8: vrijwaring door de opstaller

*de opstaller vrijwaart de gemeente voor alle vergoedingen van kosten, schade en rente, waartoe zij ingevolge het bepaalde bij artikel 6:174 van het Burgerlijk Wetboek mocht worden veroordeeld;*

artikel 9: beëindiging van het opstalrecht door de gemeente

- a. *de gemeente kan de opstalrechten beëindigen om redenen van algemeen belang, waaronder mede wordt verstaan de uitvoering van gemeentelijke ruimtelijke plannen, en wegens het in ernstige mate tekortschieten in de nakoming van zijn verplichtingen door de opstaller, waaronder het niet uitoefenen gedurende een periode van drie jaren van het gebruik waartoe het opstalrecht is bestemd. De beëindiging geschiedt door opzegging van het opstalrecht nadat Burgemeester en Wethouders een daartoe strekkend besluit hebben genomen;*
- b. *Burgemeester en Wethouders geven de opstaller, de hypotheekhouder(s) en eventuele derde-belanghebbenden schriftelijk kennis van hun voornemen tot beëindiging van het opstalrecht, waarbij zij gemotiveerd uiteenzetten welke de redenen zijn, die de beëindiging van het opstalrecht rechtvaardigen. Tevens maken Burgemeester en Wethouders het voornemen tot beëindiging algemeen bekend;*
- c. *omtrent hun voornemen tot beëindiging van een opstalrecht nemen Burgemeester en Wethouders geen besluit, zolang niet tenminste twee maanden sedert de dagtekening van de in lid b. bedoelde schriftelijke kennisgeving van hun voornemen tot beëindiging aan de opstaller, de hypotheekhouder(s) en eventuele derdebelanghebbenden zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de opstaller, de hypotheekhouder(s) en eventuele derdebelanghebbenden bezwaren tegen het voornemen bij Burgemeester en Wethouders inbrengen;*
- d. *Burgemeester en Wethouders besluiten met meeweging van de ingebrachte bezwaren. Burgemeester en Wethouders nemen geen besluit dan nadat de raad een ontwerpbesluit is toegezonden en in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van Burgemeester en Wethouders te brengen;  
Indien Burgemeester en Wethouders niet binnen een jaar na dagtekening van het in lid b. bedoelde schrijven besluiten tot beëindiging van het opstalrecht, wordt het in lid b. bedoelde voornemen geacht niet te hebben bestaan;*

- e. *het besluit van Burgemeester en Wethouders bepaalt de dag, waartegen het opstalrecht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt plaats per exploit en met inachtneming van een termijn van tenminste één jaar. De opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan hypotheekhouder(s) en aan anderen, die als beperkt gerechtigde(n) of beslaglegger(s) op het opstalrecht in de openbare registers staan ingeschreven;*
- f. *indien op de dag, dat het opstalrecht eindigt, het terrein en de opstal niet zijn ontruimd, kan de gemeente zonder nadere ingebrekestelling de ontruiming, op kosten van de opstaller, doen bewerkstelligen, met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de opstaller;*

artikel 10: beëindiging van het opstalrecht door de opstaller

*indien het opstalrecht zal worden beëindigd wegens de beëindiging van de exploitatie door de opstaller, als hiervoor onder artikel 1 lid d. bedoeld, dan dient de opstaller de beoogde beëindiging tenminste drie (3) maanden vóór de datum van die beoogde beëindiging aan Burgemeester en Wethouders mede te delen; bedoelde beëindiging zal nooit eerder ingaan dan drie (3) maanden na de hiervoor genoemde mededeling aan Burgemeester en Wethouders;*

artikel 11: vrijwaring voor rechten van derden bij beëindiging

*de opstaller staat er voor in en vrijwaart de gemeente, dat bij de beëindiging van het opstalrecht geen persoonlijke of zakelijke rechten van derden op het opstalrecht rusten of jegens de gemeente geldend (kunnen) worden gemaakt;*

artikel 12: toestand bij levering bij beëindiging opstalrecht

*de opstaller is gehouden de opstallen bij beëindiging van het opstalrecht op aanwijzing van de gemeente en binnen een door de gemeente te bepalen redelijke termijn te ontdoen van alle aan de opstaller toebehorende kabels, leidingen, aansluitingen, bedrijfsmiddelen en dergelijke, elk met hun toebehoren;*

artikel 13: aantekening in openbare registers

*indien het opstalrecht op één der wijzen, zoals omschreven in artikelen 9 of 10 is geëindigd, zal de gemeente daarvan op kosten van de opstaller aantekening laten doen in de openbare registers;*

artikel 14: boete

*bij elke niet-nakoming van één der verplichtingen, welke de opstaller ter zake van het haar verleende opstalrecht zijn opgelegd, verbeurt deze, hetzij zij de opstaller is aan wie oorspronkelijk het opstalrecht door de gemeente is verleend, hetzij zij deze krachtens algemene of bijzondere titel in dat recht is opgevolgd, indien zij ook na aanzegging door de gemeente in gebreke blijft binnen een in die aanzegging op te nemen termijn aan die verplichting te voldoen, een door Burgemeester en Wethouders te bepalen boete van ten hoogste éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00) ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen 30 dagen na een daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders;*

artikel 15: samenloop van rechtsmiddelen/vorderingen van gemeente

*voor zover in de bepalingen, waaronder de vestiging van het opstalrecht heeft plaatsgevonden aan Burgemeester en Wethouders enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht van de gemeente, alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke haar ten dienste staan of toekomen, aan te wenden of in te stellen, voor zover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk is beperkt;*

*Enzovoorts."*

### **G. Lidmaatschap Vereniging van Eigenaars**

Voorts verklaarde de verkoper dat aan het verkochte conform artikel 5:125 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek is verbonden het kwalitatieve lidmaatschap van de Vereniging van Eigenaars.

Derhalve is koper in zijn hoedanigheid van gerechtigde tot het verkochte van rechtswege lid van bedoelde Vereniging van Eigenaars.

Het bestuur van de desbetreffende Vereniging van Eigenaars is tijdig voor het verlijden van de onderhavige akte verzocht een schriftelijke verklaring af te geven, als bedoeld in artikel 5:122 leden 5 en 6 van het Burgerlijk Wetboek.

De door het bestuur afgegeven verklaring is aan deze akte gehecht.

### **H Erfpachtvoorwaarden**

#### **Verkochte sub B.1**

Op het verkochte sub B.1. zijn van toepassing de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, welke Algemene Bepalingen zijn vastgesteld door de Raad van de Gemeente Amsterdam bij zijn besluit van vijftien november tweeduizend, nummer 689, en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, voormalige vestiging te Amsterdam, op zeven en twintig december twee duizend, in register Hypotheken 4, deel 17109, nummer 37,

met inachtneming van de bij besluit nummer 226/640 de dato één oktober tweeduizend veertien vastgestelde afwijking van artikel 7 lid 1, en de bij zijn besluiten nummer 226/640 van één oktober tweeduizend veertien en nummer 263/1257 van vijftentwintig november tweeduizend vijftien vastgestelde aanwijzing omtrent de toepassing van de artikelen 8 lid 2 en 9 lid 2 van die bepalingen, hierna te noemen: de Algemene Bepalingen 2000.

Te dezen wordt tevens verwezen naar de bijzondere bepalingen die zijn opgenomen in de akte van uitgifte in voortdurende erfpacht en verticale splitsing op eenendertig maart tweeduizend tweeëntwintig verleden voor mr. L.J.J. van der Kloes, destijds toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van genoemde notaris Brummelhuis, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op eenendertig maart tweeduizend tweeëntwintig in register Hypotheken 4 in deel 83927 nummer 58, mede verband houdende met een akte van bekrachtiging op elf april tweeduizend tweeëntwintig verleden voor genoemde toegevoegd notaris Van der Kloes, van welke akte van bekrachtiging een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op diezelfde dag in register Hypotheken 4, deel 84020, nummer 76, welke bijzondere bepalingen woordelijk luiden als volgt:

“b. onder de volgende bijzondere bepalingen:

1. afwijking Algemene Bepalingen 2000  
in afwijking van artikel 7 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 zal het canonpercentage worden vastgesteld op drie procent (3%) indien bepaling overeenkomstig het in dat lid gestelde, tot een lager canonpercentage zou leiden;
2. de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, dient te worden aanvaard in de feitelijke en juridische staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat:
  - A. de zaak bij aanvang van de erfpacht vrij is van zakelijke en persoonlijke lasten, voor zover het bestaan daarvan de gemeente redelijkerwijs bekend kon zijn; zulks evenwel behoudens eventuele door verjaring ontstane erfdiensbaarheden zoals die zich uit de feitelijke situatie ter plekke manifesteren;
  - B. de gemeente is niet verantwoordelijk voor schade voortvloeiende uit de aanwezigheid van funderingen, funderingsresten en/of andere obstakels, welke de bouw hinderen danwel het gebruik van de grond beperken. Erfpachter vrijwaart de gemeente van elke aansprakelijkheid in deze;
  - C. alle rechten en verplichtingen van de gemeente in haar hoedanigheid van appartementseigenaar, zoals deze zijn vastgelegd in de splitsingsakte, overgaan op de erfpachter;
  - D. de eventuele medewerking aan wijzigingen van de splitsingsakte, dan wel opheffing van de splitsing de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders behoeft;
  - E. deze zaak bij aanvang van het erfpachtrecht in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming en met inachtneming van in het hierna onder III gestelde geschikt is voor de in de bijzondere bepalingen 3a. genoemde bestemmingen;
    - I. de erfpachter verklaart nadrukkelijk mee bekend te zijn met:
      1. de uitgevoerde sanering van het perceel volgens het leeflaagprincipe, waarbij op de, na ontgravingen aanwezige verontreinigde grondlagen, een schone leeflaag van tenminste één (1,0) meter is aangebracht met daaronder een geotextiel;
      2. de staat waarin het terrein zich ten tijde van de levering bevond. De bodem onder het geotextiel is licht (tot sterk) verontreinigd. De kwaliteit van de bodem onder en boven de leeflaag ter plaatse van de woningen is middels een nulonderzoek bepaald, dit nulonderzoek is aan de notariële akte gehecht en met de akte in de openbare registers ingeschreven;
      3. de na te noemen beperkingen in het gebruik;
        - a. de leeflaag moet in stand worden gehouden. Wanneer de leeflaag wordt doorgraven of wanneer (graaf)werkzaamheden worden verricht dan is het noodzakelijk om een melding vanuit het Besluit Uniforme

*Saneringen (zogenaamde BUS-melding) te verrichten of een saneringsplan op te laten stellen dat beschikt moet worden (vanuit de Wet bodembescherming);*

- b. vanwege de vereiste drooglegging mogen de woningen niet met een kruipruimte worden gebouwd. De ruimte ten behoeve van de inspectie van de aanwezige installaties dient luchtdicht afgesloten te worden ten opzichte van bovenliggende ruimten;*

*II. erfpachter verklaart de gemeente te vrijwaren van schade- en compensatieaanspraken van hemzelf, zijn huurders en eventuele derde belanghebbenden uit hoofde van de hierna onder III aan de erfpachter opgelegde verplichtingen en gebruiksbeperkingen;*

*III. in verband met de milieuhygiënische bodemgesteldheid, de saneringswijze en de na deze sanering in de grondlagen onder de leeflaag aanwezige bodemverontreiniging dient de erfpachter de volgende restricties en aanwijzingen in acht te nemen teneinde te garanderen, dat op het terrein en/of de daarop te realiseren opstallen geen concentraties van schadelijke stoffen zullen optreden boven de door de GGD opgestelde Gezondheidsnormen: onverminderd zijn eigen verantwoordelijkheden met betrekking tot het functioneren van de leeflaag is de erfpachter verplicht:*

- 1. de dikte en de kwaliteit van de leeflaag te handhaven;*
- 2. eventuele terreinophogingen uit te voeren met schone grond, hetgeen hij tot één (1) jaar na het opbrengen van de terreinophoging aan de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (hierna: bevoegd gezag) aan moet kunnen tonen door middel van een keuring conform het Bouwstoffenbesluit of een overig door het bevoegd gezag goed te keuren bewijsmiddel;*
- 3. bij voorgenomen ontgravingen in de leeflaag aan het bevoegd gezag melding te doen en in dat kader door het bevoegd gezag gegeven aanwijzingen op te volgen;*
- 4. aan de uitvoering van het (na)zorgplan medewerking te verlenen;*
- 5. toe te laten dat (periodiek) luchtmetingen en inspecties worden verricht en*
- 6. aan aanwijzingen van of namens het bevoegd gezag uitvoering te geven;*

*3a. de te vormen erfpachtrechten hebben de volgende samenstelling en bestemming:*

- A. tien (10) erfpachtrechten, elk omvattende één (1) appartementsrecht bestemd tot meergezinskoopwoning cum annexis in totaal eenduizend driehonderd negenentwintig vierkante meter gebruiksoppervlak (1.329 m<sup>2</sup> GO) (eenduizend negenhonderd vijftien vierkante meter bruto vloeroppervlakt (1.915 m<sup>2</sup> BVO);*

- 3b. *de erfpachter is verplicht de erfpachtrechten overeenkomstig de onder 3a. genoemde bestemming(en) te gebruiken;*
- 3c. *de onbebouwde terreingedeelten behorende tot één van de appartementsrechten dan wel de gemeenschap zijn bestemd tot tuin en dienen overeenkomstig deze bestemming te worden ingericht en gebruikt;*
- 3d. *de onbebouwde delen tussen de gevellijn van de op het perceel te realiseren/gerealiseerde bebouwing en het trottoir zijn zogeheten margestroken. Deze terreingedeelten mogen niet worden bebouwd en dienen voor de gezamenlijke erfpachters, conform de aanwijzingen van de gemeente, en door en voor rekening van de erfpachters te worden ingericht, beheerd en onderhouden;*
- 3e. *de erfpachter is verplicht om deelgenoot te worden in de mandeligheid met betrekking tot het op tekening nummer T2100138 van vijftien april tweeduizend eenentwintig met lijnarcering aangegeven binnenterrein, welk terrein eveneens in erfpacht is uitgegeven. De erfpachter verklaart bekend te zijn met de op dit erfpachtrecht toepasselijke voorwaarden.*
4. *de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:*
- *de verplichting de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, tezamen met de zakelijk gerechtigden tot de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten te realiseren conform het door de gemeente goedgekeurde bouwplan;*
  - *de verplichting om de appartementsrechten overeenkomstig de bestemming(en) te gebruiken; en*
  - *het verbod het bouwvolume van de in erfpacht uitgegeven appartementsrechten te wijzigen;*
- zoals vermeld in de artikelen 13, 15 en 16 van de Algemene Bepalingen 2000 en de mogelijkheid van herziening van de canon bij wijziging van de bestemming, het gebruik of de bebouwing;*
- 5a. *de erfpachter is verplicht om gezamenlijk met de beperkt gerechtigden van de overige in het gebouw gelegen appartementsrechten met de realisering van het appartementencomplex aan te vangen binnen zes (6) maanden na ingangsdatum van het erfpachtrecht en dient vervolgens voortvarend met de bouw voort te gaan;*
- 5b. *de realisering van het appartementencomplex en de inrichting van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid binnen zesendertig (36) maanden na de datum van ingang van het erfpachtrecht;*
- 5c. *van het gestelde onder de leden a en b mag slechts worden afgeweken na voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders;*
- 6a. *de erfpachter is verplicht de opstal(len) geschikt te maken voor aansluiting op het stadsverwarmingsnet en een aansluiting voor stadsverwarming te laten realiseren, tenzij de erfpachter een duurzamer alternatief realiseert, dan wel energieneutraal bouwt;*
- 6b. *de erfpachter is verplicht de gerechtigde tot de stadsverwarmingsinstallatie te allen tijde toegang te verlenen ten behoeve van aanleg, inspectie, onderhoud,*



reparatie en vervanging;

7. de erfpachter is gerechtigd tot het overbouwen van de aangrenzende, tot het openbaar areaal bestemde gronden, voor zover deze eigendom van de gemeente zijn en voor zover dit volgt uit de uitvoering van het bouwplan waarop door de gemeente een omgevingsvergunning is afgegeven.

### **C. Bouwblok**

De gemeente verklaarde voorts dat in voormeld besluit is vastgesteld, dat:

- a. het hiervoor vermelde terrein een bouwblok vormen, waarvan de grenzen zullen worden gevormd door de (niet gemeenschappelijke) kadastrale grenzen van het terrein;
- b. als datum, met ingang waarvan voor het eerst een appartementsrecht in voortdurende erfpacht is uitgegeven, aan te nemen de datum waarop het erfpachtrecht van de bij deze akte uitgegeven en aanvaarde appartementsrechten is ingegaan, zijnde **zestien maart tweeduizend tweeëntwintig**;
- c. het eerste erfpachtijdvak voor het hiervoor onder a. omschreven bouwblok derhalve zal eindigen op **vijftien maart tweeduizend tweeënzeventig**;
- d. dat de halfjaarlijkse termijnen van de canon moeten worden voldaan vóór of op de zestiende maart en de zestiende september van elk jaar.

### **D. Overdracht van het recht op levering van het erfpachtrecht**

De Alliantie wenst derden de mogelijkheid te bieden om voor eigen rekening en risico erfpachtrechten over te nemen voordat wordt voldaan aan de verplichtingen zoals opgenomen in artikel 13 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 (inrichting en ingebruikneming erfpacht door de Alliantie).

De Alliantie beoogt daarmee deze derden erfpachtrechten zelf voor eigen gebruik, verkoop of als belegging, woningen en een commerciële ruimte te laten ontwikkelen en realiseren.

Artikel 14 van de Algemene Bepalingen 2000 bepaalt dat het de erfpachter zonder toestemming van het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam niet is toegestaan zijn erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen of toe te delen dan wel een beperkt recht te vestigen waardoor het gebruik van het perceel door derden wordt verkregen, alvorens hij heeft voldaan aan zijn verplichtingen ingevolge artikel 13 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000.

De gemeente zal aan de Alliantie toestemming verlenen tot overdracht van (een of meer van) de erfpachtrechten voordat aan de verplichtingen zoals opgenomen in artikel 13 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 is voldaan, onder de voorwaarden dat:

1. de Alliantie aan alle voorwaarden opgenomen in artikel 6 van de SOK heeft voldaan;
2. de Alliantie totdat aan alle verplichtingen zoals opgenomen in de SOK en in artikel 13 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 is voldaan, garant staat voor nakoming van alle verplichtingen die voortvloeien uit voormelde erfpachtaanbieding de dato tien maart tweeduizend tweeëntwintig met kenmerk 2022-2299; en

3. *de Alliantie de toepasselijkheid van artikel 13 en 14 van de AB 2000 doorlegt aan de opvolgende erfpachters, die de toepasselijkheid van deze artikelen aanvaarden. Zolang niet op een de gemeente conveniërende wijze aan deze voorwaarden is voldaan, zal de gemeente geen toestemming tot overdracht van de erfpachtrechten aan derden te verlenen.*

*De Alliantie dient de opvolgende erfpachter erop te wijzen dat het op grond van deze artikelen de koper van de Alliantie zonder de voorafgaande toestemming van Burgemeester en Wethouders niet is toegestaan de erfpacht geheel of gedeeltelijk over te dragen voordat hij aan de verplichtingen zoals opgenomen in artikel 13 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 (inrichting en ingebruikneming erfpacht door erfpachter) heeft voldaan.*

*De Alliantie dient er voor zorg te dragen, dat de uit de algemene en bovenstaande bijzondere bepalingen voortvloeiende rechten en verplichtingen als ook alle overige rechten en verplichtingen uit deze erfpachtaanbieding voor zover zij op de opvolgende erfpachters van toepassing zijn ook in het Kavelpaspoort en/of de koopovereenkomst worden opgenomen.*

*De Alliantie blijft op basis van de SOK naast eventuele derden hoofdelijk aansprakelijk voor alle verplichtingen die voortvloeien uit erfpachtovereenkomsten of erfpachtrechten betreffende het plangebied (op tekening nummer 2017-118 de dato vijftieng april tweeduizend achttien aangegeven met C alsmede op tekening nummer T2000585 de dato vijftien april tweeduizend eenentwintig aangegeven met C1 tot en met C3, C6 tot en met C18, C20 en C26 en mandeligheid C, reststroken CA en CB) totdat aan alle verplichtingen is voldaan zoals omschreven in artikel 13 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000.*

*De Alliantie informeert kopers van erfpachtrechten betreffende het plangebied die zelf de ontwikkeling en realisatie van de kavels ter hand nemen volledig over alle daarmee samenhangende publiekrechtelijke risico's.*

*De Alliantie zal zo mogelijk en nodig voorzien in een terugnamerecht casu quo terugleververplichting indien derden niet tijdig starten met de bouw.*

#### **E. Verticale erfpachtsplitsing**

*Voorts komen partijen overeen het bij deze akte gevestigde voortdurend recht van erfpacht te splitsen in de navolgende **tien (10)** voortdurende rechten van erfpacht, te weten:*

- ***tien (10)** erfpachtrechten, elk omvattende één (1) appartementsrecht bestemd tot meergezinskoopwoning cum annexis, indexnummers 1 tot en met 10, zulks voor elk (onder)appartementsrecht tegen een indexcanon, grondwaarde, oppervlakte en overige erfpachtgegevens zoals vermeld in de aan deze akte te hechten financiële bijlage, welke bijlage wordt geacht integraal onderdeel uit te maken van deze akte en mee zal worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4.*

#### **Toestemming verticale splitsing**

*De toestemming als bedoeld in artikel 22 lid 1 van de Algemene Bepalingen wordt voor deze verticale splitsing geacht te zijn verleend.”*

*De erfpacht is voortdurend.*

De canon is voor het eerste erfpachttijdvak van vijftig jaar vooruitbetaald. Het eerste erfpachttijdvak loopt van zestien maart tweeduizend tweeëntwintig tot en met vijftien maart tweeduizend tweeënzeventig.

Verkochte sub B.2.

Op het sub B.2. vermelde erfpachtrecht zijn van toepassing de Algemene Bepalingen 2000.

Te dezen wordt tevens verwezen naar de akte van uitgifte in voortdurende erfpacht mandelig terrein op acht juni tweeduizend eenentwintig verleden voor genoemde notaris Brummelhuis, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op negen juni tweeduizend eenentwintig in register Hypotheken 4 in deel 81467 nummer 36, welke bijzondere bepalingen woordelijk luiden als volgt:

*"b. naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene Bepalingen 2000 zullen de volgende bijzondere bepalingen van kracht zijn, waarin met "Burgemeester en Wethouders", wordt bedoeld Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam:*

*1. Afwijking Algemene Bepalingen 2000*

*in afwijking van artikel 7 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 zal het canonpercentage worden vastgesteld op drie procent (3%) indien bepaling overeenkomstig het in dat lid gestelde, tot een lager canonpercentage zou leiden;*

*2. de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, dient te worden aanvaard in de feitelijke en juridische staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat:*

*A. het perceel bij aanvang van de erfpacht vrij is van zakelijke en persoonlijke lasten, voor zover het bestaan daarvan de gemeente redelijkerwijs bekend kon zijn; zulks evenwel behoudens eventuele door verjaring ontstane erfdiensbaarheden zoals die zich uit de feitelijke situatie ter plekke manifesteren;*

*B. deze zaak, waarop appartementsrechten betrekking hebben belast is met één opstalrecht met betrekking tot een bron ten behoeve van een hybride stadsverwarmingsinstallatie;*  
*in dit kader:*

*1. verklaart de erfpachter zich nadrukkelijk bekend met:*

- de voorwaarden die op dit opstalrecht van toepassing zijn en de beperkingen die dit opstalrecht ten aanzien van de erfpacht met zich meebrengen; en*
- de samenhang tussen opstalrecht en de erfpacht met betrekking tot de boven het opstalrecht/de opstallen op te richten, tot de erfpacht behorende bebouwing;*

*2. zullen, zo mogelijk bij de vestiging van de erfpacht, worden gevestigd al zodanige erfdiensbaarheden als noodzakelijk blijken te zijn tussen onderscheiden perceelsgedeelten waarop het opstalrecht en de erfpacht betrekking hebben; zal de gemeente als grondeigenaar met*

*de vestiging van de vorenbedoelde erfdiensbaarheden instemmen overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek;*

- C. *de gemeente is niet verantwoordelijk voor schade voortvloeiende uit de aanwezigheid van funderingen, funderingsresten en/of andere obstakels, welke de bouw hinderen dan wel het gebruik van de grond beperken. Erfpachter vrijwaart de gemeente van elke aansprakelijkheid in deze;*
- D. *het terrein is bij aanvang van het erfpachtrecht in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming en met inachtneming van in het hierna onder III gestelde geschikt voor de in de bijzondere bepalingen 3a. en 3c. genoemde bestemmingen;*
  - I. *de erfpachter verklaart nadrukkelijk mee bekend te zijn met:*
    - 1. *de uitgevoerde sanering van het perceel volgens het leeflaagprincipe, waarbij op de, na ontgravingen aanwezige verontreinigde grondlagen, een schone leeflaag van tenminste één (1,0) meter is aangebracht met daaronder een geotextiel;*
    - 2. *de staat waarin het terrein zich ten tijde van de levering bevindt. De bodem onder het geotextiel is licht (tot sterk) verontreinigd. De kwaliteit van de bodem onder en boven de leeflaag ter plaatse van de woningen is middels een nulonderzoek bepaald, dit nulonderzoek is aan de notariële akte gehecht en met de akte in de openbare registers ingeschreven;*
    - 3. *de na te noemen beperkingen in het gebruik;*
      - a. *de leeflaag moet in stand worden gehouden. Wanneer de leeflaag wordt doorgraven of wanneer (graaf)werkzaamheden worden verricht dan is het noodzakelijk om een melding vanuit het Besluit Uniforme Saneringen (zogenaamde BUS-melding) te verrichten of een saneringsplan op te laten stellen dat beschikt moet worden (vanuit de Wet bodembescherming);*
      - b. *vanwege de vereiste drooglegging mogen de woningen niet met een kruipruimte worden gebouwd. De ruimte ten behoeve van de inspectie van de aanwezige installaties dient luchtdicht afgesloten te worden ten opzichte van bovenliggende ruimten;*
  - II. *erfpachter verklaart de gemeente te vrijwaren van schade- en compensatieaanspraken van hemzelf, zijn huurders en eventuele derde belanghebbenden uit hoofde van de hierna onder III aan de erfpachter opgelegde verplichtingen en gebruiksbeperkingen;*
  - III. *in verband met de milieuhygiënische bodemgesteldheid, de saneringswijze en de na deze sanering in de grondlagen onder de leeflaag aanwezige bodemverontreiniging dient de erfpachter de volgende restricties en aanwijzingen in acht te nemen teneinde te garanderen, dat op het terrein en/of de daarop te realiseren*

*opstellen geen concentraties van schadelijke stoffen zullen optreden boven de door de GGD opgestelde gezondheidsnormen.*

*Onverminderd zijn eigen verantwoordelijkheden met betrekking tot het functioneren van de leeflaag is de erfpachter verplicht:*

- 1. de dikte en de kwaliteit van de leeflaag te handhaven;*
  - 2. eventuele terreinophogingen uit te voeren met schone grond, hetgeen hij tot één (1) jaar na het opbrengen van de terreinophoging aan de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (hierna: bevoegd gezag) aan moet kunnen tonen door middel van een keuring conform het Bouwstoffenbesluit of een overig door het bevoegd gezag goed te keuren bewijsmiddel;*
  - 3. bij voorgenomen ontgravingen in de leeflaag aan het bevoegd gezag melding te doen en in dat kader door het bevoegd gezag gegeven aanwijzingen op te volgen;*
  - 4. aan de uitvoering van het (na)zorgplan medewerking te verlenen;*
  - 5. toe te laten dat (periodiek) luchtmetingen en inspecties worden verricht; en*
  - 6. aan aanwijzingen van of namens het bevoegd gezag uitvoering te geven;*
- 3a. het op tekeningnummer nummer T21000138 van vijftien april tweeduizend eenentwintig met enkele lijn arcering aangegeven terrein, groot éénduizend zeshonderdachtenveertig vierkante meter (1.648 m<sup>2</sup>) is bestemd tot gemeenschappelijk binnentuin, omvattende onder meer de toegangswegen/paden, afscheiding(en), terreinmarkeringen, verlichtingsarmaturen/masten en overige inrichting van de terreindelen, de onder de verharding van wegen/paden eventueel gelegen riolering- en of drainageleidingen tot aan het gemeenterioolstelsel inclusief de ten behoeve van een goede afwatering in wegen/paden aangelegde afvoerputten, hemelwaterafvoerleidingen, waterreservoir (indien aanwezig), leidingen voor NUTS-voorzieningen en al het geen zich overigens in of op het terrein bevindt, ten behoeve van de aanliggende kavels (C1 tot en met C3, C6 tot en met C18, C20 en C26), zoals aangegeven op de uitgiftetekening nummer T21000138 van vijftien april tweeduizend eenentwintig en dient overeenkomstig deze bestemming te worden ingericht en blijvend worden gebruikt;*
- 3b. het voornoemde terrein zal moeten worden bestemd tot mandeligheid (mandelige zaak) als bedoeld in artikel 60 en verder van boek 5 Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de erfpachters van op de uitgiftetekening T21000138 van vijftien april tweeduizend eenentwintig aangegeven erfpachtrechten (terreinen/appartementsrechten, (C1 tot en met C3, C6 tot en met C18, C20 en C26), elk onverdeeld gerechtigde(n) tot de onderhavige mandelige zaak;*
- 3c. de erfpachters van de voornoemde terreinen/appartementsrechten zijn alsdan*

- op grond van de wet verplicht deelgenoot in de mandelige zaak;*
- 3d. *het aandeel in de mandelige zaak is slechts overdraagbaar tezamen met de overdracht van de erfpacht ten behoeve waarvan de mandeligheid mede is gevestigd of – indien de erfpacht in appartementsrechten is gesplitst – tezamen met de overdracht van het appartementsrecht mede omvattend een onverdeeld aandeel in de erfpacht ten behoeve waarvan de mandeligheid is gevestigd;*
- 3e. *de mandelige zaak wordt op kosten van de deelgenoten ingericht, onderhouden, geëxploiteerd en gereinigd; met dit onderhoud wordt in ieder geval bedoeld:*  
*het onderhouden van de toegangswegen/paden, afscheidingen, terreinmarkeringen, verlichtingsarmaturen/masten en overige inrichting van de terreindelen, erfscheidingen, de onder de verharding van de straatjes eventueel gelegen drainage- en/of rioleringsleidingen tot aan het gemeenteriool inclusief de ten behoeve van een goede afwatering in wegen/paden aangelegde afvoerputten, hemelwaterafvoerleidingen, waterreservoir (indien aanwezig), leidingen voor nutsvoorzieningen, en werken en al hetgeen zich overigens in of op het mandelig terrein bevindt;*
4. *de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:*
- *de verplichting het terrein in te richten conform het door de gemeente goedgekeurde inrichtingsplan;*
  - *de verplichting om het terrein en de overeenkomstig de bestemming(en) te gebruiken en te onderhouden;*
  - *het verbod de inrichting te wijzigen;*
- zoals vermeld in de artikelen 13, 15 en 16 van de Algemene Bepalingen 2000 en de mogelijkheid van herziening van de canon bij wijziging van de bestemming, het gebruik of de bebouwing;*
- 5a. *de inrichting van het terrein dient te zijn voltooid binnen zestig (60) maanden na de datum van ingang van het erfpachtrecht;*
- 5b. *van lid a mag slechts worden afgeweken na voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders.*

*Het terrein is reeds geruime tijd bij de erfpachter in gebruik."*

Het recht van erfpacht is voortdurend. Het eerste erfpachttijdvak loopt van zestien mei tweeduizend eenentwintig tot en met vijftien mei tweeduizend eenenzeventig

De erfpachtcanon voor het verkochte B.2 bedraagt nihil.

### **I. Stadsverwarming**

Verkoper heeft met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Westpoort Warmte B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, kantoor houdende te 1102 BR Amsterdam, Hoekenrode 8, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder dossiernummer 34121626, een projectovereenkomst gesloten voor warmte en comfortkoeling met hybride Warmte en Koude Opslag (WKO), hierna ook te noemen: de Overeenkomst.

Koper is verplicht de onderhavige woning aan te sluiten (en aangesloten te houden) op het stadsverwarmingsnet middels een afleverset/warmtewisselaar met verbruiksmeter

in de meterkast.

Hierbij gelden de navolgende artikelen 6 en 9, zoals opgenomen in de Overeenkomst, welke artikelen woordelijk luiden als volgt:

1. **“6. Kettingbeding**

6.1 Synchron verbindt zich jegens Westpoort Warmte om bij elke verhuur en bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van een woning (en/of commerciële ruimte) dan wel bij het verlenen van enig zakelijk, gebruiks- of genotsrecht daarop, de uit de in artikel 9 lid 1 bedoelde artikelen voortvloeiende rechten en verplichtingen, alsmede het bepaalde in dit lid 1, aan de opvolgende eigenaar/rechthebbende van elke woning (en/of commerciële ruimte) op te leggen en te bedingen ten behoeve van Westpoort Warmte en haar eventuele rechtsopvolgers.

6.2 Bij niet of onvolledige nakoming van het bepaalde in lid 1 zijn Synchron alsmede diens rechtsopvolgers aan Westpoort Warmte onmiddellijk en zonder rechterlijke tussenkomst een niet voor verrekening vatbare direct opeisbare boete van éénmalig € 5.000,00 (zegge vijfduizend Euro) per woning of commerciële ruimte verschuldigd. Dit met in achtname van het gestelde onder 6.5.

6.3 Synchron zal bij overtreding of niet-nakoming van het bepaalde in lid 1 in verzuim zijn na het verloop van een in een ingebrekestelling genoemde redelijke termijn, zodat de bedongen boete, na het verstrijken van de in de ingebrekestelling genoemde termijn, terstond zal kunnen worden gevorderd.

6.4 Dit kettingbeding geldt slechts voor een bepaalde tijd, namelijk voor de duur van 30 jaar. Dit betekent dat vanaf 2051 dit kettingbeding geen werking meer heeft en derhalve niet meer hoeft te worden doorgelegd aan opvolgende eigenaren/rechthebbenden.

6.5 Dit kettingbeding geldt niet voor levering en of afname energie huishoudelijke gebruikers.”

**“9. Eigendom, overdracht verplichtingen bij vervreemding aangesloten perceel Eigendom en zakelijk recht**

9.1 Alle in deze overeenkomst genoemde en door Westpoort Warmte gebouwde of in aanbouw zijnde (delen van) opstallen, Warmte-infrastructuur, Aansluitingen, Warmtepompen, bronnen of Onderstations inclusief de daarop eventueel naderhand aangebrachte wijzigingen zijn en blijven in volle eigendom van Westpoort Warmte, die daarover ingeval van storingen en/of onderhoudswerkzaamheden door Westpoort Warmte te allen tijde zal kunnen beschikken en welke door Synchron en diens rechtsopvolger(s) ongemoeid zullen worden gelaten. De eigenaar van het Perceel en/of diens beheerder zal Westpoort Warmte voorzien van een toegangsmogelijkheid zodat de in pandige ruimte voor Westpoort Warmte 24/7 bereikbaar is. Voor Westpoort Warmte is toegang tot aansluitingen en delen van de warmte-infrastructuur in woningen en commerciële voorzieningen slechts mogelijk na overleg met (de beheerder van) de eigenaar, dan wel gebruiker(s)/bewoner(s). Voor ingrijpende onderhoudswerkzaamheden zal Westpoort Warmte vooraf overleg voeren met (de beheerder van) de eigenaar, dan wel gebruiker(s)/bewoner(s).”

2. Bij wijze van derdenbeding ten behoeve van Westpoort Warmte B.V. alsmede voor zichzelf bedingt verkoper van koper, gelijk koper zulks aanvaardt, dat koper jegens de verkoper alsmede jegens Westpoort Warmte B.V. verplicht is om bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte, dan wel bij het verlenen van enig zakelijk gebruiksrecht of genotsrecht daarop of op een deel daarvan, de voor koper uit lid 1 van dit artikel voortvloeiende verplichtingen aan de betreffende rechtsopvolger casu quo rechtverkrijgende in de betreffende authentieke akte van levering casu quo vestiging op te leggen en te bedingen ten behoeve van zowel koper zelf als ten behoeve van Westpoort Warmte B.V. en elk van diens opeenvolgende rechtsopvolgers, zulks op straffe van een aan Westpoort Warmte B.V. dan wel diens opeenvolgende rechtsopvolgers te verbeuren boete van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per overtreding, alsmede een aan verkoper te verbeuren boete van eveneens vijfduizend euro (€ 5.000,00) per overtreding, onverminderd dat Westpoort Warmte B.V. respectievelijk de verkoper recht heeft op schadevergoeding zo diens schade meer bedraagt dan de aldus in totaal door koper verbeurde boete: de verkoper en Westpoort Warmte B.V. kunnen elk afzonderlijk de voor hen uit deze bepaling voortvloeiende rechten uitoefenen.

#### **J. Aanvaarding/derden**

Koper verklaarde bekend te zijn met voormelde lasten en beperkingen, erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen, ketting- en derdenbedingen, waaronder nadrukkelijk begrepen de bepalingen zoals opgenomen in artikel 13 en 14 van de Algemene Bepalingen 2000, en deze uitdrukkelijk te aanvaarden.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper aan koper dient op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper expliciet aanvaard.

Voor zover hiervoor rechten zijn bedongen ten behoeve van derden, worden die rechten bij deze door verkoper - vrijwillig waarnemende de belangen van deze derden - voor die derden aangenomen.

#### **K. Volmachten**

1. Koper verleent tot twee jaar na de oplevering van de gemeenschappelijke zaken en gedeelten van het gebouw bij deze onherroepelijk volmacht (met de macht van substitutie) aan verkoper en het bestuur van de Vereniging van Eigenaars tot:
  - a. het vestigen of doen vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van de appartementsrechten en/of het gebouw, als vereist door de gemeente, casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven, dan wel voortvloeiende uit het gebruik en de feitelijke situatie; en
  - b. het zo nodig wijzigen en/of aanvullen van de splitsingsakte(n) en tekening, teneinde deze akte aan te passen aan de feitelijke situatie, waaronder mede begrepen de feitelijke situatie die ontstaat casu quo die is ontstaan nadat de aannemer conform en met inachtneming van het daaromtrent bepaalde in de met de verkoper gesloten (aannemings)overeenkomst wijzigingen in het gebouw heeft doorgevoerd.



Van het voornemen tot gebruikmaking van de afgegeven volmacht zal door verkoper danwel het bestuur schriftelijk aan koper moeten worden kennis gegeven onder mededeling van hetgeen zal geschieden.

Indien door verkoper danwel het bestuur niet binnen twee jaar na oplevering van de gemeenschappelijke zaken en gedeelten van het gebouw aan koper kennis is gegeven, dat van de door hen afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, zal geen gebruik (meer) mogen worden gemaakt van de afgegeven volmachten. Iedere eigenaar is verplicht bij overdracht van zijn appartementsrecht aan de opvolgende eigenaar de verplichting op te leggen eveneens de volmacht als hiervoor vermeld aan verkoper en het bestuur te verlenen, welke verplichting dient te worden opgelegd aan iedere opvolgende eigenaar gedurende de periode dat het gebouw zal worden gerealiseerd en tot twee jaar na de oplevering van de gemeenschappelijke zaken en gedeelten van het gebouw, zulks op straffe van een direct opeisbare boete van vijftienduizend euro (€ 15.000,00) ten behoeve van verkoper en de Vereniging van Eigenaars.

2. Koper verleent bij deze onherroepelijk volmacht (met het recht van substitutie) aan verkoper en de medewerkers van Brummelhuis Notarissen te Amsterdam, welke volmacht tien (10) jaar geldig is te rekenen vanaf heden, en wel:
  - a. tot het voor zover nodig vestigen of doen vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van het verkochte als vereist door de gemeente Amsterdam casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven, dan wel voortvloeiende uit het gebruik en de feitelijke situatie, waardoor de toestand wordt gehandhaafd waarin het verkochte en de naburige percelen zich ten opzichte van elkaar zullen bevinden na afbouw van de daarop te realiseren opstallen, voor zover die toestand strijdig mocht zijn met de wettelijke bepalingen omtrent de rechten van naburige erven, daaronder begrepen die van licht en uitzicht, fecaliën door riolering, hemelwaterafvoer, drainagebuizen, inbalking, inankering, over- en onderbouw, afvoer enzovoorts;
  - b. het op een later tijdstip in eigendom aanvaarden van een (wellicht nader te bepalen) onverdeeld aandeel in het voortdurend recht van erfpacht van het mandelig terrein, casu quo het binnenterrein alsdan te bestemmen tot mandelig nut van het verkochte en de overige daarvoor bestemde erven;
  - c. om zo nodig namens koper de aandelen in de mandelige zaak te wijzigen indien mocht blijken dat in Plot C van het project een en ander niet of op andere wijze wordt gerealiseerd dan voorgenomen; een en ander met als uitgangspunt voor de aandelen in de mandeligheid de maximale aantal vierkante meters bruto vloeroppervlakte te realiseren op een betreffende kavel te delen door het aantal te realiseren woningen en bedrijfsruimten op die kavel;
  - d. oprichten casu quo lid worden van de op te richten Beheervereniging met als doel het beheer van het binnenterrein.

Van het voornemen tot het gebruik van de volmacht inzake voormelde handelingen zal door verkoper aan koper schriftelijk worden kennisgegeven, onder duidelijke vermelding waarvoor de volmacht gebruikt zal worden.

Koper is verplicht bij overdracht van het verkochte aan de opvolgende eigenaar de verplichting op te leggen eveneens de volmacht als hiervoor vermeld te verlenen, welke verplichting dient te worden opgelegd aan iedere opvolgende eigenaar gedurende voormelde periode van tien (10) jaar vanaf heden, zulks op straffe van een direct opeisbare boete van vijftienduizend euro (€ 15.000,00) ten behoeve van verkoper.

3. De verkoper en de koper verlenen hierbij onherroepelijke volmacht aan ieder van de notarissen en medewerkers verbonden aan Brummelhuis Notarissen, zowel aan hen tezamen als aan ieder afzonderlijk, om voor en namens de verkoper en/of de koper mede te werken aan:
  1. een eventuele akte van rectificatie van de onderhavige akte van levering;
  2. (voor zover van toepassing) een akte van rectificatie van de mede op heden te verlijden akte van hypotheekverlening met betrekking tot het verkochte en/of een ander registergoed;

doch uitsluitend indien de gewenste rectificatie betrekking heeft op een verzoek van het kadaster om wijzigingen te doen die een juiste verwerking van deze akte in de openbare registers voor registergoederen zullen bewerkstelligen, dan wel wanneer in de personalia van partijen zich een kennelijke verschrijving heeft voorgedaan, dan wel om de onderhavige akte zodanig te rectificeren dat deze in overeenstemming is met de aan de levering ten grondslag liggende koopovereenkomst, de volmacht behelst tevens medewerking aan een akte van bekrachtiging, indien een door koper te vestigen hypotheekrecht op het verkochte en/of een mee te verbinden onderpand eerder is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen dan de onderhavige akte van levering, dan wel om de hiervoor onder 2. gemelde akte zodanig te rectificeren dat deze in overeenstemming is met de door de desbetreffende hypotheekhouder verstrekte hypotheekopdracht aan de notaris. Partijen zullen van een eventuele akte van rectificatie een afschrift ontvangen.

#### **L. Slotbepalingen**

1. Het verkochte is een onroerende zaak als bedoeld in artikel 11 lid 1, letter a, ten eerste, Wet op de omzetbelasting 1968; mitsdien is ter zake van deze levering omzetbelasting verschuldigd. Het verkochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt. Koper doet een beroep op de vrijstelling, als bedoeld in artikel 15, lid 1, aanhef en letter a, Wet op belastingen van rechtsverkeer; de toepasselijkheid van die vrijstelling wordt niet door lid 4 van dat artikel 15 uitgesloten. Derhalve is ter zake de onderhavige verkrijging **NIHIL** overdrachtsbelasting verschuldigd.
2. Van voormelde volmachten blijkt uit onderhandse akten van volmacht, welke (in kopie) zijn gehecht aan voormelde aankomsttitel.
3. Partijen kiezen voor de uitvoering dezer akte, evenals voor de fiscale tenuitvoerlegging, woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

Tenslotte verklaarden partijen dat voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft gelden hetgeen voor het passeren overigens tussen hen is overeengekomen.

**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 comparanten 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 de akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen waarna deze akte beperkt is voorgelezen als door de wet bepaald.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Identificatie van personen vond plaats conform de wet.

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

CONCEPT