

Project Zuidas Gershwin Blok 2B-The Gustav
 levering woning (**met** parkeerplaats)
 versie dd. 30 juni 2017

Dossier: */*

AKTE VAN LEVERING

Heden, *, verschenen voor mij, mr. Martine Gerardine Brummelhuis, notaris te Amsterdam:

1. *
 te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
 - A. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: ZuidSchans Beheer B.V., gevestigd te Haarlem, kantoorhoudende te 2014 HT Haarlem, Leidsevaart 588, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 34182829, welke vennootschap bij het geven van de volmacht handelde in haar hoedanigheid van enig beherend vennoot van de commanditaire vennootschap: **ZuidSchans C.V.**, kantoorhoudende te 2014 HT Haarlem, Leidsevaart 588, correspondentieadres: Postbus 4376, 2003EJ Haarlem, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 34182965, hierna te noemen: de verkoper;
 - B. de publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Amsterdam**, kantoorhoudende in het stadhuis, Amstel 1, 1011 PN Amsterdam, mede kantoorhoudende ten kantore van de Dienst Zuidas aan de Strawinskyslaan 59 te 1077 XW Amsterdam, correspondentieadres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam, hierna te noemen: de gemeente;
2. *
 hierna *tezamen te noemen: de koper.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende:

A. Considerans

1. De verkoper en de koper hebben een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna onder B. vermelde verkochte, hierna ook aan te duiden als: de koopovereenkomst.
2. De vennootschap onder firma: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **BAM Wonen B.V.**, statutair gevestigd te Bunnik, kantoorhoudende te 3981 AZ Bunnik, Runnenburg 19, correspondentieadres: 3980 CC Bunnik, Postbus 114, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder dossiernummer 30177031, hierna te noemen: de ondernemer en de koper hebben een aannemingsovereenkomst gesloten, hierna aan te duiden als: de aannemingsovereenkomst, met betrekking tot het hierna sub B. vermelde verkochte. De ondernemer heeft zich daarbij jegens de koper verbonden om, mede voor rekening van koper, het hierna te vermelden gebouw met aanhorigheden (af) te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven, zulks volgens de bijlagen van de

aannemingsovereenkomst, al welke stukken zijn gedeponeerd bij Notariskantoor Brummelhuis en (voor zover aanwezig) staten van wijziging.

3. De koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst bevinden zich onder berusting van notaris Brummelhuis te Amsterdam.

B. Levering

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert de verkoper bij deze aan koper, die bij deze aanvaardt*, ieder voor de onverdeelde helft*:

**zie voor indexnummers de koopvk; sommige kopers kopen een woning met parkeerplaats.*

- *1. **het voortdurende recht van erfpacht van het appartementsrecht, eigendom van de gemeente Amsterdam**, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van *zie voor omschrijving uitgifte in erfpacht* *

onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het gebouw genaamd **The Gustav, blok 2B** omvattende twee (2) gebouwen (gebouw Noord en gebouw Zuid) en een ondergrondse stallingsgarage genaamd **The Gustav, blok 2B**; gebouw Noord omvattende zes en negentig (96) woningen en twee (2) commerciële ruimten, gebouw Zuid omvattende acht en veertig (48) woningen en de ondergrondse stallingsgarage omvattende twee en dertig (32) bergingen, negen en veertig (49) stallingplaatsen en twee en twintig (22) scooterstallingsplaatsen, en verder toebehoren, gelegen te Amsterdam aan en nabij de Gustav Mahlerlaan, Rosy Wertheimstraat en George Gershwinlaan, plaatselijk nog niet nader aangeduid, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AK, nummers 4018, ongeveer groot negen are en zeventien centiare (9a 17ca), 4522, ongeveer groot vier are en vijf en tachtig centiare (4a 85ca), 4521, groot zes are en tien centiare (6a 10ca) en 4520, groot zes are en acht en twintig centiare (6a 28ca), waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte is toegekend, ten aanzien van welke percelen een besluit op grond van artikel 110 I Wet Geluidhinder is ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de openbare registers op twintig september tweeduizend twaalf in register Hypotheken 4 deel 61837 nummer 143 en *welke percelen zijn belast met een recht van opstal ondermeer inhoudende het recht tot het realiseren, hebben, exploiteren, in standhouden en vernieuwen van een distributie voorzieningenruimte ten behoeve van nutsvoorzieningen*;

- *2. **het voortdurende recht van erfpacht eigendom van de gemeente Amsterdam**, rechtgevend op

*

onverdeelde aandeel in de onder 1. genoemde gemeenschap;

hierna **(tezamen)* te noemen: het verkochte.

C. Koopsom, aanneemsom en kwijting

De totale koop- en aanneemsom van het verkochte B.1. bedraagt:

** , *hier invullen: uit koopvk A + B + uit aannemingsovk A + B **

(inclusief de verschuldigde omzetbelasting, exclusief eventueel verschuldigde vergoeding en uitstelrente), waarvan is vervallen een bedrag groot:

** , * zie nota BPD (ex vergoeding en rente)**

(inclusief de verschuldigde omzetbelasting, exclusief eventueel verschuldigde vergoeding en uitstel rente).

De totale koop- en aanneemsom van het verkochte B.2. bedraagt:

**, *hier invullen: uit koopovk $E + F$ + uit aannemingsovk $D + E$ **

(inclusief de verschuldigde omzetbelasting, exclusief eventueel verschuldigde vergoeding en uitstelrente), waarvan is vervallen een bedrag groot:

, *zie BPD (ex vergoeding en rente)

(inclusief de verschuldigde omzetbelasting, exclusief eventueel verschuldigde vergoeding en uitstelrente).

Voormelde vervallen bedragen, alsmede de vergoeding en uitstelrente (indien en voor zover verschuldigd) zijn door koper gestort op een rekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het Notarisambt van Notariskantoor Brummelhuis en voor welk bedragen de koper bij deze volledige kwijting wordt verleend.

De (nog niet vervallen termijnen van) de aanneemsommen zullen door de koper worden voldaan naar gelang de bouw vordert.

D. Titel van aankomst

Het verkochte werd door de verkoper verkregen door de inschrijving bij de Dienst voor het kadaster en openbare registers op * in register Hypotheken 4, deel * nummer *, van een afschrift van een op * voor mr. M.G. Brummelhuis, notaris te Amsterdam, verleden akte van uitgifte in erfpacht/verticale erfpachtsplitsing, inhoudende kwijting de betaling van de canon voor de eerste twee erfpachtjaren.

E. Bepalingen tussen de verkoper en de koper

De 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, anders dan hierna vermeld;
 - 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, zulks echter met inachtneming van het in de aannemingsovereenkomst omtrent de (af)bouw van het verkochte door de ondernemer bepaalde.

Baten, lasten, risico en oplevering.

3. Vanaf heden komen alle op het verkochte rustende zakelijke lasten en belastingen, alsmede alle eventuele baten ten laste casu quo ten gunste van de koper. Op de dag waarop het verkochte aan de koper feitelijk wordt afgeleverd (het

moment waarop de koper de sleutels van het verkochte in ontvangst neemt, dan wel het verkochte in gebruik heeft genomen), gaan alle risico's, waaronder begrepen die van brand- en stormschade, op de koper over, onverminderd de verplichtingen van verkoper en de ondernemer uit hoofde van de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst.

Het verkochte is vrij van huur en elk ander gebruiksrecht en kan door koper in eigen gebruik worden aanvaard na aan al zijn verplichtingen uit hoofde van voormelde overeenkomsten jegens verkoper en de ondernemer voldaan te hebben en bovendien na ondertekening door of namens de ondernemer en de koper van het proces-verbaal van oplevering.

Voor de op de oplevering van het verkochte toepassing zijnde voorwaarden (de zogenaamde vijf procent-regeling (5 %-regeling)) wordt onder meer verwezen naar de Algemene Voorwaarden behorende bij de aannemingsovereenkomst.

Ontbindende voorwaarden uit de onderliggende overeenkomsten.

4. Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst zijn thans vervallen.

Noch verkoper, noch koper kan zich ter zake van de onderwerpelijke levering of de daaraan ten grondslag liggende overeenkomsten op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Afwijkende grootte.

5. a. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van de grond waarop het gebouw, waarvan het betreffende verkochte deel uitmaakt, zal worden gerealiseerd, geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering, hoe ook genaamd.
 b. Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de splitsingstekening aangegeven maat of grootte van het/de privé gedeelte(n) van het verkochte zelf, geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

Van kracht blijvende overeenkomst.

6. Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken blijft tussen de verkoper, de ondernemer en koper het bij voren genoemde overeenkomsten overeengekomene onverminderd van kracht.

Garantie- en Waarborgregeling.

7. Op de aannemingsovereenkomst is de SWK garantie- en waarborgregeling de dato een januari tweeduizend veertien van toepassing. Koper verklaarde een exemplaar te hebben ontvangen van vorenbedoelde Garantie- en waarborgregeling en met de inhoud daarvan volledig bekend te zijn en deze uitdrukkelijk te aanvaarden. Koper verklaart het betreffende waarborgcertificaat te hebben ontvangen.

F. Lasten en beperkingen

Voor wat betreft bekende lasten en beperkingen als bedoeld onder E.2. wordt ten dezen in het bijzonder verwezen naar:

1. de akte van vestiging opstalrecht parkeergarage en erfdiensbaarheden inzake project Gershwin kavel 1A en 2A op zestien december tweeduizend dertien verleden voor een waarnemer van mr. C. Holdinga, notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare

registers op zestien december tweeduizend dertien, in het register Hypotheken 4, in deel 63697 nummer 33, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

"3.5 Bijzondere opstalrechtbepalingen

enzovoorts

3.5.5. Bijzondere bepalingen Opstalrecht parkeergarage

1. enzovoorts

8. de opstaller dient ervoor zorg te dragen dat er, vanaf het moment dat de blokken 1B, 2B en 4 (welke blokken op tekening 2013-317 d.d. 12-11-2013 schetsmatig aangegeven) zijn opgeleverd, in de parkeergarage 1A en 2A 74 plaatsen voor bezoekenparkeren ten behoeve van de blokken 1B, 2B en 4 aanwezig zijn en daadwerkelijk als zodanig ter beschikking worden gesteld conform de afspraken met de erfpachter van de blokken 1B, 2B en 4. En dient de parkeergarage ten behoeve van het bezoekersparkeren voldoende toegankelijk te zijn; Het staat de opstaller vrij om naar eigen inzicht te bepalen waar in de parkeergarage de bezoekersplaatsen zullen worden gerealiseerd.

9. omwille van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van het projectgebied (hierna te noemen cluster 1 Gershwin) worde de parkeergarages in cluster 1 van Gershwin zoveel mogelijk gekoppeld. Opstaller zal voorzieningen treffen om een koppeling met de parkeergarage van het naastgelegen blok 1B (op tekening 2013-317 d.d. 12-11-2013 schetsmatig aangegeven) aan de parkeergarage van blok 1A+2A mogelijk te maken Uitgangspunt is dat het profiel van de Gershwinlaan en zijstraten niet wordt aangetast en de verkeersdoorstroming gewaarborgd is;

10. de opstaller is verplicht tijdig stappen te ondernemen om leveringscontracten af te sluiten met de betreffende kabel- en leidingbedrijven. De opstaller is verantwoordelijk om Blok 1A en 2A alle blokken aan te sluiten volgens het principe van de ILT (clustergewijze aansluiting van kabels en leidingen op de ILT). Tevens zal de erfpachter/opstaller voldoen aan de eisen die zijn gesteld om de vereiste aansluitingen te maken vanuit de ILT. De definitieve aansluiting vanuit de ILT kan pas gerealiseerd worden zodra blok 2B en 4 gereed zijn. Tot die tijd zullen tijdelijke tracés en aansluitingen worden gerealiseerd. De definitieve tracés en aansluitingen op de ILT, zullen via kavel 4 en 2B op kavel 2A worden aangesloten.

enzovoorts

4. Erfdienstbaarheden

enzovoorts

4.6 Doorkoppeling parkeergarage 1B, recht van overpad

Ter uitvoering van het bepaalde in de bijzondere opstalbepalingen wordt bij dezen gevestigd en aanvaard, over en weer, ten dienste en ten laste van de nog te ontwikkelen parkeergarage onder kavel 1B, als dienend en heersend erf, en ten dienste en ten laste van Parkeergarage, als dienend en heersend erf, de erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting voor de gerechtigden tot het dienend erf te dulden dat de gerechtigden tot het heersend erf gebruik

kunnen maken van het dienend erf als weg/overpad en wel via het daartoe aangegeven rijrichting, zoals schetsmatig weergegeven op bijgesloten tekening. De kosten in verband met het onderhoud, herstel en vernieuwing van de delen van de parkeergarage die (tevens) dienstbaar zijn aan het gebruik van de parkeergarage 1B (zoals wegbewijzing, parkeerinstallaties, slagbomen), zullen door de gerechtigden van de parkeergarage 1B en de Parkeergarage worden gedragen naar evenredigheid van het aantal parkeerplaatsen. De Gemeente is thans eigenaar van het perceel grond waarin de parkeergarage 1B wordt gerealiseerd en derhalve bevoegd tot het vestigen van deze erfdienstbaarheid."

2. de akte uitgifte in erfpacht op een juni tweeduizend zestien verleden voor een waarnemer van mr. J.C. Kuiken MRE, notaris te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in het register Hypotheken 4 in deel 68375 nummer 61, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

"Artikel 11. Vestiging erfdienstbaarheid toe- en doorgang stallingsgarages Blok 1B en Blok 2B

11.1. Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 10 van de bijzondere bepalingen, zoals aangehaald in artikel 2 van deze akte vestigt ZuidSchans hierbij ten laste van:

 - *het gedeelte van de Stallingsgarage Gershwin Blok 4, zoals aangegeven op de als bijlage 4 aan deze akte gehechte uitgiftetekening nummer 2015-352 de dato dertien april tweeduizend zestien met een opschrift 'Recht van overpad', zoals gelegen op de aangegeven gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie AK nummers 4920, 4934, 4935, 4931, 4932 en 4519 (alle gedeeltelijk), respectievelijk;*
 - *de Erfpachtrechten Gershwin Blok 4 (voor wat betreft de rechten van erfpacht ter zake van de woningen behorende tot het Onderappartementsrecht Woningen Hoogbouw A-5 onder opschortende voorwaarde van de vestiging van vorenbedoelde rechten van erfpacht), als dienend erf; het betreffende gedeelte van de Stallingsgarage Gershwin Blok 4 respectievelijk de Erfpachtrechten Gershwin Blok 4, hierna te noemen "**Dienend Erf 2**";*

en de Gemeente aanvaardt ten behoeve van:

 - a. *het perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie AK, nummer 4518 met het daarop te realiseren (appartementen)complex ("**Registergoed Blok 1B**";* en
 - b. *de percelen kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie AK, nummers 4018, 4520, 4521 en 4522 met het daarop te realiseren (appartementen)complex ("**Registergoed Blok 2B**";*
als heersend erf;

*het Registergoed Blok 1B en het Registergoed Blok 2B, hierna gezamenlijk te noemen: "**Heersend Erf 2**";*

een erfdiensbaaerheid inhoudende de verplichting van de gerechtigde(n) en gebruikers van het Dienend Erf 2 om te dulden dat de gerechtigde(n) en gebruikers van het Heersend Erf 2 door/via het Dienend Erf 2 komen van en gaan naar de stallingsgarage behorende tot het Registergoed 1B respectievelijk de stallingsgarage behorende tot het Registergoed 2B en de openbare weg Leo Smitstraat en hiertoe gebruik maken van de zich in het Dienend Erf 2 bevindende rijbanen met voorzieningen.

11.2 De hiervoor in artikel 11.1 bedoelde erfdiensbaaerheid wordt gevestigd onder de navolgende voorwaarden en bedingen:

- a. Ter zake van (de vestiging van) de erfdiensbaaerheid is geen vergoeding verschuldigd.*
- b. De erfdiensbaaerheid is onvoorwaardelijk, niet aan inkorting ontbinding of vernietiging onderhevig.*
- c. De erfdiensbaaerheid wordt gevestigd voor onbepaalde tijd.*
- d. De erfdiensbaaerheid kan niet worden opgezegd.*
- e. De gerechtigde(n) van het Heersend Erf 2 dienen te allen tijde gebruik te kunnen maken van het Dienend Erf 2 en de gerechtigde(n) van het Dienend Erf 2 zijn niet bevoegd het Dienend Erf 2 af te sluiten.*
- f. De kosten in verband met de uitoefening van vorenbedoelde erfdiensbaaerheid, waaronder de kosten met betrekking tot de toegang tot, de verlichting-, schoonmaak- en onderhoudskosten met betrekking tot de Stallingsgarage Gershwin Blok 4 komen voor rekening van de gerechtigde(n) van de Stallingsgarage Gershwin Blok 4, de gerechtigde van de stallingsgarage behorende tot het Registergoed Blok 1B en de gerechtigde van de stallingsgarage behorende tot het Registergoed Blok 2B naar rato van de zich in de betreffende stallingsgarages bevindende parkeerplaatsen.*
- g. De gerechtigde(n) van het Heersend Erf 2 zullen één aanspreekpunt aanwijzen in het kader van de toepassing en uitvoering van de erfdiensbaaerheid.*
- h. De gerechtigde(n) van het Dienend Erf 2 zullen één aanspreekpunt aanwijzen in het kader van de toepassing en uitvoering van de erfdiensbaaerheid. Tot eerste aanspreekpunt namens het Dienend Erf 2 wordt het bestuur van de bij de Akte van Ondersplitsing Stallingsgarage A-3 ontstane vereniging van eigenaars benoemd.*
- i. De erfdiensbaaerheid zal feitelijk worden uitgeoefend, nadat de respectieve stallingsgarages op het Heersend Erf 2 en op het Dienend Erf 2 zijn gerealiseerd.*

Artikel 12. Vestiging erfdiensbaaerheid aansluiting stallingsgarage Blok 2B

12.1. Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 9 van de bijzondere bepalingen, zoals aangehaald in artikel 2 van deze akte vestigt ZuidSchans hierbij ten laste van:

- de gedeelten van de Stallingsgarage Gershwin Blok 4, zoals aangegeven op de als bijlage 4 aan deze akte gehechte uitgiftetekening nummer 2015-*

352 de dato dertien april tweeduizend zestien met een opschrift 'toekomstige koppeling parkeergarages 2B en 1B', zoals gelegen op de aangegeven gedeelten van het perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie AK nummer 4519 (gedeeltelijk) respectievelijk;

- de Erfpachtrechten Gershwin Blok 4 (voor wat betreft de rechten van erfpacht ter zake van de woningen behorende tot het Onderappartementsrecht Woningen Hoogbouw A-5 onder opschortende voorwaarde van de vestiging van vorenbedoelde rechten van erfpacht), als dienend erf;

de betreffende gedeelten van de Stallingsgarage Gershwin Blok 4, hierna te noemen "**Dienend Erf 3**";

en de Gemeente aanvaardt ten behoeve van:

- het te realiseren (appartementen)complex, zoals gelegen op de percelen kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie AK, nummers 4018, 4520, 4521 en 4522 ("**Registergoed Blok 2B**"), als heersend erf;

het Registergoed Blok 2B, hierna te noemen "**Heersend Erf 3**"; een erfdiensbaarheid inhoudende de verplichting van de gerechtigde(n) van het Dienend Erf 3 om te dulden dat de gerechtigde van het Registergoed Blok 2B aanbouwt tegen het Gebouw en de daarvoor benodigde (constructieve) zaken aanbrengt en houdt aan/op of in het Dienend Erf 3.

12.2. De in artikel 12.1 bedoelde erfdiensbaarheid wordt gevestigd onder de navolgende voorwaarden en bedingen:

- a. Ter zake van (de vestiging van) de erfdiensbaarheid is geen vergoeding verschuldigd.
- b. De erfdiensbaarheid is onvoorwaardelijk, niet aan inkorting ontbinding of vernietiging onderhevig.
- c. De erfdiensbaarheid wordt gevestigd voor onbepaalde tijd.
- d. De erfdiensbaarheid kan niet worden opgezegd.
- e. Indien tot de realisatie van de stallingsgarage behorende tot het Registergoed Blok 2B wordt overgegaan dienen de gerechtigde(n) van het Dienend Erf 3 hiervan tijdig op de hoogte te worden gesteld.
- f. De stallingsgarage behorende tot het Registergoed Blok 2B dient een deugdelijke constructie te hebben. Eventuele overlast ten gevolge van de realisatie van de behorende tot het Registergoed Blok 2B dient zoveel mogelijk te worden beperkt en wel zodanig dat er geen onaanvaardbare belemmeringen zijn voor het gebruik en de bereikbaarheid van het Heersend Erf 3. "

3. een akte van splitsing in appartementsrechten, op * verleden voor genoemde notaris Brummelhuis, verleden, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4 in deel * nummer *, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld;

" **Artikel 40a Aanbiedingsplicht stallingsplaatsen en scooterstallingsplaatsen**

1. Indien een eigenaar/gebruiker van een van de appartementsrechten aangeduid met de indexnummers 146 tot en met 216 (hierna ook te noemen:

"de aanbieder") dat appartementsrecht wenst te vervreemden/verhuren, is deze verplicht het appartementsrecht eerst te koop/te huur aan te bieden aan de overige eigenaars in het gebouw die alsdan een recht van voorkeur tot koop/tot huur hebben.

2. De aanbieder biedt het appartementsrecht aan door middel van een aangetekende brief aan het bestuur van vereniging. In die brief vermeldt hij de richtprijs/huurprijs alsmede de overige voorwaarden en bepalingen waaronder hij een koopovereenkomst/huurovereenkomst wenst te sluiten. Deze aanbieding wordt gedaan onder voorbehoud van het recht van gunning. Het bestuur van de vereniging is verplicht binnen veertien dagen (14 dagen) na ontvangst van de hiervoor vermelde brief, over de inhoud van die brief een schriftelijke mededeling te doen aan de overige eigenaars in het gebouw. Deze mededelingen geschieden op een door het bestuur van de vereniging te bepalen wijze.
3. Binnen eenentwintig (21) dagen na de in het vorige lid bedoelde mededeling dient de eigenaar, die van zijn recht van voorkeur gebruik wil maken, dit schriftelijk aan het bestuur mede te delen onder vermelding van de door hem geboden (huur)prijs, bij gebreke waarvan zijn recht van voorkeur is vervallen. De eigenaars die tijdig hebben verklaard van hun recht van voorkeur gebruik te willen maken, worden hierna aangeduid als "gegadigden".
4. Indien er meer gegadigden zijn, dient het appartementsrecht verkocht/verhuurd te worden aan de gegadigde die de hoogste bieding heeft gedaan (hierna ook te noemen "de koper/huurder").
5. Binnen zeven dagen na het verstrijken van de in lid 3 gestelde termijn deelt het bestuur de gegadigden mede wie de koper/huurder is. Ingeval van verhuur dient de huurovereenkomst binnen twee (2) weken na deze mededeling door partijen te zijn ondertekend. Ingeval van verkoop dient de koopovereenkomst binnen twee (2) weken na deze mededeling door partijen ten overstaan van een notaris te worden ondertekend. De akte van levering dient binnen vier (4) weken na het tekenen van de koopovereenkomst te worden verleden.
6. Indien de koper in gebreke blijft met de nakoming van zijn verplichting tot ondertekening van de koopovereenkomst respectievelijk de akte van levering, zal het appartementsrecht verkocht dienen te worden aan de gegadigde die de op één na hoogste bieding heeft gedaan.
7. Indien geen van de eigenaars tijdig van hun recht van voorkeur tot koop/huur gebruik hebben gemaakt, is de aanbieder gedurende een periode van zes (6) maanden na dagtekening van de aangetekende brief als bedoeld in lid 2 vrij het appartementsrecht aan een derde te vervreemden/verhuren voor minimaal eenzelfde (huur)prijs en onder dezelfde voorwaarden als opgenomen in de aanbieding als bedoeld in lid 2.
Indien de aanbieder het appartementsrecht voor een lagere koopprijs/huursom of onder andere voorwaarden wenst te verkopen/verhuren,

dient hij het appartementsrecht wederom conform bovenstaande leden aan te bieden.

8. *Alle kosten verbonden aan de aanbiedingsplicht komen voor rekening van de aanbieder.*
9. *De in de leden 1 tot en met 8 omschreven aanbiedingsplicht geldt niet:*
 1. *ingeval van gedwongen openbare verkoop casu quo bij executorialle verkoop door de hypotheekhouder met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek; of*
 2. *voor een overeenkomst tot vervreemding/verhuur die mede inhoudt een vervreemding/verhuur van één van de appartementsrechten, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning in het gebouw The George blok 1B en/of The Gustav blok 2B en/of Xavier blok 4;*
 3. *voor het aangaan van een overeenkomst tot vervreemding/verhuur door of namens Zuidschans C.V. dan wel diens rechtsopvolgers onder algemene titel.*

10. *Indien de aanbieder overgaat tot vervreemding in strijd met vorenbedoelde aanbiedingsplicht, verbeurt de aanbieder een onmiddellijk opeisbare boete van tweemaal de gerealiseerde koopsom/jaarlijkse huursom ten behoeve van de eigenaars (met uitzondering van de aanbieder).*

Elke aanbieder en zijn rechtsopvolgers zijn verplicht de in lid 1 tot en met 9 opgenomen aanbiedingsplicht en het onderhavige lid bij wijze van kettingbeding op te leggen aan zijn rechtsopvolger en vervolgens ook de rechtsopvolger te verplichten om deze bepalingen op te leggen bij elke volgende overgang onder bijzondere titel, één en ander op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van de eigenaars (met uitzondering van de aanbieder)."

4. *de akte uitgifte in erfpacht/verticale splitsing op * verleden voor genoemde notaris Brummelhuis, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in het register Hypotheken 4 in deel *nummer *, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:*

"H. Vestiging erfdiensbaarheid doorkoppeling stallinggarage blok 1B en blok 2B

De erfpachter verklaart, ter uitvoering van het bepaalde in artikel 16 van voormelde bijzondere erfpacht bepalingen, onder de opschortende voorwaarde van juridische levering aan de uiteindelijke verkrijgers van de rechten van erfpacht en onder de navolgende bepalingen en bedingen te vestigen en te aanvaarden, over en

weer, ten dienste en ten laste van de nog te ontwikkelen parkeergarage onder Blok 1B (The George), als dienend en heersend erf, en ten dienste en ten laste van de nog te ontwikkelen parkeergarage onder blok 2B (The Gustav), als dienend en heersend erf, de erfdiensbaarheid, inhoudende de verplichting voor de gerechtigden tot het dienend erf te dulden dat de gerechtigden tot het heersend erf gebruik kunnen maken van het dienend erf als weg/overpad en wel via het daartoe aangegeven rijrichting, zoals schetsmatig weergegeven op bijgesloten tekening

met nummer 2017-061.

De hiervoor bedoelde erfdiensbaarheid wordt gevestigd onder de navolgende voorwaarden en bedingen:

- a. Ter zake van (de vestiging van) de erfdiensbaarheid is geen vergoeding verschuldigd.
- b. De erfdiensbaarheid is onvoorwaardelijk, niet aan inkorting ontbinding of vernietiging onderhevig.
- c. De erfdiensbaarheid wordt gevestigd voor onbepaalde tijd.
- d. De erfdiensbaarheid kan niet worden opgezegd.
- e. De gerechtigde(n) van het heersend erf dienen te allen tijde gebruik te kunnen maken van het dienend erf.
- f. De kosten in verband met de uitoefening van vorenbedoelde erfdiensbaarheid, waaronder de kosten met betrekking tot de toegang tot, de verlichting-, schoonmaak- en onderhoudskosten met betrekking tot de stallingsgarage *.
- g. De erfdiensbaarheid zal feitelijk worden uitgeoefend, nadat de respectieve stallingsgarages in de blokken 1B en 2B zijn gerealiseerd."

***G. Kwalitatieve verplichtingen/kettingbeding**

1. Partijen komen ter uitwerking van het bepaalde in de koopovereenkomst ten behoeve van de naamloze vennootschap N.V. Nuon Warmte., of een door haar aan te wijzen rechtsopvolger, hierna te noemen: Nuon Warmte, en ten laste van het verkochte, in het kader van de afname van warmte en koude, de navolgende kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek overeen:
 - a. de verplichting van de koper dan wel zijn rechtsopvolger(s) om gedurende de looptijd van de hierna te melden projectovereenkomst het verkochte aan te (doen) sluiten en aangesloten te houden op Warmte en/of Koude van Nuon Warmte;
 - b. de verplichting van koper dan wel zijn rechtsopvolger(s) om bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte dan wel bij het verlenen van enig zakelijk-, gebruiks- of genotsrecht op het verkochte, de uit de tussen verkoper en Nuon Warmte gesloten projectovereenkomst warmte en koude voor huishoudelijke en kleinzakelijke verbruikers Gershwin Cluster I, Blokken 1b, 2b, 3 en 4 ondertekend op zeven februari tweeduizend veertien respectievelijk twee en twintig januari tweeduizend veertien respectievelijk acht en twintig januari tweeduizend veertien, als gehecht aan deze akte, voortvloeiende rechten en verplichtingen aan de opvolgende eigenaar/rechthebbende van het verkochte op te leggen en te bedingen ten behoeve van Nuon Warmte of een door haar aan te wijzen rechtsopvolger(s).
2. Bij niet of onvolledige nakoming door koper of zijn rechtsopvolger(s) van de hiervoor onder 1.a. genoemde kwalitatieve verplichting is de koper of diens rechtsopvolger(s) aan Nuon Warmte een onmiddellijk en zonder rechterlijke tussenkomst een niet voor verrekening vatbare direct opeisbare boete van vijf duizend euro (€ 5.000,00) verschuldigd met bevoegdheid voor Nuon Warmte om

daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de koper of zijn rechtsopvolger(s) te vorderen.

3. Bij niet of onvolledige nakoming door koper of zijn rechtsopvolger(s) van de hiervoor onder 2. genoemde kwalitatieve verplichting is de koper of diens rechtsopvolger(s) aan Nuon Warmte onmiddellijk en zonder rechterlijke tussenkomst een niet voor verrekening vatbare direct opeisbare boete ad tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) verschuldigd per dag te betalen voor elke dag dat de koper zijn rechtsopvolger(s) van het verkochte niet aan de kwalitatieve verplichting voldoet met bevoegdheid voor Nuon Warmte om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de koper of zijn rechtsopvolger(s) te vorderen.
4. De koper of dienst verkrijger zal bij overtreding of niet-nakoming van een of meer der bepalingen van de genoemde alinea's van deze akte in verzuim zijn na het verloop van een in een ingebrekestelling genoemde redelijke termijn, zodat zowel de bedongen boete, als de vergoeding der eventueel meer geleden schade dan terstond zullen kunnen worden gevorderd.
5. Voor de hiervoor omschreven kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen zal nimmer enige vergoeding kunnen worden geëist casu quo verschuldigd zijn.
6. Aan de hiervoor omschreven kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen zijn naast de koper tevens gebonden degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.
7. De hiervoor omschreven kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen gaan alle over op degenen die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen.*

H. Lidmaatschappen Vereniging van Eigenaars

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

Derhalve is koper in zijn hoedanigheid van gerechtigde tot het verkochte van rechtswege lid van voormelde vereniging.

Aangezien de splitsing in appartementsrechten recent heeft plaatsgevonden en de genoemde Vereniging van Eigenaars feitelijk nog niet functioneren, is het niet mogelijk aan deze akte een schriftelijke verklaring, als bedoeld in artikel 5:122 leden 5 en 6 van het Burgerlijk Wetboek te hechten.

I. Erfpacht/canon betaling

Voorts verklaarden partijen het navolgende:

1. De uitgifte in erfpacht van het verkochte onder B.1 is geschied bij vorenbedoelde akte vestiging erfpacht/verticale erfpachtsplitsing op * verleden voor genoemde notaris Brummelhuis, in welke akte voorkomt, woordelijk luidende:
 - "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 staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat:*
 - A. *deze zaak 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. *alle rechten en verplichtingen van de gemeente in haar hoedanigheid van appartementseigenaar, zoals deze zijn vastgelegd in de splitsingsakte, overgaan op de erfpachter;*
 - C. *de eventuele medewerking aan wijzigingen van de splitsingsakte, dan wel opheffing van de splitsing de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders behoeft;*
 - D. *deze zaak bij aanvang van het erfpachtrecht in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de in de bijzondere bepalingen genoemde bestemmingen;*
 - E. *de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben belast met een voortdurende opstalrecht omvattende een trafo-installatie;*
In dit kader:
 - *verklaart de erfpachter zicht nadrukkelijk bekend met:*
 - *de voorwaarden die op dit opstalrecht van toepassing is en de beperkingen die dit ten aanzien van de erfpacht met zich meebrengt; en*
 - *de samenhang tussen het opstalrecht en de erfpacht met betrekking tot de boven het opstalrecht op te richten, tot de erfpacht behorende bebouwing;*
 - 2e *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;*
 - 3e *zal de gemeente als grondeigenaar met de vestiging van de vorenbedoelde erfdiensbaarheden instemmen overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 3 BW;*
- 3a. *de te vormen erfpachtrechten hebben de navolgende samenstelling:*
 - een honderd vier en veertig (144) erfpachtrechten, elk omvattende een (1) appartementsrecht meergezinskoopwoning in de vrije sector van in totaal zeven duizend een honderd drie en zeventig vierkante meter gebruiksoppervlakte (7.173m² gbo), twee (2) erfpachtrechten elk omvattende een (1) appartementsrecht commerciële voorziening van in totaal vijf honderd vijf en tachtig vierkante meter bruto vloeroppervlak (585m² bvo), negen en veertig (49) erfpachtrechten elk omvattende een (1) appartementsrecht parkeerplaats en twee en twintig (22) erfpachtrechten*

- elk omvattende een (1) appartementsrecht scooterparkeerplaats;*
- 3b. *de verkoopprijs bij eerste verkoop aan een particulier, niet zijnde een belegger van een van de acht en negentig (98) koopwoningen met indexnummer A-49, A-50 tot en met A-61, A-63 tot en met A-73, A-75 tot en met A-85, A-87 tot en met A-97, A-99 tot en met A-109, A-111 tot en met A-121, A-123 tot en met A-133 en A-135 tot en met A-144 (middensegment koopwoningen) is gemaximaliseerd op twee honderd vijf en vijftig duizend drie honderd vier en zeventig euro (€ 255.374,00) vrij op naam (prijspeil een januari tweeduizend zeventien, met jaarlijkse indexatie CPI reeks alle huishoudens (2015=100)), deze vrij op naam prijs is inclusief BTW of overdrachtsbelasting, kadastrale kosten, notariskosten en de afkoop van het eerste 50-jarige tijdvak van het erfpachtrecht;*
- 3c. *bij eventuele verhuur van de middensegment woningen met indexnummers A-49, A-50 tot en met A-61, A-63 tot en met A-73, A-75 tot en met A-85, A-87 tot en met A-97, A-99 tot en met A-109, A-111 tot en met A-121, A-123 tot en met A-133 en A-135 tot en met A-144, geldt gedurende de eerste vijftien jaar na ingebruikname een maximale netto huurprijs van zeven honderd tien euro en acht en zestig eurocent (€ 710,68) tot negen honderd een en zeventig euro (€ 971,00) per maand (prijspeil een januari tweeduizend zeventien, waarvan de ondergrens de huurliberalisatiegrens volgt en de bovengrens met CPI jaarlijks wordt geïndexeerd voor het eerst op een januari tweeduizend achttien. De indexering vindt plaats op basis van het prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex CPI reeks alle huishoudens (2015=100) gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS));*
- 3d. *ten aanzien van de erfpachten omvattende een appartementsrecht parkeerplaats is de erfpachter bij de voorgenomen verhuur van een parkeerplaats verplicht de bij vervreemding geldende aanbiedingsvolgorde naar analogie overeenkomstig aan te houden. Derhalve dient de erfpachter het in artikel * van de splitsingsakte van appartementsrecht * gestelde na te leven en overeenkomstig de voorwaarden en procedure als in dit lid omschreven de volgende vervreemdingsvolgorde in acht te nemen:*
- a. *aan erfpachters/huurders van een ander in het appartementencomplex gelegen appartementsrecht woning die nog niet de beschikking hebben over een parkeerplaats;*
 - b. *aan erfpachters/huurders van een ander in het appartementencomplex gelegen appartementsrecht woning die reeds de beschikking hebben over een parkeerplaats;*
 - c. *aan derden;*
- voorts dient de erfpachter bij verkoop casu quo verhuur van een woning gegadigden te wijzen op het door de gemeente gevoerde parkeerbeleid, zoals dat zal gelden ten tijde van de voorwaarde omtrent verkoop/verhuur. Op grond van het parkeerbeleid zullen geen parkeervergunningen voor bewoners van dit appartementencomplex worden verstrekt. De verkrijger*

- van een erfpachtrecht omvattende een parkeerplaats wordt steeds geacht bekend te zijn met het actuele parkeerbeleid;*
- 3e. *onder commerciële voorzieningen als bedoeld in 3a. vallen de volgende bestemmingen: horeca I, horeca II, horeca III en horeca IV, consumentverzorgende dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening, zakelijke dienstverlening, detailhandel, bedrijf, sport- en recreatieve voorzieningen, mits deze bestemmingen publiekrechtelijk zijn toegestaan;*
- 3f. *de stallingsgarage is slechts toegankelijk voor auto's, motoren en scooters vanaf de openbare weg via de stallingsgarage van kavel 4. Beide garages dienen aaneengesloten te worden via een verbinding zoals aangegeven op tekeningnummer 2017-061;*
- 4a. *het is de erfpachter van een middensegment koopwoning als bedoeld in bijzondere bepaling 3b. en 3c. niet toegestaan om binnen drie (3) jaar na ingebruikname van de woning:*
- *het erfpachtrecht in juridische of economische zin geheel of gedeeltelijk in eigendom over te dragen;*
 - *het erfpachtrecht te bezwaren met een beperkt zakelijk recht (met uitzondering van de vestiging van een recht van hypotheek) waardoor het (recht op) gebruik van de woning op een derde over gaat;*
- 4b. *de erfpachter is gedurende de in lid a. genoemde periode verplicht de woning uitsluitend te gebruiken om zelf (met zijn eventuele partner en gezinsleden) te bewonen; hierbij geldt dat de erfpachter (met zijn eventuele partner en gezinsleden) als bewoner op het betreffende adres dient/dienen te zijn ingeschreven in het bevolkingsregister, eventuele verhuur als omschreven in bijzondere bepaling 3c. is uitgezonderd van de in dit lid gestelde eisen;*
- 4c. *het bepaalde in de leden a. en/of b. is niet van toepassing in het geval van:*
- A. *executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek;*
 - B. *schriftelijke ontheffing van Burgemeester en Wethouders als hierna bedoeld in lid d;*
- 4d. *Burgemeester en Wethouders kunnen, als omstandigheden hiertoe naar hun oordeel aanleiding geven, schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in de leden a. en/of b.; aan deze ontheffing kunnen Burgemeester en Wethouders een tijdsbepaling en/of voorwaarden verbinden waaronder herziening van de canon; deze ontheffing wordt in ieder geval verleend zonder dat de gemeente daaraan herziening van de canon verbindt in geval van:*
- A. *overlijden van de erfpachter, dan wel dienst partner;*
 - B. *ontbinding van het huwelijk van de erfpachter door echtscheiding dan wel ontbinding van het geregistreerd partnerschap van de erfpachter;*
 - C. *verandering van de werkring van de erfpachter of dienst eventuele partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden, daarvan is in ieder geval sprake bij een reisafstand voor het woon-*

- werkverkeer van meer dan vijftig (50) kilometer of een reistijd per openbaar vervoer van meer dan een (1) uur;*
mits de erfpachter daartoe bij zijn aanvraag relevante schriftelijke bewijzen kan overleggen;
- 4e. *de gemeente kan de erfpachter een boete opleggen als de erfpachter niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoet aan enige verplichting uit deze bijzondere bepaling; artikel 29 van de Algemene bepalingen 2000 is hierop van overeenkomstige toepassing; betaling van de boete ontheft de erfpachter niet van de verplichting tot nakoming van de verplichtingen van deze bepaling;*
- 4f. *inzake de onder 4c. genoemde uitzonderingen en de onder 4d. genoemde eventuele ontheffingen is de Afdeling Erfpacht en Uitgifte van Grond en Ontwikkeling het eerste aanspreekpunt;*
5. *het terreingedeelte op tekeningnummer 2017-060 met kruisarcering, gelegen op het dak van de parkeergarage is bestemd tot het gemeenschappelijk gedeelte van het appartementencomplex en dient te worden ingericht en gebruikt als tuin/terras;*
6. *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;*
- 7a. *de erfpachter is verplicht om gezamenlijk met de zakelijk gerechtigden van de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten met de realisering van het appartementencomplex aan te vangen binnen zes maanden na ingangsdatum van het erfpachtrecht en dient vervolgens voortvarend met de bouw voort te gaan;*
- 7b. *tenminste dertien (13) weken voordat de te stichten bebouwing gereed zal zijn, dient de erfpachter er voor te zorgen, dat de onbebouwde gedeelten van het appartementencomplex van bouw materiaal en afval zijn ontdaan, teneinde de betrokken diensten en bedrijven de gelegenheid te geven de nodige distributieleidingen aan te leggen en zo nodig de bestrating aan te leggen;*
- 7c. *de realisering van het appartementencomplex en de inrichting van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid binnen dertig (30) maanden na de datum van ingang van het erfpachtrecht;*
- 7d. *van het gestelde onder de leden a, b en c mag slechts worden afgeweken na*

- voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders;*
8. *de erfpachter is verplicht om alle benodigde kabels en leidingen aan te sluiten op de Integrale Leidingen Tunnel (hierna te noemen ILT), dit gebeurt door aantakking op het kabel- en leidingentracé van kavel 4. Daarnaast dient het tracé via het tracé van 2B gekoppeld te worden aan het tracé van kavel 1B en kavel 2A. Erfpachter is gehouden de eigenaren van de hierboven genoemde kabels en leidingen medewerking te verlenen bij het onderhoud en eventuele vervanging van de in dit artikel genoemde kabels en leidingen;*
 9. *de erfpachter is gerechtigd tot het overbouwen van de aangrenzende, tot het openbaar areaal bestemde gronden en voor het aanbrengen van de zogenaamde gevelpenanten, voor zover dit volgt uit de uitvoering van het bouwplan, waarop door de gemeente een omgevingsvergunning is afgegeven;*
 10. *de erfpachter is verplicht om in de stallingsgarage een in pandige, gemeenschappelijke fietsenstalling te realiseren, te houden en als zodanig te gebruiken; de fietsenstalling is groot twee honderd zes en zestig vierkante meter bruto vloeroppervlak (266m² bvo) en biedt plaats aan twee honderd vijf en zestig (265) fietsen;*
 11. *de erfpachter is verplicht om huishoudelijk afval in pandig in zogenaamde(pers)containers te verzamelen;*
 12. *in de stallingsgarage die betrokken is in onderhavige uitgifte worden parkeerplaatsen gerealiseerd voor bezoekersparkeren. Bovendien zijn er reeds vier en zeventig (74) parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van bezoekersparkeren voor de blokken 1B, 2B en 4 in de parkeergarage onder blok 1A en 2A. De opstaller van de parkeergarage onder 1A en 2A is verantwoordelijk voor de toegankelijkheid van deze garage voor het gebruik van de vier en zeventig (74) bezoekersplekken. Het staat de opstaller vrij om naar eigen inzicht te bepalen waar in de garage de bezoekersplaatsen zullen worden gerealiseerd;*
 13. *de ten behoeve van de woningen in de stallingsgarage te realiseren bergingen worden gekoppeld aan de woningen met indexnummers A-12 tot en met A-16, A-20 tot en met A-24, A-28 tot en met A-32 en A-35 tot en met A-48. De studio's met indexnummers A-17 tot en met A-19, A-25 tot en met A-27 en A-33 en A-34 krijgen de beschikking over de algemene berging in de stallingsgarage;*
 14. *alle bij het gebouw behorende zaken dienen intern te worden opgelost. Denk daarbij aan vetvangputten, beluchting/ontluchting van ondergrondse bouwwerken, et cetera;*
 15. *ten behoeve van de ingang, uitgang en doorgang van de parkeergarage dienen rechten van overpad te worden gevestigd. De in erfpacht uit te geven appartementsrechten in blok 4 fungeren hierbij als dienend erf en de appartementsrechten in onderhavige uitgifte fungeren als heersend erf. De erfpachter van het dienend erf is gerechtigd een vergoeding in rekening te*

brengeu bij de erfpachter ten gunste van wie een erfdienslbaariheid wordt gevestigd. Deze vergoeding mag slechts de werkelijke service- en onderhoudskosten naar rato omvatten;

16. *ten behoeve van de ingang en doorgang van de parkeergarage van kavel 1b. dienen rechten van overpad te worden gevestigd. Onderhavige in erfpacht uitgegeven appartemensrechten fungeren hierbij als dienend erf en de appartemensrechten in blok 1b. fungeren als heersend erf als aangegeven in tekening nummer 2017-061 met ster-arcering. De erfpachter van het dienend erf is gerechtigd een vergoeding in rekening te brengen bij de erfpachter ten gunste van wie een erfdienslbaariheid wordt gevestigd. Deze vergoeding mag slechts de werkelijke service- en onderhoudskosten naar rato omvatten.*

C. Bouwblok

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

- a. de bij deze akte in voortdurende erfpacht uitgegeven en aanvaarde appartemensrechten een bouwblok vormen, waarvan de grenzen zullen worden gevormd door de niet gemeenschappelijke kadastrale grenzen van die appartemensrechten;*
- b. als datum, met ingang waarvan voor het eerst een in dat bouwblok gelegen appartemensrecht in voortdurende erfpacht is uitgegeven, aan te nemen de datum van ingang waarop het erfpachtrecht van de bij deze akte uitgegeven en aanvaarde appartemensrechten is ingegaan, zijnde *;*
- c. het eerste erfpachtijdvak voor het hiervoor omschreven bouwblok derhalve zal eindigen op *;*
- d. de halfjaarlijkse termijnen van de canon moeten worden voldaan voor of op de * en * van elk jaar.*

De erfpachter verklaarde daarvan kennis te dragen en een en ander goed te keuren.

3. Het recht/de rechten* van erfpacht is/zijn* voortdurend. Het recht/de rechten* van erfpacht is/zijn* ingegaan op een juni tweeduizend zestien.
De canon(s)* dient/dienen* in halfjaarlijkse termijnen bij vooruitbetaling te worden voldaan op eerste juni en eerste december van elk jaar.
4. Voorts verklaarden partijen ten aanzien van de erfpacht het navolgende: de gemeente en de verkoper zijn ter zake het verkochte overeengekomen dat de koper de navolgende keuzemogelijkheid heeft voor de betaling van de canonbedragen:
 - jaarlijkse aanpassing van de canon (indexcanon);
 - tien jaar vaste canon;
 - vijftwintig jaar vaste canon;
 - afkoop van de canon voor het gehele erfpachtijdvak van vijftig jaar, zijnde de periode van een juni tweeduizend zestien tot en met een en dertig mei tweeduizend zes en zestig.

In dit kader heeft de verkoper aan de gemeente de indexcanons voor de eerste twee erfpachtjaren voldaan.

variabel jaarlijkse aanpassing van de canon

De koper heeft gekozen voor een jaarlijkse aanpassing van de canon als bedoeld in artikel 7 van de Algemene Bepalingen.

De voor het verkochte B.1 jaarlijks verschuldigde indexcanon van * is gebaseerd op een canonpercentage van drie procent (3 %) en een grondwaarde van *.

* ingeval parkeerplaats*

De voor het verkochte B.2 jaarlijks verschuldigde indexcanon van tweehonderdvijfenvijftig euro (€ 255,00) is gebaseerd op een canonpercentage van drie procent (3 %) en een grondwaarde van achtduizend vijfhonderd euro (€ 8.500,00).

einde variabelen

Het privégedeelte van het verkochte B.1. omvat volgens opgave van de gemeente * vierkante meters gebruiksvloeroppervlakte (* m² gbo).

Na verloop van ieder jaar tot het einde van het tijdvak, zijnde met *, zal de canon jaarlijks worden aangepast conform artikel 7 van de Algemene Bepalingen.

Gedurende het gehele tijdvak is het niet mogelijk te kiezen voor een andere betalingswijze dan die van de jaarlijkse canonaanpassing, behalve indien er voor wordt gekozen de canon(s) voor het resterende tijdvak bij vooruitbetaling te voldoen op de voet van artikel 10 van de Algemene Bepalingen (afkoop).

Daar de verkoper zoals vermeld reeds de indexcanon voor de eerste twee erfpachtjaren heeft voldaan, behoeft de koper aan de gemeente voor de eerste twee erfpachtjaren geen betaling te doen. De gemeente zal de koper te zijner tijd een factuur sturen voor de betaling van de canon(s) voor het derde en de volgende erfpachtjaren. In de koopsom is begrepen het bedrag dat de verkoper aan de gemeente heeft voldaan, zijnde de indexcanon voor de eerste twee erfpachtjaren.

variabel indien koper heeft gekozen voor 10 jaar vaste canon

De koper heeft gekozen voor een waarde vaste canon voor een periode van tien jaar als bedoeld in artikel 8 van de Algemene Bepalingen.

De voor het verkochte sub B.1 voor een periode van tien jaar vastgestelde jaarlijkse canon bedraagt voor de periode van een juni tweeduizend zestien tot een juni tweeduizend zes en twintig per jaar * en is gebaseerd op een canonpercentage van twee negen/tiende procent (2,9 %) en een grondwaarde van *.

* ingeval van parkeerplaats*

De voor het verkochte sub B.2. voor een periode van tien jaar vastgestelde jaarlijkse canon bedraagt voor de periode van een juni tweeduizend zestien tot een juni tweeduizend zes en twintig per jaar tweehonderdzevenenveertig euro (€ 247,00) en is gebaseerd op een canonpercentage van twee negen/tiende procent (2,9 %) en een grondwaarde van achtduizend vijfhonderd euro (€ 8.500,00).

einde variabelen

Het privégedeelte van het verkochte sub B.1. omvat volgens opgave van de gemeente * vierkante meters gebruiksvloeroppervlakte (* m² gbo).

Na verloop van telkens tien jaar tot het einde van het tijdvak, zijnde een en dertig mei tweeduizend zes en twintig, wordt de canon opnieuw vastgesteld conform artikel 8 van de Algemene Bepalingen. Gedurende het gehele tijdvak is het niet mogelijk te kiezen voor een andere betalingswijze dan die van de vaste canon(s)

voor tien jaar, behalve indien er voor wordt gekozen de canon voor het resterende tijdvak bij vooruitbetaling te voldoen op de voet van artikel 10 van de Algemene Bepalingen (afkoop).

De verkoper heeft zoals vermeld reeds de indexcanon(s) voor de eerste twee erfpachtjaren voldaan.

Derhalve dient de koper ten gevolge van zijn keuze voor tien jaar vaste canon thans nog aan de gemeente een extra betaling te doen, en wel ten bedrage van de tien jaar vaste canon voor de eerste twee erfpachtjaren verminderd met de indexcanon voor de eerste twee erfpachtjaren. In de koopsom is begrepen het bedrag dat de verkoper aan de gemeente heeft voldaan, zijnde de indexcanon(s) voor de eerste twee erfpachtjaren.

De gemeente zal de erfpachter te zijner tijd een factuur sturen voor de betaling van de tien jaar vaste canon(s) voor het derde en de volgende erfpachtjaren.

variabel indien koper heeft gekozen voor 25 jaar vaste canon

De koper heeft gekozen voor een waardevaste canon voor een periode van vijftientig jaar als bedoeld in artikel 9 van de Algemene Bepalingen.

De voor het verkochte sub B.1 voor een periode van vijftientig jaar vastgestelde canon bedraagt voor de periode van een juni tweeduizend zestien tot een juni tweeduizend een en veertig per jaar * en is gebaseerd op een canonpercentage van drie vijf en twintig/honderdste procent (3,25 %) en een grondwaarde van *.

* ingeval van parkeerplaats*

De voor het verkochte sub B.2. voor een periode van vijftientig jaar vastgestelde canon bedraagt voor de periode van een juni tweeduizend zestien tot een juni tweeduizend een en veertig per jaar tweehonderdzesenzeventig euro (€ 276,00) en is gebaseerd op een canonpercentage van drie vijf en twintig/honderdste procent (3,25 %) en een grondwaarde van achtduizend vijfhonderd euro (€ 8.500,00).

einde variabelen

Het privégedeelte van het verkochte sub B.1. omvat volgens opgave van de gemeente * vierkante meters gebruiks vloeroppervlakte (* m² gbo).

Na verloop van telkens vijftientig jaar tot het einde van het tijdvak, zijnde een en dertig mei tweeduizend een en veertig, wordt de canon opnieuw vastgesteld conform artikel 9 van de Algemene Bepalingen. Gedurende het gehele tijdvak is het niet mogelijk te kiezen voor een andere betalingswijze dan die van de vaste canon voor vijftientig jaar, behalve indien er voor wordt gekozen de canon voor het resterende tijdvak bij vooruitbetaling te voldoen op de voet van artikel 10 van de Algemene Bepalingen (afkoop).

De verkoper heeft zoals vermeld reeds de indexcanon(s) voor de eerste twee erfpachtjaren voldaan.

Derhalve dient de koper ten gevolge van zijn keuze voor vijftientig jaar vaste canon thans nog aan de gemeente een extra betaling te doen, en wel ten bedrage van de vijftientig jaar vaste canon voor de eerste twee erfpachtjaren verminderd met de indexcanon(s) voor de eerste twee erfpachtjaren. In de koopsom is begrepen het bedrag dat de verkoper aan de gemeente heeft voldaan, zijnde de

indexcanon(s) voor de eerste twee erfpachtjaren.

De gemeente zal de erfpachter te zijner tijd een factuur sturen voor de betaling van de vijftientig jaar vaste canon(s) voor het derde en de volgende erfpachtjaren.

***variabel afkoopsom 50 jaar ***

De koper heeft gekozen voor afkoop van de canon voor het eerste erfpachttijdvak van vijftig jaar, zijnde de periode van een juni tweeduizend zestien tot en met een en dertig mei tweeduizend zes en zestig.

Door betaling van een bedrag van * (afkoopsom) wordt de jaarlijks voor het verkochte sub B.1 verschuldigde indexcanon van *, gebaseerd op een canonpercentage van drie procent (3 %) en een grondwaarde van *, bij vooruitbetaling voldaan voor het eerste erfpachttijdvak.

*** ingeval van parkeerplaats***

Door betaling van een bedrag van achtduizend vijfhonderd euro (€ 8.500,00) (afkoopsom) wordt de jaarlijks voor het verkochte sub B.2 verschuldigde indexcanon van tweehonderdvijfenvijftig euro (€ 255,00), gebaseerd op een canonpercentage van drie procent (3 %) en een grondwaarde van achtduizend vijfhonderd euro (€ 8.500,00), bij vooruitbetaling voldaan voor het eerste erfpachttijdvak.

einde variabelen

Het privégedeelte van het verkochte sub B.1. omvat volgens opgave van de gemeente * vierkante meters gebruiksvloeroppervlakte (* m² gbo).

In de koopsom is begrepen het bedrag dat de verkoper aan de gemeente heeft voldaan, zijnde de indexcanon(s) voor de eerste twee erfpachtjaren.

Daar de verkoper zoals vermeld reeds de indexcanon voor de eerste twee erfpachtjaren heeft voldaan, dient de koper ten gevolge van zijn keuze voor afkoop thans nog aan de gemeente een extra betaling te doen, en wel ten bedrage van de afkoopsom verminderd met de indexcanon voor de eerste twee erfpachtjaren en vermeerderd met rente.

Koper heeft vorenbedoeld restantbedrag en de verschuldigde rente en de over de rente verschuldigde omzetbelasting voldaan door storting op een rekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het Notarisambt van Notariskantoor Brummelhuis en voor welke bedragen de gemeente de koper bij deze volledige kwijting verleent.

*** einde variabel**

J. Onherroepelijke volmacht

De koper verleent bij deze tot twee jaar na de oplevering van de gemeenschappelijke zaken en gedeelten van het gebouw onherroepelijk volmacht (met de macht van substitutie) aan de verkoper en het bestuur van voornoemde Verenigingen van Eigenaars tot:

- a. het vestigen of doen vestigen van al zodanige erfdiensbaarheden 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.
- c. het zo nodig wijzigen en/of aanvullen van de splitsingsakte(n) en tekening, in verband met het samenvoegen van appartementen en/of het onttrekken van ruimten uit de gemeenschap een en ander ten gevolge van het bepaalde in artikel 23 lid 4 van voormelde akte van splitsing in appartementsrechten.

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

Indien door de verkoper dan wel het bestuur niet binnen twee jaar na oplevering van de gemeenschappelijke zaken en gedeelten van het gebouw aan alle eigenaars 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.

De koper is verplicht gedurende de periode dat het gebouw zal worden gerealiseerd en tot twee jaar na oplevering van de gemeenschappelijke zaken en gedeelten van het gebouw bij overdracht van het verkochte (geheel of gedeeltelijk) het bepaalde in dit artikel -voor zover nog van toepassing- woordelijk te doen opnemen, de nieuwe eigenaar de verplichting op te leggen en te doen aannemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftien duizend euro (€ 15.000,00), te voldoen door de nalatige partij die zulks verzuimt, ten behoeve van de verkoper.

K. Aanvaarding/derden

De koper verklaarde bekend te zijn met vorenbedoelde verplichtingen, lasten en beperkingen voorkomende in de hiervoor bedoelde akten; een exemplaar van de akten van splitsing in appartementsrechten en de Algemene Bepalingen voor Voortdurende Erfpacht 2000 te hebben ontvangen en deze uitdrukkelijk te aanvaarden.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de verkoper verplicht is aan koper 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 de verkoper - vrijwillig waarnemende de belangen van deze derden - voor die derden aangenomen.

L. Doorhaling hypothecaire inschrijvingen / volmacht

Koper geeft bij deze volmacht aan ieder van de medewerkers van Notariskantoor Brummelhuis om zo nodig namens koper de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte en voorts ter zake alles meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn.

M. Slotbepalingen

1. Het verkochte betreft rechten waaraan een onroerende zaak is onderworpen, 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. Er is derhalve NIHIL overdrachtsbelasting verschuldigd.

2. Partijen kiezen voor de uitvoering dezer akte, evenals voor de fiscale tenuitvoerlegging, woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.
3. Van de volmacht van verkoper en gemeente blijkt uit onderhandse akten van volmacht, welke zijn gehecht aan voormelde akte uitgifte in erfpacht/verticale erfpachtsplitsing op * verleden voor voornoemde notaris Brummelhuis.

WAARVAN AKTE, verleden te Amsterdam, op de in het hoofd vermelde datum.

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

De comparanten zijn aan mij, notaris bekend.

Identificatie van personen vond plaats conform de wet.

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