AKTE VAN LEVERING

(161 woningen en 88 parkeerplaatsen project Karspelhof te Amsterdam)
9002384/bjr

Op zeventien mei tweeduizend elf verschenen voor mij, mr. MATHIJS MARIUS HESLENFELD, notaris gevestigd te AMSTERDAM:

1. mevrouw Mabel Brenda Jansen, te dezer zake woonplaats kiezende ten kantore van Actus Notarissen, Osdorper Ban 1A, 1068 LD Amsterdam (postbus 7493, 1007 JL Amsterdam), geboren te Wormerveer op achttien november negentienhonderd tweeënzeventig,
   te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
   I. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Bouwfonds Ontwikkeling B.V., statutair gevestigd te Hoevelaken, gemeente Nijkerk, kantoorhoudende Westerdorpstraat 66, 3871 AZ Hoevelaken, ingeschreven in het handelsregister voor Gooi-, Eem- en Flevoland onder dossiernummer 08013158,
   hierna ook te noemen: "Bouwfonds"; en
   II. de stichting: Woonstichting Rochdale**,** statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende Bos en Lommerplein 303, 1055 RW Amsterdam, (postadres: postbus 23031, 1100 DM Amsterdam), ingeschreven in het handelsregister voor Amsterdam onder dossiernummer 33012701,
   hierna ook te noemen: "Rochdale",
   Bouwfonds en Rochdale ten deze handeldend in hun hoedanigheid van enige vennoten van de vennootschap onder firma: **ROBORA Zuidoost v.o.f.**, gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te Bos en Lommerplein 303, 1055 RW Amsterdam,
   (correspondentieadres: postbus 23031, 1100 DM, Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister voor Amsterdam onder dossiernummer 34310989,
   en in die hoedanigheid handelende voor zich als economisch eigenaar en als onherroepelijk gevolmachtigde van Rochdale, van welke volmacht blijkt uit een akte van economische levering op een oktober tweeduizend acht voor mr. J. Orsel, notaris gevestigd te Amsterdam, verleden.
   voornoemde vennootschap onder firma ROBORA Zuidoost v.o.f., hierna ook te noemen: "verkoper";
2. de heer Vincent Pieter Gerben **Maij**, wonende te 8231 DS Lelystad, Karveel 43 60, geboren te Heemskerk op elf februari negentienhonderd tweeënzeventig, (Nederlands rijbewijs nummer 4138453800, geldig tot twaalf februari tweeduizend eenentwintig, uitgegeven te Lelystad op twaalf februari tweeduizend elf), ongehuwd en thans niet geregistreerd als partner en niet gehuwd geweest,
   hierna ook te noemen: "koper".

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

KOOPOVEREENKOMST, KOOPPRIJS, KWIJTING

A. Verkoper en koper zijn een koopovereenkomst aangegaan.
   Deze overeenkomst is vastgelegd in een onderhands contract - hierna te noemen: "de koopovereenkomst".
   De door partijen getekende koopovereenkomst bevindt zich ten kantore van de naamloze vennootschap Actus Notarissen N.V., gevestigd te Amsterdam.
   Blijkens de koopovereenkomst heeft de verkoper het hierna onder B. te omschrijven voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond bestemd voor de bouw van een woning (onderdeel van het hierna onder B. bedoeld plangebied "Klieverink-

Kouwenoord" te Amsterdam), hierna tevens te noemen: "het bouwterrein", verkocht aan koper voor een koopprijs groot **tweehonderd negenduizend achthonderd vijfenzestig euro en achtentachtig eurocent (€ 209.865,88)**, inclusief omzetbelasting. De koopprijs - waarin begrepen is de verschuldigde omzetbelasting - is door koper voldaan door storting of overmaking op een kwaliteitsrekening van de naamloze vennootschap Actus notarissen N.V., gevestigd te Amsterdam.

De verkoper verleent koper daarvoor kwijting

OMSCHRIJVING ONROERENDE ZAAK EN LEVERING

B. Op grond van het voorgaande levert verkoper bij deze aan koper, die als rechthebbende aanvaardt:

het voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van de gemeente Amsterdam, gelegen in het plangebied Klieverink-Kouwenoord te Amsterdam, project "Karspelhof fase oost", plaatselijk bekend Komijnstraat 41 te 1104 HP Amsterdam, met de rechten van de erfpachter op de daarop gestichte opstallen bestaande uit een woonhuis met toebehoren en een gedeelte achterpad, uitmakende een ter plaatse kennelijk aangegeven gedeelte - ter grootte van circa een are drieëndertig centiare en ter zodanige juiste grootte als na meting vanwege het kadaster zal blijken - van het perceel kadastraal bekend gemeente **Weesperkarspel**, sectie **L**, nummer **10504** gedeeltelijk, zoals dat gedeelte op de aan deze akte gehechte situatietekening schetsmatig met arcering en het bouwnummer **130** is aangegeven.

hierna tevens aan te duiden als: "het verkochte" .

GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

C. Het woonhuis met toebehoren maakt deel uit van een door de Stichting Garantie-Instituut Woningbouw geregistreerd project, het welk door voormelde stichting is ingeschreven onder registratienummer SE 51.67.72.045.

Koper heeft het garantiecertificaat ontvangen dan wel koper is een garantiecertificaat toegezegd.

BEPALINGEN VAN DE LEVERING

D. Voormelde koop en levering zijn voorts geschied onder de volgende bepalingen:
   1. Verkoper levert het verkochte aan koper:
      a. onvoorwaardelijk;
      b. niet bezwaard met beslagen en/of hypotheken 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 lasten en beperkingen uit overeenkomst (anders dan hierna vermeld).
   2. Onder- of overmaat van het verkochte zal geen der partijen enig recht verlenen.
   3. Alle kosten en rechten vallende op de overeenkomst en de levering van het verkochte zijn voor rekening van de verkoper.
   4. Het verkochte is vrij van huur en elk ander gebruiksrecht en kan heden door koper in eigen gebruik worden aanvaard.
   5. Voorzover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert verkoper bij deze aan koper, die aanvaardt, alle in de overeenkomst bedoelde aanspraken die verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen architecten, constructeurs, bouwers, aannemers, onderaannemers, installateurs en/of leveranciers van het verkochte, of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voorzover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat verkoper tot enige vrijwaring gehouden is.

Koper is thans bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.

VOORGAANDE TITEL

E. Rochdale, hierna ook te noemen: "juridisch erfpachter", heeft het recht van erfpacht van een aantal bouwterreinen gelegen in het plangebied Klieverink-Kouwenoord bestemd voor realisatie van het project Karspelhof fase oost te Amsterdam, verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op twee oktober tweeduizend acht, in register Hypotheken 4, deel 55557, nummer 106, van een afschrift van een akte van uitgifte in erfpacht, op een oktober tweeduizend acht voor genoemde notaris Orsel verleden, mede in verband met een proces-verbaal van verbetering, bij afschrift ingeschreven ten kantore van voormelde dienst op zeventien november tweeduizend acht, Hypotheken 4, deel 55805, nummer 108, op dezelfde dag verleden voor genoemde notaris Orsel.
Het terrein werd ten tijde van de uitgifte in erfpacht ondermeer bestemd om te worden bebouwd met eenhonderdeenenzestig (161) eengezinswoningen en achtentachtig (88) parkeerplaatsen cum annexis. Rochdale heeft vervolgens de in erfpacht uitgegeven terreinen in economische zin geleverd aan verkoper waarvan blijkt uit voormelde akte van economische levering op een oktober tweeduizend acht voor genoemde notaris Orsel verleden. In voormelde akte van economische levering is overeengekomen dat verkoper vanaf een oktober tweeduizend acht bevoegd is tot het verrichten van alle feitelijke handelingen en rechtshandelingen met betrekking tot het verkochte als ware verkoper eigenaar. Daaronder is begrepen het vervreemden, het splitsen in appartementsrechten en het verhypothekeren van het geheel of een gedeelte van het verkochte, alles onder de door verkoper te bepalen voorwaarden en bedingen. De opsomming van deze laatste handelingen houdt niet in dat een andere handeling is uitgesloten.
Verkoper heeft het gedeelte van de in erfpacht uitgegeven terreinen, bestemd voor de realisatie van parkeerterreinen met onder meer wegen, paden, groenvoorzieningen en een speedgate met aan en toebehoren, gesplitst in appartementsrechten als bedoeld in de artikelen 5:106 en 5:107 Burgerlijk Wetboek.
De akte van splitsing is op dertig december tweeduizend acht voor genoemde notaris Orsel, met plaats van vestiging Amsterdam, verleden en bij afschrift ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst, op eenendertig december tweeduizend acht, in register 4, deel 56081 nummer 154.
Bij de akte van splitsing is een reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d Burgerlijk Wetboek vastgesteld onder van toepassing verklaring -met aanvulling en wijziging, alsmede met uitzondering van de bijbehorende Annex, van het modelreglement van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. Dit modelreglement is vastgesteld bij een akte verleden op zeventien januari tweeduizend zes voor notaris mr. A.G. Hartman te Amsterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in voormeld register te Amsterdam op achttien januari tweeduizend zes in deel 11529, nummer 80.

CANON EN CANONKEUZE

F.1. Blijkens voormelde akte van uitgifte in erfpacht is door het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Zuidoost van de gemeente Amsterdam voor de hierboven genoemde in erfpacht uitgegeven terreinen de grondwaarde vastgesteld op negen miljoen negenhonderdvijfduizend vierhonderdtwaalf euro (€ 9.905.412,00) exclusief omzetbelasting. Gelet op artikel 7 van de Algemene bepalingen bedraagt de bijbehorende indexcanon vierhonderdzesentwintigduizend negenhonderddrieëntwintig euro en zesentwintig eurocent (€ 426.923,26) en het canonpercentage vier eenendertig/honderdste procent (4,31%).

Door betaling van achthonderddrieënvijftigduizend achthonderdzesenveertig euro (€ 853.846,00), zijnde het totaalbedrag van:

a) tweemaal de jaarlijkse indexcanon voor de eenhonderdeenenzestig (161) eengezinsmarktsectorwoningen, groot achthonderdvijftigduizend achthonderdtwaalf euro (€ 850.812,00); en
b) tweemaal de jaarlijkse indexcanon voor de bijbehorende achtentachtig (88) parkeerplaatsen, groot drieduizend vierendertig euro (€ 3.034,00),

is de jaarlijkse indexcanon (zoals bedoeld in artikel 7 van de voormelde Algemene Bepalingen 2000 Amsterdam) door de juridisch erfpachter bij vooruitbetaling voldaan voor de periode van een oktober tweeduizend acht tot en met dertig september tweeduizend tien.

Verkoper heeft vervolgens de canon tot een november tweeduizend elf voldaan

2. Koper heeft gekozen voor jaarlijkse betaling van de (index)canon (met jaarlijkse aanpassing). De canon verschuldigd vanaf een november tweeduizend elf komt voor rekening van koper.

OMSCHRIJVING ERFPACHTVOORWAARDEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

G.1. Voor kwalitatieve bedingen en/of bijzondere bepalingen en/of bijzondere lasten en beperkingen het terrein, waar het verkochte deel van uitmaakt, betreffende dient te worden verwezen naar voormelde akte van uitgifte in erfpacht, waarin het volgende voorkomt (wordende, voor zover van toepassing, bedoeld met "erfpachter" koper), woordelijk luidend als volgt:

"ALGEMENE EN BIJZONDERE BEPALINGEN

Deze uitgifte in erfpacht is geschied:

A. onder de Algemene Bepalingen voor Voortdurende Erfpacht 2000 Amsterdam,vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit van vijftien november tweeduizend, nummer 689, opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam in register 4, op zevenentwintig december tweeduizend deel 17109, nummer 37, verklarende de comparanten met die Algemene Bepalingen bekend te zijn en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen;

B. onder de navolgende bijzondere bepalingen, waarin met "het terrein" wordt bedoeld: de bij deze akte in voortdurende erfpacht uitgegeven en aanvaarde terreinen, met "Burgemeester en Wethouders": Burgemeester en Wethouders van Amsterdam en met "erfpachters": degenen die na verkaveling erfpachter zijn:

1. het terrein dient te worden aanvaard in de staat waarin deze zich bevindt, met dien verstande dat het terrein bij aanvang van de erfpacht in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de onder bijzondere bepalingen 2 en 3 genoemde bestemmingen;

2a. het terrein is bestemd om te worden bebouwd met eenhonderdeenenzestig (161) marktkoopwoningen (allen eengezinswoningen), welke gezamenlijk groot drieëntwintigduizend zeshonderddrieënzeventig vierkante meters (23.673 m²) gebruikersoppervlak (gbo) zijn en achtentachtig (88) bijbehorende parkeerplaatsen;

2b. de erfpachter is verplicht het terrein overeenkomstig de onder 2a. genoemde bestemming(en) te gebruiken;

3. de onbebouwde terreingedeelten, welke vallen binnen de grenzen van deze erfpacht- uitgifte en waarvan de inrichting plaatsvindt conform de bouwplannen waarop de bouwvergunningen zijn afgegeven, zijn bestemd tot siertuin of achterpad en dienen overeenkomstig deze bestemming te worden ingericht en gebruikt;

4a. de op uitgiftetekening RK 14007 A met grijze arcering aangegeven achterpaden worden aan de erfpachter in erfpacht uitgegeven. De erfpachter is verplicht mee te werken aan de tot standkoming van een gemeenschappelijk achterpad, welke slechts toegankelijk behoort te zijn voor de bewoners van het blok en haar bezoekers;

4b. de erfpachter dient het onderhoud, beheer en het gebruik van de achterpaden te regelen in overleg met de overige erfpachters welke eveneens toegang hebben tot het achterpad;

4c. daar waar het achterpad grenst aan de openbare weg dienen door en voor rekening van de ontwikkelaar sluitbare hekken te worden geplaatst, welke door de erfpachters gezamenlijk dienen te worden onderhouden;

4d. de doorgang van deze paden mag behoudens de te plaatsen hekken op geen enkele manier worden belemmerd. Een bepaling van gelijke strekking zal de erfpachters van de naastgelegen, niet in deze uitgifte in erfpacht betrokken percelen worden opgelegd;

4e. de erfpachter alsmede de erfpachters van de naastgelegen, niet in deze uitgifte in erfpacht betrokken percelen aan wie gelijke bepalingen als hiervoor onder punt 3 en 4 bedoeld, zijn opgelegd, dienen wederzijds van elkaar te gedogen dat het achterpad door de bewoners en haar bezoekers van het betreffende woonblok wordt gebruikt als toegang tot alle aan deze achterpaden gelegen percelen, de erfpachters kunnen op grond hiervan nu of op een later tijdstip geen aanspraak maken op vermindering van de canon;

4f. de erfpachter is verplicht een lichtpunt te bevestigen op of aan de berging en deze te onderhouden en te gebruiken als ware het de openbare verlichting horend bij het achterpad;

5. de erfpachter is gerechtigd tot het overbouwen van de aangrenzende, tot het openbaar areaal bestemde gronden voor zover dit volgt uit de uitvoering van het bouwplan waarop door de gemeente een bouwvergunning is afgegeven;

6a. de erfpachter is verplicht het erfpachtrecht en het op het terrein gebouwde te splitsen zoals op de uitgifte tekening de dato drie september tweeduizend acht met nummer RK 14007a aangegeven, in eenhonderdtweeënzestig (162) rechten, zijnde eenhonderdeenenveertig (141) afzonderlijke rechten elk omvattende één (1) eengezinswoning, een berging en een tuin, twintig (20) afzonderlijke rechten elk omvattende één eengezinswoning zonder tuin en één (1) recht omvattende vier (4) parkeerhoven met in totaal achtentachtig (88) parkeerplaatsen;

6b. de toestemming als bedoeld in artikel 22 lid 1 van de Algemene Bepalingen wordt voor deze splitsing in rechten geacht te zijn verleend;
op grond van artikel 22 lid 3 van de Algemene Bepalingen, dient in de (splitsings)akte de canon over de te vormen rechten toegedeeld te worden op basis van de bedragen zoals die in een nog op te stellen financieel overzicht zijn opgenomen;

7. elk van de achtentachtig (88) te vormen rechten omvattende één parkeerplaats dient juridisch te worden verenigd met één van de eenhonderdeenenzestig (161) te vormen rechten omvattende één eengezinswoning zodat beide rechten daardoor niet afzonderlijk van elkaar kunnen worden vervreemd;

8. de parkeervoorzieningen vallend binnen de individuele perceelsgrenzen van de blokken 5, 6, 7 en 8 zijn bestemd als parkeerplaatsen voor een brom- of motorvoertuig en dienen als zodanig te worden gebruikt, ieder ander gebruik is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het Dagelijks Bestuur niet toegestaan;

9a. De erfpachter is verplicht mee te werken aan de vestiging van een aantal erfdienstbaarheden met betrekking tot het aanleggen en hebben van een uitbouw, de bepalingen luiden als volgt:

- *een erfpachter van de percelen, kadastraal bekend Gemeente Weesperkarpsel, sectie L, nummer(s) 9627, 3001 en 3002 (allen gedeeltelijk), (dienend erven), heeft de plicht te dulden dat de erfpachters van de (na splitsing van erfpachtrechten) naastgelegen erfpachtrechten, (heersende erven), een uitbouw aan de achterzijde van de woning over de volle breedte daarvan aanleggen van minimaal en maximaal twee vijftig/honderdste meter (2.50 m) lengte, gemeten vanuit de achtergevel;*
- *de erfpachter van het dienend erf is tevens verplicht te dulden dat de eigenaren van de heersende erven de aan te leggen uitbouw tot maximaal vijfentwintig (25) cm op het dienend erf aanleggen;*
- *de eigenaar van een erfpachtrecht, die een uitbouw heeft laten aanleggen, is verplicht te dulden dat de eigenaren van de naastgelegen erfpachtrechten - wanneer zij gebruik maken van hun recht een uitbouw aan te leggen - hun uitbouw laten aansluiten op de buitenmuren van de reeds bestaande uitbouw, zonder dat daar enige vergoeding voor betaald moet worden;*

- *de eigenaar van een erfpachtrecht, die een uitbouw heeft gerealiseerd, is verplicht te gedogen dat de erfpachters van de naastgelegen terreinen, die geen uitbouw hebben gerealiseerd, de zijgevels van deze uitbouw aan de buitenzijde van schilderwerk voorzien (inclusief de kleurstelling) alsmede deze zijgevels gebruiken voor het verankeren van draden, tuindraden, waslijnen, scheerlijnen en dergelijke het onderhoud van deze aangebrachte voorzieningen zijn voor rekening van eigenaren van de naastgelegen erfpachtrechten;*
- *de eigenaren van alle naast elkaar liggende erfpachtrechten zijn over en weer verplicht elkaar en degenen die in hun opdracht werkzaam zijn toegang te verlenen voor controle- en onderhoudswerkzaamheden aan een aangelegde uitbouw;*
- *ten aanzien van iedere uitbouw komen de kosten van onderhoud en alle op deze uitbouw drukkende vaste lasten voor de erfpachter;*
- *voor geen enkele van de hierboven genoemde verplichtingen mag enige vergoeding worden gevraagd;*

9b. *voorts dienen de appartementsgerechtigden van het recht welke genoemd onder punt 6a zijnde een (1) recht omvattende vier (4) parkeerhoven met in totaal achtentachtig (88) parkeerplaatsen en op de uitgiftetekening met schuine ruitarcering aan gegeven gedeelten, een tweetal erfdienstbaarheden te vestigen ten behoeve van de erfpachters grenzend aan de parkeerhoven, inhoudende:*
   - *het recht tot overbouwen voor zover dit volgt uit de uitvoering van het bouwplan waarop door de gemeente een bouwvergunning is afgegeven en*
   - *indien van toepassing een erfdienstbaarheid inhoudende het recht om de binnenplaats te mogen gebruiken als ontsluiting voor de woning;*

10. *de in artikel 17 eerste lid van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van Amsterdam 2000 beschreven gedoogplicht is mede van toepassing ten aanzien van in, op, aan of boven het perceel en de opstallen aanwezige kabels, leidingen, buizen, vezels en andere inrichtingen voor communicatieve en/of andere nutsdoeleinden welke door en van gemeentewege aangewezen derde worden aangebracht. De erfpachter is verplicht, wanneer dit door het Dagelijks Bestuur zal worden gelast, toe te laten, dat de eerder genoemde voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd door of vanwege de van gemeentewege aangewezen derde;*

11. *de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:*
   - *de verplichting het perceel te bebouwen conform het door de gemeente goedgekeurde bouwplan;*
   - *de verplichting om het perceel en de opstallen overeenkomstig de bestemming(en) te gebruiken;*

12a. *de erfpachter is verplicht met de bebouwing van het terrein aan te vangen binnen zes (6) maanden na ingangsdatum van de erfpacht en dient vervolgens voortvarend met de bouw voort te gaan;*

12b. *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 erfpachtterrein en het overige werkterrein van bouwmateriaal 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;*

12c. *de bebouwing van het terrein en de inrichting van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid binnen zesendertig (36) maanden na de datum van ingang van de erfpacht. Van het gestelde onder 12a, 12b en 12c mag slechts worden afgeweken na voorafgaande, schriftelijk toestemming van het Dagelijks bestuur.*

<u>BOUWBLOK</u>

In voormeld besluit de dato zestien september tweeduizend acht nummer DB 230908 RO / 546 is door de Gemeente vastgesteld, dat het bij deze akte in voortdurende erfpacht uitgegeven en aanvaarde terreinen één bouwblok vormen, waarvan de grenzen zullen worden gevormd door de niet gemeenschappelijke kadastrale grenzen van het terrein, en dat in dat besluit als datum, met ingang waarvan voor het eerst een in dat bouwblok gelegen Gemeenteterrein in voortdurende erfpacht is uitgegeven, is bepaald, dat als zodanig zal worden aangenomen de dag, waarop de

erfpacht op het bij deze akte uitgegeven en aanvaarde terrein is ingegaan, zijnde een oktober tweeduizend acht; op welke datum derhalve voor het terrein is begonnen te lopen het tijdvak van vijftig jaar, vermeld in artikel 2 onder k. van de hiervoor onder A bedoelde Algemene bepalingen, derhalve zal het eerste erfpachttijdvak eindigen op dertig september tweeduizend achtenvijftig. Erfpachter draagt hiervan kennis en keurt een en ander goed.
De halfjaarlijkse termijnen van de canon moeten worden voldaan vóór of op de eerste oktober en de eerste april van elk jaar.
CANON/VOORUITBETALING INDEXCANON EERSTE TWEE ERFPACHTJAREN
De Gemeente en de erfpachter zijn ter zake het onderhavige project overeengekomen dat de eerste koper van een woning bij de akte van levering de navolgende keuzemogelijkheid heeft voor de betaling van de canon voor het betreffende erfpachtrecht:
- *jaarlijkse aanpassing van de canon (indexcanon);*
- *tien jaar vaste canon;*
- *vijfentwintig jaar vaste canon;*
- *afkoop van de canon voor het gehele erfpachttijdvak van vijftig jaar, zijnde de periode van één oktober tweeduizend acht tot en met dertig september tweeduizend tien.*

In dit kader verklaarden de verschenen personen, handelend als vermeld, overeen te komen, dat door betaling van achthonderddrieënvijftigduizend achthonderdzesenveertig euro (€ 853.846,00), zijnde het totaalbedrag van:
a) tweemaal de jaarlijkse indexcanon voor de eenhonderdeenenzestig (161) eengezinsmarktsectorwoningen groot achthonderdvijftigduizend achthonderdtwaalf euro (€ 850.812,00) en
b) tweemaal de jaarlijkse indexcanon voor de bijbehorende achtentachtig (88) parkeerplaatsen groot drieduizend vierendertig euro (€ 3.034,00),

de jaarlijkse indexcanon (zoals bedoeld in artikel 7 van de voormelde Algemene Bepalingen 2000 Amsterdam) bij vooruitbetaling is voldaan voor de periode van een oktober tweeduizend acht tot en met dertig september tweeduizend tien. De erfpachter heeft het bedrag van achthonderddrieënvijftigduizend achthonderdzesenveertig euro (€ 853.846,00) vermeerderd met omzetbelasting over de grondwaarde en eventueel verschuldigde rente, voldaan ter doorstorting conform de notariële afrekening, door overmaking op een rekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het Notarisambt van Actus Notarissen.
De gemeente verleent de erfpachter daarvoor kwijting.
VERTICALE SPLITSING
Voorts komen partijen overeen het bij deze akte gevestigde voortdurend recht van erfpacht te zullen splitsen in de navolgende eenhonderdtweeënzestig (162) voortdurende rechten van erfpacht, te weten:
1. *eenhonderdeenenveertig (141) afzonderlijke rechten elk omvattende één (1) eengezinswoning, een berging en een tuin;*
2. *twintig (20) afzonderlijke rechten elk omvattende één (1) eengezinswoning; en*
3. *één (1) recht omvattende vier (4) parkeerhoven met in totaal achtentachtig (88) parkeerplaatsen.*

Zulks conform Bijzondere Bepaling 6a en de bij voormeld besluit behorende financiële bijlage, welke bijlage aan deze akte zal worden gehecht en mee zal worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.
De toestemming als bedoeld in artikel 22 lid 1 van de Algemene Bepalingen wordt blijkens Bijzondere Bepaling 6b voor deze verticale splitsing geacht te zijn verleend. Voor wat betreft de grootte van de kavels wordt verwezen naar een aan deze akte te hechten overzichtslijst met de vierkante meters per kavel."

Enzovoort.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

H. 1. **Erfdienstbaarheden verband houdende met de aard van de bebouwing**
Ten behoeve en ten laste van het verkochte enerzijds en ten behoeve en ten laste van de overige direct aan elkaar grenzende tot de terreinen van het project Karspelhof fase oost behorende bouwkavels, eveneens elk uitmakende een gedeelte van het

perceel kadastraal bekend gemeente Weesperkarspel, sectie L, nummer 10504, anderzijds, worden gevestigd, voor zover zulks nog niet mocht zijn geschied en voor zover die gedeelten nog in erfpacht toebehoren aan de juridische erfpachter, die erfdienstbaarheden, waardoor de toestand wordt gehandhaafd waarin die onroerende zaken zich na afbouw van de conform de respectievelijke afgegeven bouwvergunningen op die percelen grond voor de eerste maal gestichte opstallen ten opzichte van elkaar bevinden, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen en kabels, waaronder begrepen de leidingen voor stadsverwarming die onder de bouwblokken doorlopen, versterkerapparatuur en andere voorzieningen welke deel uitmaken van de centrale antenne-inrichting, de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door riolering, drainageleidingen met doorspoelputten of anderszins, eventuele inbalking en inankering, over- of onderbouw, toevoer van licht en lucht en verlichtingsmasten. Hieronder is mede begrepen de verplichting tot het dulden en instandhouden van drainageleidingen, kolken en putten met toebehoren ter plaatse van de toeritten van de te stichten woningen.
De erfdienstbaarheid zal blijven bestaan ook al mocht een heersend erf door bebouwing, verbouwing of anderszins van aard of bestemming worden veranderd, waardoor verzwaring van de erfdienstbaarheid plaatsvindt.
Onder deze erfdienstbaarheid is uitdrukkelijk mede begrepen de verplichting van de erfpachter van het alsdan dienend erf te dulden dat binnen een afstand van twee (2) meter van de grenslijn met het/de dienend(e) erf/erven zich op het alsdan heersend erf doorzichtige vensters of andere muuropeningen bevinden die op het dienend erf uitzicht geven.
Onder deze erfdienstbaarheid is voorts uitdrukkelijk mede begrepen de situatie dat de desbetreffende opstal - al dan niet te eniger tijd en mits daartoe in de verkoopdocumentatie behorende bij de koop- en/of aannemingsovereenkomst de mogelijkheid werd geboden (optie) - wordt voorzien van een voorziening (zoals bijvoorbeeld een uitbouw, opbouw of opstal/berging) die in de verkoopdocumentatie, de daarbij behorende meer- en minderwerklijsten en de aan de ondernemer reeds verstrekte bouwvergunning, hierna tezamen te noemen: verkoopdocumentatie, als optie is opgenomen.
In geval van realisatie van een voorziening overeenkomstig de omschrijving in de verkoopdocumentatie gelden de navolgende bepalingen:

a. in geval van de realisatie van vorenbedoelde voorziening is de erfpachter van een alsdan dienend erf verplicht om te dulden dat de voor de bouw noodzakelijke verrichtingen plaatsvinden en dat de buitenmuur van deze opstal, uitbouw of opbouw deels op zijn perceel/opstal wordt geplaatst en/of hierboven uitsteekt en/of de versnijdingen van de fundering in zijn perceel zijn aangebracht, dan wel dat de buitenmuur van de door de erfpachter van een alsdan dienend erf reeds gerealiseerde opstal, uitbouw of opbouw als gemene muur wordt gebruikt en dat deze wordt gebruikt voor de noodzakelijke verrichtingen, zoals eventuele inbalking en inankering.
   De erfpachter van het alsdan heersend erf is verplicht er zorg voor te dragen dat de toestand waarin de onroerende zaken zich na afbouw van de voorziening ten opzichte van elkaar bevinden niet minder is dan daarvoor;
b. Kopert zal zich onthouden van het indienen van enig bezwaar tegen de aanvraag van een bouwvergunning en eventuele andere vergunningen, benodigd voor de realisatie van een voorziening welke in de verkoopdocumentatie als optie staat omschreven.

2. Voorts wordt verwezen naar voormelde akte van splitsing in appartementsrechten waarin het volgende voorkomt woordelijk luidend als volgt:

"1. ***Erfdienstbaarheid ten behoeve van het parkeerhof***

Onder de opschortende voorwaarde dat de appartementsrechten met appartementsindices een (1) tot en met achtentachtig (88) en (een gedeelte van) het perceel kadastraal bekend Weesperkarpsel, sectie L, nummer 9769 waarop de woningen met bouwnummers 37, 38, 90, 91, 147, 148, 189 en 190 gerealiseerd zullen worden, zich niet meer in één hand bevinden wordt bij deze ten behoeve van voormelde appartementsrechten als heersende erven en ten laste van de percelen waarop voormelde woningen zijn geprojecteerd als dienende erven de verplichting voor de erfpachters van de dienende erven om te dulden dat aan hun woning ten behoeve van de eigenaren van de heersende erven voorzieningen worden aangebracht (zoals verlichting) die nodig zijn voor het gebruik van de heersende erven als weg en onderdoorgang.

2. ***Erfdienstbaarheid in verband met ontsluiting van woningen***

Ter uitvoering van het bepaalde onder 9b van de bijzondere erfpachtbepalingen wordt onder de opschortende voorwaarde dat de appartementsrechten met appartementsindices een (1) tot en met achtentachtig (88) en (een gedeelte van) het perceel kadastraal bekend Weesperkarpsel, sectie L, nummer 9769 waarop de woningen met bouwnummers 17, 18, 19, 37, 38, 67, 68, 69, 90, 91, 118, 119, 120, 147, 148, 169, 170, 171, 189 en 190 gerealiseerd zullen worden, zich niet meer in één hand bevinden, ter ontsluiting van de woningen, bij deze de erfdienstbaarheid van voet- en fietspad gevestigd, voor zover zulks nog niet mocht zijn geschied en voor zover die percelen/appartementsrechten nog in erfpacht/eigendom toebehoren aan de juridische erfpachter.

Voormelde te vestigen erfdienstbaarheid wordt als volgt omschreven:
de eigenaren van de parkeerplaatsen met appartementsindices een (1) tot en met achtentachtig (88) als dienende erven, dienen te gedogen dat de erfpachters en gebruikers van het perceel Weesperkarpsel, sectie L, nummer 9769, voor wat betreft die gedeelten waarop de woningen met bouwnummers 17, 18, 19, 37, 38, 67, 68, 69, 90, 91, 118, 119, 120, 147, 148, 169, 170, 171, 189 en 190 worden gerealiseerd, de wegen en paden van het binnenterrein gebruiken als voet- en fietspad ten behoeve van de ontsluiting van de woningen, geldende deze erfdienstbaarheid per parkeerhof/per blok.
Deze erfdienstbaarheid wordt gevestigd onder de volgende bepalingen:

a. De erfpachters en bevoegde gebruikers van de heersende erven mogen de wegen en paden uitsluitend gebruiken:
- als voetpad voor mens en dier;
- als fietspad.
Het is verboden de wegen en paden te gebruiken voor personenauto's, (motor-) (brom-) (snor)fietsen en alle andere motorische vervoermiddelen.

b. Het is zowel de erfpachters en bevoegde gebruikers van de heersende erven als de eigenaren van de dienende erven en alle andere personen die van de wegen en paden gebruik maken verboden om vervoermiddelen van welke aard ook of andere zaken op de weg te plaatsen anders dan voor het direct gebruik van de weg als zodanig vereist zal zijn, zodat dit gebruik ongehinderd en onverminderd zal kunnen plaats hebben. Indien in strijd met deze bepaling mocht zijn gehandeld, zullen beide partijen of hun gemachtigden bevoegd zijn datgene wat zich op de weg bevindt, zonder enige aanmaning te verwijderen en elders te plaatsen.

c. Ingeval van bebouwing, verbouwing, splitsing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven, blijft de erfdienstbaarheid ongewijzigd voortbestaan."

<u>AANVAARDEN LASTEN EN BEPERKINGEN</u>

I. Koper aanvaardt uitdrukkelijk de hiervoor in deze akte vermelde erfpachtvoorwaarden, bijzondere lasten en beperkingen.

Voor zover in voormelde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen doet hij dat bij deze, gelijk door koper wordt aanvaard.
Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

OPGAVE VAN HET AAN HET VERKOCHTE TOE TE REKENEN GEDEELTE VAN HET GEBRUIKSOPPERVLAK, DE ERFPACHTCANON EN VAN DE AFKOOPSOM

J. Volgens opgave van de gemeente bedraagt het aan het verkochte toe te rekenen aandeel in:
- de totale gebruiksvloeroppervlakte: eenhonderd drieënzestig vierkantenmeter;
- de totale jaarlijkse erfpachtcanon, per een oktober tweeduizend tien: tweeduizend driehonderdzevenentwintig euro en negenenzeventig eurocent (€ 2.327,79);
- de totale grondwaarde, per een oktober tweeduizend acht, exclusief omzetbelasting: tweeënvijftigduizend negenhonderdeenenvijftig euro (€ 52.951,00);
- de schaduwgrondwaarde per een oktober tweeduizend tien: vierenvijftigduizend dertien euro en eenenveertig eurocent (€ 54.013,41).

ONHERROEPELIJKE VOLMACHT

K. De koper verleent aan de verkoper onherroepelijk volmacht tot:
het vestigen of doen vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van het verkochte, als vereist door de Gemeente Amsterdam casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven, dan wel voortvloeiende uit het gebruik en de feitelijke situatie.
Van het voornemen tot gebruikmaking van de afgegeven volmacht zal door de verkoper schriftelijk moeten worden kennis gegeven onder mededeling van hetgeen zal geschieden.
Indien door de verkoper niet binnen één jaar na oplevering van laatste woning en/of appartementsrecht mededeling is gedaan dat van de aan hem afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, zal geen gebruik (meer) mogen worden gemaakt van de afgegeven volmachten.
De koper en/of zijn rechtsopvolger(s) verplicht(en) zich in elke akte van gehele of gedeeltelijke eigendomsoverdracht van het verkochte het bepaalde in dit artikel - voor zover nog van toepassing - woordelijk te doen opnemen, aan de nieuwe eigenaar op te leggen en voor en namens de verkoper te doen aannemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete groot vijftienduizend euro (€ 15.000,00) te voldoen door de nalatige partij die zulks verzuimt, ten behoeve van verkoper.

L. 1. ontbindende voorwaarden uit onderliggende overeenkomsten
Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de overeenkomst, voorzover betreffende de onroerende zaak, dan wel in nadere overeenkomsten die op de betreffende overeenkomst(en) betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Verkoper noch koper kan zich ter zake van de onderwerpelijke levering of de daaraan ten grondslag liggende overeenkomst(en) nog op een ontbindende voorwaarde beroepen. Overigens blijft - voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken - tussen partijen gelden hetgeen eerder tussen hen is overeengekomen.

2. vrijstelling overdrachtsbelasting
Met betrekking tot de heffing van overdrachtsbelasting wordt een beroep gedaan op het bepaalde in artikel 15 lid 1, onder a., van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer, op grond waarvan deze verkrijging zal zijn vrijgesteld van de heffing van overdrachtsbelasting, aangezien:
   a. de in deze akte vervatte levering is belast met omzetbelasting krachtens de "Wet op de Omzetbelasting 1968";
   b. het verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt;

c. het een nieuw vervaardigd onroerend goed betreft;
d. het gestelde in lid 4 van artikel 15 van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer niet van toepassing is.

3. volmachten
Van de volmacht sub 1. blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke is gehecht aan een akte van splitsing op dertig december tweeduizend acht voor genoemde notaris Orsel verleden.

4. woonplaatskeuze
Ter uitvoering van deze akte, met name terzake de hiervoor genoemde kwalitatieve verplichtingen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van mij, notaris, bewaarder van deze minuutakte.

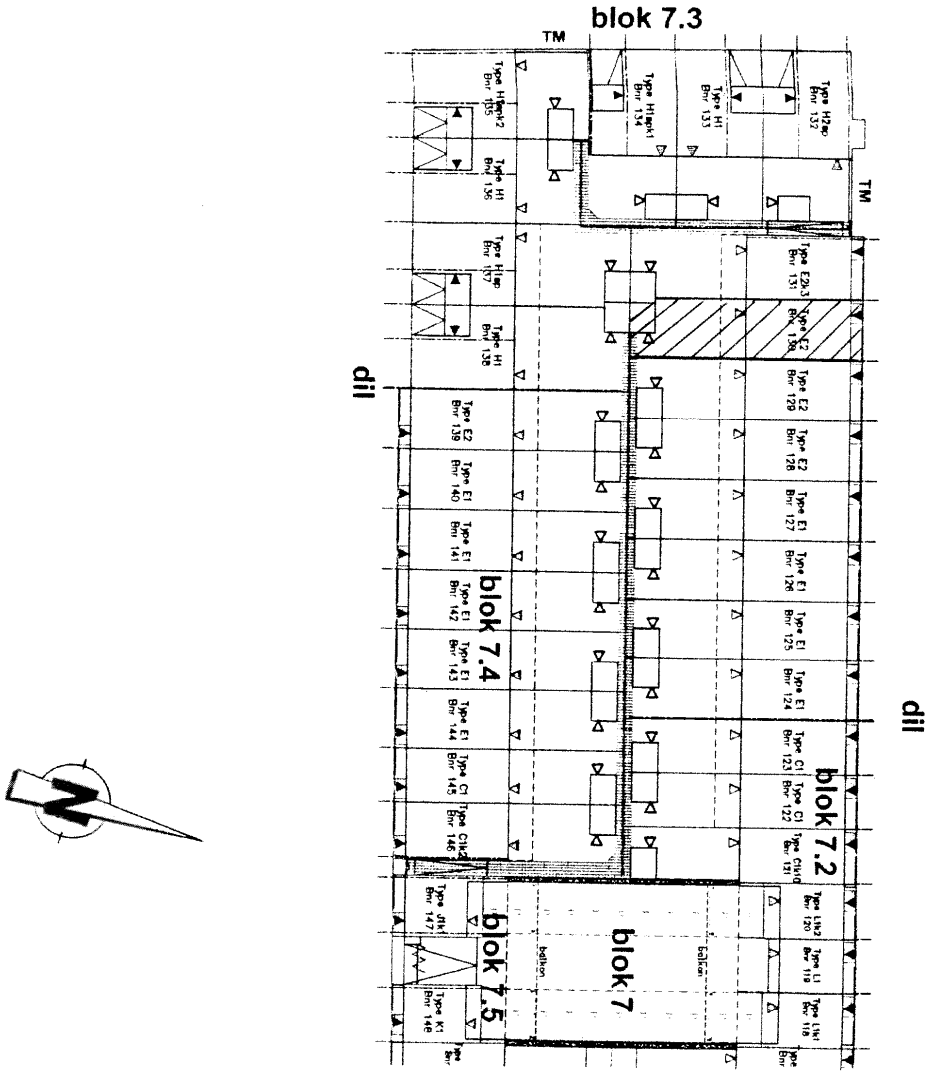
SLOT

Waarvan akte, in minuut opgemaakt, is verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd van deze akte gemeld.
De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en met de beperkte voorlezing van de akte in te stemmen.
De identiteit van de bij deze akte betrokken verschenen personen is, voor zover nodig, door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.
Vervolgens is deze akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om vijftien uur en vijf en vijftig minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(get.) M.M. Heslenfeld



Kadastrale gemeente Weesperkarspel
sectie L, nummer 10504 gedeeltelijk

Ondergetekende, mr. Mathijs Marius Heslenfeld, notaris gevestigd te Amsterdam, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

(get.) M.M. Heslenfeld

Ondergetekende, mr. Mathijs Marius Heslenfeld, notaris gevestigd te Amsterdam, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 18-05-2011 om 14:50 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 59966 nummer 196.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer A1DE8B57CB61CE848CFD38683CC413B6 toebehoort aan Heslenfeld Mathijs Marius.
Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.