

Ondergetekende, mr. Esther Maria Lydia van Wijk, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Johannes Andreas Gerardus Milder, notaris te Almere, verklaart:

- dat dit afschrift inhoudelijk een volledig en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is;
- dat het stuk waarvan dit stuk een afschrift is om elf uur vierenvoertig minuten (11:44 uur) is ondertekend;
- dat op de onroerende za(a)k(en) waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

VERDELING Komijnstraat 55 te Amsterdam

Kenmerk: 129542IPM

Heden, acht november tweeduizend eenentwintig, verschenen voor mij, mr. Esther Maria Lydia van Wijk, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Johannes Andreas Gerardus Milder, notaris te Almere:

1. mevrouw Willempje Kroes, geboren te Doornspijk op zevenentwintig september negentienhonderdvierenzestig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantoorhoudende te 1315 KV Almere, Busplein 40, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:  
mevrouw **Natasha Olga Themen**, geboren te Paramaribo, Suriname op zesentwintig oktober negentienhonderdtweeënzeventig, zich identificerende met haar paspoort, met kenmerk NXL6BLK65, uitgegeven te Amsterdam op vijftien januari tweeduizend twintig, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, wonende te 1104 HP Amsterdam, Komijnstraat 55;  
hierna te noemen: "vervreemder";
- en
2. de heer **Cees Zijlstra**, geboren te Zaandam op dertien november negentienhonderdvijfenzestig, zich identificerende met zijn paspoort, met kenmerk NXFRC27F6, uitgegeven te Almere op negenentwintig mei tweeduizend zeventien, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, wonende te 1104 HP Amsterdam, Komijnstraat 55;  
hierna te noemen: "verkrijger".

Vervreemder en verkrijger, tezamen ook te noemen: "de deelgenoten".

De verschenen personen verklaren als volgt:

#### **A. INLEIDING**

Zoals blijkt uit na te melden eigendomsverkrijging, bestaat er tussen de deelgenoten een gemeenschap ten aanzien van het hierna te omschrijven registergoed.

De deelgenoten wensen de overeenkomst van verdeling bij deze akte vast te leggen en de verdeling en levering van het hierna te noemen registergoed te doen plaatsvinden.

#### **B. OMSCHRIJVING REGISTERGOED**

Het toe te delen registergoed betreft:

**het recht van erfpacht met betrekking tot een perceel grond, met de rechten van de erfpachter op HET WOONHUIS met tuin, een gedeelte achterpad en verder toebehoren, gelegen te 1104 HP Amsterdam, Komijnstraat 55, kadastraal bekend gemeente**

**Weesperkarspel, sectie L, nummer 11168, ter grootte van honderdachtenveertig vierkante meter (148 m<sup>2</sup>),**

hierna ook te noemen: "het registergoed".

### **C. VERDELING**

De deelgenoten gaan hierbij over tot verdeling van het registergoed en delen het registergoed met ingang van heden toe aan verkrijger.

### **D. LEVERING**

Ter uitvoering van de hiervoor vermelde overeenkomst van verdeling wordt bij deze geleverd aan verkrijger, die bij deze verklaart te aanvaarden: het registergoed.

### **E. WOONPLAATSKEUZE**

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

### **EINDE KADASTERDEEL**

De hiervoor vermelde gegevens zijn conform de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG).

### **INLEIDING**

De deelgenoten hebben vooraf verklaard:

- dat zij hebben samengewoond in het kader van een affectieve relatie;
- dat de relatie tussen partijen is beëindigd;
- dat zij een samenlevingscontract hebben opgesteld;
- dat zij dit samenlevingscontract hebben opgezegd;
- dat de deelgenoten in het kader van de beëindiging van de samenwoning afspraken hebben gemaakt inzake de verdeling van het gemeenschappelijk vermogen.

### **OMSCHRIJVING GEMEENSCHAPPELIJK VERMOGEN**

Het thans tussen de deelgenoten te verdelen vermogen betreft:

- A. het hiervoor vermelde registergoed,
- B. de rechten voor de deelgenoten als verzekeringnemers voortvloeiende uit een polis, gesloten bij de naamloze vennootschap AEGON Levensverzekering N.V., hierna te noemen "de maatschappij", onder nummer L61810409; hierna te noemen "de polis".

Aan na te melden recht van hypotheek zijn geen andere levens-/spaar- of beleggingspolis(sen) verpand.

### **EIGENDOMSVERKRIJGING**

Het registergoed werd door de deelgenoten in eigendom verkregen, voor wat betreft het recht van erfpacht, met als grondeigenaar de Gemeente Amsterdam, ieder voor de onverdeelde helft, door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op één augustus tweeduizend achttien in deel 73706 nummer 181 (register Hypotheken 4) van een afschrift van een akte van levering op één augustus tweeduizend achttien verleden voor mr. W.R. Harris, notaris met plaats van vestiging Amsterdam, in welke akte kwijting werd verleend voor betaling van de koopprijs.

### **BEZWARING**

Het registergoed is niet anders bezwaard dan met het recht van **eerste** hypotheek ten behoeve van de naamloze vennootschap Obvion N.V., met een inschrijvingsbedrag van driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00), en een restant hypotheekschuld van **driehonderdvijfduizend vijfhonderdzeventig euro (€ 305.570,00)**, blijkens een hypotheekakte op één augustus tweeduizend achttien verleden voor mr. W.R. Harris, notaris met plaats van vestiging Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten

kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op één augustus tweeduizend achttien in deel 74140 nummer 64 (register Hypotheken 3).

#### **WAARDE**

De deelgenoten verklaren ermee bekend te zijn dat de getaxeerde waarde vijfhonderdtwintigduizend euro (€ 520.000,00) bedraagt, deze waarde is gebaseerd op het NWWI taxatierapport, uitgebracht door Hoekstra & van Eck Makelaardij op vier augustus tweeduizend éénentwintig.

De polis heeft geen waarde opbouw en zal worden overgenomen door de verkrijger.

#### **VERDELING**

De deelgenoten hebben het registergoed verdeeld en gaan hierbij over tot verdeling van de polis en hebben het registergoed en de polis met ingang van heden, hierna te noemen: “de overnamedatum”, toegedeeld aan de verkrijger:

- a. onder de verplichting voor de verkrijger om met ingang van de overnamedatum voor zijn rekening te nemen en als eigen schuld te voldoen, alle verplichtingen voortvloeiende uit de aan de hiervoor vermelde akte van hypotheekvestiging ten grondslag liggende overeenkomst van geldlening, welke verplichtingen hierna worden aangeduid als: “de hypotheekschuld”.
- b. onder de verplichting voor de verkrijger om wegens overbedeling aan de vervreemder te voldoen een geldbedrag groot éénhonderdzevenduizend tweehonderdvijftien euro (€ 107.215,00).

#### **AANVAARDING REGISTERGOED EN POLIS**

Ter uitvoering van de hiervoor vermelde overeenkomst van verdeling wordt de polis bij deze verdeeld en geleverd aan de verkrijger.

De verkrijger aanvaardt het registergoed en de polis voor de vermelde waarde en onder de hiervoor omschreven verplichtingen. Mededeling van de levering van de polis aan de maatschappij dient nog plaats te vinden en zal door de verkrijger onverwijld worden gedaan.

#### **OVERNAME SCHULD**

De verkrijger neemt hierbij de hypotheekschuld geheel voor zijn rekening en vrijwaart vervreemder voor alle aanspraken terzake na de overnamedatum.

De vervreemder zal worden ontslagen uit de hoofdelijke aansprakelijkheid, voor de terugbetaling van voormelde hypothecaire geldlening. De uitoefeningen van het hypotheekrecht zal worden beperkt tot de verkrijger.

**Hiervan blijkt uit een aan deze akte gehecht stuk.**

#### **BETALING**

Het door verkrijger aan vervreemder verschuldigde bedrag is voldaan door storting op de kwaliteitsrekening (rekening derdengelden) van PVM notarissen te Almere.

#### **BEPALINGEN**

De verdeling en levering zijn geschied onder de volgende tussen de deelgenoten overeengekomen bepalingen:

##### **Kosten**

##### Artikel 1.

Alle kosten van de verdeling en overdracht zijn voor rekening van de verkrijger.

##### **Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat**

##### Artikel 2.

1. De deelgenoten leveren het registergoed met de feitelijke eigenschappen die voor het door de verkrijger voort te zetten, dan wel voorgenomen gebruik nodig zijn. De deelgenoten zijn geen feiten of omstandigheden bekend die aan het hiervoor bedoelde gebruik door de verkrijger in de weg staan. Verder zijn de deelgenoten verplicht aan de

verkrijger eigendom te leveren die:

- a. onvoorwaardelijk is;
  - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan, behoudens voormelde hypotheekrecht(en);
  - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen behoudens de eventueel hierna vermelde;
  - d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens de eventueel hierna vermelde;
  - e. niet belast is met lasten en beperkingen uit overeenkomst behoudens de eventueel hierna vermelde.
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het registergoed en/of de verdere omschrijving van het registergoed niet juist of niet volledig is, ontleent geen der deelgenoten daaraan rechten.
  3. Het registergoed wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich per de overeengekomen datum van verdeling bevond, met alle toebehoren.

### **Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico**

#### Artikel 3.

Vanaf de overeengekomen datum van verdeling komen de baten de verkrijger ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het registergoed.

### **Aanspraken**

#### Artikel 4.

Voor zover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert de vervreemder bij deze aan de verkrijger, die aanvaardt, haar gerechtigdheid tot die aanspraken die niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, die de vervreemder nu of te eniger tijd met betrekking tot het registergoed kan doen gelden ten aanzien van de bouwer(s), de aannemer(s), de onderaannemer(s), de installateur(s) en/of de leverancier(s), alsmede de rechten uit eventuele premiëregelingen en garantiecificaten, alles voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat de vervreemder tot enige vrijwaring gehouden is.

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

### **BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN**

Met betrekking tot erfdienstbaarheden en bijzondere bedingen wordt verwezen naar voormelde akte van verkrijging, waarin voorkomt, woordelijk luidende:

**(begin citaat)**

#### ***“ERFPACHTSVOORWAARDEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN***

1. *De grond is uitgegeven in erfpacht 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 mr J. Orsel, notaris te Amsterdam 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.*
2. *Op het verkochte zijn van toepassing de 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.

3. De erfpacht is voortdurend.  
De erfpacht kan voor het eerst worden herzien per één oktober tweeduizend achteventig, terwijl de canon voor het eerst kan worden aangepast op één oktober tweeduizend achttien.
4. De in de erfpachtvoorwaarden toegestane bestemming is koopwoning Het verkochte is gebouwd verbouwd in overeenstemming met de erfpachtvoorwaarden.
5. De canon dient bij vooruitbetaling in twee gelijke termijnen, vervallende één april en één oktober van elk jaar, te worden voldaan en bedraagt thans € 2.716,62 per jaar.
6. Ten aanzien van met betrekking tot het verkochte bestaande kwalitatieve bedingen en/of bijzondere bepalingen en/of bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar gemelde titel van aankomst, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:  
"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 m<sup>2</sup>) 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 uitgift e 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 eenhonderdeenveertig (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 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;*
- 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.*

#### **BOUWBLOK**

*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 achtevvijftig.

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 voorde betaling van de canon voor het betreffende erfpachtrecht:

- jaarlijkse aanpassing van de canon (indexcanon);
- tien jaar vaste canon;
- vijftwintig 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 achthonderdwaalf 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. eenhonderdeenvenveertig (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 bouw kavels, eveneens elk uitmakende een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Weesperkarspel, sectie L, nummer 10867, 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. Koper 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.”*

**(einde citaat)**

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke vervreemder verplicht is aan verkrijger op te leggen en te bedingen, doet hij dat bij deze en wordt één en ander bij deze door verkrijger aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door vervreemder voor die derden aangenomen.

**VOORTGEZET WOONGENOT/ONTRUIMINGSVERKLARING**

De deelgenoten zijn overeengekomen dat de vervreemder (tezamen met de verkrijger) het voortgezet woongenot van het bij deze akte te verdelen registergoed heeft zolang de vervreemder nog niet over eigen woonruimte beschikt, doch uiterlijk tot één januari tweeduizend tweeëntwintig. De vervreemder zal alles in het werk stellen zo spoedig mogelijk over eigen woonruimte te beschikken.

De vervreemder verklaarde echter voor het geval een/meerdere hypotheekhouder(s) over mocht(en) gaan tot verkoop van het onderhavige registergoed ingevolge artikel 3:268 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, zich jegens de hypotheekhouder(s) te verbinden het registergoed op de eerste aanzegging van de hypotheekhouder(s) onmiddellijk te verlaten en te ontruimen met alle de hinnen en al het hunne, onder afgifte van alle sleutels aan de hypotheekhouder(s) en voor dat geval nu voor alsdan afstand te doen van haar voormelde gebruiksrecht.

De hypotheekhouder(s) is/zijn bevoegd dit beding onder meer in de verkoopvoorwaarden op te nemen.

Bij niet voldoening aan het ontruimingsbeding kan de hypotheekhouder ontruiming bewerkstelligen krachtens de grosse van deze akte zonder tussenkomst van de rechter.

**OVERIGE BEPALINGEN**

**Ontbindende voorwaarden uit onderliggende overeenkomsten**

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen bij de verdeling of in nadere overeenkomsten die op de verdeling betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Geen van de deelgenoten kan zich terzake van deze verdeling nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

**Afstand hypotheekrecht**

De deelgenoten verklaren nog volmacht te geven aan ieder van de medewerkers, werkzaam ten kantore van “PVM notarissen” te Almere, met het recht van substitutie, om, voor zover nodig, te compareren bij en te doen verlijden een akte waarbij jegens partijen, zowel tezamen als ieder afzonderlijk, afstand wordt gedaan van hypotheekrecht(en), voorzover

deze thans nog, ten laste van anderen dan de verkrijger, mochten zijn ingeschreven op het registergoed.

### **Verder overeengekomene**

Voorzover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen de deelgenoten gelden hetgeen voor het verlijden van deze akte overigens tussen de deelgenoten is overeengekomen.

### **Woonplaatskeuze**

Voor de uitvoering van deze overeenkomst en voor de inschrijving bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers wordt, evenals voor de fiscale gevolgen, woonplaats gekozen op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

### **SLOTVERKLARINGEN**

1. de deelgenoten hebben hiermee het registergoed en de polis naar hun volkomen genoegen verdeeld;
2. de deelgenoten hebben ieder het hun toekomende ontvangen;
3. de deelgenoten verlenen elkaar met betrekking tot onderhavige verdeling over en weer kwijting en decharge;
4. de deelgenoten doen afstand van het recht om op grond van enige bepaling van het Burgerlijk Wetboek ontbinding of vernietiging van deze verdeling te vorderen, waaronder mede begrepen afstand van het recht op vernietiging wegens dwaling omtrent de waarde van het registergoed, aangezien de verdeling door de deelgenoten in ieders voordeel of nadeel wordt aanvaard.

### **OVERDRACHTSBELASTING**

De deelgenoten verklaren dat de vrijstelling van artikel 15 lid 1 letter g Wet Belastingen van Rechtsverkeer op onderhavige verkrijging van toepassing is omdat:

- de deelgenoten het registergoed gezamenlijk hebben verkregen, ieder voor de onverdeelde helft;
- de verdeling geschiedt in verband met de financiële afwikkeling in het kader van de beëindiging van de samenwoning.

### **VOLMACHT**

Van voormelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, die aan deze akte zal worden **gehecht**.

### **SLOT AKTE**

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken partijen is door mij, notaris aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

WAARVAN AKTE is verleden te Almere op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

De inhoud van de akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing onmiddellijk door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om elf uur en vier en veertig minuten.

## Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 08-11-2021 om 12:12 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 82544 nummer 10.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijktens bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 4128B941FE486E913CD74831 toebehoort aan Esther Maria Lydia van Wijk.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.