

Dossiernummer: 95015/gvb

AKTE VAN LEVERING

*project Werf Acht (Oostenburgereiland kavel 8)
gebouw D bouwnummer 61*

Heden, achttien januari tweeduizend tweeëntwintig, verschenen voor mij, mr. Oscar Maxwell van Vessem, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Martine Gerardine Brummelhuis, notaris te Amsterdam:

1. mevrouw mr. Maleika Ndella van Buuren, kantooradres 1081 CK Amsterdam, De Cuserstraat 5, geboren te Amsterdam op negenentwintig mei negentienhonderd vijffennegentig,
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Stadgenoot Ontwikkeling II B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoor houdende te 1018 GW Amsterdam, Sarphatistraat 370, correspondentieadres: 1000 AS Amsterdam, Postbus 700, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder dossiernummer 34152177,
de vennootschap hierna te noemen: verkoper;
2. a. de heer **Age Kruijsen**, geboren te Hilversum op vierentwintig juni negentienhonderdvierennegentig, wonende te 2595 CE 's-Gravenhage, Juliana van Stolberglaan 219, zich identificerende met zijn Nederlands paspoort met kenmerk NS960D850, uitgegeven te 's-Gravenhage op negen juli tweeduizend achttien en geldig tot negen juli tweeduizend achtentwintig, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap;
b. mevrouw **Aikaterini Makrogamvraki**, geboren te Amarousio (Griekenland) op elf april negentienhonderdvierennegentig, wonende te 2595 CE 's-Gravenhage, Juliana van Stolberglaan 219, zich identificerende met haar Griekse identiteitskaart met kenmerk AO513460, uitgegeven op elf augustus tweeduizend twintig en geldig tot elf augustus tweeduizend dertig, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap,
hierna tezamen te noemen: koper.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende:

A. Considerans

1. Verkoper en koper hebben een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna onder B. vermelde verkochte, hierna ook aan te duiden als: de koopovereenkomst.
2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Ten Brinke Bouw B.V.**, gevestigd te Doetinchem, kantoorhoudende te 7005AG Doetinchem, Havenstraat 15, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 09028930, hierna te noemen: de ondernemer, en de koper hebben een aannemingsovereenkomst gesloten, hierna aan te duiden als: de aannemingsovereenkomst, met betrekking tot de hierna te omschrijven registergoed(eren). Blijkens deze overeenkomst heeft de ondernemer zich jegens koper verbonden om het verkochte cum annexis (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, alsmede voor zover aanwezig staten van wijziging.
3. De koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst bevinden zich onder

berusting van mr. M.G. Brummelhuis, notaris 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:

1. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de vijfde verdieping van het gebouw, gedurende de bouw bekend als bouwnummer D61, plaatselijk bekend als Isaac Titsinghkade 239 te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Amsterdam, sectie N, nummer 4794 A-21**, uitmakende het zeven/eenhonderd vijfendertigste ($7/135^e$) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het (te stichten) Gebouw met toebehoren, welk gebouw onder meer zal bevatten vierentwintig (24) woningen gelegen op de begane grond, de eerste tot en met de zevende verdieping, een fietsenstalling, een transformatorruimte en verder toebehoren, plaatselijk bekend als Isaac Titsinghkade 207 tot en met 253 (oneven nummers) te Amsterdam, en Van Reedestraat 170 en 171 te Amsterdam, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N, nummer 4770, (ongeveer) groot tweehonderd achtennegentig vierkante meter (298 m²), waaraan door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, belast met:
 - a. een zelfstandig recht van opstal (onder ontbindende voorwaarden) als bedoeld in artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot een warmte/koude installatie, ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Eteck Warmte Oostenburg B.V., statutair gevestigd te Waddinxveen, welk opstalrecht is gevestigd bij akte op tien juni tweeduizend eenentwintig voor mr. L.J.J. van der Kloes, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van voornoemde notaris Brummelhuis, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op elf juni tweeduizend eenentwintig in register Hypotheken 4 in deel 81484 nummer 13;
 - b. een zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot een transformatorinstallatie, ten behoeve van de naamloze vennootschap: Liander N.V., statutair gevestigd te Arnhem, welk opstalrecht is gevestigd bij akte houdende vestiging recht van opstal, op elf juni tweeduizend eenentwintig voor genoemde notaris Brummelhuis, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op veertien juni tweeduizend eenentwintig in register Hypotheken 4 in deel 81484 nummer 86,
- en
2. een onverdeeld één/vierenzestigste ($1/64^e$) aandeel in het perceel onbebouwde grond, op welk perceel een gemeenschappelijke binnentuin met verder aan- en toebehoren zal worden gerealiseerd, gelegen in het project Werf Acht (Oostenburgereiland kavel 8), achter de blokken A tot en met D, nabij de Isaac Titsinghkade 123 tot en met 253 en de Van Reedestraat 170 en 171, doch plaatselijk niet nader aangeduid, te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N, nummer 4769, (ongeveer) groot tweehonderdzevenenzestig vierkante meter (267 m²), waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, welk perceel tot gemeenschappelijk nut is bestemd bij na te melden akte van mandeligheid,

hierna tezamen te noemen: het verkochte.

C. Koopsom, aanneemsom en kwijting

De koopsom bedraagt driehonderdneuentachtigduizend tweehonderdvijfenvijftig euro (€ 389.255,00) inclusief omzetbelasting (exclusief eventuele rente). De aanneemsom bedraagt tweehonderdtwintigduizend zevenhonderdvijfenveertig euro (€ 220.745,00) inclusief omzetbelasting (exclusief eventuele rente). De totale koop- en aanneemsom bedraagt derhalve **zeshonderdtienduizend euro (€ 610.000,00)**.

Hiervan is tot aan heden vervallen (exclusief eventuele rente)

vierhonderdzevenenzeventigduizend vijfhonderddrieënvijftig euro (€ 477.553,00), welk bedrag - vermeerderd met eventuele rente - door koper is gestort op een rekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het Notarisambt van Notariskantoor Brummelhuis en voor welke bedrag de koper bij deze volledige kwijting wordt verleend.

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

D. Titel van aankomst

Het verkochte werd door de verkoper verkregen (als deel van het thans vervallen grotere kadastrale perceel Amsterdam sectie N nummer 4734) door de inschrijving op drie maart tweeduizend twintig in de openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 in deel 77572 nummer 120, van een afschrift van een akte van levering ten titel van reorganisatie, op twee maart tweeduizend twintig verleden voor een waarnemer van mr. W.A. Groen, notaris te Amsterdam, mede in verband met na te melden akte van splitsing in appartementsrechten.

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 het op de oplevering van toepassing zijnde opschortingsrecht (de zogenaamde vijf procentregeling (5 %-regeling)) wordt verwezen naar de aannemingsovereenkomst met bijbehorende Algemene Voorwaarden.

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.

Van kracht blijvende overeenkomst

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

Garantie- en Waarborgregeling

6. Op de aannemingsovereenkomst is de "SWK Garantie- en waarborgregeling 2020" van toepassing. Koper verklaarde een exemplaar van vorenbedoelde Garantie- en waarborgregeling te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan volledig bekend te zijn en deze uitdrukkelijk te aanvaarden.

Koper verklaart het betreffende waarborgcertificaat te hebben ontvangen.

F. Vereniging van Eigenaars

Te dezen wordt verwezen naar de bepalingen die zijn opgenomen in de na te melden akte van splitsing in appartementsrechten en het daarin opgenomen reglement, welke bepalingen, evenals de verdere inhoud van de akte van splitsing, mede verbindend zijn voor koper.

Koper verklaart ermee bekend te zijn van rechtswege lid te zijn van de vereniging van eigenaren van het gebouw waar het verkochte deel van uitmaakt en verklaart zich te zullen houden aan het gestelde in de akte van splitsing en het toepasselijke splitsingsreglement.

G. Lasten en beperkingen

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

1. een akte van splitsing in appartementsrechten op veertien juni tweeduizend eenentwintig verleden voor mr. L.J.J. van der Kloes, toegevoegd notaris, bevoegd om aktes te passeren in het protocol van genoemde notaris Brummelhuis te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven op vijftien juni tweeduizend eenentwintig ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam in register Hypotheken 4 in deel 81494 nummer 79; meer speciaal naar het bij die akte vastgestelde reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek, welke reglement - voor zover bij die akte niet gewijzigd en/of aangevuld - gelijkluidend is aan het modelreglement (met uitzondering van de Annex) vastgesteld bij akte op negentien december tweeduizend zeventien verleden voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op negentien december tweeduizend zeventien in register Hypotheken 4 in deel 72212 nummer 160.

2. gemelde akte vestiging opstalrecht op tien juni tweeduizend eenentwintig verleden voor mr. L.J.J. van der Kloes, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van voornoemde notaris Brummelhuis, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op elf juni tweeduizend eenentwintig, in het register Hypotheken 4, in deel 81484 nummer 13, waarin onder meer woordelijk voorkomt:

"A DEFINITIES

Tenzij anders blijkt, wordt in deze akte verstaan onder:

- **bank:**

de bank en/of financier van de opstaller (zijnde een bank in de zin van de Wet financieel toezicht) ten behoeve van wie een recht van hypotheek is of zal worden gevestigd op het opstalrecht.

- **bodem:**

de bodem en het grondwater behorende tot het terrein.

- **EOI:**

*de energieopwekkingsinstallatie waarvan het opstalrecht de eigendom verschaft, zoals beschreven casu quo (schematisch) weergegeven op de **Bijlage**.*

- **gebouw:**

het op het terrein te realiseren gebouw dat (hoofdzakelijk) zal bestaan uit: een appartementengebouw bestaande uit woningen, met toebehoren

- **grondeigenaar:**

***Stadgenoot Ontwikkeling II B.V.**, voornoemd, dan wel diens rechtsopvolger(s) voor zover het betreft de opstalbepalingen opgenomen in deze akte.*

- **kwaliteitsrekening:**

de bijzondere rekeningen van de notaris, als bedoeld in artikel 25 Wet op het notarisambt.

- **notaris:**

mr. Martine Gerardine Brummelhuis, voornoemd.

- **opstaller:**

Eteck Warmte Oostenburg B.V., voornoemd, dan wel diens rechtsopvolger(s) voor zover het betreft de opstalbepalingen opgenomen in deze akte.

- **opstalrecht:**

het bij deze akte te vestigen recht van opstal, voor het realiseren, hebben, exploiteren en houden van de EOI op het terrein, als bedoeld in artikel 5:101 juncto artikel 5:104 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.

- **openbare registers:**

de openbare registers voor registergoederen, gehouden ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers.

- **partijen:**

de grondeigenaar en de opstaller.

- **raamovereenkomst:**

de op twee maart tweeduizend eenentwintig tussen de opstaller en de grondeigenaar gesloten raamovereenkomst met betrekking tot de EOI.

- **terrein:**

een perceel bouwterrein, gelegen te Amsterdam nabij de Van Reedestraat en de Isaac Titsinghkade, in het project Oostenburgereiland, kavel 8, Blok D, plaatselijk bekend als Isaac Titsinghkade 207 tot en met 253 (oneven nummers) te Amsterdam, en Van Reedestraat 170 en 171 te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N, nummer 4770, (ongeveer) groot twee honderd acht en negentig vierkante meter (298m²), waaraan door het kadaster een voorlopige

kadastrale grens en oppervlakte is toegekend

Definities kunnen, zonder verlies van inhoudelijke betekenis, in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

B VESTIGING VAN HET OPSTALRECHT

1. Vestiging opstalrecht onder ontbindende voorwaarde

1.1 De Grondeigenaar en de opstaller zijn overeengekomen het opstalrecht te vestigen. Ter uitvoering daarvan vestigt de grondeigenaar hierbij ten laste van het terrein het opstalrecht ten behoeve van de opstaller, die het opstalrecht hierbij van de grondeigenaar aanvaardt, een en ander onder de ontbindende voorwaarde als hierna in artikel IX van de bepalingen van het opstalrecht bepaald."

alsmede

"C VOORWAARDEN VAN HET OPSTALRECHT

I. Aard en duur

1.1. Het opstalrecht betreft een zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 juncto artikel 5:104 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.

1.2. Het opstalrecht wordt geacht te zijn ingegaan op heden en wordt gevestigd voor een duur die eindigt dertig (30) jaar na de laatste bouwkundige oplevering op het terrein van (een) woning(en) of commerciële ruimte(n) in het gebouw.

II. Retributie

II.1 Voor het opstalrecht is de opstaller geen retributie verschuldigd.

III. Bestemming, gebruik

Het opstalrecht geeft de opstaller uitsluitend recht tot het realiseren, het in eigendom hebben, het exploiteren en het houden van de EOI ten behoeve van de voorziening van warmte en koude, deze EOI bestaande onder meer uit:

(a) verwarmings-, koel- en elektrotechnische installaties, zijnde (individuele) warmtepompen en boilervaten, warmtewisselaars en overdrachtsstations; en

(b) warmte- en koudebronnen geboord onder en om het gebouw, alsmede de bij een en ander behorende kabels en leidingen en overige infrastructuur.

III.1 Het opstalrecht mag alleen worden gebruikt overeenkomstig de hiervoor in artikel I omschreven bestemming, het hierna in artikel V alsmede het verder daaromtrent bepaalde in de raamovereenkomst.

III.2 De opstaller casu quo de door de opstaller aan te wijzen personen is/zijn gerechtigd om - na overleg met de grondeigenaar - met de benodigde materialen, vervoermiddelen en werktuigen, voor zover van belang voor het beheer, het onderhoud, de vervanging en de verwijdering van (onderdelen van) de EOI, te komen en te gaan naar de EOI, onder de verplichting voor de opstaller deze bevoegdheid op de minst bezwarende wijze te (doen) gebruiken. Opstaller is gehouden het geheel na genoemde werkzaamheden in goede staat op te leveren. In geval van calamiteiten die een ernstig gevaar vormen voor het behoud van de EOI en die geen uitstel kunnen dulden is geen voorafgaand overleg met de grondeigenaar vereist.

III.3 Alle werkzaamheden die de opstaller uitvoert of laat uitvoeren in verband met realisatie, onderhoud, verwijdering, vernieuwing of inspecties dienen te worden ingepland in onderling overleg tussen de grondeigenaar en de opstaller en dienen voorts op de minst belastende wijze plaats te vinden. Opstaller is gehouden het geheel na genoemde werkzaamheden in goede staat

op te leveren.

IV. Onderhoud, verzekering

IV.1 De EOI dient door en voor rekening van de opstaller te worden onderhouden. Een en ander met inachtneming van het bepaalde daaromtrent in de raamovereenkomst, waarin is bepaald dat de EOI dient to voldoen aan minimaal conditieniveau 3 op grond van NEN 2767.

IV.2 Ten aanzien van de onderdelen binnen het gebouw die logischerwijze qua onderhoud afgestemd dienen te worden op de onderdelen van de EOI, zijn de grondeigenaar en de opstaller gehouden tot een inspanningsverplichting om dit onderhoud gezamenlijk aan te pakken. Een van de mogelijkheden die de grondeigenaar en de opstaller zullen bespreken is dat de opstaller ook de uitvoering van het onderhoud van de betreffende onderdelen in het gebouw verzorgt. Ter verduidelijking van het onderscheid van de verschillende onderdelen is door en voor rekening van opstaller een demarcatietekening opgemaakt, die als Bijlage aan deze akte is gehecht.

IV.3 De opstaller zal zich verzekeren tegen de noodzakelijke en gebruikelijke risico's. Daartoe behoren voor de grondeigenaar in ieder geval een opstalverzekering en een verzekering tegen wettelijke aansprakelijkheid en voor de opstaller een verzekering tegen mogelijke aanspraken en risico's ter zake van het realiseren, hebben, in stand houden en exploiteren van de EOI en tegen wettelijke aansprakelijkheid. Ter zake wordt verwezen naar het verder daaromtrent in de raamovereenkomst bepaalde.

V. Warmte en koude voorziening

V.1. De opstaller is verplicht om, met inachtneming van het bepaalde daaromtrent in de raamovereenkomst (en de daarop voortbouwende gebruiksovereenkomsten), de gebruikers van het gebouw van warmte en koude te voorzien.

VI. Overdracht, bezwaring en dergelijke

VI.1 Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de grondeigenaar is de opstaller niet bevoegd om:

- (a) het opstalrecht geheel of gedeeltelijk aan een derde over te dragen of toe te delen (behoudens voor zover dit is toegestaan op grond van de raamovereenkomst);*
- (b) het opstalrecht te splitsen;*
- (c) een beperkt recht op het opstalrecht of de EOI te vestigen (daaronder mede begrepen een recht van onderopstal en een erfdienstbaarheid, alsmede het betrekken in een mandeligheid in de zin van artikel 5:60 Burgerlijk Wetboek) en daarvan uitgezonderd een recht van hypotheek;*
- (d) ten aanzien van het opstalrecht, de EOI en/of het terrein kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek overeen te komen;*
- (e) het opstalrecht te verhuren, te verpachten of op enige andere wijze in gebruik te geven;*
- (f) een overeenkomst aan te gaan die tot een rechtshandeling als sub 0 tot en met 0 bedoeld kan leiden.*

VI.2 De voorafgaande schriftelijke toestemming van de grondeigenaar, zoals bedoeld in artikel VI.1 sub (a) is niet vereist indien de raamovereenkomst is overgedragen aan een gelieerde vennootschap of groepsvennootschap van de opstaller.

VI.3. De voorafgaande schriftelijke toestemming van de grondeigenaar, zoals

bedoeld in artikel VI.1 sub (a) is eveneens niet vereist indien een overdracht plaats vindt in het kader van de uitoefening van het nader in artikel IX.4 gedefinieerde instaprecht.

VII. Bijzondere verplichting grondeigenaar

VII.1 De grondeigenaar zal anderen dan de opstaller geen toestemming verlenen op of via het terrein grondwater te onttrekken dan wel tot het boren van gesloten bodemwisselaars in het terrein, tenzij dit in overleg met de opstaller gebeurt. Dit is ter voorkoming van uitputting van de bodem van het terrein. Grondeigenaar mag zonder dat daarover nadere overeenstemming is bereikt geen bronnen in het terrein realiseren, zulks ter voorkoming dat er interferentie ontstaat met de energievoorziening van de opstaller. Als basis voor het bepalen van het ondergrondse invloedgebied van het bronwarmte distributiesysteem van de opstaller dient de geohydrologische studie die is uitgevoerd in het kader van de vergunningsaanvraag voor dit systeem.

VII.2 Zonder schriftelijke toestemming van de opstaller, zal de grondeigenaar geen handelingen verrichten en/of toestaan waardoor de uitoefening van het Opstalrecht zal worden belemmerd en/of (het functioneren van) het EOI gevaar zou lopen. Onder het vorenstaande is, doch niet uitsluitend, begrepen (voor zover deze handelingen invloed hebben op het functioneren van de EOI):

- (a) het op het terrein oprichten van (bouw)werken en het opslaan van goederen, anders dan de initiële ontwikkeling die aan opstaller bekend is;*
- (b) het aanbrengen van een gesloten wegdek, het (doen) uitvoeren van ontgroningen en/of graafwerkzaamheden dieper dan één meter beneden het maaiveld, het (doen) uitvoeren van grondophogingen, het (doen) aanleggen van rioleringen, kabels, leidingen en andere ondergrondse voorzieningen, het (doen) planten van diepwortelende bomen en planten, anders dan de initiële ontwikkeling die aan opstaller bekend is. Aan bedoelde toestemming kunnen door de opstaller voorwaarden worden verbonden. Opstaller zal de toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.*

VII.3 In geval de grondeigenaar handelt (i) in strijd met het hiervoor in artikel VII.2 bepaalde, danwel (ii) indien er sprake is van schriftelijke toestemming voor werken en werkzaamheden, als bedoeld in artikel VII.2, maar deze werken en/of werkzaamheden het onderhoud en/of het beheer van het EOI naar het redelijke oordeel van de opstaller belemmeren, dan dient de grondeigenaar (danwel diens rechtsopvolgers) deze werken en/of werkzaamheden op eerste aangeven van de opstaller onmiddellijk te verwijderen respectievelijk te staken, bij gebreke waarvan (i) de opstaller bevoegd is bedoelde werken en/of werkzaamheden te (doen) verwijderen respectievelijk te (doen) staken indien dat gegeven de omstandigheden proportioneel is en geen uitstel kan lijden en (ii) de grondeigenaar onverminderd gehouden zal zijn alle schade die de opstaller lijdt als gevolg van de niet-nakoming te vergoeden. Alle kosten verband houdende met bedoelde verwijdering en/of staking zijn voor rekening en risico van de grondeigenaar casu quo diens rechtsopvolgers.

VII.4 De grondeigenaar dient de opstaller dadelijk in te lichten indien de grondeigenaar herstellingen of andere werkzaamheden wil (doen) uitvoeren aan het Gebouw, die van invloed (kunnen) zijn op de gesteldheid, kwaliteit

en/of bereikbaarheid van het EOI.

VII.5 Indien de hiervoor in artikel VII.4 bedoelde werkzaamheden danwel andere werkzaamheden van de grondeigenaar mogelijk de langdurige of voortdurende vermogens- of prestatievermindering van het EOI tot gevolg hebben, kunnen deze werkzaamheden niet worden uitgevoerd zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de opstaller. Aan deze toestemming kunnen door de opstaller voorwaarden worden verbonden.

VIII. Opzegging

VIII.1 Het opstalrecht kan uitsluitend door de opstaller worden opgezegd indien de raamovereenkomst is ontbonden of anderszins is komen te eindigen, tenzij op het moment van opzegging reeds tussen de grondeigenaar en de opstaller een nieuwe raamovereenkomst is gesloten.

VIII.2 Het opstalrecht kan door de grondeigenaar worden opgezegd indien:

- (a) de raamovereenkomst is ontbonden of anderszins is komen te eindigen, tenzij op het moment van opzegging tussen de grondeigenaar en de opstaller reeds een nieuwe raamovereenkomst is gesloten; of*
- (b) de opstaller in verzuim is de retributie over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen.*

VIII.3 Bij het einde van het opstalrecht mag de EOI niet door de opstaller worden weggenomen. Voor het overige is opstaller gehouden het terrein in de oude toestand terug te brengen.

VIII.4 De opstaller heeft jegens de grondeigenaar recht op vergoeding van de waarde van de EOI, welke vergoeding wordt berekend aan de hand van bijlage R-8 bij de raamovereenkomst

VIII.5. Deze vergoeding wordt bepaald op basis van de boekwaarde van de EOI. De boekwaarde de EOI wordt bepaald door de initiële investeringswaarde van de EOI vermeerderd met de gedurende de exploitatieperiode gedane herinvesteringen over een periode van dertig (30) jaar lineair af te schrijven met inachtneming van een restwaarde van tien procent (10%) zoals nader uitgewerkt in bijlage [8] van de raamovereenkomst. Gedurende de exploitatieperiode gedane herinvesteringen rekenen alleen mee voor de bepaling van de boekwaarde indien:

- (i) deze benodigd zijn voor het behouden van het conditieniveau van de EOI gedurende voornoemde exploitatieperiode (en bij het einde daarvan) op conditieniveau 3, partijen genoegzaam bekend; alsdan treden partijen in overleg om te bepalen hoe de waarde van deze additionele investeringen op basis van door opstaller te overleggen facturen in de boekwaarde wordt verdisconteerd; of*
- (ii) deze door grondeigenaar expliciet zijn goedgekeurd; of*
- (iii) deze op dat moment in de markt gebruikelijk zijn in vergelijkbare omstandigheden.*

De initiële investeringswaarde van de EOI en/of de waarde van de herinvesteringen zal opstaller telkens op eerste verzoek van grondeigenaar, en zo spoedig als redelijkerwijze mogelijk, aan grondeigenaar doen toekomen onder overlegging van relevante facturen.

Het bepaalde in dit artikel VIII.4 geldt voor zover in de raamovereenkomst niet anders of nader is bepaald.

De vergoeding van de waarde van de EOI kan indien het opstalrecht bezwaard is met een recht van hypotheek ten behoeve van een bank, uitsluitend bevrijdend

betaald worden aan de betreffende bank, behoudens voor zover de betreffende bank anders mededeelt.

IX. Vestiging opstalrecht onder ontbindende voorwaarde. Instaprecht.

IX.1 *De vestiging van het opstalrecht geschiedt onder de ontbindende voorwaarde dat (cumulatief):*

- (a) de raamovereenkomst is ontbonden of anderszins is komen te eindigen, tenzij op het moment van inroeping van deze ontbindende voorwaarde tussen de grondeigenaar en de opstaller reeds een nieuwe raamovereenkomst is gesloten; en*
- (b) deze ontbindende voorwaarde door de grondeigenaar is ingeroepen met inachtneming van een inroepingstermijn van ten minste één maand.*

IX.2 *Iedere inroeping geschiedt bij exploit. Uitsluitend de grondeigenaar is bevoegd om het in vervulling gaan van de ontbindende voorwaarde in te roepen. Een inroeping sorteert uitsluitend effect indien de inroeping ten minste één (1) maand vóór de datum waarop de ontbindende voorwaarde effectief wordt, is betekend aan degenen die ten tijde van de inroeping in de openbare registers als beperkt gerechtigde van of beslaglegger op het opstalrecht stonden ingeschreven.*

IX.3 *Indien de ontbindende voorwaarde in vervulling is gegaan, is ieder van partijen verplicht om zijn medewerking te verlenen aan het verlijden van een notariële akte waarbij dat wordt vastgesteld, en het inschrijven van een afschrift daarvan in de openbare registers. In geval van ontbinding mag de EOI niet door de opstaller worden weggenomen.*

IX.4 *Indien de grondeigenaar voornemens is om het opstalrecht op basis van de onder IX.1 genoemde ontbindende voorwaarde te ontbinden, dan heeft de grondeigenaar het recht het opstalrecht te kopen (vrij van hypotheken en beslagen) voor de vergoeding zoals hierna in IX.5 bedoeld. Grondeigenaar heeft ter waarborging van de continuïteit van de voorziening van warmte aan de contractanten alsdan tevens het recht om voorafgaand aan de juridische overdracht van het opstalrecht, de exploitatie en het beheer van de EOI zelf te (doen) verzorgen. Opstaller kan in dat geval geen aanspraak maken op betaling van de kosten die hiermee samen hangen. Het opstalrecht wordt niet eerder overgedragen dan na betaling van de vergoeding zoals hierna in IX.5 bedoeld. De vergoeding kan indien het opstalrecht bezwaard is met een recht van hypotheek ten behoeve van een bank, uitsluitend bevrijdend betaald worden aan de betreffende bank, behoudens voor zover de betreffende bank anders mededeelt, welke op grond daarvan royement zal verlenen ten aanzien van de betreffende hypotheek.*

IX.5 *De vergoeding waartegen het opstalrecht kan worden overgenomen door grondeigenaar wordt bepaald op basis van de boekwaarde van de EOI. De boekwaarde de EOI wordt bepaald door de initiële investeringswaarde van de EOI vermeerderd met de gedurende de exploitatieperiode gedane herinvesteringen over een periode van dertig (30) jaar lineair af te schrijven met inachtneming van een restwaarde van tien procent (10%) zoals nader uitgewerkt in bijlage R8 van de raamovereenkomst. Gedurende de exploitatieperiode gedane herinvesteringen rekenen alleen mee voor de bepaling van de boekwaarde indien:*

- (i) deze benodigd zijn voor het behouden van het conditieniveau van de EOI gedurende voornoemde exploitatieperiode (en bij het einde daarvan) op conditieniveau 3, partijen genoegzaam bekend; alsdan treden partijen in*

- overleg om te bepalen hoe de waarde van deze additionele investeringen op basis van door opstaller te overleggen facturen in de boekwaarde wordt verdisconteerd; of
- (ii) deze door grondeigenaar expliciet zijn goedgekeurd; of
- (iii) deze op dat moment in de markt gebruikelijk zijn in vergelijkbare omstandigheden. De initiële investeringswaarde van de EOI en/of de waarde van de herinvesteringen zal opstaller telkens op eerste verzoek van grondeigenaar, en zo spoedig als redelijkerwijze mogelijk, aan grondeigenaar doen toekomen onder overlegging van relevante facturen. Indien en voor zover opstaller additionele investeringen aan de EOI doet die ertoe leiden dat het conditieniveau van de EOI bij eindigen, beëindiging en/of ontbinding van de raamovereenkomst hoger is dan conditieniveau 3, partijen genoegzaam bekend, dan treden partijen in overleg om te bepalen hoe de waarde van deze additionele investeringen op basis van door opstaller te overleggen facturen in de boekwaarde wordt verdisconteerd.

IX.6 Indien de grondeigenaar voornemens is om het opstalrecht op basis van de onder IX.1 genoemde ontbindende voorwaarde te ontbinden, maar geen gebruik maakt van het recht het opstalrecht te kopen als hiervoor bedoeld, dan zal de grondeigenaar – mede ter waarborging van de continuïteit van de voorziening van koude- en warmte door de EOI – in het geval dat het opstalrecht belast is met een recht van hypotheek ten behoeve van de bank, de bank schriftelijk informeren omtrent dit voornemen.

De bank heeft na ontvangst van bedoelde schriftelijke mededeling gedurende dertig (30) kalenderdagen het recht een derde partij en/of exploitant van goede naam en faam aan te wijzen die in alle rechten en verplichtingen van opstaller, inclusief het opstalrecht, zal treden (het **instaprecht**). Indien de bank gebruik maakt van het instaprecht, dan zullen de afspraken zo spoedig mogelijk doch binnen uiterlijk twee (2) maanden worden geëffectueerd.

Onder partij van goede naam en faam wordt in dit verband verstaan een partij die:

- zelf – of middels inschakeling van een exploitant – beschikt over aantoonbare technische en commerciële ervaring met betrekking tot de exploitatie van energiesystemen;
- beschikt over een dusdanige solide financiële positie dat de normale exploitatie van de EOI zoals omschreven in de relevante overeenkomsten niet in gevaar komt; en
- er voor instaat jegens grondeigenaar dat zij alle relevante overeenkomsten zal nakomen.

IX.7 Het instaprecht komt de bank ook toe indien de bank haar hypotheekrecht uitoefent.

IX.8 De bank staat vanaf het moment dat zij aan grondeigenaar kenbaar heeft gemaakt haar instaprecht uit te oefenen tot aan het moment van overdracht van de rechten en verplichtingen aan de door de bank aan te wijzen derde in voor de naleving van alle rechten en verplichtingen uit de relevante overeenkomsten.

IX.9 Grondeigenaar verleent hierbij bij voorbaat medewerking voor de overdracht van alle rechten en plichten uit de relevante overeenkomsten middels contractsoverneming ex artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek dan wel – naar keuze van de bank – verplicht zich tot het aangaan van nieuwe overeenkomsten met de door de bank aangewezen derde en zal – voor zover

noodzakelijk – medewerking verlenen aan de overdracht van het opstalrecht.
IX.10 Indien de bank en de grondeigenaar gedurende deze termijn geen overeenstemming bereiken over een nieuwe exploitant, dan vervalt het instaprecht van de bank en mag de grondeigenaar de ontbindende voorwaarde conform hetgeen bepaald in artikel IX.1, IX.2 en IX.3 invoeren.

X. Hoofdelijkheid

X.1 Indien het opstalrecht aan meer personen toekomt, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de bepalingen van het opstalrecht.

XI. Derdenwerking

XI.1 Indien en voor zover de in deze paragraaf C ("Voorwaarden van het opstalrecht") bedoelde, op het opstalrecht van toepasselijk verklaarde bepalingen niet kunnen worden aangemerkt als bepalingen van opstalrecht, komen partijen overeen dat deze gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en als zodanig zullen overgaan op opvolgende gerechtigden tot het opstalrecht, en dat daaraan tevens gebonden zullen zijn de gebruikers van die personen.

De in het slot van deze akte vermelde woonplaatskeuze wordt mede gedaan met het oog op deze kwalitatieve verplichtingen.

XI.2 Indien en voor zover de in deze paragraaf C ("Voorwaarden van het opstalrecht") bedoelde, op het opstalrecht van toepasselijk verklaarde bepalingen niet kunnen worden aangemerkt als bepalingen van opstalrecht en tevens niet kunnen kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen als in artikel XI.1 bedoeld, komen partijen hierbij overeen dat de opstaller (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van het opstalrecht) jegens de grondeigenaar (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van het terrein) verplicht is de betreffende verplichtingen bij overdracht van het opstalrecht als kettingbeding op te leggen aan de opvolgende opstaller(s) en deze te doen aanvaarden en voorts de daaruit voor de grondeigenaar (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van het terrein) voortvloeiende rechten namens de grondeigenaar (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van het terrein) aan te nemen.

In verband met dit kettingbeding is de opstaller (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van het opstalrecht) jegens de grondeigenaar (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van het terrein), verplicht om de bepalingen die in deze paragraaf C ("Voorwaarden van het opstalrecht") op het opstalrecht van toepassing zijn verklaard, in iedere akte van overdracht letterlijk aan te halen."

3. een akte vestiging opstalrecht op elf juni tweeduizend eenentwintig verleden voor genoemde notaris Brummelhuis, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op veertien juni tweeduizend eenentwintig, in het register Hypotheken 4, in deel 81484 nummer 86, waarin onder meer woordelijk voorkomt:

"Vestiging opstalrecht"

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

- *het perceel grond, gelegen aan en nabij de Van Reedestraat te Amsterdam, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N, nummer 4770, (ongeveer) groot tweehonderdachtennegentig vierkante meter (298 m²), aan welk perceel door het kadaster voorlopige*

*kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;
welk recht van opstal zal worden gerekend te zijn ingegaan per heden."*
alsmede

"Duur opstalrecht

Het opstalrecht wordt voor de duur zolang deze nodig is voor de benodigde energiedistributie.

Omschrijving opstalrecht

- a. *het opstalrecht ten behoeve van de openbare energievoorziening bestaat uit en is bestemd tot het in eigendom hebben of verkrijgen, waaronder wordt begrepen bouwen, inrichten, aansluiten, instandhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van een transformatorstation, met een lengte van ongeveer vijf meter (5 m), ter breedte van ongeveer drie meter zesenzeventig centimeter (3m 76 cm) en ter hoogte van ongeveer drie meter en achtentwintig centimeter (3m 28 cm) en met een inhoud van ongeveer tweeënzestig vijfenzestig/honderdste kubieke meter (62,65 m³), hierna te noemen: de ruimte, met bijkomende kabelwerken en met verder toebehoren. De locatie van de ruimte wordt weergegeven op de aan deze akte gehechte tekening.*
- b. *het recht van opstal omvat mede het aanleggen, hebben, houden, onderhouden, wijzigen, uitbreiden en vervangen of verwijderen van een of meer middenspanningsverbinding(en) alsmede een of meer laagspanningsverbinding(en), alsmede werken voor telecommunicatie met verder toebehoren, vanuit de transformatorruimte naar de openbare weg;*
- c. *het recht van opstal omvat een exclusief gebruiksrecht van de ruimte;*
- d. *de opstaller casu quo personen door opstaller aan te wijzen is/zijn gerechtigd om ten behoeve van het beheer en onderhoud door het gebouw/de gebouwen te komen en te gaan van en naar (onderdelen van) de transformatorruimte, onder de verplichting voor de opstaller deze bevoegdheid op de minst bezwarende wijze te (doen) gebruiken, onder de verplichting voor de opstaller om twee (2) keer paar jaar dat deel van de gevel van het gebouw/de gebouwen waarachter de installatie zich bevindt vrij te houden van grafitti, de toegangsdeur daarbij inbegrepen.*

Kosten

1. *Alle kosten van de vestiging, waaronder mede begrepen eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, komen voor rekening van de opstaller. Eventuele verschuldigde omzetbelasting komt voor rekening van rekening van de opstaller en is niet in de vergoeding begrepen.*
2. *Alle lasten en belastingen, betrekking hebbende op het recht van opstal komen voor rekening van de opstaller, vanaf de eerste dag van het volgende kalenderjaar.*

Algemene voorwaarden

Op de overeenkomst zijn van toepassing de "Algemene voorwaarden van Alliander N.V. voor het vestigen van het zakelijk recht van opstal (versie september 2017)" op een september tweeduizend zeventien voor mr. J.J.H. Wijnmaalen MRICS, notaris te Arnhem verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op een september tweeduizend zeventien in register Hypotheken 4, deel 71419, nummer 59, voor zover daarvan niet bij de overeenkomst van is afgeweken. De eigenaar verklaart deze algemene voorwaarden te hebben ontvangen en hiervan kennis te hebben genomen. Voormelde algemene voorwaarden worden

geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen.";

4. verkopers gemelde titel van aankomst (deel 77572 nummer 120), waarin diverse bepalingen voorkomen, welke volledig zijn geciteerd in de hiervoor gemelde akte van splitsing in appartementsrechten, deze bepalingen worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen. Koper verklaarde bekend te zijn met deze lasten en beperkingen, erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen. Verkoper verklaart dat de onder 4. bedoelde bepalingen thans geen toepassing vinden ten aanzien van het bij deze akte geleverde registergoed; en
5. een akte houdende bestemming tot mandelig nut en vestiging erfdienstbaarheden op vijftientwintig juni tweeduizend eenentwintig verleden voor mr. O.M. van Vessem toegevoegd notaris en bevoegd om akten te passeren in het protocol van genoemde notaris Brummelhuis, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op achtentwintig juni tweeduizend eenentwintig, in het register Hypotheken 4, in deel 81578 nummer 185, waarin onder meer woordelijk voorkomt:

"De deelgenoten zijn tot regeling van hun onderlinge rechtsverhouding met betrekking tot de mandelige zaak het volgende overeengekomen:

Het aandeel

Artikel 1

1. *Het aan een deelgenoot toebehorende aandeel is een van zijn voormeld erf afhankelijk recht. Levering en bezwaring van het erf treft op gelijke wijze het aandeel.*
2. *Een aandeel kan niet afzonderlijk van het erf worden overgedragen, ook niet aan een of meer van de overige deelgenoten.*
3. *De verkrijger van een aandeel is verplicht onverwijld van zijn verkrijging mededeling te doen aan degene die met het beheer van de mandelige zaak is belast of aan de overige deelgenoten.*
4. *De verkrijger en de vervreemder zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de vervreemder terzake de mandelige zaak aan de gemeenschap of aan de beheerder verschuldigd is.*
5. *In totaal zijn er vierenzestig (64) woningen die gerechtigd zullen zijn tot gebruik van de binnentuin. De woningen worden gerealiseerd in het project Werf Acht (Oostenburgereiland kavel 8), blokken A, B, C en D te Amsterdam waarbij de gebouwen in de blokken B en D worden gesplitst in appartementsrechten, doch de gebouwen in de blokken A en C (voorlopig) niet. De toegewezen aandelen in de gemeenschap zijn gebaseerd op het aantal te realiseren woningen (vierenzestig).
De eigenaar van het te realiseren gebouw in blok A (kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie N, nummer 4771) zal derhalve voor een achttien/vier en zestigste (18/64e) onverdeeld aandeel gerechtigd zijn in de mandelige zaak, de eigenaar van het te realiseren gebouw in blok C (kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie N, nummer 4772) (voor twintig/vier en zestigste (20/64e) onverdeeld aandeel, en elk van de hiervoor onder I.1 tot en met A.25 en II. vermelde appartementsrechten (kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie N, nummers 4794 A-1 tot en met A-24 en gemeente Amsterdam, sectie N, nummer 4793 A-1 en A-2) voor een een/vier en zestigste (1/64e) onverdeeld aandeel gerechtigd in de mandelige zaak.*

Verdeling

Artikel 2

Zolang de mandeligheid bestaat, kan geen van de deelgenoten verdeling van de mandelige zaak vorderen.

Gebruik en toegang

Artikel 3

1. *De mandelige zaak wordt gebruikt als volgt:*
 - *als gemeenschappelijke binnentuin ten nutte van de erven;*
Tevens zijn de eigenaren gehouden het hekwerk, de bestrating en de verlichting die de onderdoorgangen dienen, die blijkens na te melden erfdiensbaarheid dienen tot ontsluiting van de mandelige zaak, te onderhouden, en zonodig te vervangen.
2. *Bij huishoudelijk reglement kunnen nadere regels omtrent het gebruik worden gesteld.*
3. *Elke deelgenoot heeft de bevoegdheid de mandelige zaak te gebruiken overeenkomstig de bestemming, mits dit gebruik verenigbaar is met de gebruiksrechten van de overige deelgenoten.*
4. *Ieder van de deelgenoten moet aan de overige deelgenoten toegang tot de mandelige zaak geven.*
5. *Er zal nimmer dieper gegraven mogen worden dan tot een diepte van een (1) meter.*

Onderhoud

Artikel 4

1. *De mandelige zaak wordt op kosten van alle deelgenoten onderhouden. Hiermee wordt in ieder geval bedoeld:*
 - *het onderhoud van de binnentuin. Het onderhoud betreft onder meer het schoonhouden van de tuin, het onderhoud aan paden, bestrating, straatmeubilair, en regulier groenonderhoud, zoals bewatering, bemesting en het snoeien van beplanting, het (her)planten van bomen, struiken en planten et cetera, alles in de ruimste zin des woords.*
2. *Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor deze kosten.*
Indien een deelgenoot in verzuim blijft zijn aandeel in vorenbedoelde kosten bij te dragen, kan hem het gebruik van de mandelige zaak door de overige deelgenoten worden onzegd, zulks onverminderd de verplichting van de betreffende deelgenoot tot betaling van zijn aandeel in vorenbedoelde kosten.

Herstel

Artikel 5

1. *Ingeval van schade aan de mandelige zaak, alsmede ingeval de bouwkundige toestand van de zaak zulks noodzakelijk maakt, kan iedere deelgenoot van de overige deelgenoten medewerking vorderen ten behoeve van het herstel.*
2. *Verzekeringsuitkeringen dienen in de eerste plaats te worden aangewend tot herstel van de betreffende schade.*
3. *Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor de kosten van vernieuwingen en de premies van de in artikel 7 lid 2 te vermelden verzekeringen.*
4. *Indien de mandelige zaak hersteld of vernieuwd dient te worden ten gevolge van enig handelen of nalaten hetwelk niet gerekend kan worden tot het normale gebruik volgens de bestemming van de mandelige zaak, zullen de kosten van dit herstel of de vernieuwing zijn voor rekening van die deelgenoot aan wie dit handelen of nalaten kan worden toegerekend.*

In aanvulling hierop is iedere deelgenoot aansprakelijk voor de door hem aan de mandelige zaak toegebrachte schade en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, aan zijn huisgenoten, aan zijn personeel of bezoek kan worden toegerekend.

5. *Ingeval de mandelige zaak geheel teniet gaat, eindigt de mandeligheid.*

Beheer

Artikel 6

1. *Het beheer geschiedt door de deelgenoten tezamen. Hiertoe is een beheervereniging opgericht, die namens de deelgenoten als beheerder het beheer van de mandelige zaak voert. Alle deelgenoten zijn lid van deze beheervereniging, welke zal worden genaamd **Beheervereniging binnentuin project Werf Acht**, hierna ook te noemen: de Beheervereniging. Opzegging van het lidmaatschap ontslaat een deelgenoot niet van zijn verplichtingen voortvloeiende uit deze mandeligheid. De inrichting van de mandelige zaak en het voorlopig beheer zal worden verricht door verkoper, welk beheer door de verkoper eindigt (tenzij anders overeengekomen) bij de oplevering van de tuin, waarna de deelgenoten zelf voor het beheer verantwoordelijk zijn.*
2. *Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor de instandhouding van de mandelige zaak, waaronder het vormen van een reservefonds ten behoeve van het toekomstig groot onderhoud en vervanging van de mandelige zaak. Bij vervreemding door een deelgenoot van zijn aandeel in de mandelige zaak tezamen met het erf ten nutte waarvan de mandelige zaak is bestemd, heeft deze deelgenoot geen recht op teruggave van enige gelden van het reservefonds. De Beheervereniging vertegenwoordigt bij het beheer de deelgenoten.*
3. *De beheerder is na afloop van ieder kalenderjaar, alsmede bij het einde van zijn beheer, verplicht tot rekening en verantwoording jegens de gezamenlijke deelgenoten.*

Andere handelingen

Artikel 7

1. *Tot alle andere handelingen dan beheershandelingen zijn de deelgenoten slechts gezamenlijk bevoegd.*
2. *Indien een deelgenoot vordert dat de mandelige zaak wordt verzekerd tegen de gebruikelijke risico's, dienen de overige deelgenoten daaraan mee te werken.*

Vergaderingen

Artikel 8

1. *Een aantal deelgenoten die tenminste een/tiende gerechtigd is in de mandelige zaak, is bevoegd om, met inachtneming van een oproepingstermijn van tenminste veertien dagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering daaronder niet begrepen, de overige deelgenoten schriftelijk ter vergadering op te roepen. De oproepingsbrief moet de onderwerpen van de vergadering bevatten. Een vergadering van de Beheervereniging wordt geacht tevens een vergadering te zijn als in de eerste zin van dit lid bedoeld en een besluit genomen in die vergadering wordt tevens geacht te zijn genomen in de vergadering van de deelgenoten. De in de akte van oprichting gestelde voorschriften ten aanzien van een algemene vergadering zijn tevens van toepassing op een vergadering als bedoeld in lid 1 van dit artikel.*

2. *De vergadering wordt voorgezeten door het bestuur van de Beheervereniging of indien het bestuur uit meerdere personen bestaat, de voorzitter van het bestuur van de Beheervereniging (hierna tevens genoemd: de voorzitter). Bij zijn afwezigheid of ontstentenis zal een der andere bestuursleden of een door de deelgenoten/leden als zodanig gekozen deelgenoot/lid als leider der vergadering optreden.*
3. *Van het verhandelde in een vergadering worden door de secretaris van de Beheervereniging of een door de voorzitter aangewezen deelgenoot/lid notulen gehouden*
4. *Iedere deelgenoot brengt naar evenredigheid van zijn aandeel in de mandelige zaak stem uit in de vergadering.*
5. *Alle besluiten van de vergadering van deelgenoten worden genomen met een gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde deelgenoten.*
6. *Ieder van de deelgenoten is bevoegd, hetzij in persoon hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde, al dan niet een van de deelgenoten, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen.*
7.
 - a. *Het in de vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter omtrent de uitslag van een stemming is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit, voor zover werd gestemd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel.*
 - b. *Wordt onmiddellijk na het uitspreken van het oordeel van de voorzitter de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, indien de meerderheid van de vergadering of, indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk geschiedde, een stemgerechtigde aanwezige dit verlangt. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.*

Kettingbeding

Artikel 9

1. *Iedere deelgenoot is verplicht bij vervreemding van zijn aandeel in de mandelige zaak (vestiging van goederenrechtelijke genotsrechten daaronder begrepen), namens de overige deelgenoten van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze zich bindt en onderwerpt aan de besluiten van de vergadering van deelgenoten, die reeds genomen zijn of genomen zullen worden, alsmede om het in dit artikel bepaalde op zijn beurt woordelijk te bedingen van zijn rechtsopvolger.*
2. *Een deelgenoot die verzuimt het vorenstaande van zijn rechtsopvolger te bedingen, verbeurt dientengevolge een door de enkele overtreding direct opeisbare boete ten gunste van de overige gezamenlijke deelgenoten van tien duizend euro (EUR 10.000,00).*

Einde mandeligheid

Artikel 10

De mandeligheid eindigt:

- a. *wanneer de gemeenschap van de mandelige zaak eindigt;*
- b. *wanneer de bij deze akte aan die zaak gegeven bestemming wordt opgeheven bij een tussen alle deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving in de openbare registers;*
- c. *zodra het nut voor elk van de erven is geëindigd.*

Inschrijving wijzigingen

Artikel 11

De deelgenoten zijn verplicht en iedere deelgenoot is bevoegd wijzigingen betreffende het genot, het gebruik en het beheer van de mandelige zaak terstond te doen inschrijven in de openbare registers."

Enzovoorts; en

"J. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

1. *De eigenaren van de terreinen blokken A en C in het project Werf Acht (Oostenburgereiland kavel 8), kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie N, nummers 4771 en 4772 hebben het gezamenlijke recht tot het plaatsen en houden van een kunstwerk op de muur van het achter de binnentuin gelegen parkeergarage (kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie N, nummer 4656).*

Ten laste van de mandelige zaak, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie N, nummer 4769 als dienend erf en ten behoeve van de percelen blokken A en C in het project Werf Acht (Oostenburgereiland kavel 8), kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie N, nummers 4771 en 4772 tezamen als heersend erf, vestigen partijen hierbij de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting van de eigenaren van het dienend erf om te dulden dat de eigenaren van het heersend erf zonder schadeloosstelling tijdelijk gebruik maken van het dienend erf om het kunstwerk te onderhouden dan wel te vervangen.

2. *De mandelige zaak, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie N, nummer 4769, grenst niet aan de openbare weg, maar is slechts ontsloten via drie (3) onderdoorgangen, gelegen onder de gebouwen A, C en D in het project Werf 8 (Oostenburgereiland kavel 8), kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N, nummer 4770 (Blok D) en kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie N, nummer 4771 (Blok A), en nummer 4772 (Blok C) tot welke percelen de verkoper thans als eigenaar gerechtigd is.*

Ten behoeve van de mandelige zaak, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie N, nummer 4769, als het heersende erf en ten laste van de percelen waarop gebouwen A, C en D in het project Werf 8 (Oostenburgereiland kavel 8), zullen worden gerealiseerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N, nummer 4771 (Blok A) en kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie N, nummer 4772 (Blok C) en nummer 4770 (Blok D) als het dienende erf, vestigen partijen bij deze de erfdienstbaarheid van uitweg door de drie (3) onderdoorgangen, om te gaan naar en te komen van en naar de mandelige zaak van en naar de openbare weg, zijnde Isaac Titsinghkade te Amsterdam.

Bepalingen

Ter zake de erfdienstbaarheid onder 2. omschreven gelden de volgende bepalingen:

- a. *De erfdienstbaarheid houdt in het recht voor de eigenaar/gebruiker van het heersend erf om door de onderdoorgangen te voet, of met een fiets aan de hand, in de ruimste zin des woords, te gaan, zulks niet alleen door de eigenaar/gebruiker van het heersend erf, maar tevens door zijn huisgenoten, en andere bezoekers naar en vanaf het heersend erf, en vanaf en naar genoemde openbare weg.*
- b. *Het is zowel aan de eigenaar/gebruiker van het heersend erf als aan die van het dienend erf en aan alle andere personen die van de onderdoorgangen gebruik maken, verboden om vervoermiddelen van welke aard ook, of andere zaken of goederen in de onderdoorgangen te plaatsen, zodat dit gebruik ongehinderd en onverminderd zal kunnen plaats hebben.*

- c. *De onderdoorgang kan, zonder toestemming van de eigenaar het dienend erf worden afgesloten door middel van een hekwerk of op andere wijze indien daartoe wordt besloten door de eigenaar van het heersend erf, zulks op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze.*
- d. *Het onderhoud en zo nodig vernieuwen van de belichting, de bestrating en het hekwerk, gelegen in de onderdoorgang is voor rekening en risico van de eigenaar van het heersend erf, hetgeen geregeld wordt via de op tien juni tweeduizend eenentwintig opgerichte beheervereniging.*
- e. *Uitdrukkelijk wordt bepaald dat verdere verzwarende van de erfdienstbaarheid niet is toegestaan. Het is slechts toegestaan gebruik te maken van de onderdoorgang zoals hiervoor onder a. omschreven en zoals dit gebruik passend is bij particuliere bewoning."*

Aanvaarding Koper

Voorzover in bovenbedoelde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die bepalingen bij deze door koper aanvaard.

Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

H. Publiekrechtelijke beperkingen

Ten aanzien van het verkochte zijn geen publiekrechtelijke beperkingen in de Landelijke Voorziening Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken (Wkpb) en de Basisregistratie Kadaster bekend anders dan de navolgende:

- a. een kennisgeving, vordering, bevel of beschikking als bedoeld in de Wet bodembescherming, betrokken bestuursorgaan: de gemeente Amsterdam, beperking op basis van overheidsbesluit, afkomstig uit stuk Hypotheken 4 deel 79592 nummer 16, ingeschreven op vier november tweeduizend twintig; en
- b. een kennisgeving, vordering, bevel of beschikking als bedoeld in de Wet bodembescherming, betrokken bestuursorgaan: de gemeente Amsterdam, beperking op basis van overheidsbesluit, afkomstig uit stuk Hypotheken 4 deel 79852 nummer 178, ingeschreven op vier november tweeduizend twintig; en
- c. Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing, betrokken (rechts)persoon Gemeente Amsterdam, afkomstig uit stuk Hypotheken 4 deel 82559 nummer 55, ingeschreven op elf november tweeduizend eenentwintig, beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging).

I. Installatie lidmaatschap beheervereniging

Voorts verklaarde de verkoper, te dezen handelend als enig bestuurder van de vereniging: **Beheervereniging binnentuin project Werf Acht**, voorlopig kantoor houdende te 1018 GW Amsterdam, Sarphatistraat 370, correspondentieadres: 1000 AS Amsterdam, Postbus 700, hierna te noemen: de Beheervereniging, dat:

- a. blijktens akte oprichting beheervereniging op tien juni tweeduizend eenentwintig verleden voor mr. L.J.J. van der Kloes, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van voornoemde notaris Brummelhuis de Beheervereniging is opgericht. De Beheervereniging heeft ten doel het beheer van de mandelige zaak; onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor de instandhouding van de mandelige zaak; de vereniging vertegenwoordigt daarbij de deelgenoten, zomede al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn;
- b. de Beheervereniging thans geen andere schulden heeft dan die uit hoofde van de normale lasten en belastingen terzake van voormelde onroerende zaak en de

- exploitatie, verzekering en administratie daarvan;
- c. de statuten van de Beheervereniging niet anders luiden dan zoals deze laatstelijk zijn vastgesteld bij voormelde akte van oprichting.

Daarop verklaarden de comparanten:

1. op grond van de statuten van de Beheervereniging installeert de verkoper bij deze de koper als lid van de Beheervereniging, welk lidmaatschap door de koper wordt aanvaard; de koper is lid van voormelde Beheervereniging uit kwaliteit van het zijn van deelgenoot van de mandelige zaak;
2. de baten en lasten van het lidmaatschap zijn van heden af voor rekening van de koper;
3. dat de koper zich bij deze uitdrukkelijk onderwerpt aan de statuten van de Beheervereniging en het daarbij behorende reglement en een afschrift van deze stukken heeft ontvangen;
4. dat indien de koper zijn onverdeeld aandeel in de mandelige zaak (deels) vervreemdt, hij zijn lidmaatschap (deels) dient over te dragen aan de verkrijger, in dier voege dat de vervreemder zijn lidmaatschap opzegt en de verkrijger zich tegelijkertijd als lid bij het bestuur aanmeldt. De verkrijger treedt alsdan in de rechten en verplichtingen vanaf het moment van overdracht. De verkrijger en de vervreemder zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de vervreemder terzake zijn lidmaatschap of zijn onverdeelde aandeel in de mandelige zaak aan de vereniging verschuldigd is.

J. Toestemming ex. artikel 3:190 van het Burgerlijk Wetboek

De verkoper zal in het kader van de uitponding van het project bij elke levering van een van de appartementsrechten waartoe de mandelige zaak tot gemeenschappelijk nut is bestemd, tevens een onverdeeld aandeel in de hiervoor omschreven mandelige zaak leveren. De koper is akkoord met de vervreemding van al die onverdeelde aandelen en verleent hiertoe bij voorbaat de toestemming als bedoeld in artikel 3:190 van het Burgerlijk Wetboek.

K. Onherroepelijke volmachten

1. Verkoper en koper verlenen hierbij onherroepelijke volmacht aan ieder van de notarissen en medewerkers verbonden aan Notariskantoor Brummelhuis, zowel aan hen tezamen als aan ieder afzonderlijk, om voor en namens verkoper en/of koper mede te werken aan:
 1. een eventuele akte van rectificatie van de onderhavige akte van levering;
 2. (voor zover van toepassing) een akte van rectificatie van de mede op heden te verlijden akte van hypotheekverlening met betrekking tot het verkochte en/of een ander registergoed;
 doch uitsluitend indien de gewenste rectificatie betrekking heeft op een verzoek van het kadaster om wijzigingen te doen die een juiste verwerking van deze akte in de openbare registers voor registergoederen zullen bewerkstelligen, dan wel wanneer in de personalia van partijen zich een kennelijke verschrijving heeft voorgedaan, dan wel om de onderhavige akte zodanig te rectificeren dat deze in overeenstemming is met de aan de levering ten grondslag liggende koopovereenkomst, de volmacht behelst tevens medewerking aan een akte van bekrachtiging, indien een door koper te vestigen hypotheekrecht op het verkochte en/of een mee te verbinden onderpand eerder is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen dan de onderhavige akte van levering, dan wel om de onder 2. gemelde akte zodanig te rectificeren dat deze in overeenstemming is met de door de desbetreffende hypotheekhouder verstrekte hypotheekopdracht aan

de notaris. Partijen zullen van een eventuele akte van rectificatie een afschrift ontvangen.

2. 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 Vereniging van Eigenaars tot:
 - a. het vestigen of doen vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van de appartementsrechten en/of het gebouw, als vereist door de gemeente, casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven, dan wel voortvloeiende uit het gebruik en de feitelijke situatie; en
 - b. het zo nodig wijzigen en/of aanvullen van de splitsingsakte(n) en tekening, teneinde deze akte aan te passen aan de feitelijke situatie, waaronder mede begrepen de feitelijke situatie die ontstaat casu quo die is ontstaan nadat Ten Brinke conform en met inachtneming van hetgeen hierover is vermeld in de aannemingsovereenkomst wijzigingen in het gebouw heeft doorgevoerd.

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.

L. Aanvaarding/derden

De koper verklaarde bekend te zijn met voormelde lasten en beperkingen, erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en deze uitdrukkelijk te aanvaarden. Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de verkoper aan de koper dient op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper expliciet aanvaard.

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

M. Bepalingen EOI

1. Het verkochte sub 1. wordt verwarmd en gekoeld door middel van de energie opwekkingsinstallatie (EOI) in het gebouw. Tot de EOI behoort de afgifte set in het verkochte sub 1, welke afgifte set derhalve uitdrukkelijk niet tot het verkochte behoort.
2. Koper zal op de dag van levering de gebruiksovereenkomst met de warmte- en koude leverancier van de EOI ondertekenen.
3. Koper neemt de verplichting op zich, welke verplichting bij deze wordt gevestigd als een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten laste van het verkochte sub 1., inhoudende het verbod om

verwarming en koeling van het verkochte van een andere leverancier af te nemen dan van de warmte- en koude leverancier van de EOI alsmede het verbod om op andere wijze te voorzien in warmte en/of koeling van het verkochte dan door middel van de EOI.

Degenen die van de koper dan wel van een rechtsopvolger een recht tot gebruik van het verkochte (zullen) verkrijgen, zullen mede gebonden zijn aan vorenbedoelde verplichting.

4. In navolging van de in lid 3 gemelde verplichting, is koper tevens verplicht om in geval van in gebruik geven van het verkochte, de gebruiker een gebruiksovereenkomst te laten tekenen met de exploitant van de EOI voor de levering van warmte en koeling en de gebruiker te verbieden om op andere wijze te voorzien in warmte en/of koeling van het verkochte dan door middel van de EOI.
5. Koper verbindt zich jegens de exploitant van de EOI in het gebouw, voor wie verkoper dit aanvaardt, de hiervoor in lid 3 gemelde kwalitatieve verplichting en al het verdere in dit artikel bepaalde, bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte, alsmede bij de vestiging van een beperkt genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiksrecht woordelijk in de desbetreffende akte op te nemen, de verkrijger daarbij te verbinden tot naleving van het hiervoor bepaalde en die verbintenis voor en namens de belanghebbende aan te nemen.
6. Bij niet of niet volledige nakoming van de in de hiervoor omschreven verplichtingen is de koper dan wel een rechtsopvolger zonder nadere ingebrekestelling in verzuim en is deze een door het enkele feit van niet-nakoming een onmiddellijk opeisbare boete groot vijftienduizend euro (€ 25.000,00) verschuldigd ten behoeve van de exploitant van de EOI, alsmede een boete van éénhonderd euro (€ 100,00) voor iedere dag dat de overtreding zal voortduren. De exploitant van de EOI is bevoegd om de eventueel meer geleden schade te vorderen.

N. Zonnepanelen

1. Het verkochte wordt voorzien van stroom door de exploitant van de PV-panelen op de daken van de gebouwen op Kavel 8.
Koper zal op de dag van levering de gebruiksovereenkomst met de stroomleverancier ondertekenen.
2. Koper neemt de verplichting op zich, welke verplichting zal bij deze wordt gevestigd als een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende het verbod om stroom van een andere leverancier af te nemen alsmede het verbod om op andere wijze te voorzien in stroom.
Degenen die van de koper dan wel van een rechtsopvolger een recht tot gebruik van het verkochte (zullen) verkrijgen, zullen mede gebonden zijn aan vorenbedoelde verplichting.
3. In navolging van de in lid 2 gemelde verplichting, is koper tevens verplicht om in geval van in gebruik geven van het verkochte, de gebruiker een gebruiksovereenkomst te laten tekenen met bedoelde exploitant van de PV-panelen voor de levering van stroom en de gebruiker te verbieden om op andere wijze te voorzien in stroom.
4. Koper verplicht zich bij deze jegens bedoelde exploitant van de PV-panelen, voor wie verkoper dit aanvaardt, de hiervoor in lid 2 gemelde kwalitatieve verplichting en al het verdere in dit artikel bepaalde, bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte, alsmede bij de vestiging van een beperkt genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiksrecht woordelijk in de desbetreffende

akte op te nemen, de verkrijger daarbij te verbinden tot naleving van het hiervoor bepaalde en die verbintenis voor en namens de belanghebbende aan te nemen.

5. Bij niet of niet volledige nakoming van de in de hiervoor omschreven verplichtingen is de koper dan wel een rechtsopvolger zonder nadere ingebrekestelling in verzuim en is deze een door het enkele feit van niet-nakoming een onmiddellijk opeisbare boete groot vijftientigduizend euro (€ 25.000,00) verschuldigd ten behoeve van de exploitant van de zonnepanelen, alsmede een boete van éénhonderd euro (€ 100,00) voor iedere dag dal de overtreding zal voortduren. De exploitant van de PV-panelen is bevoegd om de eventueel meer geleden schade te vorderen.

O. Zelfbewoningsplicht

1. Koper is gedurende een termijn van twee (2) jaar na de datum van oplevering van het verkochte (als bedoeld in de aannemingsovereenkomst) verplicht deze zelf te bewonen dan wel te laten bewonen door zijn kind(eren)/ouder(s). In verband met het vorenstaande is het koper gedurende vorenbedoelde termijn tevens niet toegestaan om het verkochte te verhuren dan wel te vervreemden.
2. Koper kan van de in lid 1 genoemde verplichting ontheffing van verkoper vragen, als zich binnen de in lid 1 bedoelde termijn omstandigheden voordoen die op het moment van levering redelijkerwijze niet te voorzien waren en ten gevolge waarvan redelijkerwijze niet van koper verlangd kan worden dat hij het verkochte zelf blijft bewonen of laat blijven bewonen door zijn kind(eren)/oude(s). Een verzoek tot ontheffing dient schriftelijk en met overlegging van aantoonbare omstandigheden bij verkoper te worden ingediend.
3. Voorafgaand aan een eventuele ontheffing, als bedoeld in lid 2, kunnen door verkoper in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:
 - a. koper is verplicht aan de opvolgend koper de verplichtingen genoemd in het onderhavige artikel O op te leggen en, bij wijze van een kettingbeding, de derde-koper te verplichten om deze bepalingen op te leggen bij elke volgende overgang onder bijzondere titel, op verbeurte van een boete van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00) respectievelijk vijftientigduizend euro (€ 25.000,00) ten behoeve van de exploitant van de EOI respectievelijk verkoper; en
 - b. de behandelende notaris van de transactie tussen koper en de derde-koper dient opgave te doen van de tussen die partijen overeengekomen koopprijs. Verkoper behoudt zich het recht voor om van de derde-koper meer gegevens te vragen of nadere voorwaarden te stellen indien dit naar haar oordeel noodzakelijk is en behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om, naar haar uitsluitende oordeel, niet in te stemmen met de doorverkoop, doch zal haar toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.
4. Bij niet nakoming van de verplichting of in geval van overtreding van het verbod als bedoeld in lid 1 wordt door koper, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, een direct opeisbare boete aan verkoper verbeurd van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00)
5. Indien koper na ontheffing of na de termijn van twee (2) jaar het verkochte wenst te verhuren of op andere wijze aan derde(n) in gebruik te geven, dient hij daarvoor schriftelijke toestemming van het bestuur van de Vereniging van Eigenaars te vragen en te verkrijgen.

P. 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.

Q. Slotbepalingen

1. Het verkochte kwalificeert als bouwterrein in de zin van artikel 11, lid 6, van de Wet op de omzetbelasting 1968. Mitsdien is de levering door de verkoper van het verkochte bij deze akte op grond van artikel 11, lid 1, letter a, ten eerste, van de Wet op de omzetbelasting 1968 van rechtswege belast met omzetbelasting. Het verkochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt.
2. Koper doet hierbij een beroep op de vrijstelling, als bedoeld in artikel 15, lid 1, aanhef en letter a, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer; de toepasselijkheid van die vrijstelling wordt niet door lid 4 van dat artikel 15 uitgesloten. Er is derhalve door koper GEEN overdrachtsbelasting verschuldigd.
3. Partijen kiezen voor de uitvoering dezer akte, evenals voor de fiscale tenuitvoerlegging, woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.
4. Van de volmacht van verkoper blijkt een onderhandse akte van volmacht, welke is gehecht aan voormelde akte van splitsing in appartementsrechten.

TOLK

Mede verscheen voor mij, notaris, mevrouw Christine Renée Elion, te dezer zake woonplaats kiezende te 1081 CK Amsterdam, De Cuserstraat 5, geboren te 's-Gravenhage op twee juli negentienhonderd zeventig, gehuwd, houder van Nederland paspoort met kenmerk NX5K1B410, afgegeven te Ouder-Amstel op negentien juni tweeduizend zeventien en geldig tot negentien juni tweeduizend zevententwintig, gerechtstolk en beëdigd vertaler, die de zakelijke inhoud van deze akte en de toelichting daarop mondeling in het Engels heeft vertaald ten behoeve van de comparante sub 2.b.

Slot

De comparanten zijn aan mij, notaris bekend.

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.

Identificatie van personen vond plaats conform de wet.

Onmiddellijk daarna is deze akte door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om vijftien uur achtentwintig minuten.

(Volgt ondertekening)

VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) mr. M.G. Brummelhuis

Ondergetekende, mr. Martine Gerardine Brummelhuis, notaris 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.

(w.g.) mr. M.G. Brummelhuis

Ondergetekende, mr. Martine Gerardine Brummelhuis, notaris 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 19-01-2022 om 10:42 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 83471 nummer 38.

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 49B783FFFFFF0857EEB303C0E6D80E55211FA9C5B toebehoort aan Martine Gerardine Brummelhuis.

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