

RECTIFICATIE

fase 2 project "Kraanbolwerk"

61300383/12

Op tweeëntwintig februari tweeduizend zeventien verschijnt voor mij, mr. Maria Bastiana de Blok, kandidaat-notaris, hierna te noemen: "notaris", waarnemer van mr. Isabelle Maria Beatrice Balvert, notaris te Utrecht: mevrouw Klaasje Johanna Verstraelen-Schmeltz, geboren te Hilversum op twintig oktober negentienhonderd zesenvijftig, met kantooradres: Newtonlaan 203, 3584 BH Utrecht, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

- (1) de **Gemeente Zwolle**, een publiekrechtelijke rechtspersoon met adres: Grote Kerkplein 15, 8011 PK Zwolle (en te dezer zake kantoorhoudende te Lubeckplein 2, 8017 JZ Zwolle), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08218173 (de "**Verkoper**");
- (2) **AM B.V.**, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met zetel te Nieuwegein en met adres Ptolemaeuslaan 80, 3528 BP Utrecht, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30160235 (de "**Koper**");

De verschijnende persoon, handelend als gemeld,

OVERWEGENDE

- (A) Bij akte van levering op negenentwintig juli tweeduizend zestien verleden voor een waarnemer van mr. I.M.B. Balvert, notaris te Utrecht, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op negenentwintig juli tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, deel 68746 nummer 118 (de "**Akte**"), is door de Verkoper aan de Koper geleverd:
- een perceel onbebouwde grond gelegen nabij de Friesewal te Zwolle, kadastraal bekend **gemeente Zwolle, sectie F, nummers:**
- **8588**, groot een (1) are twintig (20) centiare;
 - **8589**, groot drieënnegentig (93) centiare;
 - **8590**, groot vierennegentig (94) centiare;
 - **8591**, groot achtennegentig (98) centiare;
 - **8592**, groot een (1) are een (1) centiare;
 - **8593**, groot een (1) are drie (3) centiare;
 - **8594**, groot een (1) are zestien (16) centiare;
 - **8613**, groot achtentachtig (88) centiare;
 - **8614**, groot drieëntachtig (83) centiare;
 - **8615**, groot achtenzeventig (78) centiare;
 - **8622**, groot drieënveertig (43) centiare;
 - **8623**, groot tweeëndertig (32) centiare;
 - **8624**, groot een (1) are vier (4) centiare;
 - **8625**, groot tweeëntwintig (22) centiare;
 - **8628**, groot drieënzestig (63) centiare;
 - **8629**, groot vijftig (50) centiare;

- **8630**, groot zesendertig (36) centiare;
- **8631**, groot vijfendertig (35) centiare;
- **8632**, groot negenenvijftig (59) centiare;
- **8633**, groot eenenzestig (61) centiare;
- **8634**, groot vijfendertig (35) centiare;
- **8635**, groot vijfendertig (35) centiare;
- **8636**, groot zevenenveertig (47) centiare;
- **8637**, groot tweeënveertig (42) centiare;
- **8638**, groot drieënzestig (63) centiare;
- **8641**, groot een (1) are vijf (5) centiare;
- **8642**, groot zevenennegentig (97) centiare;
- **8643**, groot zeven (7) centiare;
- **8644**, groot een (1) are drie (3) centiare;
- **8645**, groot vierennegentig (94) centiare;
- **8646**, groot een (1) are zeven (7) centiare;
- **8648**, groot een (1) are drie (3) centiare;
- **8649**, groot vier (4) centiare;
- **8650**, groot een (1) centiare;
- **8651**, groot een (1) centiare;
- **8652**, groot drieëntachtig (83) centiare;
- **8653**, groot vijfentwintig (25) centiare;
- **8654**, groot vijf (5) centiare;
- **8655**, groot twee (2) centiare;
- **8656**, groot drieënnegentig (93) centiare;
- **8657**, groot tweeëndertig (32) centiare;

welke percelen met kadastrale nummers 8649, 8650, 8652, 8654 en 8657 zijn belast met een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek voor het hebben en houden van ondergrondse stallingsgarage met stallingsplaatsen Fase 1, en ter zake waarvan nog wordt verwezen naar de in artikel 5 van de Akte aangehaalde bepalingen;

welke percelen met kadastrale nummers 8613, 8614, 8615, 8622, 8624, 8628, 8629, 8632, 8633, 8636, 8638, 8641, 8642, 8643, 8644, 8645, 8646, 8647, 8648, 8651, 8653, 8655 en 8656 zijn belast met een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek voor het hebben en houden van ondergrondse stallingsgarage met stallingsplaatsen Fase 2, en ter zake waarvan nog wordt verwezen naar de in artikel 5 van de Akte aangehaalde bepalingen.

- (B) AM constateert dat in artikel 5 van de Akte niet de opstalvoorwaarden zijn aangehaald waaronder het onder A. genoemde recht van opstal voor het hebben en houden van een ondergrondse stallingsgarage met stallingsplaatsen Fase 1 en abusievelijk niet de opstalvoorwaarden zijn aangehaald waaronder het onder A. genoemde recht van opstal voor het hebben en houden van een ondergrondse stallingsgarage met stallingsplaatsen Fase 2 zijn gevestigd.
- (C) In verband met het vorenstaande wenst AM bij deze akte over te gaan tot rectificatie van de Akte.

VERKLAART DE AKTE TE RECTIFICEREN ALS VOLGT

- In de Akte staat onder meer het navolgende vermeld, woordelijk luidend:
*"welke percelen met kadastrale nummers 8649, 8650, 8652, 8654 en 8657 zijn belast met een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek voor het hebben en houden van ondergrondse stallingsgarage met stallingsplaatsen Fase 1, en ter zake waarvan nog wordt verwezen naar de in artikel 5 van deze akte **aangehaalde** bepalingen;*
welke percelen met kadastrale nummers 8613, 8614, 8615, 8622, 8624, 8628, 8629, 8632, 8633, 8636, 8638, 8641, 8642, 8643, 8644, 8645, 8646, 8647, 8648, 8651, 8653, 8655 en 8656 zijn belast met een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek voor het hebben en houden van ondergrondse stallingsgarage met stallingsplaatsen Fase 2, en ter zake waarvan nog wordt verwezen naar de in artikel 5 van deze akte aangehaalde bepalingen."
- Omwille van de kadastrale boekhouding dient voormelde tekst als volgt te luiden:
*"welke percelen met kadastrale nummers 8649, 8650, 8652, 8654 en 8657 zijn belast met een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek voor het hebben en houden van ondergrondse stallingsgarage met stallingsplaatsen Fase 1, en ter zake waarvan nog wordt verwezen naar de in artikel 5 van deze akte **bedoelde** bepalingen;*
welke percelen met kadastrale nummers 8613, 8614, 8615, 8622, 8624, 8628, 8629, 8632, 8633, 8636, 8638, 8641, 8642, 8643, 8644, 8645, 8646, 8647, 8648, 8651, 8653, 8655 en 8656 zijn belast met een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek voor het hebben en houden van ondergrondse stallingsgarage met stallingsplaatsen Fase 2, en ter zake waarvan nog wordt verwezen naar de in artikel 5 van deze akte aangehaalde bepalingen."
- In de Akte staat voorts in artikel 5 onder meer het navolgende vermeld, woordelijk luidend:
"Artikel 5. Omschrijving bijzondere lasten en beperkingen
Met betrekking tot bekende bijzondere lasten en beperkingen ten aanzien van het Verkochte wordt te dezen verwezen naar een akte houdende vestiging recht van opstal en levering ter zake de parkeergarage fase 2 op heden verleden voor ondergetekende notaris en bij afschrift in te schrijven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op in register Hypotheken 4, waarin woordelijk staat vermeld:
7.1 *Met betrekking tot bekende bijzondere lasten en beperkingen ten aanzien van de Onroerende zaken wordt te dezen verwezen naar voormelde akte tot levering de dato zeventwintig april tweeduizend twaalf (deel 61405 nummer 56), waarin woordelijk staat vermeld:*
[enzovoort]"
- Aan deze lasten en beperkingen dient te worden toegevoegd:
"Artikel 5. Omschrijving bijzondere lasten en beperkingen
Met betrekking tot bekende bijzondere lasten en beperkingen ten aanzien van het Verkochte wordt te dezen verwezen naar een akte houdende vestiging recht van opstal en levering ter zake de parkeergarage fase 2 op heden verleden voor ondergetekende notaris en bij afschrift in te schrijven ten kantore van de Dienst voor

het kadaster en de openbare registers op in register Hypotheken 4, waarin woordelijk staat vermeld:

"Artikel 1. Vestiging zelfstandig recht van opstal

De Eigenaar verklaart bij deze door middel van deze akte ter uitvoering van de Overeenkomst en het hiervoor bepaalde, het zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, zoals hierna in artikel 2 nader omschreven, te vestigen ten laste van de Onroerende zaken, zulks ten behoeve van de Opstaller die verklaart de vestiging van dit recht bij deze te aanvaarden.

Artikel 2. Omschrijving recht van opstal en afbakening gebouwdelen

2.1 Het recht van opstal omvat de eigendom van de Stallingsgarage onder/in de Onroerende zaken, zoals schetsmatig met streeparcering is aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening 2 (dwarsdoorsnede) en schetsmatig met kruisarcering is aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening 3 (kelder niveau) (bijlagen), welke Stallingsgarage de navolgende gebouwdelen omvat:

- (i) de toegang naar de Stallingsgarage gelegen onder Gebouw G, alsmede de hellingbaan, de rijbanen, de vloer van de Stallingsgarage en het (eventueel) algemeen toegangssysteem tot de Stallingsgarage, alles inpandig;
- (ii) de ventilatieschachten gelegen bij de percelen met kadastrale nummers 8639 en 8523;
- (iii) de klimaatinstallatie, de luchtaanvoeren en luchtafvoeren (inclusief de muren mede omvattende de bekleding van deze muren waarin deze aan- en afvoeren zich in bevinden (bijvoorbeeld zoals op de indicatieve aan deze akte gehechte concept detailschets staan aangegeven als mogelijk oplossing (bijlage)), hemelwaterafvoervoorzieningen welke onderdeel/bevestigd is van/aan de Stallingsgarage, energievoorzieningen, de riolering welke onderdeel/bevestigd is van/aan de Stallingsgarage, het drainagesysteem, het noodstroomaggregaat en overige installaties in de Stallingsgarage;
- (iv) het dak van de Stallingsgarage onder het (toekomstig) openbaar gebied en onder de op de Stallingsgarage te realiseren (appartementen)gebouwen en woningen bestaande uit een betonnen constructievloer (het op deze betonnen constructievloer aan te brengen afwerkingspakket behoort niet tot het recht van opstal);
- (v) de wanden (behoudens voor zover deze wanden (inclusief deuren) gelet op de dragende functie onderdeel zijn van de boven-/naastgelegen gebouwen) en de onderliggende fundering van de Stallingsgarage inclusief alle draagkolommen gelegen in de Stallingsgarage met de bijbehorende fundering/funderingspalen alsmede de schotbalken met bijbehorende voorzieningen;
- (vi) alle overige bestanddelen die - na realisatie - volgens verkeersopvattingen onderdeel uitmaken van de Stallingsgarage als

hoofdzaak en daarmee zodanig zijn verbonden dat zij daarvan niet zonder beschadiging van betekenis kunnen worden afgescheiden;

(het "**Recht van opstal**").

- 2.2 Voor zover er een onduidelijkheid mocht ontstaan tussen de voormelde schetsmatig weergegeven arcering op de betreffende tekeningen en de bovenstaande omschrijving van het Recht van opstal, prevaleert de omschrijving van het Recht van opstal zoals blijkt uit de onderhavige akte.

Artikel 3. Bepalingen betreffende Recht van opstal

Ten aanzien van het Recht van opstal gelden de navolgende bepalingen:

3.1 Retributie

De retributie over de gehele duur van het Recht van opstal is volledig afgekocht door betaling van de hierna in artikel 4.1 bedoelde tegenprestatie. Er is mitsdien geen (jaarlijkse) retributie verschuldigd.

3.2 Duur van het Recht van opstal

Het Recht van opstal is gevestigd voor onbepaalde tijd, behoudens eventuele beëindiging op de hierna in artikel 3.9 vermelde gronden. De Eigenaar en de Opstaller kunnen het Recht van opstal niet (tussentijds) eenzijdig opzeggen.

3.3 Realisatie van de Stallingsgarage

De Opstaller is gerechtigd onder/in de Onroerende zaken de Stallingsgarage te bouwen overeenkomstig de aan Partijen bekende en de hiervoor bedoelde tekeningen alsmede afzonderlijke ontwerptekeningen, en de Stallingsgarage na realisatie in eigendom te houden.

De Eigenaar en/of aan een door deze aan te wijzen gemachtigde en/of door hen aangewezen opdrachtnemers zullen tijdens de realisatie van de Stallingsgarage en de daarop te realiseren (appartementen)gebouwen en woningen immer toegang hebben tot ieder gedeelte van de in aanbouw zijnde Stallingsgarage.

3.4 Inhoud Recht van opstal/gebruik/onderhoud/verzekering

- (a) Het Recht van opstal houdt in de bevoegdheid om een Stallingsgarage in/onder de Onroerende zaken in eigendom te hebben, waaronder wordt begrepen het gebruiken en aanbrengen daarvan, met inachtneming van het hierna bepaalde.
- (b) Het door de Opstaller beoogde gebruik is: stallingsgarage met stallingsplaatsen voor het stallen van (twee/drie/vierwielige) (motor)voertuigen voor zowel eigen gebruik als het gebruik door derden, zulks in de ruimste zin des woords.
- (c) (i) De Opstaller is verplicht voor zijn rekening de Stallingsgarage en alle hiervoor omschreven zaken voor zover deze vallen onder het Recht van opstal na realisatie (actief) in stand te houden, te verzekeren en te onderhouden.
- (ii) De Eigenaar zal voor zijn rekening de boven de Stallingsgarage gelegen (appartementen)gebouwen, woningen en het openbaar gebied na realisatie (actief) in stand te houden, te verzekeren en te onderhouden, zulks met

inachtneming van het hierna onder artikel 3.12 bepaalde (op grond van welke bepaling het aan de Gemeente toekomend openbaar gebied gelegen boven de Stallinggarage door de Gemeente na realisatie (actief) in stand zal worden gehouden, verzekerd en onderhouden en de (appartementen)gebouwen respectievelijk woningen gelegen boven de Stallinggarage door de respectievelijke eigenaren (zijnde de uiteindelijke kopers en hun rechtsopvolgers), ieder voor zover hen dat aangaat, in stand zullen worden gehouden, verzekerd en onderhouden).

- (iii) *Ter nadere uitwerking van het vorenstaande wordt nog expliciet bepaald dat de Opstaller verantwoordelijk is voor de instandhouding van de in artikel 2.1 sub iv. bedoelde betonnen constructievloer, zijnde een constructievloer die zorgt voor de waterdichtheid van de Stallingsgarage. Het is de Eigenaar daarbij niet toegestaan bewerkingen uit te voeren waardoor deze waterdichtheid van de constructievloer tenietgedaan wordt.*
- (d) *De Opstaller is verplicht om een afdoende opstalverzekering tegen water-, storm-, brand-, instortings- en ontploffingsschade af te sluiten terzake de Stallingsgarage.*
- (e) *De Opstaller is ermee bekend en akkoord dat bovenop het dak van de Stallingsgarage de (appartementen)gebouwen, woningen en openbaar gebied worden gerealiseerd waarvan ter indicatie en onder voorbehoud van wijzigingen tekening 4 aan deze akte is gehecht (bijlage).*

De Eigenaar is, zulks met inachtneming van het hierna onder artikel 3.12 bepaalde, daarbij bevoegd de betonnen vloer die fungeert als het dak van de Stallingsgarage (eigendom van de Opstaller) aan de boven- en onderzijde te betreden en te gebruiken ten behoeve van deze realisatie van de bovenliggende (appartementen)gebouwen, woningen en openbaar gebied, en de Opstaller zal dit gedogen. Eventuele schade als een gevolg van dit gebruik is voor rekening van de Eigenaar.

De Opstaller zal in verband hiermede ervoor zorgdragen dat voor het dak van de Stallingsgarage voor zover betrekking hebbend op het openbaar gebied geldt:

- (i) *dat de gronddekking van het dak bedraagt circa tien (10) tot dertig (30) centimeter, waarbij geldt dat de gronddekking afhankelijk is van de positie (afschot) (bovenkant beton stallingsgarage is twee meter tachtig centimeter Normaal Amsterdams Peil (2.80 + NAP), bovenkant afgewerkt maaiveld (inclusief straatwerk) is drie meter – drie meter twintig centimeter Normaal Amsterdams Peil (3.0 - 3.20 + NAP));*

- (ii) *dat de veranderlijke belasting van tien kiloNewton per vierkante meter (10 kN/m²) gegarandeerd is voor wat betreft het openbaar gebied; en*
- (iii) *dat voldoet en blijft voldoen aan verkeersklasse vijfenveertig (45) conform NEN6788:2009 voor zover dit het openbaar gebied betreft, van welke norm een kopie aan deze akte zal worden gehecht (bijlage), waarbij deze norm niet geldt voor de overige gedeelten.*

De Opstaller zal in verband hiermede ervoor zorgdragen dat het voor dak van de Stallingsgarage voor zover betrekking hebbend op de (appartementen)gebouwen en de woningen geldt:

- (i) *dat de gronddekking van het dak bedraagt circa tien (10) tot dertig (30) centimeter, waarbij geldt dat de gronddekking afhankelijk is van de positie (afschot) (bovenkant beton stallingsgarage is twee meter tachtig centimeter Normaal Amsterdams Peil (2.80 + NAP), bovenkant afgewerkt maaiveld (inclusief straatwerk) is drie meter – drie meter twintig centimeter Normaal Amsterdams Peil (3.0 - 3.20 + NAP);*
 - (ii) *dat de veranderlijke belasting van tien kiloNewton per vierkante meter (10 kN/m²) gegarandeerd is.*
- (f) *De Eigenaar is bevoegd om in overleg met de Opstaller de Stallingsgarage te betreden voor inspectiedoeleinden.*
 - (g) *De ventilatieschachten en openingen, deel uitmakende van het Recht van opstal, dienen te allen tijde bereikbaar te zijn ten behoeve van onder andere inspectie en onderhoud door de Opstaller dan wel door haar aan te wijzen derden.*
 - (h) *De Eigenaar is verplicht om ervoor zorg te dragen dat bedoeld openbaar gebied een deugdelijke afwatering heeft op de voor de Stallingsgarage minst bezwarende wijze.*

3.5 Genot van de Stallingsgarage

De Opstaller heeft ten aanzien van de Stallingsgarage de bevoegdheden die voor het volle genot nodig zijn. Het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990 is van toepassing op het gebruik van de Stallingsgarage (dan wel het reglement dat daarvoor in de plaats treedt) en de maximale snelheid bedraagt vijf kilometer per uur (5km/pu).

3.6 Vestiging erfdienstbaarheden, onderopstal of andere beperkt zakelijke rechten

- (a) *De Opstaller behoeft geen goedkeuring van de Eigenaar voor vervreemding, samenvoeging van het Recht van opstal met andere rechten van opstal, verhypothekeren en verdeling van het Recht van opstal dan wel voor het vestigen van erfdienstbaarheden of andere beperkte zakelijke rechten ten behoeve dan wel ten laste van het Recht van opstal.*

Uitgangspunt bij de vestiging van bedoelde rechten is dat deze

rechten geen belemmering mogen vormen voor de functie, het gebruik en de (beleggings-)waarde van de bovenliggende (appartementen)gebouwen, woningen en openbaar gebied.

(b) *De Opstaller behoeft geen toestemming ex artikel 5:106 lid 7 van het Burgerlijk Wetboek voor de splitsing en eventuele ondersplitsing in appartementsrechten van de Stallingsgarage, en bij deze wordt deze toestemming voor zover nodig verleend.*

(c) *De Opstaller is bevoegd op de zaken waarop het Recht van opstal rust, geheel of ten dele een recht van onderopstal te vestigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Eigenaar.*

In geval van onderopstalrecht komen aan de onderopstaller niet meer bevoegdheden toe dan de Opstaller heeft.

Het recht van onderopstal dat door de Opstaller is gevestigd gaat bij het einde van zijn Recht van opstal teniet, tenzij deze eindigt door vermenging of afstand. Het in de voorgaande zin bepaalde geldt niet indien de Eigenaar bij afzonderlijke in de openbare registers ingeschreven notariële akte heeft verklaard met de vestiging van het recht van onderopstal in te stemmen.

Uitgangspunt bij de vestiging van het recht van onderopstal is dat dit recht geen belemmering mag vormen voor de functie, het gebruik en de (beleggings)waarde van de bovenliggende (appartementen)gebouwen.

(d) *Voor zover nodig wordt bij deze nog per afzonderlijk bovengelegen bouwwerk een recht van onderopstal gevestigd door de Opstaller ten behoeve van de Eigenaar dan wel haar rechtsopvolgers voor het hebben en houden van bedoelde bovengelegen bebouwing, zulks onder de opschortende voorwaarde dat mocht blijken dat dit bouwwerk is aan te merken als bestanddeel van de Stallingsgarage.*

3.7 Procederen

Tot het instellen van rechtsvorderingen en het indienen van verzoekschriften ter verkrijging van een rechterlijke uitspraak die zowel het recht van de Eigenaar als dat van de Opstaller betreft, is ieder van hen bevoegd, mits hij zorg draagt dat de ander tijdig in het geding wordt geroepen.

3.8 Belastingen

Alle belastingen en lasten, die, onder welke benaming ook, voor de tijd gedurende welke het Recht van opstal zal bestaan, op of wegens de eigendom van de Onroerende zaken worden geheven, zijn voor rekening van de Eigenaar behoudens voor zover die lasten of belastingen betrekking hebben op het Recht van opstal en op de door de Opstaller aangebrachte werken en gebouwen.

Wanneer de Eigenaar belastingen of lasten, welke zoals hiervoor bedoeld ten laste van de Opstaller komen, heeft betaald, zal hij hiervan kennis geven aan de Opstaller, die verplicht is binnen één (1) maand nadien het betaalde bedrag aan de Eigenaar te vergoeden.

3.9 Einde Recht van opstal/vaststellingsovereenkomst

Het Recht van opstal eindigt door het doen van afstand op de door de wet voorgeschreven wijze en aanvaarding daarvan door de Eigenaar.

(a) Afstand

De Eigenaar en de Opstaller kunnen bij notariële akte, gevolgd door inschrijving van een afschrift of uittreksel van die akte in de openbare registers, afstand doen van het Recht van opstal.

(b) Vaststellingsovereenkomst

De Opstaller en de Eigenaar sluiten door middel van deze akte een vaststellingsovereenkomst in de zin van artikel 7:900 van het Burgerlijk Wetboek en volgende, inhoudende dat het onbelemmerd gebruik door de Opstaller van het Recht van opstal/de Stallingsgarage zodanig essentieel is, dat zich nimmer een omstandigheid zal kunnen voordoen die opheffing van het Recht van opstal in de zin van artikel 5:97 van het Burgerlijk Wetboek zal of kan vergen, zulks met in achtneming van het hiervoor ingevolge de afstanddoening en aanvaarding daarvan is bepaald.

3.10 Vergoedingsrecht bij einde Recht van opstal

(a) *De Opstaller heeft, behoudens het hierna onder sub b. bepaalde, het recht op vergoeding van de waarde van nog aanwezige gebouwen en werken ten tijde van de beëindiging van het Recht van opstal, die door hemzelf of voor zijn rekening of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de Eigenaar tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen, na aftrek van hetgeen hij aan de Eigenaar uit hoofde van het Recht van opstal dient te voldoen, de kosten daaronder begrepen.*

(b) *Geen vergoeding bestaat:*

(i) *indien de Opstaller de gebouwen en werken niet zelf heeft bekostigd als bedoeld in artikel 5:99 lid 2 sub b van het Burgerlijk Wetboek;*

(ii) *voor zover de gebouwen en werken door de Opstaller onverplicht waren aangebracht en hij ze bij het einde van het Recht van opstal mocht wegnemen.*

(c) *De waarde van het Recht van opstal wordt in onderling overleg vastgesteld of door een beëdigd taxateur in onroerend goed indien daarover in onderling overleg geen overeenstemming wordt bereikt, welke taxateur in gemeenschappelijk overleg door de Eigenaar en de Opstaller wordt aangewezen. Indien zij hieromtrent geen overeenstemming bereiken, wijst ieder één (1) beëdigd taxateur in onroerend goed aan.*

Beide aldus aangewezen taxateurs wijzen vervolgens tezamen een derde beëdigd taxateur in onroerend goed aan, welke drie (3) taxateurs vervolgens tezamen de waarde van het Recht van opstal bepalen. In geval van verschillende waarderingen door de drie taxateurs, wordt de koopprijs vastgesteld op basis van meerderheid van stemmen tussen de drie (3) taxateurs. De kosten van deze

waardebepaling komen voor rekening van de Opstaller en de Eigenaar ieder voor de helft.

3.11 Wegnemingsrecht

De Opstaller heeft zowel tijdens de duur van het Recht van opstal als bij het einde daarvan niet de bevoegdheid gebouwen en werken, die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de Eigenaar tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen, weg te nemen.

3.12 Deelbaarheid rechten en verplichtingen in geval van splitsing van de Onroerende zaken dan wel het Recht van opstal

(a) Indien de Onroerende zaken, belast met het Recht van opstal, door de Eigenaar kadastraal wordt gesplitst in afzonderlijke deelpercelen, geldt in de relatie tot de gerechtigde tot het Recht van opstal en het desbetreffende deelperceel het navolgende. De rechten en verplichtingen van de Eigenaar jegens de Opstaller die op basis van deze akte gelden, zijn alsdan deelbaar in die zin dat deze rechten en verplichtingen betrekking hebbende op een bepaald onderdeel enkel gelden ten aanzien van de eigenaar van een desbetreffend deelgebied die dat aangaat (ter zake wordt als voorbeeld gegeven dat indien er op basis van deze akte een recht geldt voor de eigenaar van het openbaar gebied jegens de Opstaller en dit openbaar gebied is als deelperceel afgesplitst, dat dan enkel de eigenaar van het openbaar gebied deze rechten kan uitoefenen met uitsluiting van de overige eigenaren van de percelen waarop de woningen en de appartementengebouwen worden gesitueerd).

(b) In geval van splitsing en eventuele ondersplitsing in appartementsrechten van de Stallingsgarage dan wel de bovengrondse (appartementen)gebouwen is het bestuur van de bij de desbetreffende (hoofd)splitsing ontstane (hoofd)vereniging van eigenaars het aanspreekpunt en uitvoerend orgaan ter zake de in deze akte opgenomen bepalingen, rechten en verplichtingen. Zodra de naastgelegen stallingsgarage(s) binnen het project Kraanbolwerk is (zijn) gerealiseerd en wordt gesplitst in appartementsrechten is het aanspreekpunt namens de Opstaller de (nog op te rechten) vereniging Vereniging tot Collectief Beheer van de Stallingsgarage Kraanbolwerk, welke vereniging de taken van de verenigingen van eigenaars overneemt die zien op de afzonderlijke ondergrondse stallingsgarages.

(c) Zowel de Eigenaar als de Opstaller zijn ieder afzonderlijk bevoegd om de Onroerende zaken nader kadastraal in te meten mocht dat noodzakelijk zijn en zij verlenen elkaar over en weer zover nodig volmacht daartoe.

3.13 Overgangsbepaling

AM (zijnde de ontwikkelaar van de Stallingsgarage) is bevoegd om zonder toestemming van de Opstaller tot het moment van oplevering van de Stallingsgarage en de daarboven te realiseren opstallen al die

(bouwkundige) veranderingen aan te brengen die zij nodig acht voor de realisatie van de Stallingsgarage en de bovengelegen appartementengebouwen, woningen en openbaar gebied."

enzovoorts

"7.1 *Met betrekking tot bekende bijzondere lasten en beperkingen ten aanzien van de Onroerende zaken wordt te dezen verwezen naar voormelde akte tot levering de dato zeventwintig april tweeduizend twaalf (deel 61405 nummer 56), waarin woordelijk staat vermeld:
[enzovoort]"*

- Partijen rectificeren hierbij de Akte als hiervoor bedoeld en blijvende voor het overige de Akte van volle kracht en waarde.
- Partijen verklaren voor de tenuitvoerlegging en voor alle gevolgen van deze akte woonplaats te kiezen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

Slotverklaringen

- (a) De verschijnende persoon is mij, notaris, bekend.
- (b) Van het bestaan van voormelde volmachten aan de verschijnende persoon blijkt uit in de Akte afgegeven (rectificatie) volmachten.

Waarvan akte wordt verleden te Utrecht op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte en het geven van een toelichting daarop aan de verschijnende persoon, heeft hij verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen. Vervolgens wordt deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschijnende persoon en mij, notaris, ondertekend om zeventien uur zeventwintig minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) M.B. de Blok

Ondergetekende, mr. Maria Bastiana de Blok, kandidaat-notaris, waarnemer van mr. Isabelle Maria Beatrice Balvert, notaris te Utrecht 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 23-02-2017 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 70133 nummer 161.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt bijbehorend certificaat van KPN PKIoverheid Organisatie CA - G2 met nummer 7C4953350CB4D2C5 toebehoort aan Maria Bastiana de Blok.

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