

Brummelhuis Notarissen
 Noordhollandstraat 71
 1081AS Amsterdam
 Versie 17-04-2026
 Dossier: 103585/MB

Model doorlevering woning met parkeerplaats in stallingsgarage Park Valley fase IV
 (indien geen parkeerplaats wordt verkocht, vervallen alle bepalingen die betrekking hebben op een parkeerplaats)

Project Park Valley fase IV
 (Holland Park West)
 Gebouw A
 Dossiernummer: @/@

AKTE VAN LEVERING

Heden, @, verschenen voor mij, @, notaris te Amsterdam:

1. @, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
 - a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoor houdende te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, correspondentieadres: 1007 EG Amsterdam, Postbus 51262, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder dossiernummer 08013158, en
 - b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Dura Vermeer Divisie Bouw en Vastgoed B.V.**, statutair gevestigd te Utrecht, kantoor houdende te 3543 AS Utrecht, Hertogswetering 157, correspondentieadres: 3503 PA Utrecht, Postbus 6032, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder dossiernummer 34070307,
 te dezen handelend als enige vennoten van de vennootschap onder firma: **VOF Ontwikkelcombinatie BPD / Dura Vermeer**, gevestigd te Amsterdam, kantoor houdende te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, correspondentieadres: 007 EG Amsterdam, Postbus 51262, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder dossiernummer 77778715, hierna te noemen: Verkoper; en
2. @,
 hierna @tezamen te noemen: Koper.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende:

A. Considerans

1. Verkoper en Koper hebben twee koopovereenkomsten gesloten met betrekking tot de hierna onder B. vermelde registergoederen, hierna tezamen ook aan te duiden als: Koopovereenkomst.
2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Dura Vermeer Bouw**

Midden West B.V., statutair gevestigd te Cruquius, kantoor houdende te 2142 EN Cruquius, Spaarneweg 31, correspondentieadres: 2100 AK Heemstede, Postbus 439, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 30063443, hierna te noemen: Ondernemer, en Koper hebben twee aannemingsovereenkomsten gesloten, hierna tezamen aan te duiden als:

Aannemingsovereenkomst, met betrekking tot de hierna onder B. vermelde registergoederen. Blijkens deze overeenkomst heeft 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 Brummelhuis Notarissen te Amsterdam.

B. Levering

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert Verkoper bij deze aan Koper, die bij deze aanvaardt, ieder voor de onverdeelde helft@:

1. @ zie ondersplitsing A-1

@

uitmakende het @ onverdeeld aandeel in de gemeenschap, omvattende het hoofdappartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een gebouw genaamd "Gebouw A" omvattende vierenzestig (64) woningen met toebehoren gelegen op de begane grond en de eerste tot en met de achtste verdieping van het Gebouw, plaatselijk bekend als Mary Somervillelaan 700 tot en met 820 (even) en Joan Mary Ferrierlaan 2 tot en met 6 (even) te Diemen, ten tijde van de ondersplitsing kadastraal bekend gemeente Diemen, sectie D, complexaanduiding 3442A indexnummer 1, uitmakende het vierduizend driehonderd negentien / achttienduizend achthonderd drieëndertigste (4.319/18.833) onverdeeld aandeel in de hoofdgemeenschap, bestaande uit een perceel bouwterrein, gelegen te Diemen in het Project Holland Park West, fase IV, plaatselijk bekend als Agnes Robertson Arberpad 1 tot en met 31, Joan Mary Ferrierlaan 2 tot en met 14, Mary Somervillelaan 400 tot en met 464, 466 TECH, 500 tot en met 638 en 700 tot en met 820 en 822 TECH, en het Eli Heimanspad te Diemen, en deels plaatselijk nog niet bekend, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Diemen, sectie D nummer 3441 groot zevenduizend tweehonderd tweeënnegentig vierkante meter (7.292 m²) (*afkomstig uit het vervallen perceel 3392 (en daarvoor 3342)*),

waaraan door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers voorlopige grenzen en oppervlakten zijn toegekend;

in en boven welk perceel wordt gerealiseerd een appartementencomplex bestaande uit gebouw A met woonappartementen, gebouw B met woonappartementen, gebouw C met woonappartementen, gebouw D met woonappartementen en voorzieningenruimten, Kavel E met eengezinswoningen, alsmede een ondergrondse stallingsgarage, een fietsenstalling, ruimten voor technische installaties en een (semi-)openbare binnentuin, tezamen hierna aan te duiden als:

Project HPW fase IV:

2. *@omschrijving stallingsplaats, zie akte van ondersplitsing A-5 stallingsgarage fase IV*

@

uitmakende het tien/eenduizend negenhonderd zevenentachtigste (10/1.987) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, omvattende het hoofdappartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsgarage, omvattende tweehonderd negentien (219) auto-stallingsplaatsen en negenentwintig (29) opstelplaatsen voor elk één of meer motoren, scooters of scootmobiele, gelegen in de kelder van het Gebouw, waarvan de garage plaatselijk bekend is als Mary Somervillelaan 1 te Diemen, ten tijde van de ondersplitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Diemen, sectie D, complexaanduiding 3442A indexnummer 5, uitmakende het duizend negenhonderd zevenentachtig achttienduizend achthonderd drieëndertigste (1987/18833) onverdeeld aandeel in voormelde hoofdgemeenschap;

hierna tezamen aan te duiden als: het Verkochte.

Belasting grondperceel met opstalrechten

- a. Het grondperceel is in verband met een warmte-/koude installatie, hierna te noemen: WKO-installatie, belast met een zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de stichting Stichting beheer W/K voorzieningen Holland Park West, statutair gevestigd te Diemen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 66493102 en een zelfstandig onderopstalrecht ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Vaanster V B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, met adres 3723 BG Bilthoven, Rembrandtlaan 35, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30228281.
Deze opstalrechten zijn gevestigd bij akten verleden op negenentwintig december tweeduizend vijftientwintig voor mr. L.J.J. van der Kloes, notaris te Amsterdam, van welke akte afschriften zijn ingeschreven in de openbare registers bij de Dienst voor het kadaster en openbare registers (hierna: Openbare Registers) op dertig december tweeduizend vijftientwintig in register Hypotheken 4, deel 92887 nummer 137 respectievelijk deel 92890 nummer 71; de relevante bepalingen van die akten zijn hierna aangehaald;
- b. het grondperceel is voorts belast met twee (2) zelfstandig rechten van opstal als bedoeld in artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek, elk ten behoeve van de naamloze vennootschap Liander N.V., statutair gevestigd te Arnhem, kantoor houdende te 6812 AH Arnhem, Utrechtseweg 68, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08021677, gevestigd bij akte vestiging recht van opstal op negenentwintig december tweeduizend vijftientwintig verleden voor genoemde notaris Van der Kloes, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op dertig december tweeduizend vijftientwintig in register Hypotheken 4, deel 92887 nummer 12. Elk opstalrecht is ten behoeve van de openbare energievoorziening en 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 (AVP) met bijbehorende kabelwerken en met verder toebehoren in ruimten in het Gebouw. Deze ruimten hebben de plaatselijke aanduidingen Mary Somervillelaan 466 TECH en Mary Somervillelaan 822 TECH. Deze installaties dienen ten behoeve van de energievoorziening van het Project HPW fase IV en de andere in het project Holland Park West te realiseren gebouwen. De relevante bepalingen van die akte zijn hierna aangehaald.

C. Koopsom, aanneemsom en kwijting

1. De totale koopsom voor het Verkochte B.1. bedraagt:
 @, (inclusief de verschuldigde omzetbelasting, exclusief eventueel verschuldigde vergoeding of rente).
 De aanneemsom voor het Verkochte B.2. bedraagt:
 @, (inclusief de verschuldigde omzetbelasting, exclusief eventueel verschuldigde vergoeding of rente).
 Een en ander derhalve voor een totale koop- en aanneemsom groot:
 @, (inclusief de verschuldigde omzetbelasting, exclusief eventueel verschuldigde vergoeding en rente), waarvan is vervallen: @ (inclusief de verschuldigde omzetbelasting, exclusief eventueel verschuldigde rente).
2. De totale koopsom voor het Verkochte B.2. bedraagt:
 @, (inclusief de verschuldigde omzetbelasting, exclusief eventueel verschuldigde vergoeding of rente).
 De aanneemsom voor het Verkochte B.2. bedraagt:
 @, (inclusief de verschuldigde omzetbelasting, exclusief eventueel verschuldigde vergoeding of rente).
 Een en ander derhalve voor een totale koop- en aanneemsom groot:
 @, (inclusief de verschuldigde omzetbelasting, exclusief eventueel verschuldigde vergoeding en rente), waarvan is vervallen: @ (inclusief de verschuldigde omzetbelasting, exclusief eventueel verschuldigde rente).
3. Voormelde vervallen bedragen werden door Koper gestort op een rekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het Notarisambt van Brummelhuis Notarissen en waarvoor Koper bij deze volledige kwijting wordt verleend.
 De nog niet vervallen termijnen van de aanneemsommen zullen door Koper conform het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst aan Ondernemer worden voldaan naar gelang de bouw vordert.

D. Voorafgaande verkrijging

Het Verkochte is door Verkoper (als onderdeel van een groter geheel) verkregen door de inschrijving bij de Dienst voor het kadaster en openbare registers op vijf november tweeduizend eenentwintig in register Hypotheken 4 in deel 82532 nummer 172 van het afschrift van een akte van levering, vestiging kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en erfdienstbaarheden op diezelfde dag verleden voor genoemde notaris Van der Kloes, destijds toegevoegd notaris en bevoegd om akte te passeren in het protocol van mr. M.G. Brummelhuis, notaris te Amsterdam, hierna ook aan te duiden als: Akte van Levering.

E. Bepalingen tussen Verkoper en Koper

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 hypotheeken 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.
3. De feitelijke 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 afbouw door Ondernemer - bepaalde. Het Verkochte is vrij van huur en elk ander gebruiksrecht.

Baten, lasten en risico

4. Met ingang van heden komen de baten aan Koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het Verkochte.

Ontbindende voorwaarden uit de onderliggende overeenkomst

5. Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de Koopovereenkomst zijn thans vervallen.
Noch Verkoper noch Koper kan zich ter zake van de onderwerpelijke levering of de daaraan ten grondslag liggende overeenkomst nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Van kracht blijvende overeenkomst.

6. Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken blijft tussen Verkoper en Koper het bij de Koopovereenkomst overeengekomene onverminderd van kracht.

F. Bepalingen tussen Koper en Ondernemer

In de Aannemingsovereenkomst zijn Koper en Ondernemer onder meer het volgende overeengekomen:

Oplevering.

1. Het Verkochte zal door Koper na oplevering in eigen gebruik worden aanvaard na aan al zijn verplichtingen uit hoofde van de Aannemingsovereenkomst jegens Ondernemer voldaan te hebben en bovendien na ondertekening door of namens Ondernemer en 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.

Garantie- en Waarborgregeling.

2. Op het Verkochte is de “SWK Garantie- en waarborgregeling 2024” van toepassing. Koper verklaart het betreffende waarborgcertificaat te hebben ontvangen.

Energielabel.

3. De Ondernemer zal het energielabel bij oplevering van het Verkochte B.1 aan Koper overhandigen.

G. Lasten en beperkingen

Voor wat betreft bekende lasten en beperkingen wordt te dezen in het bijzonder onder meer verwezen naar:

I. Splitsingsreglementen

1. de akte van hoofdsplitsing in appartementsrechten mede inhoudende de oprichting van de “*Vereniging van Eigenaars Project Holland Park West fase IV te Diemen*”, op negenentwintig december tweeduizend vijftwintig verleden voor genoemde notaris van der Kloes, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op dertig december tweeduizend vijftwintig in register Hypotheken 4, deel 92890 nummer 12, hierna aan te duiden als: Hoofdsplitsing HPW fase IV, en in het bijzonder het daarin van toepassing verklaarde reglement van splitsing, welk reglement, evenals de verdere inhoud van die akte, mede verbindend is voor Koper;
2. de akte van ondersplitsing in appartementsrechten Ondersplitsing A-5 / stallingsgarage, mede inhoudende de oprichting van de “*Vereniging van Eigenaars Project Holland Park West fase IV, stallingsgarage, te Diemen*”, op negenentwintig december tweeduizend vijftwintig verleden voor genoemde notaris Van der Kloes, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op dertig december tweeduizend vijftwintig in register Hypotheken 4, deel 92890 nummer 63, hierna ook aan te duiden als: VvE HPW fase IV / stallingsgarage, en in het bijzonder het daarin van toepassing verklaarde reglement van splitsing, welk reglement, evenals de verdere inhoud van die akte, mede verbindend is voor Koper, in welke akte voorkomt, woordelijk luidende:

“Artikel 42A

Aanbiedingsplicht stallingsplaatsen

Bij een voorgenomen overdracht of verhuur van een of meer van de Appartementsrechten, hierna in dit Artikel 42A verder te noemen: de "stallingsplaats", zonder dat de stallingsplaats tegelijk met een woning of commerciële ruimte in het project Holland Park West (fase I, IIa, IIb, III, IV (inclusief Kavel E) of Kavel L) aan dezelfde nieuwe eigenaar of huurder wordt overgedragen casu quo verhuurd, geldt de volgende aanbiedings-regeling:

1. Aanbiedingsplicht:

- a. *Indien de Eigenaar van de stallingsplaats, hierna ook te noemen: de "aanbieder", de stallingsplaats wenst te vervreemden of te verhuren, dan is de aanbieder verplicht de stallingsplaats te koop casu quo te huur aan te bieden aan:*
 - i. *de eigenaar(s) of gebruiker(s) van de appartementsrechten omvattende een woning in het Project Holland Park West Fase IV*

- (inclusief Kavel E) die géén stallingsplaats hebben of huren in de stallingsgarage van Project Holland Park West Fase IV (hierna te noemen: "rechthebbenden categorie I"); en*
- ii. *de eigenaar(s) of gebruiker(s) van de appartementsrechten omvattende een woning in het Project Holland Park West Fase IV (inclusief Kavel E), die al wel een stallingsplaats hebben of huren (hierna te noemen: "rechthebbenden categorie II"), waarbij de rechthebbenden categorie I vóór de rechthebbenden categorie II gaan.*
- b. *De aanbieder biedt de stallingsplaats aan door middel van een aangetekende brief aan het Bestuur. In die brief vermeldt hij de marktconforme koopprijs casu quo huurprijs, voorwaarden en eventueel overige bepalingen waaronder hij een koopovereenkomst of huurovereenkomst wenst te sluiten. Het Bestuur is verplicht binnen twee (2) weken na ontvangst van de hiervoor vermelde brief, over de inhoud van die brief een schriftelijke mededeling te doen aan de rechthebbenden categorie I en de rechthebbenden categorie II. Deze mededelingen geschieden op een door het Bestuur te bepalen wijze.*
- c. *Binnen vier (4) weken na de onder b hierboven bedoelde mededelingen van het Bestuur, dienen de rechthebbenden categorie I en de rechthebbenden categorie II schriftelijk (waaronder begrepen per e-mail) aan het Bestuur mede te delen of zij van het aanbod gebruik wensen te maken. Elke rechthebbende categorie I en rechthebbende categorie II die zich tijdig conform het vorenstaande heeft verklaard wordt hierna genoemd: "gegadigde(n)".*
- d. *Indien er binnen een categorie meerdere gegadigden zijn, zal de toewijzing geschieden door middel van een loting te verrichten binnen twee (2) weken na de onder c hierboven vermelde termijn door het Bestuur onder toezicht van een notaris. Elke gegadigde krijgt een rangnummer, waarbij geldt dat er een rangorde zal worden vastgesteld tussen de gegadigden binnen de rechthebbenden categorie I en een rangorde zal worden vastgesteld tussen de gegadigden binnen de rechthebbenden categorie II.*
- e. *Binnen tien (10) dagen na het verstrijken van de onder c hierboven gestelde termijn casu quo de onder d hierboven bedoelde loting, deelt het Bestuur aan de aanbieder en de gegadigde(n) schriftelijk mede wie de toegewezen gegadigde is (de gegadigde met het hoogste rangnummer), waaraan de aanbieder de betreffende stallingsplaats dient aan te bieden. De aanbieder heeft tot het sluiten van de koopovereenkomst of huurovereenkomst het recht zijn aanbod in te trekken. Indien er na het verstrijken van de onder c hierboven gestelde termijn geen gegadigde(n) blijkt/blijken te zijn, deelt het Bestuur dit eveneens schriftelijk aan de aanbieder mede.*

- f. *Indien de toegewezen gegadigde niet overgaat tot acceptatie van het aanbod van de aanbieder en er geen koopovereenkomst of huurovereenkomst tot stand komt casu quo die koopovereenkomst niet tot levering leidt, zal de gegadigde met het opvolgend rangnummer diegene zijn waaraan de aanbieder de betreffende stallingsplaats dient aan te bieden, en zo vervolgens.*
2. *Verkoop of verhuur aan derden:*
- a. *Indien gehandeld is conform lid 1 hierboven en de stallingsplaats aan geen enkele gegadigde is vervreemd of verhuurd, is de aanbieder gedurende een periode van zes (6) maanden na de schriftelijke mededeling van het Bestuur als bedoeld in lid 1 onder e laatste volzin, vrij zijn stallingsplaats aan andere eigenaars of gebruikers te vervreemden of te verhuren, zijnde echter uitsluitend aan eigenaars of gebruikers van een woning in één van de overige gebouwen in het gebied Holland Park West (het gebied gelegen tussen de Bergwijkdreef, Waterhoenpad, Zilvermeeuwpad en Reigerpad), voor tenminste eenzelfde koopprijs casu quo huurprijs en onder ten minste dezelfde voorwaarden en eventuele overige bepalingen als waarvoor / waaronder hij zijn stallingsplaats heeft aangeboden als bedoeld in lid 1 onder b van dit Artikel 42A.*
- b. *Indien de aanbieder gedurende deze periode van zes (6) maanden zijn stallingsplaats voor een lagere koopprijs casu quo huurprijs of onder andere voorwaarden of bepalingen wenst te vervreemden of verhuren of indien de aanbieder zijn stallingsplaats na de periode van zes (6) maanden na de schriftelijke mededeling van het Bestuur als bedoeld in lid 1 onder e, wenst te vervreemden of te verhuren, dient hij zijn stallingsplaats wederom conform het bepaalde in lid 1 hierboven aan de rechthebbenden categorie I en de rechthebbenden categorie II aan te bieden. Een afwijking van vijf procent (5%) ten opzichte van de koopprijs of huurprijs vermeld in de brief als bedoeld in lid 1 onder b is toegestaan.*
3. *Aanvullende voorwaarden bij losse verhuur stallingsplaats*
In geval van verhuur aan derden zoals bedoeld in lid 2, mag de huurovereenkomst telkens slechts voor maximaal één (1) jaar worden aangegaan. Indien er voor het aflopen van de huurtermijn op welke wijze ook (bijvoorbeeld uit een door het Bestuur opgemaakte en aangehouden wachtlijst) blijkt van belangstelling van bewoners in het Project Holland Park West Fase IV voor de stallingsplaats, dient de Eigenaar van de stallingsplaats de hiervoor vermelde aanbiedingsplicht wederom tijdig te doorlopen, voordat er weer een nieuwe huurovereenkomst van maximaal één (1) jaar met een derde tot stand kan komen.
4. *Uitsluitingen:*
De aanbiedingsplicht geldt niet:
- a. *ingeval van gedwongen openbare verkoop casu quo bij executoriale verkoop door een hypotheekhouder met gebruikmaking van het bepaalde*

in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek;

- b. ingeval van vervreemding of verhuur van een stallingsplaats die mede inhoudt de vervreemding of verhuur van één van de appartementsrechten omvattende een woning of commerciële ruimte in het Project Holland Park West Fase I, IIa, IIb, III, IV (inclusief Kavel E) of Kavel L.*

5. Boete bij niet naleving:

Bij niet naleving van de hiervoor bedoelde aanbiedingsregeling kan het Bestuur een boete opleggen van vijfduizend euro (€ 5.000,-) ten bate van de Vereniging.”;

3. de akte van ondersplitsing in appartementsrechten Ondersplitsing A-1 / Gebouw A, mede inhoudende de oprichting van de “Vereniging van Eigenaars Mary Somervillelaan 700 tot en met 820 (even) en Joan Mary Ferrierlaan 2 tot en met 6 (even) te Diemen”, op @ verleden voor genoemde notaris Brummelhuis, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op @ in register Hypotheken 4, deel @ nummer @, hierna ook aan te duiden als: VvE HPW fase IV / gebouw A, en in het bijzonder het daarin van toepassing verklaarde reglement van splitsing, welk reglement, evenals de verdere inhoud van die akte, mede verbindend is voor Koper.

II. Vereniging(en) van eigenaars

1. Voorts verklaarde Verkoper dat aan het Verkochte conform artikel 5:125 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek is verbonden het kwalitatief lidmaatschap van respectievelijk VvE HPW fase IV / stallingsgarage en VvE HPW fase IV / gebouw A. Derhalve is Koper in zijn hoedanigheid van eigenaar van het Verkochte van rechtswege lid van deze verenigingen.
2. Aangezien de splitsingen in appartementsrechten recent hebben plaatsgevonden en de VvE HPW fase III / stallingsgarage en VvE HPW fase IV / gebouw A feitelijk nog niet functioneren, is het niet mogelijk aan deze akte een schriftelijke verklaring, als bedoeld in artikel 5:122 leden 5 en 6 van het Burgerlijk Wetboek te hechten.
3. Verkoper garandeert Koper dat ter zake de eventueel verschuldigde bijdragen van de VvE HPW fase III / stallingsgarage en VvE HPW fase IV / gebouw A ter zake het Verkochte tot op heden geheel zijn voldaan door Verkoper.
4. Verkoper vrijwaart Koper voor aanspraken van VvE HPW fase III / stallingsgarage en VvE HPW fase IV / gebouw A op grond van de op heden mogelijk aanwezige achterstallige bijdragen.

III. Erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen

Met betrekking tot overige bijzondere lasten en beperkingen, waaronder meer begrepen beperkte rechten, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en kettingbedingen met betrekking tot het Verkochte wordt verwezen naar:

1. de Akte van Levering, in welke akte voorkomt, woordelijk luidende:

“BIJZONDERE BEPALINGEN KRO/ KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN/ KETTINGBEDINGEN

1. Bijzondere bepalingen KRO

Ter zake van bijzondere voorwaarden en bepalingen, welke op het Verkochte van toepassing zijn en door de Gemeente hierbij aan de Koper worden opgelegd, wordt te dezen verwezen naar de KRO, waarin woordelijk wordt vermeld (en waar met Ontwikkelaar wordt bedoeld Koper en waar de aantallen vermeld in artikel 16 lid 1 Programma en het aantal parkeerplekken in artikel 29 Parkeren na het aangaan van de KRO zijn geactualiseerd zoals in deze akte aangehaald, en tevens in artikel 16 lid 2 is toegevoegd dat de Huisvestingsverordening van toepassing is):

"ARTIKEL 9. BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN / ONDER- EN OVERMAAT / VESTIGING VAN (ZAKELIJKE) RECHTEN EN VERPLICHTINGEN CASU QUO SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN / VERDERE VERPLICHTINGEN (MET KETTINGBEDING)

enzovoorts

6. *De Ontwikkelaar is ermee bekend dat in het kader van het akkoord "Wonen en vliegen" binnen het SMASH-traject (Rijksprogramma voor de Schipholregio, Structuurvisie Mainport) de provincies en gemeenten (waaronder de gemeente Diemen) binnen de 20 Ke-contour afspraken overeengekomen zijn inzake het informeren van nieuwe bewoners (BRS-vergadering: 29 maart 2017). Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het actief en zo vroeg mogelijk informeren van (potentiële) nieuwe eigenaren, bewoners en gebruikers van woningen binnen de 20 Ke-contour, alsmede partijen die voornemens (of doende) zijn die woningen te realiseren. Daarbij bieden zij een heldere toegang aan www.be-zoekbas.nl, de website van het Bewoners Aanspreekpunt Schiphol (BAS).*
7. *De Ontwikkelaar en diens rechtsopvolger(s) is/zijn verplicht de bepaling zoals opgenomen in lid 6 van dit artikel integraal over te nemen in de koopovereenkomst(en) en akte(n) van levering bij de verkoop aan haar/diens rechtsopvolgers van de Onroerende Zaak en de Opstalontwikkeling en informeert/informeret de Gemeente hierover, welke verplichting middels een kettingbeding zal worden opgenomen in de Leveringsakte en vervolgens in iedere opvolgende akte van levering zal moeten worden vermeld en doorgelegd, één en ander ter goedkeuring van de Gemeente.*
8. *Bij gebreke van nakoming van de verplichting zoals vermeld in lid 7 van dit artikel verbeurt de nalatige partij, zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, ten behoeve van de Gemeente een direct opeisbare boete van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per gebeurtenis dat verzuimd wordt aan het vorenstaande te voldoen. Het bedrag van de boete dient te worden betaald binnen veertien dagen na een daar-toe strekkende schriftelijke aanmaning. De boete is verschuldigd onverminderd het recht van de Gemeente nakoming te vorderen van de verplichting en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen. De kosten van het invorderen van de boete zijn voor rekening en risico van de Ontwikkelaar of diens rechtsopvolger(s) casu*

quo de betreffende nalatige partij. "
alsmede

"ARTIKEL 13. MILIEU

1. *De Gemeente levert de Onroerende zaak op grond van het bepaalde in artikel 10 ook in de feitelijke milieukundige staat "as is". De kosten voor het Bouwrijp maken onderscheidenlijk Bouw- en Woonrijp maken en eventueel saneren van de bodem en het grondwater ter plaatse voor het realiseren van het Project komen geheel voor rekening van de Ontwikkelaar, zulks behoudens in de in lid 7 van dit artikel benoemde situatie. Ter zake de gesteldheid van de bodem van de Onroerende Zaak wordt verwezen naar:*
 - a. *Actualiserend bodemonderzoek Bergwijckpark te Diemen de dato 28 augustus 2017;*
 - b. *Diverse situatietekeningen inzake toepassing hoogovenslakken in fundering wandelpaden bij eerste aanleg recreatiepark Bergwijckpark;*
 - c. *Advies ophogen Bergwijckpark Diemen M17A0275 de dato 20 juli 2017;*
 - d. *Klicmelding 19G104814-1 de dato 25-02-2019**al welke rapportages / stukken als één geheel als bijlage 10 aan deze Overeenkomst zijn gehecht en bij beide Partijen (inhoudelijk) genoegzaam bekend zijn en hun instemming hebben.*
2. *De Gemeente verklaart tevens nog dat haar verder niet bekend is:*
 - *dat er sprake is of zou (kunnen) zijn van verontreiniging van de Onroerende Zaak; onderscheidenlijk*
 - *dat zich in de Onroerende Zaak (ondergrondse) kabels en leidingen, opslagtanks, zoals olie- en septictanks, hoogovenslakken en dergelijke en/of andersoortige (funderings)resten casu quo obstakels bevinden, anders of meer dan vermeld in casu quo blijken uit de respectievelijke in lid 1 onder a. tot en met d. van dit artikel vermelde rapportages / stukken.**Mocht blijken dat zulks wel het geval is, dan komt bedoelde gebleken aanwezigheid daarvan geheel voor risico van de Ontwikkelaar en komen de kosten van eventueel benodigde en/of vereiste sanering casu quo verwijdering daarvan geheel voor rekening van de Ontwikkelaar, zulks behoudens in de in lid 7 van dit artikel benoemde situatie.*
Onder verontreiniging wordt in dit lid verstaan: de aanwezigheid van zodanige (voor de volksgezondheid, het milieu of anderszins) (bij verwijdering) schadelijke stoffen in de tot de Onroerende Zaak behorende bodem en het grondwater ter plaatse (asbesthoudende stoffen daaronder begrepen), dat het beoogde gebruik van de Onroerende Zaak als Woningen, Voorzieningen en Openbare Ruimte ingevolge de thans geldende wet- en regelgeving niet kan plaatsvinden zonder nader onderzoek en/of het nemen van maat- regelen.
3. *De Ontwikkelaar aanvaardt bij deze reeds nu voor alsdan de feitelijke milieukundige staat van de Onroerende Zaak "as is", waaronder begrepen de tot de Onroerende Zaak behorende bodem en het grondwater ter plaatse inclusief de eventuele in lid 2 van dit artikel bedoelde niet bekende andere of*

meerdere aanwezigheid van verontreiniging en van (ondergrondse) kabels en leidingen, opslagtanks, zoals olie- en septictanks, hoogovenslakken en dergelijke en/of andersoortige (funderings)resten casu quo obstakels en de eventuele (omgevings)gevolgen daarvan, alles in de meest ruime zin van het woord.

De Ontwikkelaar aanvaardt tevens dat de in de leden 1 en 2 van dit artikel bedoelde kosten voor zijn rekening komen.

Mocht blijken dat de milieukundige staat van de Onroerende Zaak een andere is dan de Ontwikkelaar thans voor ogen staat, dan zal dat nooit aanleiding kunnen zijn tot ontbinding van deze Overeenkomst en/of de levering(en) van de Onroerende Zaak, tot betaling van enige schadevergoeding, in welke vorm ook, tot enigerlei verrekening of tot welke aanspraak casu quo vordering van de Ontwikkelaar jegens de Gemeente ook.

4. *De Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken van derden (overheidsinstanties / publiek- rechtelijke organen daar uitdrukkelijk onder begrepen) ter zake van de milieukundige staat van de Onroerende Zaak, als bedoeld in dit artikel.*
5. *De in lid 3 van dit artikel opgenomen verplichting om de Gemeente niet aan te spreken in verband met de milieukundige staat van de Onroerende Zaak geldt als kwalitatieve verplichting, als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichting ook zal gelden voor rechtsopvolgers van de Ontwikkelaar in enige goederenrechtelijke gerechtigdheid tot de Onroerende Zaak of (een) gedeelte(n) daarvan en zodat degenen die van de Ontwikkelaar of diens rechtsopvolgers een recht tot gebruik van de Onroerende zaak of (een) gedeelte(n) daarvan krijgen, mede gebonden zullen zijn.*
6. *enzovoorts*
7. *Onverminderd het ter zake hiervoor in dit artikel bepaalde geldt, dat ingeval de sanerings- en/of verwijderingskosten voor het saneren van de bodem en het grondwater onderscheidenlijk het verwijderen van aangetroffen zaken, als bedoeld in lid 2 tweede gedachtestreepje van dit artikel, ter plaatse voor het realiseren van het Project, als gevolg van feiten en/of omstandigheden welke niet blijken uit de als bijlage 10 aan deze Overeenkomst gehechte rapportages / stukken en als zodanig dus niet bekend waren en bij de Ontwikkelaar niet bekend hadden kunnen zijn, hoger bedragen dan vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00), zulks door de Ontwikkelaar ten genoegen van de Gemeente aan te tonen, dan is de Gemeente bereid om over het meerdere boven die vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00), voor vijftig pro- cent (50%) mee te delen in die kosten. "*

alsmede

"ARTIKEL 27 VERKOOPVERBOD TIJDENS DE BOUW EN NA OPLEVERING

1. *Ter voorkoming van speculatie verplicht de Ontwikkelaar zich de Onroerende Zaak gedurende de bouw- periode van de vrije sector koop-Woningen en*

vervolgens gedurende een periode van minimaal twaalf (12) maanden vanaf het moment dat die vrije sector koop-Woningen bouwkundig zijn opgeleverd, niet aan derden te zullen doorverkopen (ook niet in economische zin), een en ander behoudens het hierna bepaalde.

2. *Het in lid 1 van dit artikel bepaalde is niet van toepassing in geval:*
 - a. *van verkoop aan een aan de Ontwikkelaar gelieerde partij (in welk geval het bepaalde in dit artikel zal worden doorgelegd aan de betreffende rechtsopvolger);*
 - b. *van verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;*
 - c. *van executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek);*
 - d. *de Gemeente vooraf schriftelijk toestemming heeft verleend voor de verkoop, ingeval van bijzondere omstandigheden. De Gemeente zal zijn toestemming niet op onredelijke gronden weigeren te verlenen, maar zal wel voorwaarden aan de verkoop verbinden, waaronder het afdragen van een deel van de eventuele winst.*
3. *In afwijking van het vorenstaande staat het de Ontwikkelaar vrij om de vrije sector koop-Woningen middels een koop- en aannemingsovereenkomst aan particulieren te verkopen en te leveren, mits aan die particulieren tevens de verplichting van lid 1 van dit artikel wordt opgelegd, een en ander met inachtneming van het in lid 2 sub b., c. en d. van dit artikel bepaalde. Particulieren kunnen ontheffing van deze verplichting krijgen, ingeval van zwaarwegende persoonlijke omstandigheden (waaronder maar niet uitputtend; verandering werkregio, overlijden, echtscheiding, gezondheid), door een verzoek te richten aan Burgemeester en wethouders. Burgemeester en wethouders behouden zich het recht voor om elk geval apart te beoordelen. De Gemeente zal zijn toestemming niet op onredelijke gronden weigeren te verlenen, maar zal wel voorwaarden aan de verkoop verbinden, waaronder het afdragen van vijfenzeventig procent (75%) van de waardesprong tussen het moment van aankoop van de Ontwikkelaar en verkoop door de particulier in geval van waardeestijging.*
4. *Bij niet of niet behoorlijke nakoming van het bepaalde in dit artikel verbeurt de Ontwikkelaar ten behoeve van de Gemeente een dadelijk opeisbaar boete van vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) zonder dat daarvoor enige ingebrekestelling zal zijn vereist. Voor particulieren geldt een dadelijk opeisbare boete van vijftientwintig procent (25%) van de tussen de particulier en de Ontwikkelaar overeengekomen koopprijs zonder dat daarvoor enige ingebrekestelling zal zijn vereist.*

ARTIKEL 28. ZELFBEWONINGSPLICHT

1. *Ter voorkoming van een gebruik als beleggingsobject is de Ontwikkelaar verplicht om aan de toekomstige eigena(a)r(en) van de vrije sector koop-Woningen een zelfbewoningsplicht op te leggen, welke luidt als volgt:*
 - a. *rechtsopvolger(s) van de Ontwikkelaar is/zijn verplicht voor drie (3) jaar*

de woning uitsluitend zelf te bewonen en de woning niet aan derden te verhuren of op andere wijze in gebruik te geven. Bewoning of huur door eerstegraads bloed- of aanverwanten van de rechtsopvolger(s) is materieel gelijkgesteld aan eigen bewoning. De termijn van drie (3) jaar gaat in op het moment van oplevering van de woning; en

- b. iedere opvolgende rechtsopvolger is vervolgens eveneens wederom gehouden aan de verplichting genoemd onder sub a., waarbij de termijn van drie (3) jaar telkens in gaat op het moment van notariële overdracht; en*
 - c. bij niet-nakoming van deze verplichting genoemd onder sub a. en sub b. verbeurt de eigenaar van de betreffende woning een direct opeisbare boete ten behoeve van de Gemeente van honderd euro (€ 100,00) voor elke dag gedurende welke hij nalatig is, te voldoen binnen veertien (14) dagen na daartoe strekkende aanmaning van het college van burgemeester en wethouders; en*
 - d. de eigenaar van de betreffende woning is te allen tijde bevoegd deze zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente binnen bedoelde termijn van drie (3) jaar te verkopen. Betreft dit echter de verkoop van een woning binnen nog een in artikel 27 lid 1 bedoelde periode, dan dienen de voorwaarden van artikel 27 daarbij nog wel in acht te worden genomen; en*
 - e. opeenvolgende rechtsopvolger(s) is/zijn verplicht het bepaalde in sub a. t/m d. door middel van een kettingbeding op te leggen aan rechtsopvolger(s) op straffe van een dadelijk opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) bij niet-nakoming; en*
 - f. na afloop van de termijn van drie (3) jaar is de eigenaar gerechtigd om de woning aan derden te verhuren of op andere wijze in gebruik te geven, waarbij verhuur in overeenstemming met de vigerende regelgeving van de Gemeente en de reglementen van de desbetreffende vereniging van eigenaars moet zijn.*
- 2. Eigenaren kunnen ontheffing van deze zelfbewoningsplicht krijgen, ingeval van zwaarwegende persoonlijke omstandigheden (waaronder maar niet uitputtend; verandering werkregio, overlijden, echtscheiding, gezondheid), door een verzoek te richten aan Burgemeester en wethouders. Burgemeester en wethouders behouden zich het recht voor om elk geval apart te beoordelen. De Gemeente zal zijn toestemming niet op onredelijke gronden weigeren te verlenen, maar kan wel voorwaarden aan de verhuur verbinden. Ter uitvoering van de handhaving van bovenstaande zelfbewoningsplicht is de Ontwikkelaar gehouden om haar medewerking te verlenen voor het verstrekken van opleverdata en koopprijs per Woning aan de Gemeente, ingeval de Gemeente daarom verzoekt.”*

“ARTIKEL 29. PARKEREN / PARKEERPLAATSEN / PARKEERNORM / AANBIEDINGSPLICHT

- 1. De Ontwikkelaar en diens rechtsopvolger(s) is/zijn verplicht een (of*

meerdere) ondergrondse Stallingsgarage(s) met een aantal van vierhonderddertig (430) parkeerplaatsen overeenkomstig de parkeernorm zes/tiende (0,6) per woning te realiseren conform het Projectvoorstel en als zodanig in stand te houden en te gebruiken.

2. *De Ontwikkelaar is ermee bekend en diens rechtsopvolger(s) zal/zullen er bekend mee moeten worden gemaakt, dat openbaar toegankelijke buitenruimte (op maaiveld) bovenop een ondergrondse Stallingsgarage in de exploitatie fase niet in eigendom komt bij de Gemeente, maar zal worden beheerd en onderhouden door de Ontwikkelaar onderscheidenlijk diens rechtsopvolger(s).*
3. *Het geldende parkeerbeleid van de gemeente Diemen bepaalt dat aan bewoners casu quo gebruikers / huurders van de Woningen geen parkeerontheffingen casu quo -vergunningen voor parkeren in de open- bare ruimte zullen worden afgegeven. Ook niet in het geval verzocht wordt om een elektrische laadvoorziening, ten behoeve van het opladen van een in bezit zijnd elektrisch voertuig, aan te leggen. Deze voorziening zal de bewoner op eigen terrein (in de ondergrondse Stallingsgarage) moeten realiseren.*
4. *De Ontwikkelaar is verplicht zijn rechtsopvolgers en die rechtsopvolgers zijn telkens verplicht hun rechts- opvolgers, en zo verder, te informeren over het bepaalde in lid 3 van dit artikel.*

Met name in geval sprake is van verkoop van een woning door de Ontwikkelaar aan (een) rechtsopvolger(s) en daarna door die rechtsopvolger(s) aan opvolgende rechtsopvolgers, en zo verder, zonder gelijk- tijdige medeverkoop van een bijbehorende parkeerplaats in de ondergrondse Stallingsgarage, dienen aldus die bedoelde rechtsopvolgers er alsdan telkens expliciet bekend mee te worden gemaakt casu quo op te worden gewezen, dat bij de betreffende woning geen parkeerplaats beschikbaar is, noch in de ondergrondse Stallingsgarage noch in de openbare ruimte, en dat die rechtsopvolgers dus ook geen aanspraak kunnen maken op een parkeerontheffing casu quo -vergunningen voor parkeren in de openbare ruimte.

5. *De Ontwikkelaar is ermee bekend en diens rechtsopvolger(s) zal/zullen er bekend mee moeten worden gemaakt, dat -in geval sprake is van verkoop van een woning door de Ontwikkelaar aan (een) rechtsopvolger(s) met gelijktijdige medeverkoop van een bijbehorende parkeerplaats in de ondergrondse parkeer- garage- de betreffende woning alleen kan worden opgeleverd als gelijktijdig ook de bij die woning horende parkeerplaats wordt opgeleverd. Mocht die parkeerplaats zich op een positie bevinden waardoor deze nog niet gelijktijdig met de woning kan worden opgeleverd, dan kan dus ook de woning nog niet aan de rechts- opvolger(s) worden opgeleverd, tenzij die rechtsopvolger(s) verklaart/verklaren (cumulatief):*
 - *akkoord te zijn met de oplevering van de woning zonder dat de parkeerplaats gelijktijdig wordt opgeleverd; en*
 - *bekend te zijn met het gegeven dat tot het moment van oplevering van de*

parkeerplaats geen enkele aanspraak kan worden gemaakt op een parkeerplaats in de openbare ruimte krachtens een gemeentelijke parkeerontheffing of -vergunning.

6. *Ten aanzien van de parkeerplaatsen zal een aanbiedingsplicht dienen te gelden en in het splitsingsreglement van enige splitsing in appartementsrechten waarin de Stallingsgarage en/of losse parkeerplaatsen bij de gebouwen zal / zullen worden betrokken, moeten worden opgenomen, met betrekking tot het geval dat een eigenaar van een woning zijn parkeerplaats los van zijn / een woning in het gebouw wenst te verkopen of te verhuren.*

Die aanbiedingsplicht dient onder andere in te houden een beperking in de groep van personen aan wie de losse parkeerplaats moet worden aangeboden en alsdan mag worden verkocht of verhuurd en dient tevens regels te bevatten ten aanzien van de maximale duur van de huurovereenkomsten die ter zake van een dergelijke losse parkeerplaats gesloten kunnen worden. De aanbiedingsplicht zal niet van toepassing zijn als een eigenaar zijn woning tezamen en tegelijkertijd met zijn parkeerplaats verkoopt of verhuurt en ingeval van gedwongen openbare verkoop casu quo bij executoriale verkoop door een hypotheekhouder met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek.

Een modeltekst van deze aanbiedingsplicht is als bijlage 11 aan deze Overeenkomst gehecht.

7. *De Ontwikkelaar en diens rechtsopvolgers zijn verplicht de bepalingen als vermeld in de leden 1 tot en met 4 van dit artikel en -zolang het bepaalde in de leden 5 en 6 van dit artikel nog niet is uitgewerkt onderscheidenlijk is nagekomen- tevens de bepalingen als vermeld in die leden 5 en 6, integraal op te nemen in koopovereenkomsten en akten van levering in geval van verkoop, levering en overdracht van meerbedeelde woningen en parkeerplaatsen aan rechtsopvolgers, welke verplichting middels een kettingbeding zal worden opgenomen in de Leveringsakte en vervolgens in iedere opvolgende akte van levering zal moeten worden vermeld en doorgelegd.*
8. *Bij gebreke van nakoming van de verplichting zoals vermeld in lid 7 van dit artikel verbeurt de nalatige partij, zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, ten behoeve van de Gemeente een direct opeisbare boete van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per gebeurtenis dat verzuimd wordt aan die verplichting te voldoen. Het bedrag van de boete dient te worden betaald binnen veertien dagen na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning. De boete is verschuldigd onverminderd het recht van de Gemeente nakoming te vorderen van de verplichting en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen. De kosten van het invorderen van de boete zijn voor rekening en risico van de betreffende nalatige partij. "*

2. Kwalitatieve verplichting

Partijen verklaarden dat ten laste van het Verkochte en ten behoeve van de Gemeente de verplichtingen voortvloeiende uit hiervoor vermelde artikel 13 lid 3

van de KRO (Milieu) als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek overeen te komen, welke verplichtingen zullen overgaan op al degenen die het Verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.

3. Kettingbeding en boetebeding

De Koper verplicht zich alle opvolgende eigenaren aan het hiervoor bepaalde in artikel 9 leden 6 tot en met 8, artikel 16 (voor zover het rechtsopvolgers ter zake de aldaar genoemde woningen in de sociale huursector en de middeldure huursector betreffen) artikel 27, 28 en artikel 29 van de KRO, en de onderhavige verplichting te binden, gedurende de periode genoemd in voormelde artikelen, zulks op verbeurte van de boete als vermeld bij het betreffende artikel ten bate van de Gemeente Diemen, met de bevoegdheid voor de Gemeente om daarnaast nakoming en eventueel meer geleden schade te vorderen, en te voldoen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van de wederpartij. De Koper zal in gebreke zijn door het enkele verloop van een gestelde termijn, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.

4. Kwalitatieve verplichtingen openbare toegankelijkheid/overpad

a. Partijen verklaarden voorts ten laste van het Verkochte en ten behoeve van de Gemeente bij deze als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek overeen te komen:

i. de verplichting om te gedogen dat het op de aan deze akte te hechten tekening met nummer 2 met kruisarcering en blauwe inkleuring aangegeven terrein, dit terrein hierna ook te noemen: de Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore, als semi-openbaar gebied openbaar toegankelijk wordt gehouden en als zodanig wordt aangelegd en ingericht en kan worden gebruikt, zulks onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:

I. De Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore dient te worden aangelegd en ingericht en te kunnen worden gebruikt als semi-openbaar (publiekelijk) wandel-, verblijfs- en doorgangsgebied en dient te allen tijde -als zodanig aangelegd en ingericht- in stand te worden gehouden en openbaar toegankelijk te zijn.

II. De Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore, daaronder uitdrukkelijk begrepen en aldus inclusief de gebouwde en beplante / aangelegde erfafscheidingen die allen gelegen zijn op de Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore en grenzen aan de openbare gronden, zoals een groenvoorziening of een stoepband, en hierna ook te noemen: overgangszones, dient initieel door de Koper voor diens rekening en risico te worden aangelegd en ingericht met onder andere. bestrating(en) / verharding(en) en andere (vloer-/bodem-) afwerkingen, zand- en aardepakketten, bloem-, planten- en boombakken, losse beplantingen, bomen, verhogingen zoals stoepjes

en trappetjes, hekwerken, erfafscheidingen met direct aangrenzende privéterreinen, (vaststaand) meubilair, afvalbakken, speeltoestellen en verdere (kunst) werken en voorzieningen conform het door de Gemeente goedgekeurde inrichtingsplan en dient daarna -als zodanig aangelegd en ingericht- door en voor rekening en risico van de toekomstige eigenaars ervan, al dan niet verenigd in een vereniging van eigenaars, in stand te worden gehouden.

Iedere verandering in de aanleg en inrichting van de Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore en vorenbedoelde overgangszones, na vorenbedoelde initiële aanleg en inrichting daarvan, kan uitsluitend geschieden na daartoe vooraf verkregen schriftelijke goedkeuring van de Gemeente.

Met betrekking tot de inrichting van de Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore en vorenbedoelde overgangszones heeft nog uitdrukkelijk te gelden dat daarin / daarop nimmer bouwwerken / objecten hoger dan één (1) meter mogen worden geplaatst teneinde het open karakter ervan te waarborgen.

- III. *Voormelde instandhoudingsverplichting van de Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore, inclusief de in punt II. bedoelde overgangszones, omvat in ieder geval het beheer, het onderhoud, het herstel en de benodigde en/of vereiste vervangingen casu quo vernieuwingen van ((onder)delen van) de Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore en die overgangszones, zulks conform een daartoe tussen de Koper en de Gemeente initieel op te stellen en mogelijk in de toekomst tussen de toekomstige eigenaars van de Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore, al dan niet verenigd in een vereniging van eigenaars, en de Gemeente gewijzigd vast te stellen beheerplan.*
- IV. *In verband met het semi-openbare karakter van de Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore en daarmee de openbare toegankelijkheid ervan mogen de Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore en de in punt II. bedoelde overgangszones, nimmer tijdelijk (gedurende een bepaalde periode of tussen bepaalde tijdstippen) of definitief afgesloten worden.*
- V. *Uitdrukkelijk geldt dat bedoeld semi-openbare karakter van de Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore geenszins met zich meebrengt dat ten aanzien daarvan en de in punt II. bedoelde overgangszones sprake is of kan zijn van een "openbare weg" in de zin van de Wegenwet en/of welke andere wet, verordening en/of regeling, hoe ook genaamd, dan ook.*
- VI. *Mede in verband met het onder het vorige punt bepaalde dienen bij de entrees van de Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore bordjes geplaatst te worden met de aanduiding "privé terrein, betreden/toegang wordt gedoogd".*

- VII. In/op de Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore mogen aanduidingen, bijvoorbeeld in de vorm van aanduidingsborden, worden aangebracht waarop de richtlijnen worden vermeld ten aanzien van het gebruik van de Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore en de in punt II. bedoelde overgangszones, tevens inhoudende de vermelding dat misbruik, vandalisme en overlast zal worden bestraft, zulks ter kennisneming door het publiek dat er gebruik van maakt.*
- VIII. De daartoe in/op de Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore en de in punt II. bedoelde overgangszones aangelegde wandel-, verblijfs- en doorgangsgebieden dienen te allen tijde vrijgehouden te worden van hinderlijke en onnodige obstakels, althans van elke soort obstakel die niet behoort dan wel gerekend kan worden tot de in punt II. bedoelde inrichting van de Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore en de in punt II. bedoelde overgangszones en die niet dienstbaar is of kan zijn aan de functie onderscheidenlijk het doel van wandel-, verblijfs- en doorgangsgebied.*
- Tevens mogen er -mede in verband met het vorenstaande- in/op de Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore en de in punt II. bedoelde overgangszones geen scootmobielen en andere wagentjes voor minder validen, (bak)fietsen, scooters, brom-/snorfietsen, motoren, auto's en andersoortige (motor)voertuigen hoe ook genaamd worden geplaatst / gestald / geparkeerd. Ook mogen er in/op de Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore en de in punt II. bedoelde overgangszones geen oplaadpunten voor elektrische (motor)voertuigen, waaronder scootmobielen en andere wagentjes voor minder validen, fietsen, scooters en auto's, worden aangelegd en in standgehouden.*
- IX. Alle nodige en/of vereiste maatregelen en voorzieningen dienen te worden getroffen ten behoeve van bedoeld publiek teneinde gevaarlijke situaties met betrekking tot het openbare gebruik van de Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore, inclusief de in punt II. bedoelde overgangszones, te voorkomen casu quo te bestrijden, zoals doch niet beperkt tot herstel van los- of scheefliggende bestrating en gladheidsbestrijding gedurende de herfst- en winterperiode. Iedere aansprakelijkheid daarvoor ligt bij de eigenaars van de Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore, al dan niet verenigd in een vereniging van eigenaars, die zich daarvoor afdoende dienen te verzekeren;*
- ii. de verplichting om te gedogen dat de twee (2) op de aan deze akte te hechten tekening met nummer 2 met blauwe inkleuring aangegeven terreinen, elk uitmakende de tot het betreffende op het Verkochte te realiseren appartementencomplex behorende binnentuin, elke binnentuin*

hierna ook te noemen: de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore, als binnentuin bij het betreffende appartementencomplex worden aangelegd en ingericht en als semi-openbaar gebied openbaar toegankelijk worden gehouden en kunnen worden gebruikt, zulks onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:

- I. De Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore dient te worden aangelegd en ingericht en te kunnen worden gebruikt als semi-openbaar (publiekelijk) wandel-, verblijfs- en doorgangsgebied en dient te allen tijde -als zodanig aangelegd en ingericht- in stand te worden gehouden en openbaar toegankelijk te zijn.*
- II. De Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore, daaronder uitdrukkelijk begrepen en aldus inclusief de overgangszones tussen de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore en de direct daaraan grenzende openbare gemeentegronen, dient initieel door de Koper voor diens rekening en risico te worden aangelegd en ingericht met bestrating(en) / verharding(en) en andere (vloer-/bodem-) afwerkingen, zand- en aardepakketten, bloem-, planten- en boombakken, losse beplantingen, bomen, verhogingen zoals stoepjes en trappetjes, trappartij en hellingbaan, hekwerken, erfafscheidingen met direct aangrenzende privéterreinen, (vaststaand) meubilair, afvalbakken, speeltoestellen en verdere (kunst) werken en voorzieningen conform het door de Gemeente goedgekeurde inrichtingsplan en dient daarna -als zodanig aangelegd en ingericht- door en voor rekening en risico van de toekomstige eigenaars ervan, al dan niet verenigd in een vereniging van eigenaars, in stand te worden gehouden, te allen tijde ten minste met behoud van het initieel bepaalde groene beeld en met instandhouding van kinderspeelplekken, zitgelegenheden en gemeenschappelijke (moes)tuinen.
Iedere verandering in de aanleg en inrichting van de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore en vorenbedoelde overgangszones, na vorenbedoelde initiële aanleg en inrichting daarvan kan uitsluitend geschieden na daartoe vooraf verkregen schriftelijke goedkeuring van de Gemeente.*
- III. Voormelde instandhoudingsverplichting van de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore, inclusief de in punt II. bedoelde overgangszones, omvat in ieder geval het beheer, het onderhoud, het herstel en de benodigde en/of vereiste vervangingen casu quo vernieuwingen van ((onder)delen van) de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore en de in punt II. bedoelde overgangszones.*
- IV. In verband met het semi-openbare karakter van de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore en daarmee de openbare toegankelijkheid ervan mogen de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore en de in punt II. bedoelde overgangszones, nimmer definitief afgesloten*

worden. Een tijdelijke afsluiting ervan gedurende een bepaalde periode tussen bepaalde tijdstippen is uitsluitend mogelijk op grond van het hierna ter zake bepaalde.

Tijdelijke afsluiting

De eigenaars van de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore, al dan niet verenigd in een vereniging van eigenaars, mogen na voorafgaand daartoe verkregen schriftelijke toestemming van de Gemeente, de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore en de in punt II. bedoelde overgangszones gedurende een nader te bepalen periode in de late avond- en nachtelijke uren, zoals hierna vermeld, afsluiten door het plaatsen van afsluitbare hekwerken en daarmee de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore en de in punt II. bedoelde overgangszones in zoverre haar semi-openbare karakter tijdelijk ontnemen, in geval aantoonbaar de veiligheid van de eigenaars en gebruikers van het betreffende direct aan de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore grenzende appartementencomplex als gevolg van de openbare toegankelijkheid van de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore in het geding is dan wel in geval aantoonbaar sprake is (geweest) van aanhoudend misbruik van de openbare toegankelijkheid van de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore dan wel van aanhoudend vandalisme en/of anderszins aanhoudende (buurt)overlast als gevolg van die openbare toegankelijkheid.

Deze tijdelijke afsluiting houdt in dat bedoelde hekwerken dan tussen de tijdstippen van tien uur 's avonds (22:00 uur) en zeven uur 's ochtends (07:00 uur) dicht (afgesloten) mogen zijn. Buiten deze tijdsperiode dienen die toegangshekken open (niet afgesloten) te zijn. In overleg met en na goedkeuring van de Gemeente kan van deze tijden worden afgeweken.

- V. Uitdrukkelijk geldt dat bedoeld semi-openbare karakter van de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore geenszins met zich meebrengt dat ten aanzien daarvan en de in punt II. bedoelde overgangszones sprake is of kan zijn van een "openbare weg" in de zin van de Wegenwet en/of welke andere wet, verordening en/of regeling, hoe ook genaamd, dan ook.
- VI. Mede in verband met het onder het vorige punt bepaalde dienen bij de entrées van de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore bordjes geplaatst te worden met de aanduiding "privé terrein, betreden/toegang wordt gedoogd".
- VII. In de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore mogen aanduidingen, bijvoorbeeld in de vorm van aanduidingsborden, worden aangebracht waarop de richtlijnen worden vermeld ten aanzien van het gebruik van de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore en de in punt II. bedoelde overgangszones, tevens inhoudende

de vermelding dat misbruik, vandalisme en overlast zal worden gestraft, zulks ter kennisneming door het publiek dat er gebruik van maakt.

VIII. De daartoe in de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore en de in punt II. bedoelde overgangszones aangelegde wandel-, verblijfs- en doorgangsgebieden dienen te allen tijde vrijgehouden te worden van hinderlijke en onnodige obstakels, althans van elke soort obstakel die niet behoort dan wel gerekend kan worden tot de in punt II. bedoelde inrichting van de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore en de in punt II. bedoelde overgangszones en die niet dienstbaar is of kan zijn aan de functie onderscheidenlijk het doel van wandel-, verblijfs- en doorgangsgebied.

IX. Alle nodige en/of vereiste maatregelen en voorzieningen dienen te worden getroffen ten behoeve van bedoeld publiek teneinde gevaarlijke situaties met betrekking tot het openbare gebruik van de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore, inclusief de in punt II. bedoelde overgangszones, te voorkomen casu quo te bestrijden, zoals doch niet beperkt tot herstel van los- of scheefliggende bestrating en gladheidsbestrijding gedurende de herfst- en winterperiode. Iedere aansprakelijkheid daarvoor ligt bij de eigenaars van de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore, al dan niet verenigd in een vereniging van eigenaars, die zich daarvoor afdoende dienen te verzekeren;

iii. de verplichting om te gedogen dat de Gemeente of door de Gemeente aangewezen derden ten behoeve van onderhoud aan de bruggen gelegen in openbaar gebied via de Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore toegang heeft tot die bruggen, waarbij - omdat de Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore gelegen is boven een stallingsgarage - de volgende technische voorwaarden gelden:

- de maximale variabele belasting op het dek is vijfhonderd kilogram per vierkante meter (500 kg / m²) is. Hieronder vallen alle tegelijkertijd aanwezige onderhoudsvoertuigen, personen, losse voorwerpen en niet vaste inrichtingsonderdelen. Voertuigen mogen zich alleen stapvoets over het dek verplaatsen. Het oppervlak van een voertuig mag hierbij worden aangenomen als het oppervlak binnen de zijwaarts uiterste contactpunten met de grond, en het voorste en achterste contactpunt met de grond;*
- hogere belastingen zijn mogelijk, maar alleen na voorgaande goedkeuring van de eigenaar van het Verkochte en na overleg met een ter zake kundige constructeur.*

welke verplichtingen zullen overgaan op al degenen die het Verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.

Indien de eigenaar van het Verkochte handelt in strijd met deze verplichtingen is hij aan de Gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van vijfhonderd euro (€ 500,00) voor elke dag dat de overtreding voortduurt of vijftigduizend euro (€ 50.000,00) per enkele gebeurtenis ingeval van onomkeerbare overtredingen, met de bevoegdheid voor de Gemeente om daarnaast nakoming en eventueel meer geleden schade te vorderen, en te voldoen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van de Gemeente. De eigenaar van het Verkochte zal in gebreke zijn door het enkele verloop van een gestelde termijn, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.

- b. De Koper verplicht zich alle opvolgende eigenaren van het Verkochte aan het hiervoor onder 4 sub a bepaalde, en de onderhavige verplichting, te binden, zulks op verbeurte van een boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten bate van de Gemeente Diemen, met de bevoegdheid voor de Gemeente om daarnaast nakoming en eventueel meer geleden schade te vorderen, en te voldoen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van de Gemeente. De Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger zal in gebreke zijn door het enkele verloop van een gestelde termijn, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.*

5. Kwalitatieve verplichtingen inzake diverse kwesties

- a. Partijen verklaarden voorts ten laste van het Verkochte en ten behoeve van de Gemeente bij deze als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek overeen te komen:*

- i. de verplichting om te gedogen dat de initiële door en voor rekening en risico van Koper tijdens de bouw aan te leggen casu quo aangelegde overgangszones casu quo erfafscheidingen tussen de op de aan deze akte te hechten tekening met nummer 2 met roze kleur aangegeven tot de betreffende op het Verkochte te realiseren appartementencomplexen behorende privéterreinen of gemeenschappelijke terreinen (buitenruimten) op maaiveld niveau en de direct daaraan grenzende openbare gemeentegronden, welke erfafscheidingen/overgangszones zijn gelegen op die terreinen, voor wat betreft (het type van) bestrating / verharding, hekwerken en beplanting en dergelijke door en voor rekening en risico van de toekomstige eigenaars van die privéterreinen, al dan niet verenigd in een vereniging van eigenaars, worden gehandhaafd en in stand worden gehouden.*

Deze handhavings- en instandhoudingsverplichting omvat in ieder geval het beheer, het onderhoud, het herstel en de benodigde en/of vereiste vervangingen casu quo vernieuwingen (van (onder)delen) daarvan. Iedere verandering in de aanleg daarvan, na vorenbedoelde initiële aanleg, kan uitsluitend geschieden na daartoe vooraf verkregen schriftelijke goedkeuring van de Gemeente;

- ii. de verplichting om te gedogen dat de voorziene groene gevels en groene daken van de op het Verkochte te realiseren appartementencomplexen en*

alle daarvoor tijdens de bouw aan / tegen die gevels en op die daken aangebrachte voorzieningen en beplantingen, waaronder begrepen eventueel mee-ontworpen plantenbakken met inhoud (casu quo initieel aangelegde beplanting) als erfafscheiding welke zijn gesitueerd als erfafscheidingen tussen de woningen gelegen op de begane grond in de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore, door en voor rekening en risico van de toekomstige eigenaars van die appartementencomplexen, al dan niet verenigd in een vereniging van eigenaars, worden gehandhaafd en in stand worden gehouden.

Deze handhavings- en instandhoudingsverplichting omvat in ieder geval het beheer, het onderhoud, het herstel en de benodigde en/of vereiste vervangingen casu quo vernieuwingen (van (onder)delen) daarvan.

Iedere verandering in die groene gevels, groene daken en plantenbakken en in de daartoe aanwezige voorzieningen en beplantingen, na vorenbedoelde realisatie daarvan tijdens de bouw, kan uitsluitend geschieden na daartoe vooraf verkregen schriftelijke goedkeuring van de Gemeente;

- iii. de verplichting om nimmer aan de buitengevels van de op het Verkochte te realiseren appartementencomplexen voor zover deze direct grenzen aan de openbare gemeentegrond oplaadpunten voor elektrische (motor)voertuigen, waaronder scootmobielen en andere wagentjes voor minder validen, fietsen, scooters en auto's, aan te leggen, te hebben en te houden, zulks met uitzondering van de zogenaamde tot die appartementencomplexen behorende woningen met een eigen entree / voordeur op de begane grond grenzend aan de openbare gemeentegronden;*
- iv. de verplichting om te gedogen dat in de op het Verkochte te realiseren appartementencomplexen diverse inpandige algemene ruimten worden gerealiseerd ten behoeve van de inrichting en het gebruik als nutsruimte, zoals -doch niet beperkt tot- transformatorstations en stadsverwarming- of warmte-koude opslag (WKO) stations en dergelijke, door of namens een (nuts)bedrijf en dat deze ruimten te allen tijde door en voor rekening en risico van de toekomstige eigenaars van die appartementencomplexen, al dan niet verenigd in een vereniging van eigenaars, worden gehandhaafd en in stand worden gehouden, zulks onder met de Gemeente en/of het/de betreffende (nuts)bedrij(f)(ven) ter zake te maken afspraken en -waar nodig- te vestigen zakelijke recht(en) van opstal en/of kwalitatieve verplichtingen.*

De uitplaatsing van een (nuts)bedrijf met hun bedoelde station(s) en dergelijke uit één of meer bedoelde nutsruimte(n) naar (een) locatie(s) buiten bedoelde appartementencomplexen om die ruimten vervolgens weer voor algemeen gebruik ten behoeve van bedoelde appartementencomplexen, of een gedeelte daarvan, te bestemmen, is niet toegestaan zonder daartoe vooraf verkregen schriftelijk goedkeuring van

de Gemeente;

- v. de verplichting om te gedogen dat de Gemeente en/of nutsbedrijven en/of andere door de Gemeente aangewezen bedrijven / instellingen de gebruikelijke (en noodzakelijke) openbare (nuts)voorzieningen, zoals - doch niet beperkt tot - kabels en leidingen, rozetten, straatnaambordjes, openbare (straat)verlichting en dergelijke, waaronder gevelankers en armaturen, met alle noodzakelijke bijbehorende voorzieningen, op, in, aan, tegen en onder de op het Verkochte te realiseren gebouwen heeft, houdt en dergelijke;

welke verplichtingen zullen overgaan op al degenen die het Verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichtingen gebonden.

Indien de eigenaar van het Verkochte handelt in strijd met deze verplichtingen is hij aan de Gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van vijfhonderd euro (€ 500,00) voor elke dag dat de overtreding voortduurt of vijftigduizend euro (€ 50.000,00) per enkele gebeurtenis ingeval van onomkeerbare overtredingen, met de bevoegdheid voor de Gemeente om daarnaast nakoming en eventueel meer geleden schade te vorderen, en te voldoen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van de Gemeente. De eigenaar van het Verkochte zal in gebreke zijn door het enkele verloop van een gestelde termijn, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.

- b. De Koper verplicht zich alle opvolgende eigenaren van het Verkochte aan het hiervoor onder 5 sub a bepaalde, en de onderhavige verplichting, te binden, zulks op verbeurte van een boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten bate van de Gemeente, met de bevoegdheid voor de Gemeente om daarnaast nakoming en eventueel meer geleden schade te vorderen, en te voldoen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van de Gemeente. De Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger zal in gebreke zijn door het enkele verloop van een gestelde termijn, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.

6. Erfdienstbaarheid van overbouwning

Partijen vestigen ten behoeve van het deel van het Verkochte waarop opstallen worden gerealiseerd, als heersend erf, en ten laste van stroken grond van twee meter breed gelegen aan de oost, noord, west en zuid zijde van de op het heersend erf te realiseren opstallen, als dienend erf, zulks onder de opschortende voorwaarde van terug levering van deze stroken grond aan de gemeente Diemen, welke heersend en dienende erven thans allen deel uitmaken van het perceel kadastraal bekend als gemeente Diemen, sectie D, nummer 3342:

- de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf tot het dulden van overbouwningen van het dienend erf door de op het heersend erf te realiseren bebouwing, zoals balkons en overkragingen, doch enkel vanaf de eerste verdieping en derhalve niet op maaiveldniveau, en

voor zover dit volgt uit de uitvoering van het bouwplan waarop door de Gemeente een omgevingsvergunning wordt afgegeven.

7. Erfdienstbaarheid voor riool

Partijen vestigen ten behoeve van het deel van het Verkochte waarop opstallen worden gerealiseerd, als heersend erf, en ten laste van stroken grond van één meter breed gelegen aan de oost, noord, west en zuid zijde van de op het heersend erf te realiseren opstallen, als dienend erf, zulks onder de opschortende voorwaarde van terug levering van deze stroken grond aan de gemeente Diemen, welke heersend en dienende erven thans deel uitmaken van het perceel kadastraal bekend als gemeente Diemen, sectie D, nummer 3342:

- *de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf tot het dulden van een ondergronds riool in het dienend erf, welk riool ondergronds zal worden bevestigd aan de bebouwing gelegen op het heersend erf en zal worden aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel.”*

Alle hiervoor in de aangehaalde akte genoemde tekeningen, welke volgens de akte aan die akte zijn gehecht, zijn ook gehecht aan de Hoofdsplitsing HPW fase IV.

2. de akte van ondersplitsing in appartementsrechten “Ondersplitsing A-3 / Stallingsgarage”, mede inhoudende de oprichting van de “Vereniging van Eigenaars Project Holland Park West fase I, stallingsgarage, te Diemen” op drieëntwintig december tweeduizend eenentwintig voor voornoemde notaris Brummelhuis verleden, bij afschrift ingeschreven in de Openbare Registers op vierentwintig december tweeduizend eenentwintig in register Hypotheken 4, deel 83272 nummer 132, welke akte is gewijzigd bij akte op tien mei tweeduizend tweeëntwintig voor voornoemde notaris Brummelhuis verleden, bij afschrift ingeschreven op diezelfde dag in de Openbare Registers in register Hypotheken 4, deel 84206 nummer 21, in welke akte voorkomt, woordelijk luidende:

“E. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID WATERMISTNSTALLATIE

De Ontwikkelaar is tevens eigenaar van het perceel kadastraal bekend als gemeente Diemen, sectie D, nummer 3347, waaraan door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, welk terrein onder meer is bestemd voor de bouw van fase IIa van het project Holland Park West. Dit gebouw zal onder meer een stallingsgarage omvatten. De Ontwikkelaar is voorts eigenaar van het perceel kadastraal bekend als gemeente Diemen, sectie D, nummer 3342, waaraan door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, welk terrein is bestemd voor de bouw van fase III en IV van het project Holland Park West. Dit gebouw zal eveneens onder meer een stallingsgarage omvatten. De percelen kadastraal bekend als gemeente Diemen, sectie D, nummer 3342 en 3347 hierna te noemen: dienend erven. De delen van de watermist-installatie die in de stallingsgarages op de dienende erven worden aangelegd, worden aangesloten op het deel van de watermist-installatie dat zal worden aangelegd in de stallingsgarage van het onderhavige gebouw Holland Park West, fase I, kadastraal bekend als gemeente Diemen nummers 3344, 3328 en 3331, hierna te noemen: het heersend erf. Ten behoeve van die aansluiting en het gebruik van de watermist-installatie vestigt de Ontwikkelaar bij deze ten behoeve van de dienende erven en ten laste van het heersend

erf, zulks onder de opschortende voorwaarde dat voor het eerst een van de bij deze akte ontstane appartementsrechten aan een derde wordt overgedragen:

- *de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat het deel van de op het heersend erf aan te leggen watermist-installatie wordt aangesloten op de op het dienend erf aan te leggen watermist-installatie met bijbehorende meet- en regelapparatuur,*

zulks onder de navolgende voorwaarden:

- a. *De locatie van de bij deze installatie behorende pompput-installatie is met blauwe inkleuring weergegeven op de tekening met kenmerk 4 (Overzichtstekening Opstalrecht Stallingsgarage), welke tekening door de bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in depot is genomen onder depotnummer 20210408000353 en is kadastraal bekend als gemeente Diemen, sectie D, nummer 3331, groot zevenendertig vierkante meter (37 m²), waaraan door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers voorlopige grenzen en oppervlakten zijn toegekend.*
- b. *Deze installatie dient ten behoeve van de brandveiligheid van de stallingsgarage, te realiseren in Fase I en IIa, alsmede de stallingsgarage van Fase III en IV van het project Holland Park West, en in het bijzonder bij het laden van elektrische motorvoertuigen. De eigenaar van de betreffende stallingsgarage is verplicht voor zijn rekening en risico zorg te dragen dat boven elke laadpunt ten behoeve van elektrisch opladen van motorvoertuigen, in de stallingsgarage de watermistinstallatie werkzaam is. Dit geldt ook bij eventuele uitbreiding van het aantal laadpunten.*
- c. *De kosten van de watermist-installatie worden door de eigenaren van het heersend en de dienend erven gedeeld pro rata naar het aantal parkeerplaatsen met laadpalen; zolang de installatie van het heersend erf niet is aangesloten op de installatie van het dienend erf, komen de kosten van de installatie gelegen op het dienend erf geheel voor rekening van de eigenaar van het dienend erf; kosten voor uitbreiding van de installatie na oplevering van de garages, komen voor rekening van de eigenaar die de uitbreiding wenst. De aansluiting dient te geschieden op de daartoe bij de realisering van de stallingsgarages conform de te verlenen omgevingsvergunning(en) aangebrachte plaats, tenzij partijen een andere plaats van aansluiting overeenkomen.*
- d. *De erfdienstbaarheid wordt voor bepaalde tijd gevestigd en eindigt op de datum, dat de exploitatie van de watermist-installatie wordt beëindigd, maar kan nimmer eindigen indien er in de stallingsgarage voertuigen elektrisch geladen worden en er geen alternatieve brandveiligheidsvoorziening voorhanden is.*
- e. *indien partijen met betrekking tot de uitvoering van vorenbedoelde erfdienstbaarheid en/of voorwaarden een geschil hebben, zulks ter uitsluitende beoordeling van elke eigenaar van het heersend erf respectievelijk het dienend erf op zich, kan hij casu quo kunnen zij het geschil voorleggen aan een deskundige, welke deskundige een bindende uitspraak zal doen.*
De eigenaar van het heersend erf respectievelijk het dienend erf dient zijn voornemen tot aanwijzing van een deskundige aan de andere eigenaar mede te

delen. De deskundige zal alsdan door deze eigenaars tezamen binnen twee weken na dagtekening van bedoelde kennisgeving in onderling overleg worden benoemd. Indien de eigenaars van het heersend erf respectievelijk het dienend erf niet binnen de gestelde tijd tot overeenstemming over de benoeming van de deskundige komen, zal de deskundige worden aangewezen door de Kantonrechter te Amsterdam, op verzoek van de meest gereede partij.

De deskundige beslist niet nadat partijen, al dan niet bij gemachtigde, in de gelegenheid zijn gesteld te worden gehoord.

De eigenaars van het heersend erf respectievelijk het dienend erf zijn verplicht om al hetgeen redelijkerwijze in hun macht staat te doen om de deskundige toegang te doen hebben tot de stallingsgarages en de deskundige inzage te (doen) geven van alle boeken, documenten en bescheiden, indien zulks naar oordeel van de deskundige voor het nemen van zijn beslissing van belang is.

De beslissing van de deskundige wordt binnen één maand na zijn aanwijzing casu quo benoeming gemotiveerd en schriftelijk ter kennis van partijen gebracht en heeft de kracht van bindend advies.

De kosten van het advies worden door de eigenaars van het heersend erf respectievelijk het dienend erf voor gelijke delen gedragen, tenzij de deskundige tot een andere verdeling van de kosten besluit.

- f. Na (onder-)splitsing in appartementsrechten rusten de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze erfdienstbaarheden op de appartementseigenaars van het heersend erf respectievelijk het dienend erf tezamen; een (onder-)splitsing in appartementsrechten leidt niet tot een verzwaring n de erfdienstbaarheden.*
- g. Ter zake van (de vestiging van) de erfdienstbaarheid is geen vergoeding verschuldigd.*
- h. De erfdienstbaarheid is onvoorwaardelijk, niet aan inkorting, ontbinding of vernietiging onderhevig.*
- i. Het is de eigenaar van de dienende erven enkel toegestaan om de erfdienstbaarheid op te zeggen voor zover de erfdienstbaarheid rust op het erf dat niet wordt betrokken in de splitsing in appartementsrechten van Holland Park West fase IIa respectievelijk fase III /IV. Voor het overige is het de eigenaars niet toegestaan om de erfdienstbaarheid op te zeggen.*
- j. De eigenaars van de erven zullen één aanspreekpunt aanwijzen in het kader van de toepassing en uitvoering van de erfdienstbaarheden. Ter uitvoering daarvan wordt tot aanspreekpunt namens het heersend erf bij deze het bestuur van de bij deze akte ontstane vereniging van eigenaars benoemd."*

3. de akte van hoofdsplitsing / vestiging erfdienstbaarheden, mede inhoudende de oprichting van de "Vereniging van Eigenaars Project Holland Park West fase III te Diemen" op vierentwintig juli tweeduizend vierentwintig voor voornoemde notaris Brummelhuis verleden, bij afschrift ingeschreven in de Openbare Registers op diezelfde dag in register Hypotheken 4, deel 89182 nummer 83, in welke akte voorkomt, woordelijk luidende:

"F. Vestiging erfdienstbaarheid polderkrattensysteem

De Ontwikkelaar is zoals eerder vermeld tevens eigenaar van het perceel kadastraal

bekend als gemeente Diemen, sectie D, nummer 3392, waaraan door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, welk terrein onder meer is bestemd voor de bouw het Project Holland Park West fase IV. Dit gebouw zal onder meer een deel van een polderkrattensysteem (zijnde een waterbuffersysteem) hebben, welke zal worden aangesloten op het deel van het polderkrattensysteem (waterbuffersysteem) dat zal worden gerealiseerd in het onderhavige gebouw Holland Park West, fase III. Na realisatie en aansluiting van beide delen van het systeem zal het systeem als één systeem fungeren.

Ten behoeve van het aansluiten van de beide delen van het systeem en het gezamenlijk gebruik daarvan vestigt de Ontwikkelaar te dezen na te melden erfdienstbaarheid.

De comparante, handelend als gemeld, verklaarde bij deze te vestigen, zulks onder de opschortende voorwaarde dat voor het eerst een van de bij deze akte ontstane appartementsrechten (na ondersplitsing in appartementsrechten) aan een derde wordt overgedragen, ten behoeve en ten laste over en weer van voormelde percelen kadastraal bekend als gemeente Diemen, sectie D, nummers 3392 (HPW fase IV) en 3393 en 3394 (HPW fase III), waaraan door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend:

- de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting van de eigenaars van de erven om te dulden dat het op elk erf aan te brengen deel van **het polderkrattensysteem** op elkaar wordt aangesloten en de verplichting om het polderkrattensysteem gezamenlijk in goede staat in stand te houden.

De erfdienstbaarheden wordt gevestigd onder de navolgende voorwaarden en bedingen:

- a. de realisatie van de aansluiting (koppeling) geschiedt voor rekening en risico van beide eigenaars; de realisatie en de aansluiting (koppeling) dient te geschieden overeenkomstig de door de gemeente Diemen daartoe te verlenen omgevingvergunning(en);
- b. de kosten van gebruik, onderhoud, vervanging en vernieuwing van het systeem komen voor gezamenlijke rekening van de eigenaars, en wel elk voor de helft. Indien ten gevolge van het onderhoud, vervanging of vernieuwing van het systeem de daarboven gelegen bebouwing, zoals terrassen, pleinen, groenvoorzieningen en dergelijke tijdelijk dient te worden verwijderd, komen de kosten van die verwijdering en heraanleg voor rekening van beide eigenaars, en wel elk voor de helft;
- c. indien partijen met betrekking tot de uitvoering van vorenbedoelde erfdienstbaarheid en/of voorwaarden een geschil hebben, zulks ter uitsluitende beoordeling van elke eigenaar op zich, kan hij casu quo kunnen zij het geschil voorleggen aan een deskundige, welke deskundige een bindende uitspraak zal doen.

De eigenaar dient zijn voornemen tot aanwijzing van een deskundige aan de andere eigenaar mede te delen. De deskundige zal alsdan door deze eigenaars tezamen binnen twee weken na dagtekening van bedoelde kennisgeving in onderling overleg worden benoemd.

Indien de eigenaars van het heersend erf respectievelijk het dienend erf niet

binnen de gestelde tijd tot overeenstemming over de benoeming van de deskundige komen, zal de deskundige worden aangewezen door de Kantonrechter te Amsterdam, op verzoek van de meest gereede partij.

De deskundige beslist niet nadat partijen, al dan niet bij gemachtigde, in de gelegenheid zijn gesteld te worden gehoord.

De eigenaars zijn verplicht om al hetgeen redelijkerwijze in hun macht staat te doen om de deskundige toegang te doen hebben tot het polderkrattensysteem en de deskundige inzage te (doen) geven van alle boeken, documenten en bescheiden, indien zulks naar oordeel van de deskundige voor het nemen van zijn beslissing van belang is.

De beslissing van de deskundige wordt binnen één maand na zijn aanwijzing casu quo benoeming gemotiveerd en schriftelijk ter kennis van partijen gebracht en heeft de kracht van bindend advies.

De kosten van het advies worden door de eigenaars voor gelijke delen gedragen, tenzij de deskundige tot een andere verdeling van de kosten besluit.

- d. *Na (onder-)splitsing in appartementsrechten rusten de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze erfdienstbaarheden op de appartementseigenaars van het betreffende erf tezamen; een (onder-)splitsing in appartementsrechten leidt niet tot een verzwaring van de erfdienstbaarheden.*
- e. *Ter zake van (de vestiging van) de erfdienstbaarheid is geen vergoeding verschuldigd.*
- f. *De erfdienstbaarheid is onvoorwaardelijk, niet aan inkorting, ontbinding of vernietiging onderhevig.*
- g. *De erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor onbepaalde tijd.*
- h. *Het is de eigenaar van het erf kadastraal bekend als gemeente Diemen, sectie D, nummer 3392 enkel toegestaan om de erfdienstbaarheid op te zeggen voor zover de erfdienstbaarheid rust op het erf dat niet wordt betrokken in de splitsing in appartementsrechten van Holland Park West fase IV. Voor het overige is het de eigenaars niet toegestaan om de erfdienstbaarheid op te zeggen.*
- i. *De eigenaars van de erven zullen één aanspreekpunt aanwijzen in het kader van de toepassing en uitvoering van de erfdienstbaarheden.*
Als aanspreekpunt voor HPW fase III in het kader van de toepassing en uitvoering van de erfdienstbaarheid wordt bij deze het Bestuur van de bij deze akte ontstane vereniging van eigenaars benoemd.”

4. de akte van ondersplitsing in appartementsrechten “Ondersplitsing A-4 / stallingsgarage/ vestiging erfdienstbaarheden”, mede inhoudende de oprichting van de “Vereniging van Eigenaars Project Holland Park West fase III, stallingsgarage, te Diemen” op vierentwintig juli tweeduizend vierentwintig voor voornoemde notaris Brummelhuis verleden, bij afschrift ingeschreven in de Openbare Registers op vijftientwintig juli tweeduizend vierentwintig in register Hypotheken 4, deel 89182 nummer 131, in welke akte voorkomt, woordelijk luidende:

“E. Vestiging erfdienstbaarheid stallingsgarage

De Ontwikkelaar is tevens eigenaar van het perceel kadastraal bekend als gemeente Diemen, sectie D, nummer 3392, waaraan door het Kadaster voorlopige kadastrale

grenzen en oppervlakten zijn toegekend, welk terrein onder meer is bestemd voor de bouw van Project HPW fase IV. Dit gebouw zal onder meer een stallingsgarage omvatten welke zal worden aangesloten op de stallingsgarage van Project HPW fase III. De stallingsgarage van fase IV zal enkel toegankelijk zijn via de stallingsgarage van fase III.

Ten behoeve van het aansluiten van de beide te realiseren stallingsgarages en vorenbedoelde toegang en het gebruik daarvan vestigt de Ontwikkelaar te dezen na te melden erfdienstbaarheid.

De comparante, handelend als gemeld, verklaarde bij deze ten behoeve van de aansluiting van beide stallingsgarages bij deze te vestigen, zulks onder de opschortende voorwaarde dat voor het eerst een van de bij deze akte ontstane appartementsrechten aan een derde wordt overgedragen, ten behoeve van voormeld perceel kadastraal bekend als gemeente Diemen, sectie D, nummer 3392, waaraan door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend als heersend erf en ten laste van het appartementsrecht kadastraal bekend als gemeente Diemen, sectie D, complexaanduiding 3397A indexnummer 4 als dienend erf:

- a. de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de op het heersend erf te realiseren stallingsgarage bouwkundig wordt aangesloten op de op het dienend erf te realiseren stallingsgarage;
- b. de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting om te dulden dat de eigenaars en gebruikers van de op het heersend erf te realiseren stallingsgarage met gemotoriseerde voertuigen via de stallingsgarage te realiseren op het dienend erf komen van en gaan naar, via de daartoe bestemde route, de openbare weg.

De erfdienstbaarheden wordt gevestigd onder de navolgende voorwaarden en bedingen:

- a. de realisatie van de aansluiting (koppeling) geschiedt voor rekening en risico van de eigenaren van het heersend en dienend erf zodanig dat de eigenaar van het dienend erf zorg draagt voor de aanleg van een waterdichte ondergrondse stallingsgarage op het dienend erf, en dat de eigenaar van het heersend erf zorg draagt voor de aanleg van een waterdichte ondergrondse stallingsgarage op het heersend erf;
de realisatie en de aansluiting (koppeling) van de beide stallingsgarage dient te geschieden overeenkomstig de door de gemeente daartoe te verlenen omgevingsvergunning(en);
- b. i) na realisering van de aansluiting heeft de eigenaar van een dienend erf het recht om de hieronder genoemde werkelijke service- en onderhoudskosten in rekening te brengen bij de eigenaar van het heersende erf, zulks naar rato van het aantal gerealiseerde stallingsplaatsen per stallingsgarage (waarbij een stallingsplaats voor een motorvoertuig, of een berging of de in de onderhavige stallingsgarage fase III te realiseren opstelplaatsen voor elk één of meer motoren, scooters of scootmobiels, elk meetelt voor vier (4) en een stallingsplaats voor een scooter elk voor één (1);

- ii) onder deze werkelijke service- en onderhoudskosten worden begrepen de schulden en kosten welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik, behoud, noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen en verzekering van de zaken en gedeelten die dienen ten behoeve van beide stallingsgarages, zoals (indien en voor zover aanwezig):
- de riolering, vuilwaterafvoerleidingen en pompput inclusief pomp;
 - de ventilatie-installatie;
 - de hellingbaan inclusief deur en toegangscontrolesysteem;
 - de kosten van de (nood-)verlichtingsinstallatie;
 - de telefoonaansluiting inclusief abonnementskosten ten behoeve van doormelding van de diverse installaties;
 - brandmeld-/ontruimingsinstallatie inclusief benodigde sturingen;
 - alle benodigde elektrotechnische voorzieningen ten behoeve van bovenstaande;

geen werkelijke service- en onderhoudskosten worden gemaakt dan nadat de eigenaar van het dienend erf en de eigenaar van het heersend erf dit hebben afgestemd en geaccordeerd, inclusief de daaraan gekoppelde kosten, behoudens indien afstemming op voorhand in redelijkheid niet mogelijk is.

Dan vindt afstemming zo spoedig mogelijk plaats;

- c. de aansluiting dient te geschieden op de daartoe bij de realisering van de op het dienend erf te realiseren stallingsgarage conform de te verlenen omgevingsvergunning(en) aangebrachte plaats, aan partijen voldoende bekend, tenzij partijen een andere plaats van aansluiting overeenkomen;
- d. de eigenaar van het heersend erf dient de werkzaamheden ten behoeve van de aansluiting na overleg met de eigenaar van het dienend erf op de minst bezwarende wijze en naar de eisen van goed en deugdelijk werk uit te voeren;
- e. alle schade die het onmiddellijke gevolg is van vorenbedoeld gebruik zal door de veroorzakende eigenaar aan de eigenaar van het beschadigde terrein op zijn kosten dienen te worden hersteld, tenzij de hiervoor onder b genoemde verzekering het dekt;
- f. indien partijen met betrekking tot de uitvoering van vorenbedoelde erfdienstbaarheid en/of voorwaarden een geschil hebben, zulks ter uitsluitende beoordeling van elke eigenaar van het heersend erf respectievelijk het dienend erf op zich, kan hij casu quo kunnen zij het geschil voorleggen aan een deskundige, welke deskundige een bindende uitspraak zal doen.

De eigenaar van het heersend erf respectievelijk het dienend erf dient zijn voornemen tot aanwijzing van een deskundige aan de andere eigenaar mede te delen. De deskundige zal alsdan door deze eigenaars tezamen binnen twee weken na dagtekening van bedoelde kennisgeving in onderling overleg worden benoemd. Indien de eigenaars van het heersend erf respectievelijk het dienend erf niet binnen de gestelde tijd tot overeenstemming over de benoeming van de deskundige komen, zal de deskundige worden aangewezen door de Kantonrechter te Amsterdam, op verzoek van de meest gerede partij.

De deskundige beslist niet nadat partijen, al dan niet bij gemachtigde, in de

gelegenheid zijn gesteld te worden gehoord.

De eigenaars van het heersend erf respectievelijk het dienend erf zijn verplicht om al hetgeen redelijkerwijze in hun macht staat te doen om de deskundige toegang te doen hebben tot de stallingsgarages en de deskundige inzage te (doen) geven van alle boeken, documenten en bescheiden, indien zulks naar oordeel van de deskundige voor het nemen van zijn beslissing van belang is.

De beslissing van de deskundige wordt binnen één maand na zijn aanwijzing casu quo benoeming gemotiveerd en schriftelijk ter kennis van partijen gebracht en heeft de kracht van bindend advies.

De kosten van het advies worden door de eigenaars van het heersend erf respectievelijk het dienend erf voor gelijke delen gedragen, tenzij de deskundige tot een andere verdeling van de kosten besluit.

- g. Na (onder-)splitsing in appartementsrechten rusten de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze erfdienstbaarheden op de appartementseigenaars van het heersend erf respectievelijk het dienend erf tezamen; een (onder-)splitsing in appartementsrechten leidt niet tot een verzwaring van de erfdienstbaarheden.*
- h. Ter zake van (de vestiging van) de erfdienstbaarheid is geen vergoeding verschuldigd.*
- i. De erfdienstbaarheid is onvoorwaardelijk, niet aan inkorting, ontbinding of vernietiging onderhevig.*
- j. De erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor onbepaalde tijd.*
- k. Het is de eigenaar van het erf kadastraal bekend als gemeente Diemen, sectie D, nummer 3392 (heersend erf) enkel toegestaan om de erfdienstbaarheid op te zeggen voor zover de erfdienstbaarheid rust op het erf dat niet wordt betrokken in de splitsing in appartementsrechten van HPW fase IV.
Voor het overige is het de eigenaars niet toegestaan om de erfdienstbaarheid op te zeggen.*
- l. De eigenaars van de erven zullen één aanspreekpunt aanwijzen in het kader van de toepassing en uitvoering van de erfdienstbaarheden. Ter uitvoering daarvan wordt tot aanspreekpunt namens het dienend erf bij deze het bestuur van de bij deze akte ontstane vereniging van eigenaars benoemd.”*

H. WKO-installatie

Collectieve duurzame energieinstallatie

Vaanster levert warmte, koude en verwarming van tapwater voor de woning vanuit een milieuvriendelijke, collectieve, duurzame energie-installatie. In de woning bevindt zich een afgifteset en een microboiler die eigendom zijn van Vaanster. De elektriciteit voor de microboiler wordt geleverd door Vaanster.

Tarieven

De levering van warmte en koude vindt plaats op basis van marktconforme tarieven conform de Warmtewet met in acht neming van een korting van vijftien procent (15 %) op de genoemde tarieven. Het tarief voor warmte bestaat uit een vastrecht deel en een variabel deel. Het vastrecht deel wordt onafhankelijk van de feitelijke afname in rekening gebracht.

Voor de levering van koude voor koeling wordt enkel een maandelijks vastrecht in

rekening gebracht. De tarieven worden jaarlijks aangepast als aangegeven in de leveringsovereenkomst.

Voorschotbetalingen

De voorschotbetalingen vinden plaats door middel van maandelijkse automatische incasso. Hetgeen te veel of te weinig in rekening is gebracht zal alsnog door middel van een jaarlijkse eindafrekening verrekend worden. Het te betalen voorschot kan naar aanleiding van de werkelijk afgenomen warmte-eenheden neerwaarts- of opwaarts aangepast worden.

Sluiten leveringsovereenkomst

Koper is verplicht voordat zijn woning wordt opgeleverd, de leveringsovereenkomst met Vaanster te ondertekenen. Door het ondertekenen van de koopovereenkomst heeft de koper verklaart kennis te hebben genomen van de leveringsovereenkomst met Vaanster en de daarbij behorende bijlagen en daarmee in te stemmen.

Aansluiting

Een aansluiting bestaat uit een warmte, koude en verwarming van tapwater aansluiting. Het is niet mogelijk de producten separaat af te nemen.

Boetebeding

Ten behoeve van Vaanster heeft verkoper bij de koopovereenkomst bedongen dat ingeval koper niet vóór oplevering van de woning de overeenkomst met Vaanster heeft ondertekend (en zulks niet toerekenbaar is aan Vaanster) hij een direct opeisbare boete aan Vaanster van éénhonderd euro (€ 100,00) per verstreken dag na oplevering verbeurt, onverminderd het recht van Vaanster om de lopende energiekosten bij koper in rekening te brengen.

Kettingbeding:

De bepalingen “Sluiten leveringsovereenkomst”, “Boetebeding” en deze bepaling dienen bij elke verkoop of vestiging van een zakelijk recht in de leveringsakte als kettingbeding te worden opgenomen en te worden aanvaard door de verkopende partij ten behoeve van Vaanster (dan wel diens rechtsopvolger ten aanzien van het warmte/koude systeem). In geval van niet of niet behoorlijke nakoming van deze verplichting verbeurt de eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde casu quo diens rechtsopvolgers die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen aannemen, een zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) per woning/appartementsrecht ten behoeve van Vaanster (dan wel diens rechtsopvolger ten aanzien van het warmte/koude systeem), met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen. Het vorenstaande geldt ingeval van niet nakoming van de opleggingsverplichting aan een rechtsopvolger uit hoofde van voormeld kettingbeding, ongeacht of die niet nakoming toerekenbaar is of niet.

Bekende lasten en beperkingen ten aanzien van de WKO

Voor wat betreft bekende lasten en beperkingen ten aanzien van de WKO wordt te dezen verwezen naar:

1. voormelde akte vestiging zelfstandig zakelijk recht van opstal (deel 92887 nummer 139), in welke akte voorkomt, woordelijk luidende:

VI. VOORWAARDEN EN BEDINGEN OPSTALRECHT

Op het Opstalrecht zijn de volgende voorwaarden en bedingen van toepassing:

“Omvang Opstalrecht

Artikel 1

Krachtens het Opstalrecht is de Opstaller bevoegd om in, op en/of boven de Onroerende Zaak de WKO Installatie in eigendom te hebben of te verkrijgen.

Duur Opstalrecht.

Artikel 2

Het Opstalrecht gaat in op heden en is gevestigd voor onbepaalde duur.

Vergoeding en retributie

Artikel 3”

Enzovoorts; en

“Gebruik en toegang Onroerende Zaak

Artikel 4

1. *Op grond van het Opstalrecht is de Opstaller tevens gerechtigd tot het gebruik van de Onroerende Zaak, in die zin dat hij toegang heeft tot de Onroerende Zaak voor het (doen) onderzoeken, (doen) onderhouden, in eigendom hebben, en in stand houden van de WKO Installatie, herstel en vernieuwing daaronder begrepen.
De Opstaller is gehouden - na uitvoering van alle werkzaamheden aan de WKO Installatie - de Onroerende Zaak zoveel mogelijk in de oorspronkelijke situatie terug te brengen.*
2. *Gedurende de tijd dat het Opstalrecht voortduurt, heeft de Opstaller voor zover de WKO Installatie zich in/op de Onroerende Zaak bevindt het recht om te komen van of te gaan naar de WKO Installatie, van respectievelijk naar de openbare weg, alles op de minst bezwarende wijze en voor zover van belang voor het gebruik, onderhoud en eventueel herstel en vernieuwing van de WKO Installatie. Van vorenbedoeld recht mag gebruik gemaakt worden door de Opstaller casu quo haar personeel, opdrachtnemers of leveranciers. De Eigenaar dient er voor te zorgen dat genoemde personen tijdens werktijden steeds een onbelemmerde toegang hebben en in situaties waarin de toegang door voormelde personen geen uitstel kan dulden, ook buiten normale werktijden, alles echter - behoudens calamiteiten - uitsluitend nadat de Opstaller voorafgaand ter zake een afspraak heeft gemaakt de met Eigenaar voor wat betreft toegang tot de (de relevante) Gebouwen.*

Gebruik WKO Installatie, wijziging en onderhoud

Artikel 5

1. *Het Opstalrecht zal, behoudens hetgeen voortvloeit uit het bepaalde in artikel 5.2, uitsluitend bestaan uit het in eigendom hebben en gebruiken overeenkomstig de normale bestemming van de WKO Installatie.*
2. *Een wijziging, alsook gehele of gedeeltelijke afbraak, van de WKO Installatie zullen slechts na vooraf verkregen schriftelijke toestemming van de Eigenaar mogen geschieden. Onder het vorenstaande worden niet begrepen niet-ingrijpende verbouwingen van de WKO Installatie in het Gebouw en vervanging van defecte of versleten onderdelen behorende tot de WKO Installatie.*

3. *De Opstaller zal de WKO Installatie op haar kosten in goede staat moeten (doen laten) onderhouden.*
4. *Het is Opstaller toegestaan om de WKO Installatie tevens aan te (doen) sluiten op andere gebouwen binnen het Project teneinde aan die gebouwen tevens warmte, koude en/of verwarming van tapwater te leveren en daartoe de noodzakelijke aanpassingen aan de WKO Installatie dan wel aan de Onroerende Zaak (bijvoorbeeld boren van doorvoeren, ophangen van aanvullende distributieleidingen en dergelijke) uit te voeren of doen laten voeren.*

Upgrade WKO-installatie, internet aansluiting

Artikel 6

1. *Met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.2 is het de Opstaller toegestaan om de WKO Installatie te (doen) verbeteren casu quo uit te breiden teneinde de energievoorziening te kunnen handhaven casu quo te optimaliseren. Gedacht kan onder meer worden aan de aanvullende toepassing van extra regeneratieonderdelen of fotovoltatische installaties of herziening van de WKO Installatie in verband met duurzaamheids- en milieueisen van de overheid. Indien de Opstaller hiertoe wenst over te gaan, dan zal de Eigenaar daaraan voor zover dat redelijkerwijze van haar gevraagd kan worden, haar medewerking verlenen en zal zo nodig (om niet) ruimte op het dak of anderszins waar mogelijk in, op of boven de Onroerende Zaak beschikbaar worden gesteld. De aan te brengen casu quo aangebrachte extra voorzieningen zullen alsdan en voor zover dat juridisch kan, onder het bereik van het Opstalrecht vallen.*
2. *De WKO Installatie dient verbonden te zijn en te blijven met het internet teneinde de WKO Installatie op afstand te kunnen aansturen en het verbruik te kunnen uitlezen. De Opstaller is gerechtigd daartoe een internetaansluiting te hebben en te houden in de betreffende techniekruimte.*

Opzegging van het Opstalrecht

Artikel 7

Noch de Eigenaar noch de Opstaller is bevoegd om het Opstalrecht op te zeggen, anders dan dwingendrechtelijk voorzien.

Zakelijke lasten en belastingen

Artikel 8

Alle zakelijke lasten en belastingen geheven met betrekking tot de WKO Installatie respectievelijk het Opstalrecht, komen ongeacht te wiens name ze zijn gesteld gedurende het bestaan van het Opstalrecht voor rekening van de Opstaller (die het zal doorleggen aan de exploitant van de WKO Installatie, thans Vaanster).

Recht tot handhaving bouwkundige toestand

Artikel 9

Gedurende de tijd dat het Opstalrecht voortduurt hebben de Eigenaar en de Opstaller over en weer het recht tot het handhaven van de bouwkundige respectievelijk feitelijke toestand met betrekking tot de Gebouwen en de WKO Installatie, zoals deze zich na voltooiing van de voorgenomen bebouwing ten opzichte van elkaar zullen bevinden, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse leidingen, eventuele inbalking, inankering en overbouw, toevoer van licht en lucht, alles voor zover

benodigd voor het functioneren van de WKO Installatie respectievelijk de op de Onroerende Zaak gelegen opstallen.

Overdracht, splitsing, onderopstalrecht, verhuur

Artikel 10

De Opstaller is bevoegd om over het Opstalrecht te beschikken, waaronder – onder meer doch niet uitsluitend – begrepen:

- a. levering op grond van welke titel dan ook, eigendomsoverdracht (in juridische en/of economische zin) en/of bezwaring met beperkte (zekerheids)rechten;
- b. splitsing in appartementsrechten;
- c. vestiging van een recht van onderopstal (hetgeen ook geschiedt door de vestiging van het Onderopstalrecht);
- d. verhuur of anderszins in gebruik geven.

De Eigenaar stemt in met de vestiging van het Onderopstalrecht.

Ter beschikkingstelling aan de Eigenaar

Artikel 11

Indien het Opstalrecht ingevolge het bepaalde in de Akte eindigt, dan zal de Opstaller de WKO Installatie op de daarvoor in de Akte dan wel krachtens de wet voorgeschreven wijze en staat aan de Eigenaar ter beschikking stellen.

Kwalitatieve verplichtingen, derdenbeding en kettingbeding

Artikel 12

1. De hiervoor in dit hoofdstuk VI ter zake het Opstalrecht vermelde voorwaarden betreffen essentiële bepalingen waaronder het Opstalrecht wordt gevestigd. Voor zover dit juridisch niet het geval mocht zijn, geldt het hierna in dit artikel bepaalde.
2. Partijen beogen uitdrukkelijk een derdenwerking ten aanzien van de hiervoor in dit hoofdstuk VI ter zake het Opstalrecht vermelde voorwaarden.
3. De in de volgende leden van dit artikel vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van die derdenwerking.
4. Alle verplichtingen van een partij uit de hiervoor in dit hoofdstuk VI ter zake het Opstalrecht vermelde voorwaarden om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Onroerende Zaak en/of de WKO Installatie, zullen overgaan op degenen die het Opstalrecht casu quo de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn. Wordt in rechte vastgesteld dat een bepaalde verplichting geen deel uitmaakt van het Opstalrecht, dan wordt die verplichting geacht een kwalitatieve verplichting te zijn als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, indien sprake is van een verplichting om iets te dulden of niet te doen, dan wel wordt die verplichting geacht een kettingbeding te zijn indien sprake is van een verplichting om te doen.
5. Opstaller zal bij:
 - a. vervreemding van het Opstalrecht of van een gedeelte daarvan; of
 - b. bezwaring van het Opstalrecht of de Onroerende zaak of van een gedeelte daarvan met een zakelijk gebruiksrecht;
 zijn verplichtingen uit hoofde van het Opstalrecht ten behoeve van de Eigenaar

opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk de beperkt gerechtigde en daarbij bedingen dat deze rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde de verplichtingen uit hoofde van het Opstalrecht ten behoeve van Eigenaar- bij wijze van derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 BW - zal opleggen aan en zal laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde, zulks op verbeurte van direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van Eigenaar.

6. *Eigenaar zal bij:*
 - a. *vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan; of*
 - b. *bezwaring van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan met een zakelijk gebruiksrecht;**zijn verplichtingen uit hoofde van het Opstalrecht ten behoeve van de Opstaller opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk de beperkt gerechtigde en daarbij bedingen dat deze rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde de verplichtingen uit hoofde van het (onder)Opstalrecht ten behoeve van de Opstaller - bij wijze van derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 BW - zal opleggen aan en zal laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde.*
7. *Ter zake van de kwalitatieve verplichting kiezen Partijen woonplaats op hun kantooradres dat op enig moment in het handelsregister van de Kamer van Koophandel geregistreerd is, thans zijnde de kantooradressen vermeld in de comparatie van deze akte.”.*

alsmede

“IX. INSTANDHOUDING ANDERE AFSPRAKEN

De bepalingen van de Raamovereenkomst blijven onverkort van kracht, voor zover daarvan bij de Akte niet is afgeweken en voor zover die bepalingen nog van kracht kunnen zijn.”

6. *voormelde akte vestiging onderopstalrecht ten behoeve van Vaanster (92890/71), in welke akte voorkomt, woordelijk luidende:*

“I. DEFINITIES

1. *Tenzij uit de Akte uitdrukkelijk anders blijkt en naast de elders in de Akte vermelde definities, hebben in de Akte de volgende vetgedrukte en met (een) hoofdletter(s) geschreven woorden de daaronder vermelde betekenis:*
 - **Aansluitovereenkomst:**
de tussen VOF en (een rechtsvoorganger van) Vaanster gesloten aansluitovereenkomst, gedateerd vijf juli tweeduizend eenentwintig, waarbij VOF en Vaanster onder meer overeenstemming hebben bereikt over de realisatie door en voor rekening van Vaanster van de WKO Installatie, en waarbij overeengekomen is dat (i) VOF aan de Stichting het Opstalrecht zal verlenen, en (ii) Vaanster vervolgens van de Stichting (onder meer) onderhavig Onderopstalrecht verwerft ten aanzien van de WKO Installatie;
 - **Akte:**
deze notariële akte;
 - **VOF:**

de vennootschap onder firma: VOF Ontwikkelcombinatie BPD / Dura Vermeer, gevestigd te Amsterdam, kantoor houdende te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, correspondentieadres: 007 EG Amsterdam, Postbus 51262, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder dossiernummer 77778715,

waarvan de enige vennoten zijn:

- a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoor houdende te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, correspondentieadres: 1007 EG Amsterdam, Postbus 51262, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder dossiernummer 08013158, en
- b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Dura Vermeer Divisie Bouw en Vastgoed B.V.**, statutair gevestigd te Utrecht, kantoor houdende te 3543 AS Utrecht, Hertogswetering 157, correspondentieadres: 3503 PA Utrecht, Postbus 6032, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder dossiernummer 34070307;

- **Bijlage:**
een bijlage waarnaar in de Akte wordt verwezen en die integraal deel uitmaakt van de Akte;
- **BW:**
Burgerlijk Wetboek;
- **Eigenaar:**
De VOF dan wel diens rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel ten aanzien van de Onroerende Zaak;
- **Exploitant:** de exploitant van de WKO Installatie, thans zijnde Vaanster;
- **Gebouwen:**
de in, op en/of boven de Gronden te (doen) realiseren gebouwen in fase IV van het Project, die in hoofdzaak zullen bestaan uit een appartementencomplex bestaande uit gebouw A met woonappartementen, gebouw B met woonappartementen, gebouw C met woonappartementen, gebouw D met woonappartementen en een voorzieningenruimte, Kavel E met eengezinswoningen, alsmede een ondergrondse stallinggarage;
- **Gronden:**
het registergoed waarop en waarin de Gebouwen worden gerealiseerd, dat bestaat uit percelen grond, aan te merken als een bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968, gelegen te Diemen in het Project HPW fase IV, plaatselijk bekend als Agnes Robertson Arberpad 1 tot en met 31, Joan Mary Ferrierlaan 2 tot en met 14, Mary Somervillelaan 400 tot en met 464, 500 tot en met 638 en 700 tot en met 820 te Diemen, en deels plaatselijk nog niet bekend, kadastraal bekend als **gemeente Diemen, sectie D nummers 3441**, ongeveer groot zeventuizend tweehonderd tweeënnegentig vierkante meter (7.292 m²),
terwijl:

- (i). één of meerdere kadastrale grenzen van dat perceel thans nog voorlopig zijn vastgesteld naar aanleiding van het daartoe ingediende splitsingsverzoek; en
- (ii). de werkelijke oppervlakte van dat perceel zal worden vastgesteld vanwege inmeting door het Kadaster;
- **Kadaster:**
de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers als bedoeld in artikel 2 van de Organisatiewet Kadaster;
- **Opstalrecht:**
het zelfstandig zakelijk recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 leden 1 en 2 BW) ten laste van de Onroerende Zaak en ter zake van de WKO Installatie, welk recht van opstal is gevestigd door VOF ten behoeve van de Stichting bij afzonderlijke akte vestiging recht van opstal, welk recht exact hetzelfde omvat als dit recht van Onderopstal: te weten de WKO Installatie, met dien verstande dat het Opstalrecht, behoudens de beëindigingsregeling gevestigd is onder dezelfde Opstalvoorwaarden;
- **Onderopstaller:**
Vaanster, dan wel diens rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel ten aanzien van het Onderopstalrecht;
- **Onderopstalrecht:**
het bij de Akte te vestigen zelfstandig zakelijk recht van onderopstal als bedoeld in artikel 5:101 leden 1 en 2 BW in samenhang met artikelen 5:93 en 5:104 lid 2 BW ten laste van de Onroerende Zaak en ter zake van de WKO Installatie;
- **Onroerende Zaak:**
de Gronden en de Gebouwen tezamen;
- **Openbare Registers:**
de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in artikel 3:16 BW;
- **Opstaller:**
De Stichting dan wel diens rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel ten aanzien van het Opstalrecht;
- **Opstalvoorwaarden:**
de voorwaarden en bedingen die (van tijd tot tijd) van toepassing zijn op het Onderopstalrecht;
- **Partijen:**
Stichting en Vaanster tezamen;
- **Project:**
De ontwikkeling en realisering van de gebouwen in Holland Park West te Diemen, onder meer bestaande uit circa zevenhonderdzes (706) woonappartementen, commerciële voorzieningen, een brede school en parkeergarages, waarbij de WKO Installatie zal zorgen voor de voorziening van warmte en koude;
- **Raamovereenkomst:**
de tussen (onder meer) (een rechtsvoorganger van) Vaanster en de Stichting

gesloten raamovereenkomst ter zake van de levering van warmte, koude en verwarming van tapwater, welke overeenkomst thans is vastgelegd in een daartoe bestemde onderhandse akte die als Bijlage 4 aan de Akte wordt gehecht met de daarop eventueel overeen te komen aanvullingen en/of wijzigingen;

- **Stichting:** de stichting Stichting beheer warmte/koudevoorzieningen Holland Park West, statutair gevestigd te Diemen.

- **Vaanster:**
Vaanster V.B.V., voornoemd, dan wel diens rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel, zijnde de (beoogde) exploitant van de WKO Installatie;

- **WKO Installatie:**
de warmte- en koude opslaginstallatie ten behoeve van de verwarming en koeling van de Gebouwen in het Project, welke installatie onder meer bestaat uit:

- verwarmings-, koel- en elektrotechnische installaties;
- warmtepompen;
- piekketels;
- pompen;
- warmtewisselaars;
- dry cooler(s);
- zonnestroominstallaties;
- microboilers;
- regelinstallaties met bijbehorende software;
- overdrachtsstations;
- een warmte- en een koude bronput;
- afleversets;
- meetinrichtingen; en
- de bijbehorende leidingen, kabels en overige infrastructuur;

welke installatie volgens de krachtens de Warmtewet geldende terminologie de navolgende onderdelen omvat: de productieinstallatie, het warmtenet, het inpandig leidingstelsel, de individuele aansluitingen, de afleversets en de meetinrichtingen, en niet de binneninstallaties, een en ander zoals schetsmatig is weergegeven op het demarcatieschema dat als Bijlage 2 aan de Akte wordt gehecht. Op de tekeningen die als Bijlage 3 aan deze akte worden gehecht wordt ook schetsmatig aangeduid waar de voorzieningen die behoren tot de WKO Installatie, zich zullen bevinden.

2. De hiervoor onder 1. bedoelde definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.
3. De kopjes in de Akte en de nummering van de artikelen in de Akte zijn uitsluitend bedoeld om een verwijzing naar de hoofdstukken en/of de artikelen te vergemakkelijken; zij zullen de uitleg van de Akte en/of de artikelen niet beïnvloeden.

II. INLEIDING

1. VOF is eigenaar van de Gronden en VOF heeft het Project ontwikkeld casu quo

zal dat verder ontwikkelen.

2. *Vaanster zal voor eigen rekening en risico de WKO Installatie ontwerpen, realiseren en exploiteren.*
3. *De levering van warmte, koude en verwarming van tapwater (met behulp van de WKO Installatie) zal geschieden ter uitvoering van:*
 - a. *de Aansluitovereenkomst*
 - b. *de Raamovereenkomst; en*
 - c. *(overall) leveringsovereenkomst(en) tussen Vaanster enerzijds en de verbruikers en/of eigenaren van Gebouwen.*
4. *Partijen wensen met de vestiging van het Onderopstalrecht in deze akte deels uitvoering te geven aan hetgeen in de Raamovereenkomst en de Aansluitovereenkomst is bepaald.*
5. *De Stichting is in het leven geroepen met als primaire doel om bij het einde van het Onderopstalrecht te kunnen beschikken over de WKO Installatie en daarmee de belangen van de betrokken partijen in het gebied te kunnen waarborgen. De Stichting zal ten behoeve van Vaanster een Onderopstalrecht vestigen zodat Vaanster gedurende het Onderopstalrecht kan beschikken over de te realiseren en exploiteren WKO Installatie.*
6. *Vaanster, VOF en de Stichting zijn blijkens de Aansluitovereenkomst en de Raamovereenkomst ter zake van het warmtenet tevens overeengekomen het warmtenet bij afzonderlijke notariële verklaring te registreren zulks op de voet van het bepaalde in artikel 3:17 lid 1 aanhef en onderdeel k. BW in samenhang met het bepaalde in artikel 5:20 lid 2 BW. Dit geschiedt door Vaanster als de “bevoegd aanlegger” ervan. Na registratie zal bij afzonderlijke akte door Vaanster het warmtenet worden geleverd aan de Stichting onder voorbehoud van een erfpachtrecht (of in twee akten: levering van het warmtenet en vestiging erfpacht)..*

III. VESTIGING ONDEROPSTALRECHT

1. *Ter uitvoering van voorgaande, vestigt de Stichting hierbij het Onderopstalrecht onder de hierin vermelde voorwaarden ten behoeve van Vaanster.*
2. *Vaanster aanvaardt hierbij het Onderopstalrecht en de hierin begrepen Onderopstalvoorwaarden.*
3. *VOF heeft blijkens de akte van vestiging van het Opstalrecht ingestemd met het vestigen van het Onderopstalrecht.*
4. *De hiervoor onder lid 3 vermelde instemming heeft (krachtens het bepaalde in artikel 5:104 lid 2 jo. artikel 5:93 lid 2 BW) tot gevolg dat het Onderopstalrecht niet tenietgaat bij het einde van het Opstalrecht; ook niet indien het Opstalrecht eindigt door vermenging of afstand.”*

(...)

“VI. VOORWAARDEN EN BEDINGEN ONDEROPSTALRECHT

Op het Onderopstalrecht zijn de volgende voorwaarden en bedingen van toepassing:

Omvang Onderopstalrecht

Artikel 1

1. *Krachtens het Onderopstalrecht is de Onderopstaller bevoegd om in, op en/of*

boven de Onroerende Zaak de WKO Installatie in eigendom te hebben of te verkrijgen.

2. De Onderopstaller mag het Onderopstalrecht, de Onroerende Zaak en de WKO Installatie slechts gebruiken overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 1, 4, 5 en 6. Een ander gebruik is slechts na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Opstaller en de Eigenaar toegestaan.

Duur Onderopstalrecht.

Artikel 2

Het Onderopstalrecht gaat in op heden en is gevestigd voor onbepaalde duur.

Vergoeding en retributie

Artikel

De Opstaller heeft van Onderopstaller geen enkele vergoeding bedongen voor de vestiging van het Onderopstalrecht. Onderopstaller is aan de Opstaller wegens de verkrijging van het Onderopstalrecht, geen enkele vergoeding – hoe ook genaamd – verschuldigd aan de Opstaller.

Gebruik en toegang Onroerende Zaak

Artikel 4

1. Op grond van het Onderopstalrecht is de Onderopstaller tevens gerechtigd tot het gebruik van de Onroerende Zaak, in die zin dat hij toegang heeft tot de Onroerende Zaak voor het (doen) onderzoeken, (doen) onderhouden, in eigendom hebben, en in stand houden van de WKO Installatie, herstel en vernieuwing daaronder begrepen.

De Onderopstaller is gehouden - na uitvoering van alle werkzaamheden aan de WKO Installatie - de Onroerende Zaak zoveel mogelijk in de oorspronkelijke situatie terug te brengen.

2. Gedurende de tijd dat het Onderopstalrecht voortduurt, heeft de Onderopstaller voor zover de WKO Installatie zich in/op de Onroerende Zaak bevindt het recht om te komen van of te gaan naar de WKO Installatie, van respectievelijk naar de openbare weg, alles op de minst bezwarende wijze en voor zover van belang voor het gebruik, onderhoud en eventueel herstel en vernieuwing van de WKO Installatie. Van vorenbedoeld recht mag gebruik gemaakt worden door de Onderopstaller casu quo haar personeel, opdrachtnemers of leveranciers. De Stichting dient er voor te zorgen dat genoemde personen tijdens werktijden steeds een onbelemmerde toegang hebben en in situaties waarin de toegang door voormelde personen geen uitstel kan dulden, ook buiten normale werktijden, alles echter - behoudens calamiteiten - uitsluitend nadat de Onderopstaller voorafgaand ter zake een afspraak heeft gemaakt de met de Stichting voor wat betreft toegang tot de (de relevante) Gebouwen.

Gebruik WKO Installatie, wijziging en onderhoud

Artikel 5

1. Het Onderopstalrecht zal, behoudens hetgeen voortvloeit uit het bepaalde in artikel 5.2, uitsluitend bestaan uit het in eigendom hebben en gebruiken overeenkomstig de normale bestemming van de WKO Installatie.
2. Een wijziging, alsook gehele of gedeeltelijke afbraak, van de WKO Installatie

zullen slechts na vooraf verkregen schriftelijke toestemming van de Stichting mogen geschieden. Onder het vorenstaande worden niet begrepen niet-ingrijpende verbouwingen van de WKO Installatie in het Gebouw en vervanging van defecte of versleten onderdelen behorende tot de WKO Installatie.

3. *De Onderopstaller zal de WKO Installatie op haar kosten in goede staat moeten (doen laten) onderhouden.*
4. *Het is Onderopstaller toegestaan om de WKO Installatie tevens aan te (doen) sluiten op andere gebouwen binnen het Project teneinde aan die gebouwen tevens warmte, koude en/of verwarming van tapwater te leveren en daartoe de noodzakelijke aanpassingen aan de WKO Installatie dan wel aan de Onroerende Zaak (bijvoorbeeld boren van doorvoeren, ophangen van aanvullende distributieleidingen en dergelijke) uit te voeren of doen laten voeren.*

Upgrade WKO-installatie, internet aansluiting

Artikel 6

1. *Met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.2 is het de Onderopstaller toegestaan om de WKO Installatie te (doen) verbeteren casu quo uit te breiden teneinde de energievoorziening te kunnen handhaven casu quo te optimaliseren. Gedacht kan onder meer worden aan de aanvullende toepassing van extra regeneratieonderdelen of fotovoltatische installaties of herziening van de WKO Installatie in verband met duurzaamheids- en milieueisen van de overheid. Indien de Onderopstaller hiertoe wenst over te gaan, dan zal de Opstaller daaraan voor zover dat redelijkerwijze van haar gevraagd kan worden, haar medewerking verlenen. De aan te brengen casu quo aangebrachte extra voorzieningen zullen alsdan en voor zover dat juridisch kan, onder het bereik van het Onderopstalrecht vallen.*
2. *De WKO Installatie dient verbonden te zijn en te blijven met het internet teneinde de WKO Installatie op afstand te kunnen aansturen en het verbruik te kunnen uitlezen. De Onderopstaller is gerechtigd daartoe een internetaansluiting te hebben en te houden in de betreffende techniekruimte.*

Opzegging van het Onderopstalrecht

Artikel 7

1. *De Opstaller is bevoegd het Onderopstalrecht op te zeggen in elk van de volgende gevallen:*
 - a. *indien de Onderopstaller jegens de Opstaller in ernstige mate tekort zal zijn geschoten in de nakoming van zijn verplichtingen;*
 - b. *indien de Onderopstaller in staat van faillissement is verklaard;*
 - c. *indien de Raamovereenkomst om welke reden dan ook zal zijn beëindigd, ontbonden of vernietigd.*
2. *De onder lid 1 sub a vermelde opzeggingsgrond is een opzeggingsgrond als bedoeld in artikel 5:104 lid 2 BW in samenhang met artikel 5:87 lid 2 BW.*
3. *De onder lid 1 sub b en sub c vermelde opzeggingsgronden zijn elk een opzeggingsgrond als bedoeld in artikel 5:104 lid 2 BW in samenhang met artikel 5:87 lid 3 tweede volzin BW.*
4. *Iedere opzegging van het Onderopstalrecht geschiedt bij exploit en ten minste een*

jaar vóór het tijdstip waartegen wordt opgezegd, doch in het geval als bedoeld in artikel 7.1 lid 1 sub a ten minste één (1) maand vóór dat tijdstip. De opzegging van het Onderopstalrecht dient – op straffe van nietigheid – binnen acht (8) dagen te worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het Onderopstalrecht staan ingeschreven in de Openbare Registers.

5. *De opzegging van het Onderopstalrecht op grond van het bepaalde in artikel 7.1 heeft opschortende werking en is voorwaardelijk, in dier voege dat een opzegging van het Onderopstalrecht pas werking zal hebben en onvoorwaardelijk zal zijn geworden nadat (cumulatief) de Raamovereenkomst om welke reden dan ook zal zijn opgezegd, beëindigd, ontbonden of vernietigd, de daarin benoemde Overnamesom (indien verschuldigd) aan de houder van een hypotheekrecht op het Onderopstalrecht is voldaan (en bij surplus: aan Onderopstaller is voldaan), én er geen levering aan een derde heeft plaatsgevonden als bedoeld in artikel 7A.*
6. *De Onderopstaller is niet bevoegd om het Onderopstalrecht op te zeggen.*
7. *Zodra het Onderopstalrecht is geëindigd, zal de Opstaller daarvan aantekening doen in de Openbare Registers. Indien de medewerking van de Onderopstaller daartoe is vereist, is de Onderopstaller verplicht terstond diens medewerking te verlenen.*
8. *De artikelen 5:105 lid 2, 5:105 lid 3 BW juncto artikelen 5:99 en 5:100 BW zijn onder andere vanwege het bepaalde in artikel 7.5 sub b uitdrukkelijk niet op het Onderopstalrecht van toepassing.*

Levering aan derde bij bevoegdheid tot opzegging

Artikel 7A

1. *Indien de Opstaller bevoegd is om het Onderopstalrecht op te zeggen krachtens het bepaalde in artikel 7.1 dan is Onderopstaller jegens Opstaller verplicht om op eerste schriftelijke verzoek van Opstaller het Onderopstalrecht te verkopen en te leveren aan één of meerdere exploitanten die daartoe door Opstaller worden aangewezen, dan wel wanneer die verkoop niet tot stand komt, aan Opstaller, zulks tegen betaling aan de Onderopstaller van de in de Raamovereenkomst bedoelde overnamesom, vast te stellen overeenkomstig hetgeen is overeengekomen in de Raamovereenkomst. De levering zal tevens plaatsvinden op de wijze zoals tussen Partijen is overeengekomen in de Raamovereenkomst. Ingeval die verkoop en levering niet binnen zes (6) maanden heeft plaatsgevonden, is de Opstaller bevoegd de Raamovereenkomst, dit Onderopstalrecht en de erfpacht van het bijbehorende netwerk (als bedoeld in lid 4 van dit artikel) op te zeggen als bedoeld in artikel 7.*
2. *Indien de Onderopstaller jegens de Opstaller in verzuim is de in lid 1 van dit artikel vermelde verplichting na te komen binnen dertig (30) dagen na het verzoek daartoe van Opstaller, dan verbeurt Onderopstaller aan Opstaller een direct opeisbare boete – zonder dat enige ingebrekestelling, rechterlijke tussenkomst en/of enige andere formaliteit nodig en/of vereist is - die gelijk is aan in de Raamovereenkomst bedoelde overnamesom, vast te stellen overeenkomstig hetgeen is overeengekomen in de Raamovereenkomst, zulks onverminderd het recht om meer geleden schade en/of kosten te vorderen.*

3. *Indien de Opstaller gebruik maakt:*
 - a. *van de in lid 1 van dit artikel vermelde bevoegdheid; en*
 - b. *van een vergelijkbare bevoegdheid met betrekking tot het zakelijk recht van erfpacht dat betrekking heeft op de WKO Installatie;**dan is bedoelde overnamesom slechts eenmaal verschuldigd in het kader van de verkoop en levering van zowel het Onderopstalrecht als bedoeld recht van erfpacht.*
4. *Indien in het geval als bedoeld in lid 3 van dit artikel de Onderopstaller jegens de Opstaller in verzuim is, dan is de in lid 2 van dit artikel vermelde boete slechts eenmaal verschuldigd; derhalve niet tevens indien de Onderopstaller jegens de Opstaller in verzuim is ter zake van de verkoop en levering van bedoeld recht van erfpacht.*
5. *Bij het terugleveren respectievelijk eindigen van het Onderopstalrecht is de Onderopstaller uitdrukkelijk niet gerechtigd de WKO Installatie (met toebehoren en bijbehorende (kabel en leiding) infrastructuur) weg te nemen.*
6. *Onderopstaller is verplicht, noch bevoegd, om na expiratie van de Exploitatieperiode als bedoeld in de Raamovereenkomst casu quo bij tussentijdse beëindiging van de Raamovereenkomst de WKO Installatie weg te nemen.*
7. *Onderopstaller is bij het eindigen van het Onderopstalrecht verplicht om het Onderopstalrecht vrij van obligatoire en/of goederenrechtelijke rechten ten behoeve van derden aan Opstaller, dan wel derde te leveren.*
8. *Opstaller heeft ter waarborging van de continuïteit van de Levering als bedoeld in de Raamovereenkomst tevens het recht om voorafgaand aan de feitelijke juridische overgang van de WKO Installatie aan Opstaller, in de gevallen dat de Raamovereenkomst wordt ontbonden, de exploitatie en het beheer van de WKO Installatie vanaf het moment van ontbinding zelf te (doen) verzorgen. Indien de Raamovereenkomst eindigt of wordt ontbonden zal Onderopstaller om niet zijn medewerking verlenen aan Opstaller om een continue en voortgezette Levering als bedoeld in de Raamovereenkomst te waarborgen indien de Opstaller of een derde de WKO Installatie overneemt.*
9. *Onderopstaller verleent bij dezen een onherroepelijke volmacht aan de Opstaller om bij het eindigen van het Onderopstalrecht alle benodigde (rechts)handelingen te verrichten om het Onderopstalrecht door te halen in de Openbare Registers. Bij het eindigen van zodanige zakelijke rechten dan wel overdracht daarvan aan een derde, is Onderopstaller verplicht alle aanspraken en garanties welke alsdan nog zullen bestaan met betrekking tot de realisator(en) van de WKO Installatie over te dragen aan de Opstaller (bij het tenietgaan van het Onderopstalrecht) respectievelijk de verkrijger van het Onderopstalrecht, waartoe Onderopstaller tevens een onherroepelijke volmacht verleent aan Opstaller om hiervoor zorg te dragen. Alle notariële kosten die voortvloeien uit deze overdrachten van gerechtigdheid komen voor rekening van Opstaller of de betreffende verkrijgende partij. De bij dit artikellid door Onderopstaller aan Opstaller verleende onherroepelijke volmachten eindigen niet in geval van faillissement van Onderopstaller.*

Zakelijke lasten en belastingen

Artikel 8

Alle zakelijke lasten en belastingen geheven met betrekking tot de WKO Installatie respectievelijk het Onderopstalrecht, komen ongeacht te wiens name ze zijn gesteld gedurende het bestaan van het Onderopstalrecht voor rekening van de Onderopstaller.

Recht tot handhaving bouwkundige toestand

Artikel 9

Gedurende de tijd dat het Onderopstalrecht voortduurt, hebben de Opstaller en de Onderopstaller over en weer het recht tot het handhaven van de bouwkundige respectievelijk feitelijke toestand met betrekking tot de Gebouwen en de WKO Installatie, zoals deze zich na voltooiing van de voorgenomen bebouwing ten opzichte van elkaar zullen bevinden, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse leidingen, eventuele inbalking, inankering en overbouw, toevoer van licht en lucht, alles voor zover benodigd voor het functioneren van de WKO Installatie respectievelijk de op de Onroerende Zaak gelegen opstallen.

Overdracht, splitsing, onderopstalrecht, verhuur

Artikel 10

1. *De Onderopstaller is na verkregen schriftelijke instemming van de Opstaller, bevoegd om over het Onderopstalrecht te beschikken, waaronder – onder meer doch niet uitsluitend – begrepen:*
 - a. *levering op grond van welke titel dan ook, eigendomsoverdracht (in juridische en/of economische zin) en/of bezwaring met beperkte (zekerheids)rechten;*
 - b. *splitsing in appartementsrechten;*
 - c. *verhuur of anderszins in gebruik geven.*
2. *Indien en zolang ter zake van de gehele WKO Installatie (ook na eventuele uitbreiding van de WKO Installatie naar andere gebouwen) ook andere zakelijke rechten zijn gevestigd die toebehoren aan de Onderopstaller, dan is de Onderopstaller slechts bevoegd om te beschikken over het Onderopstalrecht tezamen met bedoelde andere zakelijke rechten, tenzij de Opstaller voorafgaande schriftelijke toestemming zal hebben verleend voor de betreffende beschikkingshandeling.*
3. *Het bepaalde in artikel 10.1 sub a en artikel 10.2 is niet van toepassing op het bezwaren van het Onderopstalrecht met een recht van hypotheek.*

Ter beschikkingstelling aan de Stichting

Artikel 11

Indien het Onderopstalrecht ingevolge het bepaalde in de Akte eindigt, dan zal de Onderopstaller de WKO Installatie op de daarvoor in de Akte, de krachtens de wet en de gesloten overeenkomsten (in het bijzonder de van kracht zijnde Raamovereenkomst) voorgeschreven wijze en staat aan de Opstaller ter beschikking stellen.

Kwalitatieve verplichtingen, derdenbeding en kettingbeding

Artikel 12

1. *De hiervoor in dit hoofdstuk VI ter zake het Onderopstalrecht vermelde voorwaarden betreffen essentiële bepalingen waaronder het Onderopstalrecht wordt gevestigd. Voor zover dit juridisch niet het geval mocht zijn, geldt het*

hierna in dit artikel bepaalde.

2. *Partijen beogen uitdrukkelijk een derdenwerking ten aanzien van de hiervoor in dit hoofdstuk VI ter zake het Onderopstalrecht vermelde voorwaarden.*
3. *De in de volgende leden van dit artikel vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van die derdenwerking.*
4. *Alle verplichtingen van een partij uit de hiervoor in dit hoofdstuk VI ter zake het Onderopstalrecht vermelde voorwaarden om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Onroerende Zaak en/of de WKO Installatie, zullen overgaan op degenen die het Onderopstalrecht casu quo de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn. Wordt in rechte vastgesteld dat een bepaalde verplichting geen deel uitmaakt van het Onderopstalrecht, dan wordt die verplichting geacht een kwalitatieve verplichting te zijn als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, indien sprake is van een verplichting om iets te dulden of niet te doen, dan wel wordt die verplichting geacht een kettingbeding te zijn indien sprake is van een verplichting om te doen.*
5. *Onderopstaller zal bij:*
 - a. *vervreemding van het Onderopstalrecht of van een gedeelte daarvan; of*
 - b. *bezwaring van het Onderopstalrecht of de Onroerende zaak of van een gedeelte daarvan met een zakelijk gebruiksrecht;**zijn verplichtingen uit hoofde van het Onderopstalrecht ten behoeve van de Opstaller opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk de beperkt gerechtigde en daarbij bedingen dat deze rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde de verplichtingen uit hoofde van het Onderopstalrecht ten behoeve van Opstaller - bij wijze van derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 BW - zal opleggen aan en zal laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde, zulks op verbeurte van direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van Opstaller.*
6. *Opstaller zal bij:*
 - a. *vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan; of*
 - b. *bezwaring van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan met een zakelijk gebruiksrecht;**zijn verplichtingen uit hoofde van het Opstalrecht ten behoeve van de Onderopstaller opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk de beperkt gerechtigde en daarbij bedingen dat deze rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde de verplichtingen uit hoofde van het Onderopstalrecht ten behoeve van de Onderopstaller - bij wijze van derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 BW - zal opleggen aan en zal laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde.*
7. *Ter zake van de kwalitatieve verplichting kiezen Partijen woonplaats op hun kantooradres dat op enig moment in het handelsregister van de Kamer van Koophandel geregistreerd is, thans de adressen vermeld in de comparitie van deze akte.”.*

alsmede

“IX. INSTANDHOUDING ANDERE AFSPRAKEN

De bepalingen van de Raamovereenkomst blijven onverkort van kracht, voor zover daarvan bij de Akte niet is afgeweken en voor zover die bepalingen nog van kracht kunnen zijn.”

7. voormelde akte vestiging opstalrechten ten behoeve van Liander (92887/156), in welke akte voorkomt, woordelijk luidende:

“Vestiging opstalrecht A

Ter uitvoering van de overeenkomst vestig de Eigenaar bij deze ten behoeve van de Opstaller, die verklaart aan te nemen, een zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek, op het Terrein, hierna ook te noemen: het opstalrecht A,

welk recht van opstal zal worden gerekend te zijn ingegaan per heden.

Omschrijving opstalrecht A

- a. *Het opstalrecht A ten behoeve van de openbare energievoorziening bestaat uit en is bestemd tot het in eigendom hebben of verkrijgen, waaronder wordt begrepen bouwen, inrichten, aansluiten, instandhouding, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van een transformatorstation (AVP), te realiseren in de transformatorruimte kelder ter lengte van ongeveer vier acht/tiende (4,8) meter, ter breedte van ongeveer drie (3) meter en ter hoogte van ongeveer een vijf/tiende (1,5) meter, aldus met een inhoud van ongeveer éénentwintig vijf/tiende (21,5 m³) kubieke meter, alsmede de daarboven gelegen transformatorruimte ter lengte van ongeveer vier acht/tiende (4,8) meter, ter breedte van ongeveer drie (3) meter en ter hoogte van ongeveer drie (3) meter, aldus met een inhoud van ongeveer drieënveertig kubieke meter (43m³), tezamen een inhoud van ongeveer vierenenzestig vijf/tiende kubieke meter (64,5m³), hierna te noemen: de ruimte A, in verband met fiscale gevolgen vindt de vestiging van het opstalrecht uitdrukkelijk plaats in verband met energiedistributie, casu quo nutsdoeleinden. De locatie van de ruimte is met groene arcering en de letter A weergegeven op de aan deze akte gehechte tekening;*
- b. *het opstalrecht 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, op een strook grond van (circa) twee (2) meter meter breed, een en ander zoals aangegeven op voormelde tekening;*
- c. *het opstalrecht omvat een exclusief gebruiksrecht van de ruimte A.*

Vestiging opstalrecht B

Ter uitvoering van de overeenkomst vestigt de Eigenaar vestigt bij deze ten behoeve van de Opstaller, die verklaart aan te nemen, een zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek, op het Terrein, hierna ook te noemen: het opstalrecht B,

welk recht van opstal zal worden gerekend te zijn ingegaan per heden.

Omschrijving opstalrecht B

- a. *Het opstalrecht B ten behoeve van de openbare energievoorziening bestaat uit en is bestemd tot het in eigendom hebben of verkrijgen, waaronder wordt begrepen bouwen, inrichten, aansluiten, instandhouding, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van een transformatorstation (AVP), te realiseren in de transformatorruimte kelder ter lengte van ongeveer vijf (5) meter, ter breedte van ongeveer drie (3) meter en ter hoogte van ongeveer vijf/tiende (1,5) meter, aldus met een inhoud van ongeveer tweeëntwintig vijf/tiende kubieke meter (22,5m³), alsmede de daarboven gelegen transformatorruimte ter lengte van ongeveer vijf (5) meter, ter breedte van ongeveer drie (3) meter en ter hoogte van ongeveer drie (3) meter, aldus met een inhoud van ongeveer vijfenveertig kubieke meter (45m³), tezamen een inhoud van ongeveer zevenenzestig vijf/tiende kubieke meter (67,5 m³), hierna te noemen: de ruimte B, in verband met fiscale gevolgen vindt de vestiging van het opstalrecht uitdrukkelijk plaats in verband met energiedistributie, casu quo nutsdoeleinden. De locatie van de ruimte is met groene arcering en de letter B weergegeven op de aan deze akte gehechte tekening;*
- b. *het opstalrecht 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, op een strook grond van (circa) vijftig (50) centimeter meter breed, een en ander zoals aangegeven op voormelde tekening;*
- c. *het opstalrecht omvat een exclusief gebruiksrecht van de ruimte B.*

Vestiging erfdienstbaarheden

1. *Ter uitvoering van het vorenstaande, vestigen de Eigenaar en de Opstaller bij deze om niet de erfdienstbaarheid ten behoeve van het opstalrecht A respectievelijk het opstalrecht B als heersend erf en ten laste van het Terrein als dienend erf, inhoudende verplichting van de Eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de Opstaller (dan wel door haar aan te wijzen derde(n)) op de minst bezwarende wijze toegang heeft tot de ruimte A respectievelijk de ruimte B, om te komen en te gaan van en naar de openbare weg over het dienend erf en vice versa. Het onderhoud van de eventuele (toegangs)weg is voor de eigenaar van het dienend erf.*
2. *De erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor de looptijd van het opstalrecht en is niet opzegbaar door de eigenaar van het dienend erf.*

Vergoeding/Kosten/Kwijting

1. *Als vergoeding voor het vestigen van de opstalrechten (en/of de erfdienstbaarheid) ontvangt de Eigenaar van de Opstaller een vergoeding van (...)”*
(...)
4. *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 december 2021 (deel 83317 nummer 112)”, zoals deze zijn opgenomen in een akte op negenentwintig december tweeduizend eenentwintig verleden voor mr. J.J.H. Wijnmaalen MRICS, notaris te Arnhem, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers op diezelfde dag in deel 83317 nummer 112, 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.”.

I. Publiekrechtelijke beperkingen

Ten aanzien van het Verkochte zijn geen Publiekrechtelijke beperkingen in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen, anders dan:

- een Besluit op grond van artikel 110 I Wet Geluidhinder, ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en openbare registers op acht december tweeduizend eenentwintig in register Hypotheken 4 in deel 81082 nummer 170.

J. Volmachten

1. Verkoper en Koper verlenen hierbij onherroepelijke volmacht aan ieder van de notarissen en medewerkers verbonden aan Brummelhuis Notarissen, 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. Koper verleent bij deze tot twee jaar na de oplevering van de gemeenschappelijke zaken en gedeelten van het gebouw en de woning onherroepelijk volmacht (met de macht van substitutie) aan Verkoper en het bestuur van voornoemde Verenigingen 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 en/of de woning, als vereist door de gemeente, en/of 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.

Van het voornemen tot gebruikmaking van de afgegeven volmacht zal door Verkoper en/of het bestuur schriftelijk aan de eigenaars moeten worden kennis gegeven onder mededeling van hetgeen zal geschieden.

Indien door Verkoper dan wel het bestuur niet binnen twee jaar na oplevering van de gemeenschappelijke zaken en gedeelten van het gebouw en/of de woning 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. Koper is verplicht gedurende de periode dat het gebouw en/of de woning zal worden gerealiseerd en tot twee jaar na oplevering van de gemeenschappelijke zaken en gedeelten van het gebouw en/of de woning 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 Verkoper.

K. Aanvaarding/derden

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 Verkoper aan 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 Verkoper - vrijwillig waarnemende de belangen van deze derden - voor die derden aangenomen.

L. Slotbepalingen

1. Partijen stellen vast dat het Verkochte als bouwterrein in de zin van artikel 11, lid 6, van de Wet op de omzetbelasting 1968, dan wel als onroerende zaak in de zin van artikel 11, lid 1, letter a, ten sub 1, van de Wet op de omzetbelasting 1968 kwalificeert, zodat de levering van het Verkochte van rechtswege aan de heffing van omzetbelasting is onderworpen. 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 NIHIL 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 uit onderhandse akten van volmacht, welke (in kopie) zijn gehecht aan de Hoofdsplitsing HPW fase IV.

WAARVAN AKTE, verleden te Amsterdam, op de in het hoofd vermelde datum.
Na mededeling van- en toelichting op de zakelijke inhoud van deze akte aan de
verschenen personen en na hen gewezen te hebben op de gevolgen die voor partijen uit
de inhoud van de akte voortvloeien, hebben zij verklaard van de inhoud van deze akte
te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen, waarna deze akte beperkt is
voorgelezen als door de wet is bepaald.
De comparanten zijn aan mij, notaris bekend.
Identificatie van personen vond plaats conform de wet.
Onmiddellijk daarna is deze akte door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om