

@ / @

levering bouwnummer *** "Blok H - Cobercokwartier – De Expeditie"

Aantal bijlagen: @

Vandaag, @, verschenen voor mij, mr. Ruben Berentsen, notaris te Arnhem:

1. @, handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
BPD Ontwikkeling B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met statutaire zetel te Amsterdam, kantoorhoudende IJsbaanpad 1 te 1076 CV Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 08013158 met vermelding RSIN 800406187,
BPD Ontwikkeling B.V. hierna genoemd: de "**Verkoper**";
2. @;
hierna @zowel tezamen als ieder afzonderlijk@ genoemd:
de "**Koper**".

Van het bestaan van de volmacht aan de verschenen persoon sub 1 door de Verkoper blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke volmacht is gehecht aan de akte van levering op @ verleden voor mr. R. Berentsen, notaris te Arnhem.

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende:

Artikel 1

Bouwplan, Koopovereenkomst

- 1.1 Verkoper is eigenaar van een bouwkaavel in het plangebied "Cobercokwartier" te Arnhem en heeft ten aanzien van dit perceel in overleg met de Gemeente Arnhem een bouwplan ontwikkeld bestaande uit een gebouw omvattende dertien verdiepingen met dertig (30) woningen op de verdiepingen en één commerciële ruimte op de begane grond.
- 1.2 Verkoper en Koper zijn met elkaar een koopovereenkomst aangegaan met betrekking tot het hierna te noemen registergoed, welke koopovereenkomst aan deze akte is gehecht (**bijlage 1**) en blijkens welke koopovereenkomst die hierna wordt aangeduid als de "**Koopovereenkomst**", het hierna te noemen registergoed door Verkoper aan Koper is verkocht, die dit registergoed blijkens de Koopovereenkomst van Verkoper heeft gekocht.

Artikel 2

Levering eigendom en omschrijving van het Verkochte

- 2.1 Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert Verkoper bij deze aan Koper, die bij deze van Verkoper aanvaardt, @ieder voor de onverdeelde helft@:
het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de @, met buitenruimte op de @ en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend @ te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie D nummer @, uitmakende een onverdeeld

aandeel in de gemeenschap bestaande uit de eigendom van een perceel grond bestemd voor de realisatie van het hierna te omschrijven Gebouw, plaatselijk bekend @ te Arnhem, kadastraal bekend, gemeente Arnhem, sectie D, nummers @, met een gezamenlijke grootte van ongeveer @, aan welk perceel@welke percelen door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend; het perceel@de percelen kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie D nummers @ zijn belast met met:

- a. een recht van (onder)opstal ten behoeve van de stichting Stichting hWKO Cobercokwartier.
- b. een recht van (onder)opstal ten behoeve van de naamloze vennootschap Vattenfall Warmte N.V.

het perceel@de percelen kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie D nummers @ zijn belast met:

- c. de onder a en b vermelde opstalrechten, alsmede:
een recht van opstal ten behoeve van de naamloze
vennootschap Liander N.V.;

het perceel@de percelen kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie D nummers @ zijn belast met:

- d. de onder a en b vermelde opstalrechten, alsmede:
een recht van opstal ten behoeve van @

welke eprcelen zullen worden bebouwd met een gebouw dat bestaat uit veertien bouwlagen, met:

- a. één (1) commerciële ruimte, één (1) woning en gezamenlijke fietsenstalling die allen gelegen zijn op de begane grond en de eerste etage, met technische ruimte en gezamenlijke entree tot de woningen op de begane grond
- b. op de tweede tot en met dertiende etage in totaal negenentwintig (29) woningen;

hierna te noemen: het "**Verkochte**" of, uitsluitend voor wat de gebruikseenheid betreft, als het "**Appartement**".

2.2 In de koop zijn geen roerende zaken begrepen.

Artikel 3

Eigendomsverkrijging, splitsing in appartementsrecht

- 3.1 De hiervoor in artikel 2.1 omschreven gemeenschap is door Verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers op twaalf december tweeduizend zestien in deel 69610 nummer 115 van het afschrift van een akte van levering verleden op negen december tweeduizend zestien voor een waarnemer van mr. J.W. Wessels, notaris te Amsterdam, in welke akte kwijting voor de betaling van de koopprijs is verleend.
- 3.2 De gemeenschap waaruit het Verkochte is ontstaan is door Verkoper gesplitst in appartementsrechten bij een akte van splitsing in appartementsrechten op

@ verleden voor mr. @, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers op @ in deel @ nummer @.

Bij gemelde akte is tevens opgericht de Vereniging van Eigenaars "**Vereniging van Eigenaars @ te Arnhem**", gevestigd te Arnhem.

Artikel 4

Aannemingsovereenkomst

Overeenkomstig het bepaalde in de Koopovereenkomst heeft Koper een aannemingsovereenkomst (**bijlage 2**) gesloten met:

@Trebbe NoordOost B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met statutaire zetel te Zwolle, kantoorhoudende Grote Voort 291 te 8041 BL Zwolle, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30058389 met vermelding RSIN 004606978, Trebbe NoordOost B.V., hierna te noemen: de "**Aannemer**".

Voormelde aannemingsovereenkomst wordt hierna aangeduid als de "**Aannemingsovereenkomst**".

De Aannemingsovereenkomst is onlosmakelijk verbonden met de Koopovereenkomst en blijft volledig van kracht. Blijkens de Aannemingsovereenkomst heeft Koper opdracht gegeven aan de Aannemer een woning met aanhorigheden op het Verkochte (af) te bouwen.

Artikel 5

Koopprijs, aanneemsom, kosten en kwijting

5.1 Koopprijs

De koopprijs van het Verkochte bedraagt tussen Verkoper en Koper @ voor een gedeelte groot @ te vermeerderen met eenentwintig procent (21%) omzetbelasting ad @, zijnde in totaal @ en voor een gedeelte groot @ te vermeerderen met tien vier/tiende procent (10,4%) overdrachtsbelasting, welke koopprijs @KEUZE BLOK@ (tezamen met de verschuldigde rentevergoeding) @EINDE KEUZE BLOK@ door de Koper is voldaan door storting daarvan op de kwaliteitsrekening van Dirkzwager N.V.

5.2 Aanneemsom

Op grond van de Aannemingsovereenkomst bedraagt de totale aanneemsom exclusief meer- en minderwerk @ te vermeerderen met eenentwintig procent (21%) omzetbelasting ad @, zijnde in totaal @.

@KEUZE BLOK@

Gezien de stand van de bouw zijn er nog geen aanneemtermijnen verschuldigd.

Koper verbindt zich onherroepelijk aan de Aannemer de (termijnen van de) aanneemsom, alsmede de eventueel verschuldigde rente overeenkomstig het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst aan de Aannemer te voldoen naar gelang de bouw vordert.

@EINDE KEUZE BLOK@

@KEUZE BLOK@

Gezien de stand van de bouw is van de totale aanneemsom een gedeelte van @, inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting, aan Verkoper verschuldigd, hetgeen door de Koper is voldaan door storting op de kwaliteitsrekening van Dirkzwager N.V.

Koper verbindt zich onherroepelijk aan de Aannemer de nog resterende bouwtermijnen van de aanneemsom, tezamen groot @, inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting, alsmede de eventuele verschuldigde rente prompt te zullen betalen, zodra deze vervallen.

Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting zal worden gewijzigd, zal dit gewijzigde percentage in rekening worden gebracht.

@EINDE KEUZE BLOK@

5.3 Aangezien de Vereniging van Eigenaars zeer recent is opgericht is er nog geen reservefonds gevormd.

5.4 Kwijting

De Verkoper verleent kwijting aan de Koper voor de betaling van het thans aan de Verkoper verschuldigde.

5.5 Kosten

De kosten van levering en de kadastrale rechten verbonden aan deze levering zijn voor rekening van de Verkoper.

Artikel 6

Bepalingen

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn aangegaan onder de volgende bepalingen:

1. Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering.
2. Verkoper garandeert aan Koper een recht van eigendom te leveren dat:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan welke vernietiging ook;
 - b. niet bezwaard is met beslagen of hypotheek of inschrijvingen daarvan.
3.
 - a. Verschil tussen de werkelijke grootte en de in deze akte ter zake het Appartement en bijbehorende percelen en/of in de splitsingsakte (voorlopig) opgegeven maat of grootte van het Verkochte, geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.
 - b. Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de splitsingstekening(en) aangegeven maat of grootte van het terrein, behorende tot het Appartement zelf geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.
4. Verkoper garandeert aan Koper ter zake van rechten van derden ter zake van het Verkochte dat ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van opties, rechten van wederinkoop en/of voorkeursrechten bestaan.
5. Het Verkochte wordt aanvaard in de staat, waarin het zich vandaag

bevindt.

6. De Koper zal het Verkochte eerst in gebruik kunnen nemen op de datum waarop de thans nog (af) te bouwen woning met aanhorigheden voor bewoning/gebruik gereed zijn en door de Aannemer aan hem zijn afgeleverd, mits de door hem verschuldigde aanneemsom en al het verder eventueel verschuldigde dan zijn voldaan, zonder korting of schuldvergelijking.
7. Vanaf het tijdstip van ondertekening draagt de Koper het risico van het Verkochte, behoudens het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst.
8. De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van vandaag voor rekening van de Koper.
9. De door Verkoper blijkens de Koopovereenkomst Koper verstrekte garanties worden bij deze door Verkoper onverkort gestand gedaan. Er zijn na het tot stand komen van die overeenkomst geen feiten of omstandigheden aan het licht gekomen die aan deze garanties enige afbreuk kunnen doen.

@KEUZEBLOK VAN TOEPASSING OP ALLE WONINGEN MET UITZONDERING DE COMMERCIEËLE RUIMTE@

10. Verkoper is op verzoek van Koper verplicht aan Koper – indien en zodra beschikbaar - een abonnement tegen de alsdan geldende voorwaarden te verstrekken op de parkeervoorziening van Blok @B. Verkoper is verplicht om deze bepaling bij een eventuele verkoop van de parkeervoorziening van Blok @B op te leggen aan zijn rechtsopvolgers.

@EINDE KEUZEBLOK VAN TOEPASSING OP ALLE WONINGEN MET UITZONDERING VAN DE COMMERCIEËLE RUIMTE@

11. Omdat de Vereniging van Eigenaars zeer recent is opgericht verklaart Verkoper dat:
 - i. de Vereniging van Eigenaars per vandaag geen andere schulden heeft dan die uit hoofde van de normale lasten en belastingen ter zake van de gemeenschap waarvan het Verkochte deel uitmaakt en de exploitatie, waaronder begrepen verzekering en administratie daarvan;
 - ii. geen besluiten genomen zijn waaruit voor de appartementseigenaars een aanmerkelijke verzwaring van bestaande financiële verplichtingen en/of nieuwe financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien;
 - iii. geen besluiten genomen zijn tot wijziging of opheffing van de splitsing, noch een voorstel daartoe aangekondigd is, en
 - iv. geen overeenkomsten van onderhoud zijn gesloten waarbij de Vereniging van Eigenaars verplichtingen met een looptijd van meer dan één (1) jaar zijn aangegaan.

Artikel 7

Woningborg N.V.

Voor de realisatie van de bouw van het Verkochte heeft de naamloze vennootschap Woningborg N.V. zich garant gesteld. Het plan is bij Woningborg N.V. bekend onder planregistratienummer W@.

Artikel 8

Bepalingen bodemkwaliteit

Ten aanzien van de bodemkwaliteit van het Verkochte wordt verwezen naar de Koopovereenkomst, waarin het navolgende woordelijk is vermeld:

"Artikel 11 Bodem- en/of milieukwaliteit

11.1 *De bodem zal bij de feitelijke oplevering van het/de privé-gedeelte(n) geschikt zijn voor het gebruik als in artikel 6 is omschreven.*

11.2 *Het is Verkoper niet bekend dat in het in de splitsing betrokken perceel grond ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn, dan wel aanwezig zijn geweest.*

11.3 *Verkoper zijn door daartoe bevoegde instanties, geen nog niet uitgevoerde verbeteringen, herstellingen of andere voorzieningen (waaronder begrepen onderzoek- en saneringsbevelen als bedoeld in artikel 55 van de Wet Bodembescherming) aan het Verkochte voorgeschreven noch is een daartoe strekkend voorschrift hem schriftelijk aangekondigd."*

Artikel 9

Omschrijving bestaande erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen

9.1 Ten aanzien van bekende erfdienstbaarheden, opstalrechten kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen wordt verwezen naar:

a. de hiervoor in artikel 3.1 vermelde akte van levering (deel 69610 nummer 115), waarin woordelijk het navolgende is vermeld:

"5.2. Bij het sluiten van de Koopovereenkomst was Koper bekend met:

a. het bepaalde voorkomende in voormelde akte van levering (deel 66569, nummer 195), luidende:

5.2. Bij het sluiten van de Koopovereenkomst was Koper bekend met:

a. het bepaalde voorkomende in voormelde aankomsttitel (deel 54822, nummer 170) luidende:

Artikel 12

Omschrijving bijzondere bepalingen, erfdienstbaarheden

12.1 Ten aanzien van bijzondere bepalingen wordt verwezen voormelde akten verleden voor genoemde notaris Tielens waarin woordelijk het volgende is vermeld, woordelijk luidende:

Met betrekking tot bekende bijzondere verplichtingen ten aanzien van het verkochte (voorzover afkomstig van het vervallen perceel, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie O, nummer 7581, afkomstig van het vervallen perceel, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie O, nummer 7467) wordt verwezen naar de op tien

mei negentienhonderdvijfenvijftig voor J.H. de Greef, destijds notaris te Arnhem, verleden akte, waarvan een afschrift op tien mei negentienhonderdvijfenvijftig, in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Arnhem, in register Hypotheken 4, deel 2728, nummer 137, is ingeschreven, luidende: "Artikel 2. Verkoopster behoudt zich het recht voor tot het hebben en onderhouden van een thans bestaand overstortrioel in het verkochte terrein.

Koopster duidt, dat eventuele onderhoudswerkzaamheden daaraan, in of op het verkochte terrein worden verricht door vanwege de Gemeente aangewezen personeel, dat te allen tijde, mits in overleg met de koopster, toegang heeft tot dit terrein. Koopster zal nimmer aanspraak kunnen maken op enigerlei vergoeding van welke aard ook wegens eventuele belemmeringen van gemeentewege welke een gevolg kunnen zijn van genoemde onderhoudswerkzaamheden. Bedoelde onderhoudswerkzaamheden zullen, eenmaal begonnen, zo vlug mogelijk worden geëindigd en niet, tenzij in geval van overmacht, worden onderbroken.

Bij beëindiging der werkzaamheden en eventueel bij onderbreking door overmacht, zal de verkoopster het terrein en het eventueel daarop aangebracht straatwerk zo spoedig mogelijk in de staat van voor het begin der werkzaamheden herstellen.

De onderhouds- en herstelwerken zullen voor rekening der Gemeente en in overleg met de koopster zo worden verricht, dat zij zo weinig mogelijk overlast aan de koopster bezorgen.

Artikel 4. "Enzovoorts"

Artikel 5. Bij niet-nakoming van de sub Artikel 2 genoemde bepalingen verbeurt de koopster voor iedere maand gedurende welke niet voldaan is aan een of meer van deze bepalingen, telkens een boete (bijvan lees:) van vijfhonderd gulden ten bate der Gemeente Arnhem, te betalen binnen veertien veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling zal zijn vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenaar ten minste dertig dagen tevoren per aangetekende brief op de niet-nakoming opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven indien in die tijd ten genoegen van Burgemeester en Wethouders is voldaan aan de voorgeschreven bepalingen.

Bij toepassing van het bepaalde in het eerste lid van dit artikel wordt de maand gesteld op dertig dagen en wordt een gedeelte van de maand gerekend voor een volle maand.

Artikel 6. Bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht van het onroerend goed moeten de in artikel 2 en artikel 5 genoemde bepalingen, alsmede de onderhavige opnameverplichting zelf, worden opgenomen in de akte van overdracht, op straffe van verbeurte van een boete van tienduizend gulden, door de overdragende partij die dit verzuimt en in geval meerdere personen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd ten bate van de Gemeente Arnhem en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de overdragende partij tenminste dertig dagen tevoren per aangetekende brief op dit verzuim opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven indien het verzuim in die tijd ten genoeg van Burgemeester en Wethouders is opgeheven."".

Blijkens een aan deze akte gehechte verklaring de dato vijfentwintig oktober tweeduizend vierentwintig (**bijlage 3**) gaat de gemeente Arnhem akkoord met het niet doorleggen van voormelde geciteerde bepalingen (voortvloeiende uit de akte deel 2728 nummer 137 reeks Arnhem) aan de Koper en diens rechtsopvolgers.

Enzovoorts;

"b. de op tien maart tweeduizendnegen voor mr. J.J.H. Wijnmaalen, notaris te Arnhem, verleden akte van afstand erfdienstbaarheden, waarvan op elf maart tweeduizendnegen een afschrift is ingeschreven in register Hypotheken 4, deel 56370, nummer 173, gehouden bij de dienst voor het Kadaster en de openbare registers, luidende:

Op grond van het vorenstaande resteren thans ten behoeve van het registergoed 2 en ten laste van de genoemde kadastrale percelen te Arnhem sectie D nummers 4802 en 4803 de navolgende erfdienstbaarheden:

de eigenaar van de lijdend erf moet gedoogen, dat op, in of boven den grond en de opstallen zooveel en zoodanige palen, kabels, draden, isolatoren, rosetten en pijpstellingen, in verband met geleidingen voor water, gas- elektrische tram - of andere openbare bedrijven worden aangebracht en onderhouden als de eigenares van het heerschend erf noodig acht. Omtrent de plaats waar en de wijze waarop die voorwerpen worden aangebracht, heeft overleg met dien eigenaar van het lijdend erf plaats. Blijkt het de eigenares van het heerschend erf gewenscht die voorwerpen binnen of onder de op het lijdend erf opgerichte opstallen aan te brengen, dan kan de eigenaar van het lijdend erf recht op

schadevergoeding doen gelden, van welke schadevergoeding de vaststelling geschiedt, tenzij partijen het onderling eens worden over het bedrag door drie deskundigen, te benoemen door partijen of bij niet overeenstemming door de Kantonrechter te Arnhem."
Met het hiervoor in de aangehaalde tekst aangeduide registergoed 2 worden het inmiddels vervallen perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie D, nummer 5248, thans bekend als de perceelnummers 5638 en 5639 en het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie D, nummer 5343 bedoeld.";

Enzovoorts;

"Milieubepaling. Kwalitatieve verplichting. Kettingbeding.

Artikel 10.

10.1. *Koper aanvaardt de milieukundige toestand van het Verkochte, daaronder in dit artikel steeds begrepen de tot het Verkochte behorende grond, het grondwater en de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende of andere schadelijke stoffen, ondergrondse tanks en alle gevolgen van die milieukundige toestand.*

10.2. *Mocht blijken dat de milieukundige toestand een andere is dan die Koper voor ogen staat, dan zal zulks nimmer aanleiding zijn tot ontbinding van de Koopovereenkomst of de in deze akte verwoorde overeenkomst van levering en evenmin tot betaling van enige schadevergoeding of tot enigerlei verrekening, of tot welke aanspraak jegens de Verkoper ook. De hiervoor opgenomen verplichting om Verkoper niet aan te spreken in verband met de milieukundige toestand van het Verkochte zal tevens gelden voor rechtsopvolgers van Koper in enige goederenrechtelijke gerechtigdheid tot het Verkochte en mede gebonden zullen zijn degenen die van Koper of diens rechtsopvolgers een recht tot gebruik van het Verkochte krijgen. Sprake is van een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek jegens Verkoper.*

Bij iedere overdracht of overgang – geheel of gedeeltelijk – van het Verkochte zal de verplichting om Verkoper niet aan te spreken in verband met de milieukundige toestand van het Verkochte bovendien uitdrukkelijk ten behoeve van Verkoper aan de verkrijger dienen te worden opgelegd en namens Verkoper te worden aanvaard, zulks op straffe van een direct en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare geldboete groot een miljoen zeshonderdtienduizend éénhonderddertig euro en tachtig eurocent (EUR 1.610.130,80).

10.3. *Koper vrijwaart Verkoper voor alle aanspraken van derden, daaronder begrepen de bevoegde overheidsinstanties en/of andere publiekrechtelijke organen terzake van de milieukundige toestand van het Verkochte."*

- b. de akte van vestiging recht van opstal en erfdienstbaarheid ten behoeve

Liander N.V., verleden op negenentwintig april tweeduizend vijfentwintig voor mr. C.J. van Oevelen, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers op negenentwintig april tweeduizend vijfentwintig in deel 91089 nummer 189, waarin het navolgende woordelijk is opgenomen:

"c. **Opstal:**

Een inpandig transformatorstation met bijkomende kabelwerken met verder toebehoren, waaronder meet- en regelapparatuur, schakelaars en de in- en uitvoerende kabels ten behoeve van een openbare energievoorziening, geplaatst in een transformatorruim ter lengte van ongeveer vier meter en zestig centimeter (4,60 m) en een breedte van ongeveer drie meter en achtendertig centimeter (3,38 m), derhalve circa zestien vierkante meter (16 m²); de locatie van de ruimte wordt weergegeven op de Tekening;"

Enzovoorts.

"h. **Terrein:**

een perceel grond, bestemd voor de realisatie van onder andere nieuwbouw appartementen in het Cobercokwartier te Arnhem, gelegen aan de Camizhof, Westervoortsedijk en de Badhuisstraat te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie D, nummers 6047, 6049 en 6052, aan al deze percelen zijn voorlopige grenzen en een voorlopige oppervlakte toegekend van (in totaal) ongeveer vier duizend tweehonderd vijfentachtig vierkante meter (4.285 m²);"

Enzovoorts.

"Artikel 3. Vestiging erfdienstbaarheid

Mede ter uitvoering van de Overeenkomst verklaart de Eigenaar hierbij te verlenen en verklaart de Opstaller aan te nemen en door inschrijving van een afschrift in de Openbare Registers van een afschrift van deze akte te vestigen:

- a. *de erfdienstbaarheid van weg, ten behoeve van de Opstal als heersend erf (hierna ook: het **Heersend Erf**) enerzijds en ten laste van het Terrein als dienend erf (hierna ook: het **Dienend Erf**) anderzijds, inhoudende het recht van de Opstaller, of door haar aan te wijzen personen, om over het Dienend Erf te komen en te gaan van en naar het Heersend Erf, te voet en/of al dan niet met gemotoriseerde voertuigen, op de voor de Eigenaar minst bezwarende wijze (de **Erfdienstbaarheid**);*
- b. *het onderhoud van de eventuele (toegangs)weg is voor de eigenaar van het Dienend Erf."*
- c. *de akte van vestiging recht van opstal ten behoeve Vattenfall Warmte N.V., verleden op negenentwintig april tweeduizend vijfentwintig voor*

mr. C.J. van Oevelen, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers op negenentwintig april tweeduizend vijfentwintig in deel 91086 nummer 185, waarin het navolgende woordelijk is opgenomen:

"HOOFDSTUK 1. DEFINITIES

Artikel 1. Definities en interpretatie

1.1 Tenzij anders blijkt, wordt in deze akte verstaan onder:

a. **Eigenaar:**

de Partij hierboven genoemd onder 2;

b. **Grond:**

i. een perceel grond, bestemd voor de realisatie van het hierna te omschrijven Gebouw, gelegen aan de Camizhof, Westervoortsedijk en de Badhuisstraat te Arnhem, **kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie D, nummers 6047, 6049 en 6052**, aan al deze percelen zijn voorlopige grenzen en een voorlopige oppervlakte toegekend van (in totaal) ongeveer vier duizend tweehonderd vijfentachtig vierkante meter (4.285 m²);

ii. een perceel grond, gelegen nabij het hiervoor onder 1.1b.i vermelde registergoed, **kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie D, nummers 6054, 6055, 6056, 6057, 6058, 6060, 6061, 6062, 6059, 6007 en 6009**, aan al deze percelen zijn door de Dienst van het kadaster en de openbare registers voorlopige grenzen en een voorlopige oppervlakte toegekend van (in totaal) ongeveer drieëntwintig duizend zeshonderd tweeëndertig vierkante meter (23.632 m²),

althans dat gedeelte van het perceel waarin het Energiesysteem wordt aangelegd zoals schetsmatig weergegeven is op de kaart die als bijlage aan deze akte wordt gehecht (Bijlage);

voormelde registergoederen zijn belast met het hierna gedefinieerde Hoofdopstalrecht;

c. **Energiesysteem:**

een door of vanwege Opstaller te onderhouden inrichting voor transport, distributie en opslag van warmte en koeling (bestemd voor ruimteverwarming, -koeling en tapwaterverwarming) bestaande uit:

- onderstations voor warmte en koude;
- een warmtepomp;
- de bronnen inclusief de bronpompen, bron injectie gelegen in de Grond, de warmte-/ koude opslagen de

daartoe behorende leidingen en overige voorzieningen (waaronder bijvoorbeeld begrepen maar niet limitatief een drycooler);

- de inkoop- en traforuimte in Bouwblok B;
- twee Inpandige Warmte Afleverstations (IWAS) in Bouwblok B;
- de daartoe behorende (stadswarmte)leidingen;

d. **Hoofdopstalrecht:**

het (hoofd)opstalrecht als bedoelde artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek dat gevestigd is ten laste van de Grond op de wijze als vermeld in artikel 15.2 en met de inhoud als opgenomen in de daar vermelde akte. Dit (hoofd)opstalrecht behoort op dit moment toe aan de Eigenaar;

e. **Openbare Registers:**

de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek juncto artikel 8 lid 1 van de Kadasterwet;

f. **Opstaller:**

de Partij hierboven genoemd onder 3;

g. **Opstalrecht:**

het onderopstalrecht als bedoeld in artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek en 5:104 lid 2 juncto artikel 5:93 van het Burgerlijk Wetboek tot de aanleg, het (in eigendom) hebben, houden, onderhouden, vernieuwen, vervangen, amoveren en exploiteren van het Energiesysteem op, in en boven de Grond, ter plaatse als schetsmatig weergegeven is op de kaart die als bijlage aan deze akte wordt gehecht (Bijlage);

h. **Overeenkomst:**

dit heeft de betekenis zoals aan dit begrip is toegekend in de Considerans onder 1.C;

i. **Partij:**

Eigenaar of Opstaller;

j. **Partijen:**

Eigenaar en Opstaller, tezamen.

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

1.3 De titels en kopjes van de artikelen van deze akte dienen slechts voor het leesgemak en hebben geen invloed op de uitleg van deze akte. Partijen kunnen aan de titels en kopjes van de artikelen van deze akte geen rechten ontleen.

HOOFDSTUK 2. VESTIGING OPSTALRECHT**Artikel 2. Vestiging opstalrecht**

- 2.1 *De Eigenaar verleent hierbij ter uitvoering van de gemaakte afspraken als in de overwegingen beschreven aan de Opstaller, die van de Eigenaar aanvaardt: het Opstalrecht.*
- 2.2 *Het Opstalrecht is een zelfstandig, en dus niet een afhankelijk (onderopstal)recht in de zin van artikel 3:7 van het Burgerlijk Wetboek of artikel 5:101 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.*
- 2.3 *In samenhang met het Opstalrecht vestigt BPD ten behoeve van Opstaller, hetgeen Opstaller hierbij aanvaardt, zulks ten laste van de Grond (als dienend erf) en ten behoeve van het Opstalrecht casu quo het Energiesysteem (als heersend erf), de erfdienstbaarheid inhoudende de bevoegdheid voor Opstallercasu quo diens rechtsopvolgers alsmede voor de door Opstaller in te schakelen derden, om over/in de Grond te komen van en te gaan naar (en vice versa) het Energiesysteem met de benodigde materialen, vervoermiddelen en werktuigen, voor zover van belang voor het onderhoud, het beheer, de vervanging en/of de verwijdering van het Energiesysteem, alles op de minst bezwarende wijze en, behoudens in geval van calamiteiten die een ernstig gevaar vormen voor het behoud van het Energiesysteem en geen uitstel kunnen dulden, na overleg met Eigenaar. Voormelde erfdienstbaarheid gaat teniet bij beëindiging van het Opstalrecht.*

Artikel 3. Huur/gebruik

- 3.1 *Indien en voor zover niet tussen Partijen is vastgesteld bij het ondertekenen van de onderhavige akte, zal de locatie van het Energiesysteem in overleg tussen Partijen worden vastgesteld.*
- 3.2 *De Eigenaar verklaart en garandeert dat er geen huurovereenkomsten, bruikleenovereenkomsten of andere overeenkomsten zijn waarbij het genot of gebruik aan derden is gegeven ten aanzien van de Grond die de aanleg en exploitatie van het Energiesysteem belemmeren, noch overeenkomsten die tot het aangaan van die overeenkomsten kunnen leiden.*
- 3.3 *Het is de Opstaller toegestaan om te allen tijde gebruik te maken van de Grond, voor zover zulks naar het oordeel van Opstaller nodig is voor werkzaamheden ten behoeve van het aanleggen, hebben, (in stand) houden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van het Energiesysteem. Het Opstalrecht omvat voorts tevens de bevoegdheid om in of op de Grond ten behoeve van het Energiesysteem inclusief kabels, leidingen en bijbehorende voorzieningen aan te leggen, hebben, houden, gebruiken, onderhouden en vervangen, en alle daarbij behorende*

werkzaamheden te verrichten voor het gebruik en onderhoud van het Energiesysteem. De Opstaller zal bij de uitoefening van de in deze akte gegeven rechten zoveel als redelijkerwijze mogelijk is, rekening houden met de gerechtvaardigde belangen en wensen van de Eigenaar en eventueel andere rechtmatige gebruikers van de Grond. Werkzaamheden zullen door Opstaller zoveel als mogelijk worden uitgevoerd op de voor Eigenaar minst bezwarende/belastende wijze.

- 3.4 *Opstaller is jegens Eigenaar aansprakelijk voor de door Eigenaar geleden schade, welke het gevolg is van door of vanwege Opstaller uitgevoerde werkzaamheden.*
- 3.5 *Opstaller is verplicht om, na ontgravingen en andersoortige werkzaamheden waarbij de Grond wordt geroerd, de Grond zo veel als mogelijk en zo spoedig mogelijk weer in de oude toestand te herstellen.*

Artikel 4. Duur

Het Opstalrecht is gevestigd voor onbepaalde tijd.

Artikel 5. Retributie

Partijen komen overeen dat de geen retributie is verschuldigd voor de duur van het Opstalrecht."

Enzovoorts.

"Artikel 7. Lasten en belastingen bijzondere verplichtingen

- 7.1 *Voor rekening van de Opstaller komen alle zakelijke lasten en belastingen voortvloeiende uit het Energiesysteem, casu quo het Opstalrecht.*
- 7.2 *Alle schade die ontstaat als gevolg van de aanleg, exploitatie of het onderhoud van het Energiesysteem inclusief aan- en toebehoren is voor rekening van de Opstaller.*
- 7.3 *Eigenaar zal geen handelingen (doen) verrichten of toestaan waardoor:*
- a. *het Energiesysteem gevaar zou kunnen lopen;*
 - b. *het overbrengen van warmte en koude door middel van het Energiesysteem zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;*
 - c. *gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of zaken;*
 - d. *een ongestoorde uitoefening van het Opstalrecht zou kunnen worden belemmerd.*
- 7.4 *Indien en voor zover Eigenaar en/of BPD voornemens is om op de Grond:*
- a. *onroerende zaken – gesloten bestrating/wegdek, kabels en leidingen, waaronder begrepen drainage of moldrainage, alsmede bomen en diepwortelende beplanting daaronder begrepen – aan te (doen) brengen;*

- b. roerende zaken te (doen) plaatsen, tenzij deze onmiddellijk kunnen worden verwijderd;*
- c. wijziging te (doen) aanbrengen in het bodemniveau/de gronddekking;*
- d. heipalen, damwanden of andere objecten de grond in te drijven;*
- e. voertuigen vanaf verkeersklasse veertig (40), tenzij met gebruik van rijplaten, in te zetten;*

zullen Partijen zich inspannen om in goed overleg tot een werkwijze te komen waarbij over en weer zo min mogelijk overlast en hinder wordt veroorzaakt.

7.5 Indien de hiervoor in Artikel 7.4 bedoelde werkzaamheden dan wel andere werkzaamheden van Eigenaar en/of BPD mogelijk de langdurige of voortdurende vermogens- of prestatievermindering van het Energiesysteem tot gevolg hebben, kunnen deze werkzaamheden niet worden uitgevoerd zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Opstaller. Aan deze toestemming kunnen door Opstaller voorwaarden worden verbonden.

7.6 Indien Eigenaar, respectievelijk BPD in gebreke blijft in de nakoming van de verplichtingen als omschreven in Artikel 7.3 en/of 7.4 van deze akte, is Opstaller bevoegd om terstond en zonder dat daartoe een ingebrekestelling nodig is, al die maatregelen te nemen, welke naar het oordeel van Opstaller om redenen van veiligheid en continuïteit in de levering van warmte, koude en warm tapwater noodzakelijk is.

Artikel 8. Vervreemding Opstalrecht

- 8.1 Opstaller is bevoegd om de door haar gerealiseerde het Energiesysteem en het Opstalrecht, geheel of gedeeltelijk, over te dragen.*
- 8.2 Voor het geval dat een Partij haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst aan een groepsvennootschap, in de zin van artikel 2:24b van het Burgerlijk Wetboek en waarin door de moeder op dat moment een substantieel belang wordt gehouden, dient of wenst over te dragen, verlenen Partijen hiertoe over en weer bij voorbaat hun toestemming en medewerking.*
- 8.3 Voor het geval dat Opstaller het Opstalrecht wenst over te dragen aan een derde, zijn de met de overdracht gemoeide kosten voor rekening van Opstaller.*
- 8.4 Indien Eigenaar het Hoofdopstalrecht overdraagt en er daardoor mede-eigendom zou ontstaan, is iedere mede-eigenaar hoofdelijk verbonden ter zake van alle rechten en verplichtingen die uit deze akte voortvloeien. Voldoening door Opstaller van haar verplichtingen bevrijdt haar in dat geval jegens alle mede-*

eigenaren.

Artikel 9. Einde van het Opstalrecht

9.1 Het Opstalrecht eindigt:

- a. doordat de rechter op grond van het bepaalde in artikel 5:97 juncto 5:104 van het Burgerlijk Wetboek het Opstalrecht opheft;*
- b. doordat de Opstaller afstand doet van het Opstalrecht. Reeds nu voor alsdan verklaart Eigenaar zich daarmee akkoord en verleent Eigenaar aan Opstaller een machtiging om op kosten van Opstaller al datgene te (doen) verrichten, dat nodig is om de inschrijving van het Opstalrecht in de Openbare Registers te doen royeren;*
- c. op een andere in de wet aangegeven wijze van tenietgaan.*

9.2 Indien Partijen voornemens zijn het Opstalrecht te beëindigen, overleggen Partijen twee jaar voor de einddatum contract met elkaar inzake de wijze van voortzetting van de levering van warmte en koude.

Artikel 10. Kwalitatieve verplichting, kettingbeding

10.1 Alle verplichtingen van een Partij uit hoofde van de onderhavige akte om iets te dulden of niet te doen, worden hierbij voorts overeengekomen als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.

10.2 Indien en voor zover de hiervoor in Artikel 10.1 bedoelde verplichtingen niet kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen, komen Partijen deze verplichtingen hierbij bij wijze van kettingbeding overeen, zodat bedoelde verplichtingen ook zullen overgaan op de rechtsopvolgers van Partijen en derhalve moeten die bepalingen aan de rechtsopvolger(s) van Partijen worden opgelegd, zulks – bij overtreding of niet-nakoming daarvan – op verbeurte van de andere Partij van een boete gelijk aan een bedrag ter grootte van vijfduizend euro (EUR 5.000), zonder dat daartoe een voorafgaande ingebrekestelling is vereist en overigens onverminderd het recht van die Partij nakoming te vorderen."

- d.** de akte van levering en vestiging erfdienstbaarheden verleden op negenentwintig april tweeduizend vijftientig voor mr. C.J. van Oevelen, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers op negenentwintig april tweeduizend vijftientig in deel 91092 nummer 112, waarin het navolgende woordelijk is opgenomen:

OVERWEGINGEN:

- (1).** BPD voert in Arnhem een gebiedsontwikkeling onder de naam *Nieuwe Kade Kwartier*. Deze gebiedsontwikkeling omvat onder

meer het voormalige Coberco-terrein waarop twee deelgebieden worden ontwikkeld; *De Melkfabriek en Cobercokwartier*. Binnen het Cobercokwartier worden verschillende blokken met (hoofdzakelijk) woningen ontwikkeld en gerealiseerd. Op dit moment ligt de ontwikkeling van Blok B (*De Melkontvangst*) voor. Dit blok wordt hierna gedefinieerd als: **De Melkontvangst**.

- (2). *Het (auto)parkeren voor De Melkontvangst vindt plaats in een parkeergarage op de begane grond van De Melkontvangst en de naastgelegen parkeerhub. Autoverkeer heeft toegang tot deze parkeerhub via deze parkeergarage, over de hellingbaan en over de brug die boven de openbare ruimte is gelegen.*
- (3). *De Melkontvangst wordt gesplitst in appartementsrechten. Bij die splitsing ontstaat een appartementsrecht waarvan het privé gedeelte recht geeft op het uitsluitend gebruik van de parkeergarage inclusief de hellingbaan, tot aan de buitengevel van De Melkontvangst (de hierna te definiëren **Parkeergarage**). De eerder genoemde parkeerhub maakt geen onderdeel uit van deze splitsing in appartementsrechten. Tot deze parkeerhub behoort wel de brug die boven de openbare ruimte is gelegen (hierna tezamen te definiëren als de **Parkeerhub**).*
- (4). *De Parkeergarage en de Parkeerhub vormen na realisatie tezamen één brandcompartiment in de zin van het Bouwbesluit 2012 en delen samen één sprinklerinstallatie. Om deze situatie te reguleren terwijl de Parkeerhub en de Parkeergarage niet tot hetzelfde eigendomsobject behoren, wordt bij deze akte de hierna te definiëren **Erfdienstbaarheid Brandcompartiment** gevestigd. De Erfdienstbaarheid Brandcompartiment wordt gevestigd tussen de Parkeergarage en de Parkeerhub en omvat ook een regeling voor het bestendigen van het aanzicht van het dak van de hellingbaan en het daarop aansluitende dak boven de brug die boven de openbare ruimte gelegen is.*
- (5). *De erfgrans van De Melkontvangst is gelegen op de gevel van het complex. Een aantal woningen binnen De Melkontvangst zal echter beschikken over een zogenaamde Delftse Stoep die buiten de erfgrans van De Melkontvangst zal zijn gelegen op gronden die (in de eindsituatie) eigendom zullen zijn van de gemeente Arnhem. Om het gebruik door de woningeigenaren van die Delftse Stoepen op gemeentegrond te reguleren, wordt bij deze akte de hierna te definiëren **Erfdienstbaarheid Delftse Stoep** gevestigd. Daarnaast worden bij deze akte erfdienstbaarheden gevestigd tot regulering van De Melkontvangst ten opzichte van de omliggende openbare ruimte, voor zover er sprake mocht zijn van een situatie die strijdig zou kunnen zijn met het burennrecht. Daar is tevens onder*

*begrepen de regulering van (openbare) straatverlichting aan de gevel van De Melkontvangst (de hierna te definiëren **Erfdienstbaarheid Burenrecht**)."*

Enzovoorts.

"(c) **Brug:**

*de eigendom van een perceel bouwterrein bestemd om te worden bebouwd / overbouw met de in Overweging (3) genoemde brug, plaatselijk bekend Vecomihof te Arnhem, kadastraal bekend **gemeente Arnhem, sectie D, nummer 6057**. Aan dit perceel zijn voorlopige kadastrale grenzen toegekend en ten aanzien van dit perceel is in de BRK een voorlopige oppervlakte geregistreerd van zesenzeventig vierkante meter (76 m²);"*

Enzovoorts.

"(e) **De Melkontvangst:**

een perceel grond, bestemd voor de realisatie van een gebouw, gelegen aan de Camizhof, Westervoortsedijk en de Badhuisstraat te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie D, nummers 6047, 6049 en 6052, aan al deze percelen zijn grenzen toegekend en ten aanzien van dit perceel is in de BRK een voorlopige oppervlakte geregistreerd van (in totaal) ongeveer vier duizend tweehonderd vijftientachtig vierkante meter (4.285 m²);"

Enzovoorts.

"(k) **Openbare Ruimte:**

*de eigendom van een perceel bouwterrein bestemd om te worden bebouwd wegen en toebehoren en te worden bestemd tot openbare ruimte, plaatselijk bekend Camizhof en Westervoortsedijk te Arnhem, kadastraal bekend **gemeente Arnhem, sectie D, nummers 6048, 6058, 6056, 6060 en 6061**. Aan al deze percelen zijn voorlopige kadastrale grenzen toegekend en ten aanzien van deze percelen is in de BRK een (totale) voorlopige oppervlakte geregistreerd van achthonderd acht vierkante meter (808 m²);"*

Enzovoorts.

"(m) **Parkeergarage:**

dat deel van De Melkontvangst dat bestemd is te worden gebruikt als parkeergarage, met in begrip van de hellingbaan vanaf de begane grond naar de Brug. Deze hellingbaan (en dus de Parkeergarage) is begrenst op de buitengevel van De Melkontvangst;"

Enzovoorts.

"(q) **Parkeerhub:**

het geheel van:

(i) de Brug;

- (ii) eigendom van een perceel bouwterrein bestemd om te worden bebouwd met een parkeerhub, plaatselijk bekend Vecomihof, te Arnhem, kadastraal bekend **gemeente Arnhem, sectie D, nummer 6055**. Aan dit perceel zijn perceel voorlopige kadastrale grenzen toegekend en ten aanzien van dit perceel is in de BRK een voorlopige oppervlakte geregistreerd van één duizend vijfhonderd drie vierkante meter (1.503 m^2);"

Enzovoorts.

"HOOFDSTUK 4. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

BRANDCOMPARTIMENT

Artikel 12. Erfdienstbaarheid Brandcompartiment

- 12.1. Partijen bevestigen hierbij te zijn overeengekomen de Erfdienstbaarheid Brandcompartiment te vestigen. Ter uitvoering van die overeenkomst vestigen Partijen, over en weer, ten behoeve en ten laste van de Parkeerhub enerzijds en ten behoeve en ten laste van De Melkontvangst anderzijds: de Erfdienstbaarheid Brandcompartiment.
- 12.2. De Erfdienstbaarheid Brandcompartiment wordt gevestigd onder de bepalingen als vermeld in dit Hoofdstuk 4 en in Hoofdstuk 7.
- 12.3. De vestiging van de Erfdienstbaarheid Brandcompartiment wordt over en weer door Partijen aanvaard.

Artikel 13. Inhoud Erfdienstbaarheid Brandcompartiment (gelijkwaardigheid, sprinkler, eenheid Hellingbaandak)

- 13.1. De Erfdienstbaarheid Brandcompartiment houdt voor de Gerechtigden de last in:
- (a) te dulden dat al die werken, voorzieningen en installaties (de **Werken**) worden aangebracht, beheerd, gebruikt, in stand gehouden, onderhouden en zo nodig vervangen of verwijderd, die nodig of nuttig (kunnen) zijn om de gelijkwaardige maatregelen tot bescherming tegen brand ten aanzien van zowel de Parkeerhub als de Parkeergarage te bewaren, zodanig dat de Parkeerhub en de Parkeergarage blijvend worden aangemerkt als één brandcompartiment (gelijkwaardigheid brandveiligheid) en om niets te doen dat hier afbreuk aan zou kunnen doen;
- (b) te dulden dat de Parkeerhub is en blijft aangesloten op de sprinklerinstallatie die gelegen is in de Parkeergarage en om, als daartoe noodzaak bestaat (bijvoorbeeld wegens brand, systeemtest of certificering), water af te nemen uit de watervoorraad die daartoe aanwezig is in (de sprinklerruimte van) de Parkeergarage en wel op een zodanige wijze dat deze sprinklerinstallatie functioneel blijft

en bij voortduring blijft voldoen aan de toepasselijke wet- en regelgeving alsmede de eisen die voortvloeien uit de toepasselijke certificering. Deze sprinklerinstallatie omvat niet alleen het leidingwerk, maar ook alle onderdelen die nodig of nuttig mochten zijn voor het behoorlijk functioneren van de sprinklerinstallatie, zoals bijvoorbeeld de brandmeld- en sprinklermeldcentrale inclusief digitale toegang daartoe, de sprinklertank, de pompen, en dergelijke (de **Sprinklerinstallatie**). De Sprinklerinstallatie vormt een onderdeel van de Werken, zoals hiervoor gedefinieerd;

- (c) te dulden dat de Gerechtigden en de personen die daartoe zijn aangewezen, toegang hebben tot elkaars erf – in het bijzonder de sprinklerruimte – voor zover nodig voor de uitvoering van deze erfdienstbaarheid;
- (d) niets te doen dat er toe kan leiden dat het dak boven de hellingbaan (het deel van het dak dat boven de Openbare Ruimte is gelegen en het deel van het dak dat boven de hellingbaan van de Parkeergarage gelegen is) (het **Hellingbaandak**) niet langer aanziet als één geheel.

13.2. Het doel van de Erfdienstbaarheid Brandcompartiment is primair om te borgen dat de Parkeerhub en de Parkeergarage blijvend worden aangemerkt als één brandcompartiment (gelijkwaardigheid brandveiligheid). Uitleg van de bepalingen van de Erfdienstbaarheid Brandcompartiment dient dus te allen tijde plaats te vinden in het licht van dat doel.

Artikel 14. Beheer, Onderhoud.

14.1. De Gerechtigden hebben over en weer de verplichting tot beheer, onderhoud, vernieuwing en/of vervanging van de Werken en - in het bijzonder - de Sprinklerinstallatie, conform de toepasselijke wet- en regelgeving, daaronder ook begrepen de eisen die voortvloeien uit de toepasselijke certificering. Het doel daarbij is dat – in verband met de brandveiligheid - de Werken te allen tijde correct functioneren.

De primaire taak en verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de Gerechtigde tot de Parkeergarage. De Gerechtigde tot de Parkeerhub zal derhalve zelf geen werkzaamheden aan de Werken (laten) verrichten, tenzij (a) de Gerechtigde tot de Parkeergarage, na behoorlijke ingebrekestelling, nalaat om de benodigde werkzaamheden te (laten) verrichten of (b) er sprake is van een calamiteit. In het laatste geval zal de Gerechtigde tot de Parkeerhub de Gerechtigde tot de Parkeergarage zo spoedig en volledig mogelijk informeren over de calamiteit en de

werkzaamheden die in verband daarmee werden uitgevoerd.

Het bepaalde in dit artikellid is van overeenkomstige toepassing op het Hellingbaandak.

14.2. *Als uitvloeisel van de in artikel 14.1 vermelde taak is de Gerechtigde tot de Parkeergarage gehouden een programma en/of begroting voor beheer, onderhoud en vernieuwing casu quo vervanging (doen) vaststellen en hebben. Daarin zal - onder meer - rekening worden gehouden met:*

- periodiek uit te voeren testen;*
- onderhoud door een daartoe gecertificeerd bedrijf;*
- de beschikbaarheid van de Sprinklerinstallatie dient minimaal gelijk te zijn aan de vooraf vastgestelde installatiebeschikbaarheid;*
- het bijhouden van een logboek; en*
- certificering van de Sprinklerinstallatie.*

14.3. *De keuringsrapporten en/of certificaten zullen door de Gerechtigden met elkaar gedeeld worden.*

Artikel 15. Kosten, Risico.

15.1. *De Werken (met in begrip van de Sprinklerinstallatie) zijn voor gezamenlijke rekening en risico van de Gerechtigde tot de Parkeerhub en de Gerechtigde tot de Parkeergarage en wel in verhouding tot het aantal parkeerplaatsen in elk deel.*

15.2. *De Gerechtigde tot de Parkeergarage (als degene die de primaire taak en verantwoordelijkheid heeft voor onderhoud et cetera), is bevoegd per kwartaal een voorschot te zenden voor de bijdrage in de hiervoor vermelde kosten, op voorwaarde dat jaarlijks, binnen zes (6) maanden na afloop van elk kalenderjaar, een overzicht wordt gedeeld van de daadwerkelijk gemaakte kosten. Het aandeel in de daadwerkelijk gemaakte kosten zal vervolgens binnen drie (3) maanden worden verrekend met de in rekening gebrachte voorschotten.*

15.3. *Ongeacht wie van de Gerechtigden een uitkering uit schadeverzekeringen of een schadevergoeding ter zake schade aan de Werken ontvangt, dient deze in onderlinge afstemming aan te wenden voor herstel, ook voor zover de te herstellen Werken zich in het erf van de andere Gerechtigde bevindt.*

HOOFDSTUK 5. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID DELFTSE STOEP

Artikel 16. Erfdienstbaarheid Delftse Stoep

16.1. *Partijen bevestigen hierbij te zijn overeengekomen de Erfdienstbaarheid Delftse Stoep te vestigen. Ter uitvoering van die overeenkomst vestigen Partijen ten behoeve van De Melkontvangst als heersend erf en ten laste van Openbare Ruimte en de Brug anderzijds: de Erfdienstbaarheid Delftse Stoep.*

- 16.2. *De Erfdienstbaarheid Delftse Stoep wordt gevestigd onder de bepalingen als vermeld in dit Hoofdstuk 5 en in Hoofdstuk 7.*
- 16.3. *De vestiging van de Erfdienstbaarheid Delftse Stoep wordt door Partijen aanvaard.*

Artikel 17. Inhoud Erfdienstbaarheid Delftse Stoep

- 17.1. *De Erfdienstbaarheid Delftse Stoep houdt voor de Gerechtigde tot de Openbare Ruimte de last in te gedogen dat zich zogenaamde Delftse Stoepen bevinden in/op de Openbare Ruimte en/of de Brug ten behoeve van De Melkontvangst - en meer specifiek: de betreffende woningen binnen De Melkontvangst waarvan de voorgevel grenst aan de respectievelijke Delftse Stoepen - op de wijze en op de locatie zoals deze zich bij eerste oplevering van De Melkontvangst zullen bevinden.*
- 17.2. *In het bijzonder houdt de Erfdienstbaarheid Delftse Stoep voor de Gerechtigde tot de Openbare Ruimte, respectievelijk de Brug, de verplichting in te gedogen dat de Delftse Stoep door de Gerechtigde tot De Melkontvangst - en meer specifiek: de Gerechtigde tot de woning binnen De Melkontvangst waarvan de voorgevel grenst aan de betreffende Delftse Stoep - wordt gebruikt, onderhouden en zo nodig vernieuwd alsof deze op straatniveau tot het heersend erf zou behoren. In verband hiermee is de Gerechtigde tot het heersend erf gehouden de Delftse Stoep op behoorlijke wijze te onderhouden en dient hij toegang te verlenen en te ontruimen indien dit voor werkzaamheden in de ondergrond noodzakelijk is. De Gerechtigde tot de Openbare Ruimte, respectievelijk de Brug, is in een dergelijke situatie gehouden na afronding van de werkzaamheden de Delftse Stoep (voor haar rekening) achter te laten in minimaal dezelfde staat als waarin dit bij aanvang van de werkzaamheden verkeerde. Het is de Gerechtigde tot het heersend erf niet toegestaan de Delftse Stoep te bebouwen en/of de bij eerste oplevering aanwezige bestrating te verwijderen tenzij ten behoeve van onderhoud of met instemming van de Gerechtigde tot de Openbare Ruimte respectievelijk de Brug.*

HOOFDSTUK 6. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID BURENRECHT

Artikel 18. Erfdienstbaarheid Burenrecht

- 18.1. *Partijen bevestigen hierbij te zijn overeengekomen de Erfdienstbaarheid Burenrecht te vestigen. Ter uitvoering van die overeenkomst vestigen Partijen, over en weer, ten behoeve en ten laste van De Melkontvangst enerzijds en ten behoeve en ten laste van Openbare Ruimte en de Parkeerhub anderzijds: de Erfdienstbaarheid Burenrecht.*
- 18.2. *De Erfdienstbaarheid Burenrecht wordt gevestigd onder de*

bepalingen als vermeld in dit Hoofdstuk 6 en in Hoofdstuk 7.

18.3. *De vestiging van de Erfdienstbaarheid Burenrecht wordt over en weer door Partijen aanvaard.*

Artikel 19. Inhoud Erfdienstbaarheid Burenrecht

19.1. *De Erfdienstbaarheid Burenrecht houdt voor de Gerechtigde tot het dienend erf de last in te gedogen dat de bouwkundige toestand zoals deze bij eerste oplevering van De Melkontvangst, respectievelijk de Parkeerhub zal bestaan wordt gedoogd, ook indien en voor zover die gerealiseerde toestand in strijd mocht zijn met het burenrecht.*

19.2. *In het bijzonder houdt de Erfdienstbaarheid Burenrecht voor de Gerechtigde tot het dienend erf de verplichting in te gedogen dat:*

- (a) zich opstellen, balkons, ramen en lichten bevinden op kortere afstand van het dienend erf dan in de wet is toegelaten, zonder dat daarvoor een van de in de wet genoemde beperkingen geldt;*
- (b) de op het heersend erf te realiseren bebouwing gedeeltelijk boven het dienend erf uitsteekt, bij De Melkontvangst behorende leidingen gedeeltelijk in de Openbare Ruimte zijn aangebracht, versnijdingen van funderingen van de Brug gedeeltelijk in het perceel van De Melkontvangst zijn aangebracht en/of de Brug zelf (deels) inankert in (de opstellen op) het perceel van De Melkontvangst;*
- (c) regenwater en drop overeenkomstig de aan te brengen goten, leidingen en putten op de Openbare Ruimte worden ontvangen, hetgeen onder meer in houdt dat de hemelwaterafvoer van De Melkontvangst aansluit op de hemelwaterafvoorzieningen in de Openbare Ruimte;*
- (d) (openbare) straatverlichting bevestigd is aan de gevels van De Melkontvangst en aangesloten is op leidingnetwerk dat gelegen zal zijn in de Openbare Ruimte. Onderhoud en vervanging dient ook te worden gedoogd.*

HOOFDSTUK 7. ALGEMENE BEPALINGEN ERFDIENSTBAARHEDEN

Artikel 20. Algemeen

20.1. *De Gerechtigde tot een heersend erf dient bij de uitoefening van de betreffende erfdienstbaarheid de nodige zorg te betrachten, mede ter voorkoming van schade aan het dienend erf. Voorts dienen de Gerechtigden bij het uitoefenen van de rechten uit hoofde van de betreffende erfdienstbaarheid, de geldende publiekrechtelijke wet- en regelgeving na te leven.*

20.2. *Alle lasten en belastingen die geheven worden in verband met een dienend erf zijn voor rekening van de Gerechtigde tot dat dienend erf.*

20.3. De Gerechtigde tot het heersend erf en de Gerechtigde tot het dienend erf dienen, over en weer, bij de uitoefening van hun rechten elkaars belangen in acht te nemen, mede ter voorkoming van schade aan de erven."

9.2 Vestiging erfdienstbaarheden

De verschenen personen verklaarden bij deze te verlenen casu quo aan te nemen en door inschrijving van een afschrift van deze akte in de daartoe bestemde openbare registers te vestigen, over en weer voor zover deze erfdienstbaarheden niet bij eerdere akte van levering zijn gevestigd:

ten behoeve en ten laste van het Verkochte en ten behoeve en ten laste van de om het gebouw waar het Verkochte deel van uitmaakt, gelegen strook grond uitmakende een gedeelte van het perceel kadastaal bekend gemeente Arnhem, sectie D nummer @ ter breedte van ongeveer @ meter, de navolgende erfdienstbaarheden:

de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting van de eigenaar van de hiervoor omschreven strook grond, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie D nummer @ (dienende erf) om te dulden zonder schadeloosstelling, dat tengevolge van de uitvoering van het huidige bouwplan, balkons boven het dienend erf uitsteken, casu quo de versnijdingen van de funderingen of de bij het gebouw behorende leidingen gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht;

de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop overeenkomstig de aan te brengen goten, leidingen en putten en mede inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf het overlopende water van de daken van de op het heersend erf gebouwde opstallen te ontvangen;

de erfdienstbaarheid van inbalking en inankering, inhoudende de bevoegdheid voor de eigenaar van het heersende erf om in de gevels zodanige verbindingen te bevestigen als voor de uitvoering en instandhouding van het huidige bouwplan noodzakelijk is.

9.3 Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, zijn vandaag geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster, behoudens voor wat betreft @ de navolgende aantekening:

"@"

Verkoper verklaart dat hem @overigens geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van Koper, onverminderd de hiervoor omschreven mededelingsplicht van Verkoper.

- 9.4 Voor Koper zijn verbindend de bepalingen die zijn opgenomen in de hiervoor vermelde akte van splitsing in appartementsrechten en het daarin van toepassing verklaarde modelreglement, evenals de verdere inhoud van de akte van splitsing en een eventueel huishoudelijk reglement.

Artikel 10

Aanneming en uitdrukkelijke aanvaarding

- 10.1 De in deze akte vermelde en door Verkoper op zich genomen verplichtingen worden bij dezen aan Koper opgelegd, onder dezelfde bepalingen. Deze verplichtingen worden bij dezen door Koper op zich genomen en worden door hem aan zijn rechtsopvolger(s) onder dezelfde bepalingen opgelegd en voor en namens belanghebbende(n) aangenomen.

Verkoper neemt voormelde door Koper op zich genomen verplichtingen bij dezen (voor en namens belanghebbende(n)) aan.

- 10.2 De in deze akte omschreven lasten en beperkingen worden bij dezen, voor zover zulks niet eerder is geschied, uitdrukkelijk door Koper aanvaard.

Artikel 11

Instandhouding eerder gemaakte afspraken

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen vóór de ondertekening van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen. Bij verschil tussen wat er door partijen is overeengekomen en het in deze akte bepaalde, gaat het bepaalde in deze akte voor.

Artikel 12

Ontbindende voorwaarde(n) en opschortende voorwaarde(n) uit onderliggende overeenkomst(en)

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de Koopovereenkomst(en) of in nadere overeenkomsten, die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch Verkoper noch Koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Alle opschortende voorwaarden die (eventueel) zijn overeengekomen in de Koopovereenkomst(en) of in nadere overeenkomsten, die op de koop betrekking hebben, zijn in vervulling gegaan.

Voor zover nodig verklaren Verkoper en Koper bij deze uitdrukkelijk afstand te doen van de opschortende voorwaarde als omschreven in artikel 12 van de Koopovereenkomst, hetgeen eveneens door Verkoper en Koper wordt aanvaard.

Artikel 13

Belastingen

- 13.1 Koper verkrijgt van Verkoper geen roerende zaken.

- 13.2 @KEUZE BLOK WONING@

- i. De Verkoper verklaart dat zij ter zake van de levering van het Verkochte handelt als ondernemer in de zin van artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968.

- ii. Het Verkochte kwalificeert als een bouwterrein in de zin van artikel 11, lid 6, van de Wet op de omzetbelasting 1968.
- iii. Op grond van artikel 11, lid 1, letter a, sub 1, van de Wet op de omzetbelasting 1968 is de levering van het Verkochte door Verkoper aan Koper, van rechtswege aan de heffing van omzetbelasting onderworpen.
- iv. Het Verkochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt. Ter zake van de verkrijging van het Verkochte wordt door koper hierbij een beroep gedaan op de vrijstelling overdrachtsbelasting van artikel 15, lid 1, aanhef en letter a, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. Mitsdien is ter zake van de verkrijging van het Verkochte geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

@EINDE KEUZE BLOK WONING@

@KEUZE BLOK FIETSENSTALLING@

Ter zake van het gedeelte dat ziet op de fietsenstalling is tien vier/tiende procent (10,4%) overdrachtsbelasting verschuldigd ad @. De overdrachtsbelasting is voor rekening van Verkoper.

@EINDE KEUZE BLOK FIETSENSTALLING@

Artikel 14

Woonplaatskeuze

Partijen kiezen ter zake van deze akte en/of de betreffende koopovereenkomst en haar gevolgen, waaronder de fiscale gevolgen, alsmede ter zake van gemelde kwalitatieve verplichting en de inschrijving van deze akte in de daartoe bestemde openbare registers, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

Artikel 15

Volmacht rectificatie

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers van Dirkzwager N.V. om, in geval mocht blijken dat de hiervoor vermelde (kadastrale) omschrijving niet juist is of deze akte anderszins verbetering behoeft, deze akte te rectificeren en voorts ter zake alles meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn.

Koper verleent tevens volmacht aan genoemde gevolmachtigden tot het aanbrengen van verbeteringen en aanvullingen in hypotheekakte(n), welke betrekking hebben op het Verkochte.

Artikel 16

Volmacht wijziging akte(n) van splitsing in appartementsrechten

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers van Greenberg Traurig LLP, kantoor Amsterdam, teneinde, voorzover nodig, tot het wijzigen van de akte van splitsing in appartementsrechten zoals omschreven in artikel 3.2 van deze akte. Van het voornemen tot gebruikmaking van de afgegeven volmacht zal door Greenberg Traurig LLP schriftelijk (waaronder mede begrepen per email) aan de eigenaren moeten worden kennisgegeven onder mededeling van hetgeen zal geschieden. Partijen dienen vervolgens nog een akkoord te geven

op de inhoud van de wijziging van de akte(n) van splitsing in appartementsrechten.

Indien niet binnen twee (2) jaar na oplevering van het gebouw aan alle eigenaren 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.

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE

is verleden te Arnhem op de datum in het begin van deze akte vermeld.

De inhoud van deze akte is aan de verschenen personen zakelijk opgegeven en toegelicht. Hierbij zijn de verschenen personen gewezen op de gevolgen die uit de akte voortvloeien.

De verschenen personen hebben vervolgens verklaard kennis te hebben genomen van de inhoud van de akte en met de inhoud en beperkte voorlezing van deze akte in te stemmen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om