

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Gustav Mahlerlaan 363 te 1082 MK Amsterdam

Vastgesteld op zesentwintig september tweeduizend tweeëntwintig, door mr I.M.B. Balvert, notaris te Amsterdam

Het te veilen registergoed betreft:

1. het voortdurende recht van erfpacht van het (onder-) onderappartementsrecht, eigendom van de gemeente Amsterdam, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vijftiende verdieping met separate berging gelegen in de kelder op niveau -1 van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan de Gustav Mahlerlaan 363, kadastraal bekend als **gemeente Amsterdam, sectie AK, nummer 4937 A-273**, uitmakende het eenhonderd zevenenzestig/zesduizend zevenhonderd vijftachtigste (167/6.785e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit: het onderappartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van negen en veertig (49) woningen met buitenruimte op de tiende tot en met de eenentwintigste verdieping met bijbehorende bergingen in de kelder op het niveau -1 en -2, en verder aan- en toebehoren in voormeld gebouw, plaatselijk bekend als Gustav Mahlerlaan 297 tot en met 393 (oneven nummers), ten tijde van de ondersplitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AK nummer 4937 A-5, uitmakende het zes duizend zeven honderd zes en tachtig/twaalf duizend vijf honderd zeven en zestigste (6.786/12.567e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit: het hoofdappartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van vier (4) commerciële ruimten op de begane grond met aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Gustav Mahlerlaan 149, 151, 397 en 399 te Amsterdam, de beheerdersruimte plaatselijk bekend Gustav Mahlerlaan 395 te Amsterdam, de ruimte voor scootmobielen en de entree/hal op de begane grond, alsmede eenhonderd eenentwintig (121) woningen met buitenruimten op de begane grond tot en met de eenentwintigste verdieping, bergingen in de kelder op het niveau -1 en het niveau -2, en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Gustav Mahlerlaan 153 tot en met 393 (oneven nummers) te Amsterdam, ten tijde van de ondersplitsing kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AK, nummer 4937 A-4, uitmakende het twaalfduizend vijfhonderd zevenenzestig/negentienduizend zevenhonderd tweeëntwintigste (12.567/19.722e) onverdeelde aandeel in de hoofdgemeenschap bestaande uit:
 - de percelen plaatselijk bekend Rosy Wertheimstraat 4, 6a, 6b, 6c, 8a, 8b, 8c, 10a, 10b, 10c, 12a, 12b, 12c, 14a, 14b, 14c, 16a, 16b, 18a en 18b, Leo Smitstraat 5a, 5b, 5c, 5d, 7a, 7b, 7c, 9a, 9b, 9c, 11a, 11b, 11c, 13a, 13b, 13c, 15a, 15b, 15c, 17a, 17b, 19a en 19b en Gustav Mahlerlaan 149 tot en met 399 (oneven nummers) te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AK, nummers:
 - 4920, groot dertien centiare (13ca), welk perceel belast is met het zakelijk recht van opstal nutsvoorzieningen als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek ten behoeve van Liander Infra N.V.;
 - 4934, groot twee are negenendertig centiare (2a 39ca);
 - 4935, groot achttien are zesendertig centiare (18a 36ca);
 - 4931, groot vijf are achtenzeventig centiare (5a 78ca);aan welke percelen met nummers 4920, 4934, 4935 en 4931 door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte zijn toegekend; ten aanzien van welke percelen met nummers 4920, 4931 en 4934 een besluit op grond van artikel 110I Wet Geluidhinder ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers op twintig september tweeduizend twaalf in register Hypotheken 4 deel 61837 nummer 143 is ingeschreven; en
 - het op voormelde percelen en de gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AK nummer 4519 en 4932, een en ander zoals aangegeven op de als bijlage 1 nummer 2015-352 de dato dertien april tweeduizendzestien aan de hierna te vermelden akte van hoofdsplitsing gehechte uitgiftetekening, te realiseren complex, plaatselijk bekend als Blok 4 (Gershwin), na gereedkomen van de bouw bestaande uit woningen met bergingen, commerciële ruimten en een ondergrondse stallingsgarage, hierna ook te noemen: "Gebouw", waarbij geldt dat het gedeelte van vorenbedoelde ondergrondse stallingsgarage, voor zoveel

- gelegen op de gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AK nummer 4519 en 4932, door natrekking onderdeel van het Gebouw uitmaakt;
2. het voortdurende recht van erfpacht van het onderappartementsrecht, eigendom van de gemeente Amsterdam, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats gelegen in de kelder op niveau -2, gelegen aan de Leo Smitsstraat te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Amsterdam, sectie AK, complexaanduiding 4937-A, appartementsindex 112**, uitmakende het één/éénhonderd tweeëntwintigste (1/122e) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het hoofdappartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsgarage met stallingsplaatsen in de kelder op niveau -1 en niveau -2, de in/uitrit op de begane, grond, de hellingbanen, de speedgate, de fietstrappen en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Leo Smitstraat 5a te Amsterdam, ten tijde van de ondersplitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AK, complexaanduiding 4937-A, appartementsindex 3, uitmakende het drie duizend acht honderd vijf en twintig/negentien duizend zeven honderd twee en twintigste (3.825/19.722e) onverdeelde aandeel in de onder 1. gemelde hoofdgemeenschap;
 3. het voortdurende recht van erfpacht van het onderappartementsrecht, eigendom van de gemeente Amsterdam, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats gelegen in de kelder op niveau -2, gelegen aan de Leo Smitsstraat te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Amsterdam, sectie AK, complexaanduiding 4937-A, appartementsindex 111**, uitmakende het één/éénhonderd tweeëntwintigste (1/122e) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het hoofdappartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsgarage met stallingsplaatsen in de kelder op niveau -1 en niveau -2, de in/uitrit op de begane, grond, de hellingbanen, de speedgate, de fietstrappen en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Leo Smitstraat 5a te Amsterdam, ten tijde van de ondersplitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AK, complexaanduiding 4937-A, appartementsindex 3, uitmakende het drie duizend acht honderd vijf en twintig/negentien duizend zeven honderd twee en twintigste (3.825/19.722e) onverdeelde aandeel in de onder 1. gemelde hoofdgemeenschap,
- (het "**Registrer**goed"), daaronder begrepen de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 3. Veilingvoorwaarden

Op deze openbare verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (de "**AVVE**"), opgenomen in een notariële akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129, welke worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en van toepassing te zijn, voor zover daarvan bij deze akte niet uitdrukkelijk wordt afgeweken.

Op deze openbare verkoop zijn bovendien van toepassing de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden.

HOOFDSTUK II. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Artikel 1. Wijze van veiling/Organisatie van de veiling

In afwijking van de AVVE komt artikel 3 lid 1 AVVE te luiden als volgt:

1. De veiling geschiedt in een zitting bij inzet en afslag en wel op eenendertig oktober tweeduizend tweeëntwintig om achttien uur (18.00 uur), in "Café Restaurant Dauphine" gelegen aan het Prins Bernhardplein 175 te (1097 BL) Amsterdam.
2. Aan artikel 3 wordt in een lid 9 toegevoegd:
Door de besloten vennootschap Eerste Amsterdamse Onroerend Goed Veiling B.V., gevestigd te Amsterdam, hierna ook: Veilingorganisatie, is een "reglement van orde" vastgesteld ter bevordering van het openbaar en ordelijk functioneren van de Veiling.
3. Lid 1 van artikel 2 vervalt en wordt vervangen door:
De organisatie, voorbereiding en de volledige tenuitvoerlegging van de Veiling berusten bij de Notaris, in samenwerking met de eventueel door Verkoopster aangewezen NVM-makelaar, lid van de Makelaarsvereniging Amsterdam (hierna: MVA), afdeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen, of diens plaatsvervanger mits deze voldoet aan dezelfde criteria ("Directiemakelaar").

Artikel 2. Betaling koopsom

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 onder c AVVE dient de koopsom uiterlijk vier weken na veiling te worden betaald.

Artikel 3. Kosten

Conform het bepaalde in artikel 9 lid 1 van de AVVE komen voor rekening van koper:

- a. de overdrachtsbelasting en de verschuldigde omzetbelasting;
- b. het honorarium van de notaris;
- c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherches;
- d. de kosten van ontruiming.
- e. mutatiekosten vereniging van eigenaars;
- f. de achterstallige bijdragen bij de vereniging van eigenaars die het lopende of voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, op grond van artikel 5:122 lid 3 Burgerlijk Wetboek;
- g. eventueel verschuldigde omzetbelasting over de hiervoor genoemde bedragen.

De onroerende zaak belasting en andere heffingen ter zake van het Registergoed over het lopende jaar, komen voor rekening van de koper vanaf de voor de levering bepaalde dag of zoveel later als ingevolge deze bijzondere veilingvoorwaarden de koopsom moet worden betaald.

Voor een specificatie van het honorarium en de kosten wordt verwezen naar de na te vermelden veilingssite, alsmede www.veilingnotaris.nl en www.eersteamsterdamse.nl.

Artikel 4. Belastingen

Voor zover bekend aan Schuldeiseres is ter zake de verkrijging van het Registergoed acht procent (8%) overdrachtsbelasting, geen omzetbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt volledig voor rekening en risico van Koper.

Indien en voor zover ter zake van de verkrijging van het Registergoed de Koper zich op het standpunt stelt dat het verlaagde tarief van twee procent (2%) als bedoeld in artikel 14 lid 2 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer van toepassing is en/of Koper een beroep wenst te doen op een vrijstelling van overdrachtsbelasting ingevolge het bepaalde in artikel 15 lid 1 onderdeel p van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, dient Koper terstond na gunning, doch uiterlijk voorafgaand aan de betaling van de koopsom, een verklaring aan de Notaris te verstrekken waaruit het voorgenomen gebruik van de woning blijkt en – indien en voor zover van toepassing – dat aan de voorwaarden voor de toepassing van vorenbedoelde vrijstelling wordt voldaan.

Ter zake van de levering van het Registergoed wordt een beroep gedaan op de goedkeuring uit onderdeel 5.4 van het besluit van de staatssecretaris van Financiën van negentien september tweeduizend dertien, nr. BLKB2013/1686, zodat artikel 3 lid 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 buiten toepassing blijft en het Registergoed niet wordt geacht aan en vervolgens door de Notaris te zijn geleverd.

Met het doen van een bieding stemt de Koper expliciet in met de hiervoor omschreven fiscale behandeling en de daaruit voortvloeiende gevolgen en verplichtingen.

Artikel 5. Aanvaarding, gebruikssituatie, ontruiming/overgang risico

De Schuldeiseres heeft een onderzoek ingesteld naar de gebruikssituatie van het Registergoed.

Voor zover aan Schuldeiseres bekend is het Registergoed (mogelijk) in gebruik bij Rechthebbende.

Voor zover bij de Schuldeiseres bekend is er tevens sprake van gebruik door derden.

Volgens informatie van de Basisregistratie Personen de dato zes april tweeduizend tweeëntwintig staan twee personen op het adres ingeschreven. De Schuldeiseres kan niet garanderen dat het Registergoed niet in gebruik is bij derden (niet zijnde de Schuldenaar en de “zijnen”) of verhuurd is aan derden. Verkoopster heeft niet het verlot tot het inroepen van het huurbeding verzocht aan de voorzieningenrechter, omdat Verkoopster hierbij geen belang als bedoeld in 3:264 lid 1 letter b Burgerlijk Wetboek heeft.

De Schuldenaar/Rechthebbende, alsmede degenen die zich op het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing zonder recht of titel in het Registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan Koper, zijn op grond van het bepaalde in artikel 525 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering genooddaakt tot ontruiming.

De Schuldenaar/Rechthebbende zal op vertoon van het voormelde proces verbaal tot ontruiming worden genooddaakt op de wijze als bepaald in de artikelen 556 en 557 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

De Schuldenaar/Rechthebbende is verplicht op grond van het bepaalde in voormelde hypotheekakte casu quo de Algemene Voorwaarden het Registergoed voor de aanvang van de veiling geheel te ontruimen en ter vrije beschikking van de Koper te stellen.

Voor het geval dat het Registergoed toch aan derden in huur of gebruik is afgestaan, zal Schuldeiseres niet aansprakelijk zijn voor het bestaan van een dergelijke overeenkomst en voor de daaruit voortvloeiende gevolgen.

De koper is volledig bekend met het bovenvermelde in artikel 5 en stemt met het doen van een bieding expliciet in met het vorenstaande en accepteert de (juridische) gevolgen daarvan.

Gelet op het bovenstaande is lid 2 van artikel 24 AVVE van toepassing, woordelijk luidend als volgt:

"2. *Indien het Registergoed ten tijde van de levering:*

- *is verhuurd op basis van een huurovereenkomst die niet vermeld is in de Bijzondere Veilingvoorwaarden omdat de Verkoopster niet met deze huurovereenkomst bekend was; of*
- *op andere wijze is verhuurd dan vermeld in de Bijzondere Veilingvoorwaarden,*
komt het risico van de betreffende huurovereenkomst desalniettemin voor rekening van de Koper en aanvaardt de Koper het Registergoed onder gestanddoening van de betreffende huurovereenkomst, onverminderd de eventuele mogelijkheid voor de Koper om de betreffende huurovereenkomst te vernietigen op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek."

Conform het bepaalde in artikel 18 van de AVVE is vanaf het moment van de inschrijving van het proces verbaal van toewijzing het risico van het Registergoed voor de Koper.

Artikel 6. Voorbehoud recht van beraad

Schuldeiseres maakt, tenzij zij blijkt het proces-verbaal van de veiling direct tot gunning overgaat, gebruik van haar recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

Conform het bepaalde in artikel 8 lid 2 van de AVVE eindigt de termijn van beraad de zesde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als de Verkoopster al dan niet mocht hebben gegund.

Van de gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, die op de eerstvolgende werkdag nadat de termijn van beraad is geëindigd, moet zijn verleden en uit welke akte moet blijken aan welkeieder wordt gegund.

Artikel 7. Voldoening kosten / informatieplicht / waarborgsom

In afwijking van artikel 10 AVVE dient de koper uiterlijk een november tweeduizend tweeëntwintig bij de notaris te storten een bedrag ter grootte van tien procent van de koopprijs ter voldoening van de kosten als vermeld onder artikel 9 lid 1 van de AVVE.

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 sub b AVVE dient door de koper uiterlijk vijf werkdagen na de gunning de waarborgsom volgens artikel 12 lid 1 van de AVVE te worden voldaan of dient volgens artikel 12 lid 4 een garantieverklaring te worden afgegeven.

Het in voorgaande alinea's van de onderhavige bepaling 7 gestelde komt te vervallen indien Verkoopster schriftelijk heeft verklaard dat de bedoelde bedragen niet behoeven te worden gestort binnen de daarvoor gestelde termijnen.

Op grond van artikel 14 AVVE dienen bidders, kopers en vertegenwoordigden zich bij de openbare verkoop tegenover de notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen. Bidders dienen hun financiële goedgehoedheid tijdens de openbare verkoop kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstrekkende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deieder "in de veilingzaal" kan ook voorafgaande aan de veiling een internetborg storten, zoals hierna beschreven in artikel 11.15 van deze voorwaarden, in plaats van een financiële goedgehoedheidsverklaring van een geldverstrekkende instelling.

Voor bepaalde met name genoemde kopers heeft Verkoopster bepaald dat zij deze verklaring van goedgehoedheid niet behoeven over te leggen.

Over de gestorte bedragen aan kosten en waarborgsom kan eventueel negatieve rente worden berekend vanaf de dag van ontvangst van de bedragen tot en met de dag van verrekening van de bedragen danwel tot en met de dag van terug storting van de waarborgsom indien de levering danwel gunning geen doorgang vindt.

Artikel 8. Onderhandse biedingen

Na ontvangst door de notaris van een schriftelijk bod door eenieder ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, zendt de notaris een ontvangstbevestiging aan de betreffendeieder. Indien deieder geen ontvangstbevestiging ontvangt kan de reden daarvan zijn, dat het bod de notaris, door welke oorzaak dan ook, niet heeft bereikt. Deieder dient voor het geval hij geen ontvangstbevestiging ontvangt, zelf te informeren bij de notaris of zijn bod de notaris wel heeft bereikt. Indien deieder nalaat te informeren draagt hij zelf het risico voor het geval het bod de notaris niet of niet tijdig heeft bereikt.

Onderhandse biedingen ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering worden geacht te zijn uitgebracht op basis van de bepalingen en voorwaarden als opgenomen in de door de Schuldeiseres aangeleverde en bij mij, notaris, verkrijgbare model koopovereenkomst.

Artikel 9. Inzetpremie

Conform het bepaalde in artikel 7 lid 1 van de AVVE heeft de inzetter recht op inzetpremie. Deze inzetpremie is vóór de veiling door de notaris, in overleg met de Verkoopster en de eventuele Directiemakelaar, vastgesteld.

De inzetpremie bedraagt één procent (1%) van de Inzetsom inclusief eventuele verschuldigde omzetbelasting. Indien de Inzetter omzetbelasting verschuldigd is, is deze in de inzetpremie begrepen. Conform het bepaalde in artikel 7 lid 3 AVVE wordt de inzetpremie uitbetaald aan de inzetter. Indien de Directiemakelaar de Inzetter is, en een Afmijning volgt, heeft deze Inzetter geen recht op Inzetpremie, tenzij de Inzet is gedaan voor een ander dan de Verkoopster.

Inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald.

Deze inzetpremie wordt conform het bepaalde in artikel 9 lid 7 AVVE uit de koopprijs voldaan en komt derhalve voor rekening van Verkoopster.

Artikel 10. Bieden voor een ander

Ten aanzien van artikel 5 van de AVVE, bieden voor een ander, wordt nadrukkelijk gewezen op lid 3, lid 4 en lid 5 woordelijk luidend:

- "3. Deze verklaring dient vóór de betaling van de koopprijs door de Bieder aan de Notaris te worden gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd. Van deze verklaring, bevestiging en de acceptatie bedoeld in lid 4 dient te blijken uit het proces-verbaal van inzet en/of afslag of uit een daartoe door de Notaris op te maken akte de command, waardoor de vertegenwoordigde in de rechten en verplichtingen van de Bieder treedt, alsof hij zelf het bod heeft uitgebracht, onverminderd het hierna in lid 5 bepaalde.
4. De Verkoopster heeft het recht de vertegenwoordigde te accepteren of niet te accepteren. Als de Verkoopster de vertegenwoordigde niet accepteert, wordt de Bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden. Als de Verkoopster de vertegenwoordigde wel accepteert, wordt de vertegenwoordigde geacht zelf het Bod te hebben uitgebracht, behoudens het hierna in lid 5 van dit artikel bepaalde. In dat geval zal de Notaris een Akte de command passeren met vermelding van de vertegenwoordigde.
5. De Bieder is, naast de vertegenwoordigde, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen die op de Koper rusten. Indien de Bieder, ingeval de vertegenwoordigde in verzuim is, de koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend.
Van een en ander dient uit de notariële verklaring van betaling te blijken. Dit lid laat onverlet de rechten die de Bieder eventueel jegens de vertegenwoordigde kan doen gelden."

Artikel 11. Begrippen en voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

11.1 De onderhavige veiling is een zaal-/internetveiling. Het bieden tijdens de veiling kan ook via de website www.openbareverkoop.nl plaatsvinden.

11.2 Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Deelnemer*:
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
2. *Handleiding*:
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op Openbareverkoop.nl.
3. *Notaris*:
de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop.
4. *Openbareverkoop.nl*:
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.
5. *Registratie*:
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden.
6. *Registratienotarissen*:
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de Website(s).

11.3 Aanvulling voorwaarden

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de in de Handleiding

- voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
 3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
 4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
 5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
 6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
 7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
 8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonbaar volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens een of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
 9. De in lid 8 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
 10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 8, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
 - a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

Artikel 12. Afmijnen zonder afroepen

Indien de veilingorganisatie daartoe tijdens de veiling de mogelijkheid biedt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE, de Afmijning door een zaalbieter door het roepen van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was.

Artikel 13. Legitimatieplicht en gegoedheid

1. Lid 1 van artikel 14 van de AVVE vervalt en wordt vervangen door:
De Bieder, de Koper, de vertegenwoordigde en alle anderen die aan de biedingen deelnemen, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, zijn verplicht zich desgevraagd tegenover de Notaris te legitimeren en - indien de Bieder/Koper een rechtspersoon is - aan de Notaris over te leggen een recent uittreksel uit het handelsregister, vermeldende de juiste naam van de rechtspersoon alsmede de bevoegdheid van degene die de rechtspersoon vertegenwoordigt, alsmede al die informatie te verstrekken die nodig is of zal zijn:
 - (i) om te kunnen nagaan of de desbetreffende persoon in staat is tot nakoming van al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de reeds gesloten of nog te sluiten koopovereenkomst met betrekking tot het Registergoed ("de gegoedheid"); en
 - (ii) om op verzoek van de Verkoopster na te gaan of er (wettelijke) bezwaren zijn tegen verkoop en/of Levering van het Registergoed aan de desbetreffende persoon. Iedere Bieder, de Koper en vertegenwoordigde verleent toestemming aan de Notaris die informatie te delen met de Verkoopster.
2. Aan artikel 14 wordt in een nieuw lid 2 toegevoegd:
Bij het ontbreken van de in lid 2 sub i bedoelde informatie wordt de Bieder niet gegoed bevonden, tenzij:
 - hetzij de bieder een NVM-makelaar, lid van de MVA, in zijn plaats bereid vindt als Bieder op te treden;
 - hetzij de Verkoopster of de Directiemakelaar aan de Notaris verklaart met deze Bieder genoeg te nemen.
3. De leden 2 en 3 worden vernummerd naar respectievelijk 3 en 4.
4. Aan artikel 14 wordt in een nieuw lid 5 toegevoegd:
Wordt een Bieder op grond van het hiervoor in dit artikel bepaalde niet gegoed bevonden dan wordt het Registergoed opnieuw in Inzet casu quo in Afslag gebracht.
Op grond van artikel 14 AVVE dienen bidders, Kopers en vertegenwoordigden zich bij de openbare verkoop tegenover de Notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen. Bidders dienen hun financiële gegoedheid tijdens de openbare verkoop kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstreckende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. De bieder "in de veilingzaal" kan ook voorafgaande aan de veiling een internetborg storten, zoals hierna beschreven in artikel 11.15 van deze voorwaarden, in plaats van een financiële gegoedheidsverklaring van een geldverstreckende instelling.
5. Voor bepaalde met name genoemde Kopers heeft Verkoopster bepaald dat zij deze verklaring van gegoedheid niet behoeven over te leggen.

Artikel 14. Vereniging van Eigenaren / splitsing

Op het in de onder(onder)splitsing in appartementsrechten van het onderappartementsrecht met indexnummer A-5 is van toepassing het reglement van de vereniging: "Vereniging van (onder-) ondeigenaars Gustav Mahlerlaan 297 tot en met 393 (oneven nummers), Gebouw Xavier te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam, bestaande uit:

- (a) het modelreglement, vastgesteld bij akte op zeventien januari tweeduizend zes verleden voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Amsterdam) op zestien mei tweeduizend zes in register Hypotheken 4, in deel 19495 nummer 156; en
- (b) het bijzonder reglement van de vereniging van eigenaars als is vastgesteld bij akte van onder(onder)splitsing in appartementsrechten op drie november tweeduizend zestien verleden voor mr. M.G. Brummelhuis, notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Amsterdam) op drie november tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, in deel 69364 nummer 155, en

Op het in de onder(onder)splitsing in appartementsrechten van het

onderappartementsrecht met indexnummer A-3 is van toepassing het reglement van de vereniging: "Vereniging van Ondereigenaars Leo Smitstraat 5a Stallingsgarage te" Amsterdam, gevestigd te Amsterdam. De vereniging kan voorts handelen onder de naam Vereniging van Ondereigenaars Xavier Stallingsgarage", bestaande uit:

- (a) het modelreglement, vastgesteld bij akte op zeventien januari tweeduizend zes verleden voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Amsterdam) op zestien mei tweeduizend zes in register Hypotheken 4, in deel 19495 nummer 156; en*
- (b) het bijzonder reglement van de vereniging van eigenaars als is vastgesteld bij akte van onder(onder)splitsing in appartementsrechten op een juni tweeduizend zestien verleden voor de waarnemer van mr. J.C.Kuiken, notaris te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Amsterdam) op een juni tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, in deel 68375 nummer 25.*

Volgens opgave van de administrateur van de vereniging van eigenaren bedragen de servicekosten voor de woning driehonderd tweeënzeventig euro en achtenzestig cent (€ 372,68) per maand. De achterstallige servicekosten zijn voor het afgelopen en lopende boekjaar tevens voor rekening van de koper. Per een september tweeduizend tweeëntwintig is er geen achterstand.

Het aandeel in het reservefonds voor de woning bedraagt: tweeduizend zeshonderdnegentig euro en zesennegentig cent (€ 2.690,96).

Volgens opgave van de administrateur van de vereniging van eigenaren bedragen de servicekosten voor de twee parkeerplaatsen eenhonderd achtendertig euro en vierenzeventig cent (€ 138,74) per maand. De achterstallige servicekosten zijn voor het afgelopen en lopende boekjaar tevens voor rekening van de koper. Per een september tweeduizend tweeëntwintig is er geen achterstand.

Het aandeel in het reservefonds voor de twee parkeerplaatsen bedraagt: zevenhonderd zesennegentig euro en vierenveertig cent (€ 796,44).

Artikel 15. Erfpachtvoorwaarden

*De uitgifte in erfpacht van het (onder)onderappartementsrecht kadastraal bekend als **gemeente Amsterdam, sectie AK, nummer 4937 A-273** is geschied bij akte van vestiging erfpacht/verticale erfpachtsplitsing op drie november tweeduizend zestien verleden voor genoemde notaris Brummelhuis, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te op drie november tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, in deel 69364, 161, in welke akte het navolgende voorkomt:*

"B. Algemene en Bijzondere Bepalingen

De comparanten, handelende als gemeld, verklaarden dat deze uitgifte in voortdurende erfpacht is geschied onder de navolgende voorwaarden en bepalingen, luidende:

- a. onder de Algemene Bepalingen voor Voortdurende Erfpacht 2000 Amsterdam, zoals deze zijn vastgesteld door de Raad van de gemeente bij zijn besluit van vijftien november tweeduizend, nummer 689 en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers destijds vestiging te Amsterdam op zevenentwintig december tweeduizend in register 4 deel 17109 nummer 37; met welke Algemene Bepalingen partijen verklaarden bekend te zijn en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen en deze uitdrukkelijk te aanvaarden; en*
- b. onder de navolgende Bijzondere Bepalingen, waarin met de "appartementsrechten" en met "terrein" wordt bedoeld: de in na te melden akte(n) van hoofd-, onder- en (onder)ondersplitsing ontstane (onder)onderappartementsrechten en met "Burgemeester en Wethouders": Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam:*
 - 1. Afwijking Algemene Bepalingen 2000*
in afwijking van artikel 7 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 zal het canonpercentage worden vastgesteld op drie procent (3 %) indien bepaling overeenkomstig het in dat lid gestelde, tot een lager canonpercentage zou leiden;
 - 2. de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat:*
 - A. deze zaak vrij is van zakelijke en persoonlijke lasten, voor zover het bestaan daarvan de gemeente redelijkerwijs bekend kon zijn; zulks evenwel behoudens eventuele door verjaring ontstane erfdienstbaarheden zoals die zich uit de feitelijke situatie ter plekke manifesteren;*
 - B. alle rechten en verplichtingen van de gemeente in haar hoedanigheid van appartementseigenaar, zoals deze zijn vastgelegd in de splitsingsakte, overgaan op de erfpachter;*

- C. de eventuele medewerking aan wijzigingen van de splitsingsakte, dan wel opheffing van de splitsing de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders heeft;
 - D. deze zaak bij aanvang van het erfpachtrecht in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de in de bijzondere bepalingen genoemde bestemmingen;
 - E. de in erfpacht uit te geven zaak is belast met het voortdurende recht van opstal ten behoeve van een technische installatie voor nutsvoorzieningen;
- In dit kader:
- 1e verklaart de erfpachter zicht nadrukkelijk bekend met:
 - de voorwaarden die op dit opstalrecht van toepassing is en de beperkingen die dit ten aanzien van de erfpacht met zich meebrengt; en
 - de samenhang tussen het opstalrecht nutsvoorzieningen en de erfpacht met betrekking tot de daarboven op te richten bebouwing;
 - 2e zullen zo mogelijk bij de vestiging van de erfpacht worden gevestigd al zodanige erfdienstbaarheden als noodzakelijk blijken te zijn tussen onderscheiden perceelsgedeelten waarop het opstalrecht en de erfpacht betrekking hebben;
 - 3e zal de gemeente als grondeigenaar met de vestiging van de vorenbedoelde erfdienstbaarheden instemmen overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 3 BW;
- 3a. de appartementsrechten zijn bestemd tot een honderd negen en vijftig (159) meergezinskoopwoningen in de vrije sector van in totaal veertien duizend zes honderd zestig vierkante meter gebruiksvloeroppervlak (14.660m² go) (waarbij geldt dat de meergezinskoopwoningen eveneens als huurwoningen kunnen worden gebruikt), een ondergrondse parkeergarage omvattende een honderd twee en twintig (122)parkeerplaatsen ten behoeve van de bovengelegen woningen, drie honderd zes en dertig vierkante meter bruto vloeroppervlak (336m² bvo) commerciële voorzieningen in de plint en een fietsenstalling van twee honderd twee en negentig vierkante meter bruto vloeroppervlak (292m² bvo);
 - 3b. de erfpachter is verplicht de appartementsrechten overeenkomstig de onder 3a. genoemde bestemming(en) te gebruiken;
 - 4. het terreingedeelte op tekening 2015-352 de dato dertien april tweeduizend zestien aangegeven met puntarcering, gelegen op het dak van de parkeergarage is bestemd tot het gemeenschappelijke gedeelte van het appartementencomplex en dient te worden ingericht en gebruikt als tuin/terras;
 - 5. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:
 - de verplichting de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, tezamen met de zakelijk gerechtigden tot de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten te realiseren conform het door de gemeente goedgekeurde bouwplan;
 - de verplichting om de appartementsrechten overeenkomstig de bestemming(en) te gebruiken; en
 - het verbod het bouwvolume van de in erfpacht uitgegeven appartementsrechten te wijzigen, zoals vermeld in de artikelen 13, 15 en 16 van de Algemene Bepalingen 2000 en de mogelijkheid van herziening van de canon bij wijziging van de bestemming, het gebruik of de bebouwing;
 - 6a. de erfpachter is verplicht met de realisering van het appartementencomplex aan te vangen binnen zes maanden na ingangsdatum van het erfpachtrecht en dient vervolgens voortvarend met de bouw voort te gaan;
 - 6b. tenminste dertien (13) weken voordat de te stichten bebouwing gereed zal zijn, dient de erfpachter er voor te zorgen, dat de onbebouwde gedeelten van het appartementencomplex van bouw materiaal en afval zijn ontdaan, teneinde de betrokken diensten en bedrijven de gelegenheid te geven de nodige distributieleidingen aan te leggen en zo nodig de bestrating aan te leggen;
 - 6c. de realisering van het appartementencomplex en de inrichting van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid binnen veertig (40) maanden na de datum van ingang van het erfpachtrecht;
 - 6d. van het gestelde onder de leden a, b en c mag slechts worden afgeweken na voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders;

- 7a. het terreingedeelte op tekening 2015-352 de dato dertien april tweeduizend zestien aangegeven met lijnarcering gelegen op het dak van de parkeergarage is bestemd tot openbare weg; de erfpachter is verplicht:
- 7b. te gedogen, dat het in 7a. aangegeven gedeelte door de gemeente wordt ingericht en onderhouden, zonder dat de erfpachter uit dien hoofde aanspraak zal kunnen maken op vermindering van de canon of enige andere compensatie;
- 7c. de parkeergarage in verband met de openbare weg gelegen op het dak van de parkeergarage voor eigen rekening en risico voldoende zwaar te construeren en te houden en te onderhouden, rekening houdend met "verkeersbelasting op bruggen" volgens deel 2 van de Eurocode 1 inclusief de nationale bijlagen. (NEN-EN 1991-2 en NEN-EN 1991- 2/NB);
- 7d. er moet gerekend worden met belastingmodel 1 (BM1) volgens tabel 2 uit artikel 4.3 van de NEN EN 1991-2 uitgaande van een verkeersbelasting van 2000 vrachtwagens per rijstrook per jaar uitgaande van Verkeerscategorie 3;
- 7e. de aan te brengen waterdichte afdekking op het in lid 7 a. genoemde gedeelte van het dak van de parkeergarage (tevens ondergrens van het openbare maaiveld) eveneens op het openbaar gebruik af te stemmen;
- 7f. onverminderd de publiekrechtelijke verantwoordelijkheden van de gemeente als wegbeheerder vrijwaart de erfpachter de gemeente van alle aanspraken op schadevergoeding, die derden, gebruikers van de openbare weg, jegens de gemeente zouden kunnen doen gelden wegens geleden schade of letsel ten gevolge van bouwkundige, constructieve en/of andere gebreken van het dak van de onderliggende bouwdelen, de waterdichte afdekking daarvan meegerekend;
- 7g. de gemeente is gehouden aan een tijdelijke opbreking van het maaiveld ten behoeve van noodzakelijk onderhoud aan het dak van de onderliggende bouwdelen medewerking te verlenen; de erfpachter (en de zakelijk gerechtigden tot de overige in het complex gelegen (onder)appartementsrechten) is (zijn) alsdan gehouden schade aan de maaiveldinrichting voor zijn (hun) rekening te herstellen of aan de gemeente te vergoeden;
8. de erfpachter is verplicht om alle benodigde kabels en leidingen aan te sluiten op de Integrale Leidingen Tunnel (hierna te noemen ILT) en de toekomstige doorkoppelingen van de kabels & leidingen naar de naastgelegen blokken (1b en 2b) van cluster I mogelijk te maken.
9. omwille van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van het projectgebied (hierna te noemen cluster 1 Gershwin) worden de parkeergarages in cluster 1 van Gershwin zoveel mogelijk gekoppeld. De erfpachter zal voorzieningen treffen om een koppeling met de parkeergarages van blok 2b en 1b (op tekening 2015-352 de dato dertien april tweeduizend zestien schetsmatig aangegeven) aan de parkeergarage van blok 4 mogelijk te maken. Uitgangspunt is dat het profiel van de Gershwinlaan en de zijstraten niet wordt aangetast en de verkeersdoorstroming gewaarborgd is;
10. de erfpachter dient te gedogen dat ten laste van de in erfpacht uitgegeven appartementsrechten (dienend erf) en ten gunste van het aangrenzende terrein 2b en 1b als heersend erf, dienen te worden gevestigd, rechten van overpad (op tekening 2015-352, de dato dertien april tweeduizend zestien schetsmatig aangegeven) ten behoeve van de ingang, uitgang en doorgang van de in het heersend erf te realiseren parkeergarage. De erfpachter is gerechtigd een vergoeding in rekening te brengen bij de erfpachter ten gunste van wie de erfdienstbaarheid wordt gevestigd. Deze vergoeding mag slechts de werkelijke service- en onderhoudskosten naar rato omvatten;
11. de erfpachter is gerechtigd tot het overbouwen van de aangrenzende, tot het openbaar areaal bestemde gronden en voor het aanbrengen van de zogenaamde gevelpenanten, voor zover dit volgt uit de uitvoering van het bouwplan, waarop door de gemeente een omgevingsvergunning is afgegeven;
12. de erfpachter is verplicht om in het gebouwde een inbandige, gemeenschappelijke fietsenstalling te realiseren, te houden en als zodanig te gebruiken;
13. de erfpachter is verplicht om huishoudelijk afval inbandig in zogenaamde(pers)containers te verzamelen. Bij akte uitgifte in erfpacht op een juni tweeduizend zestien verleden voor een waarnemer van mr. J.C. Kuiken, notaris te Rotterdam, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster in het register Hypotheken 4 in deel 68375 nummer 61, zijn ter gedeeltelijke uitvoering van de hiervoor onder A. gemelde erfpachtaanbieding reeds een honderd tien (110) van de een honderd negen en vijftig (159) meergezinskoopwoningen evenals de een honderd twee en twintig (122) parkeerplaatsen, de commerciële voorziening en de fietsenstalling in erfpacht uitgegeven. Bij de onderhavige akte worden de resterende negen en veertig (49) meergezinskoopwoningen in erfpacht uitgegeven.

C. Bouwblok

De gemeente verklaarde voorts dat in voormeld besluit is vastgesteld, dat:

- a. de bij deze akte in voortdurende erfpacht uitgegeven en aanvaarde appartementsrechten een bouwblok vormen, waarvan de grenzen zullen worden gevormd door de niet gemeenschappelijke kadastrale grenzen van die appartementsrechten;
- b. als datum, met ingang waarvan voor het eerst een in dat bouwblok gelegen appartementsrecht in voortdurende erfpacht is uitgegeven, aan te nemen de datum van ingang waarop het erfpachtrecht van de bij deze akte uitgegeven en aanvaarde appartementsrechten is ingegaan, zijnde een juni tweeduizend zestien;
- c. het eerste erfpachtstijdvak voor het hiervoor omschreven bouwblok derhalve zal eindigen op een en dertig mei tweeduizend zes en zestig;
- d. de halfjaarlijkse termijnen van de canon moeten worden voldaan voor of op de eerste juni en eerste december van elk jaar.

De erfpachter verklaarde daarvan kennis te dragen en een en ander goed te keuren.

D. Keuze van canonbetaling/omzetbelasting/uitstel van betaling

De gemeente en de erfpachter zijn ter zake het onderhavige project overeengekomen dat de eerste koper van het recht van erfpacht van een appartementsrecht bij de akte van levering de navolgende keuzemogelijkheid zal hebben voor de betaling van de canon voor het voortdurende recht van erfpacht:

- jaarlijkse aanpassing van de canon (indexcanon);
- tien jaar vaste canon;
- vijftien jaar vaste canon;
- afkoop van de canon voor het gehele erfpachtstijdvak van vijftig jaar, zijnde de periode van een juni tweeduizend zestien tot en met een en dertig mei tweeduizend zes en zestig.

De voor de onderscheiden keuzemogelijkheden geldende bedragen zijn per (onder)onderappartementsrecht opgenomen in het bij het besluit behorende financieel overzicht, hetwelk aan deze akte is gehecht.

In dit kader heeft de erfpachter aan de gemeente de indexcanon voor de eerste twee erfpachtjaren voor de rechten van erfpacht voldaan, zijnde een bedrag van twee honderd zeven en negentig duizend acht honderd twee en vijftig euro (€ 297.852,00).

Voormelde indexcanon voor de eerste twee erfpachtjaren, alsmede de over de grondwaarde van vier miljoen negen honderd vier en zestig duizend twee honderd veertien euro (€ 4.964.214,00) verschuldigde omzetbelasting ten bedrage van een miljoen twee en veertig duizend vier honderd vier en tachtig euro en vier en negentig eurocent (€ 1.042.484,94) zijn door de erfpachter voldaan door storting op een rekening van de gemeente.

De gemeente verleent de erfpachter hiervoor bij deze kwijting.

E. Verticale erfpachtsplitsing

Voorts komen partijen overeen het bij deze gevestigde voortdurend recht van erfpacht te splitsen in **negen en veertig (49)** voortdurende rechten van erfpacht, elk omvattende een appartementsrecht bestemd tot vrije sector koopwoning met berging, plaatselijk bekend als Gustav Mahlerlaan 297 tot en met 393 (oneven nummers) te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie AK nummer 4937 A-240 tot en met A-288, zulks conform de aanbieding behorende bij voormeld besluit en de aan deze akte te hechten bij voormeld besluit behorende financiële bijlage, welke wordt geacht een integraal onderdeel van de onderhavige akte uit te maken en welke bijlage aan deze akte zal worden gehecht en mee zal worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. De canons en grondwaarden van de hiervoor bedoelde erfpachtrechten zijn per recht van erfpacht vermeld op vorenbedoelde bijlage, welke geacht wordt een integraal onderdeel van deze akte uit te maken."

De uitgifte in erfpacht van de onderappartementsrechten kadastraal bekend als **gemeente Amsterdam, sectie AK, nummer 4937 A, appartementsindices 111 en 112** is geschied bij akte van vestiging erfpacht/verticale erfpachtsplitsing op een juni tweeduizend zestien verleden voor de waarnemer van genoemde notaris Kuiken, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op een juni tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, in deel 68375, 61, in welke akte het navolgende voorkomt:

"Artikel 2 Algemene en bijzondere bepalingen

2.1. Deze uitgifte in erfpacht van de Erfpachtrechten geschiedt onder:

- A. de Algemene Bepalingen, met welke Algemene Bepalingen ZuidSchans verklaart bekend te zijn, waarvan hij een gedrukt exemplaar heeft ontvangen, waarvan hij geen nadere omschrijving verlangt en welke hij hierbij uitdrukkelijk aanvaardt; en

- B. de navolgende bijzondere bepalingen, zoals deze in de Aanbieding zijn opgenomen, woordelijk luidende:
1. Afwijking Algemene Bepalingen 2000
in afwijking van artikel 7 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 zal het canonpercentage worden vastgesteld op 3,00% indien bepaling overeenkomstig het in dat lid gestelde, tot een lager canonpercentage zou leiden;
 2. de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat:
- A. deze zaak vrij is van zakelijke en persoonlijke lasten, voor zover het bestaan daarvan de gemeente redelijkerwijs bekend kon zijn; zulks evenwel behoudens eventuele door verjaring ontstaan erfdienstbaarheden zoals die zich uit de feitelijke situatie ter plekke manifesteren;
- B. alle rechten en verplichtingen van de gemeente in haar hoedanigheid van appartementseigenaar, zoals deze zijn vastgelegd in de splitsingsakte, overgaan op de erfpachter;
- C. de eventuele medewerking aan wijzigingen van de splitsingsakte, dan wel opheffing van de splitsing de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders behoeft;
- D. deze zaak bij aanvang van het erfpachtrecht in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de in de bijzondere bepalingen genoemde bestemmingen;
- E. de in erfpacht uit te geven zaak is belast met het voortdurende recht van opstal ten behoeve van een technische installatie voor nutsvoorzieningen;
- In dit kader:
- 1e verklaart de erfpachter zicht nadrukkelijk bekend met:
- de voorwaarden die op dit opstalrecht van toepassing is en de beperkingen die dit ten aanzien van de erfpacht met zich meebrengt; en
 - de samenhang tussen het opstalrecht nutsvoorzieningen en de erfpacht met betrekking tot de daarboven op te richten bebouwing;
- 2e zullen zo mogelijk bij de vestiging van de erfpacht worden gevestigd al zodanige erfdienstbaarheden als noodzakelijk blijken te zijn tussen onderscheiden perceelsgedeelten waarop het opstalrecht en de erfpacht betrekking hebben;
- 3e zal de gemeente als grondeigenaar met de vestiging van de vorenbedoelde erfdienstbaarheden instemmen overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 3 BW;
- 3a. de appartementsrechten zijn bestemd tot 159 meergezinskoopwoningen in de vrije sector van in totaal 14.660 m² go (waarbij geldt dat de meergezinskoopwoningen eveneens als huurwoningen kunnen worden gebruikt), een ondergrondse parkeergarage omvattende 122 parkeerplaatsen ten behoeve van de bovengelegen woningen, 336 m² bvo commerciële voorzieningen in de plint en een fietsenstalling van 292 m² bvo;
- 3b. de erfpachter is verplicht de appartementsrechten overeenkomstig de onder 3a. genoemde bestemming(en) te gebruiken;
4. het terreingedeelte op tekening 2015-352 d.d. 13-04-2016 aangegeven met puntarcering, gelegen op het dak van de parkeergarage is bestemd tot het gemeenschappelijke gedeelte van het appartementencomplex en dient te worden ingericht en gebruikt als tuin/terras;
5. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:
- ✓ de verplichting de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, tezamen met de zakelijk gerechtigden tot de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten te realiseren conform het door de gemeente goedgekeurde bouwplan,
 - ✓ de verplichting om de appartementsrechten overeenkomstig de bestemming(en) te gebruiken en,
 - ✓ het verbod het bouwvolume van de in erfpacht uitgegeven appartementsrechten te wijzigen, zoals vermeld in de artikelen 13, 15 en 16 van de Algemene Bepalingen 2000 en de mogelijkheid van herziening van de canon bij wijziging van de bestemming, het gebruik of de bebouwing.
- 6a. de erfpachter is verplicht met de realisering van het appartementencomplex aan te vangen binnen zes maanden na ingangsdatum van het erfpachtrecht en dient vervolgens voortvarend met de bouw voort te gaan;
- 6b. tenminste 13 weken voordat de te stichten bebouwing gereed zal zijn, dient de erfpachter er voor te zorgen, dat de onbebouwde gedeelten van het appartementencomplex van bouw materiaal en afval zijn ontdaan, teneinde de betrokken diensten en bedrijven de gelegenheid te geven de nodige distributieleidingen aan te leggen en zo nodig de bestrating aan te leggen;

- 6c. de realisering van het appartementencomplex en de inrichting van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid binnen 40 maanden na de datum van ingang van het erfpachtrecht;
 - 6d. van het gestelde onder de leden a, b en c mag slechts worden afgeweken na voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders.
 - 7a. het terreingedeelte op tekening 2015-352 d.d. 13-04-2016 aangegeven met lijnarcering gelegen op het dak van de parkeergarage is bestemd tot openbare weg.
De erfpachter is verplicht:
 - 7b. te gedogen, dat het in 7a. aangegeven gedeelte door de gemeente wordt ingericht en onderhouden, zonder dat de erfpachter uit dien hoofde aanspraak zal kunnen maken op vermindering van de canon of enige andere compensatie
 - 7c. de parkeergarage in verband met de openbare weg gelegen op het dak van de parkeergarage voor eigen rekening en risico voldoende zwaar te construeren en te houden en te onderhouden, rekening houdend met "verkeersbelasting op bruggen" volgens deel 2 van de Eurocode 1 inclusief de nationale bijlagen. (NEN-EN 1991-2 en NEN-EN 1991-2/NB);
 - 7d. er moet gerekend worden met belastingmodel 1 (BM1) volgens tabel 2 uit artikel 4.3 van de NEN EN 1991-2 uitgaande van een verkeersbelasting van 2000 vrachtwagens per rijstrook per jaar uitgaande van Verkeerscategorie 3;
 - 7e. de aan te brengen waterdichte afdekking op het in lid 7 a. genoemde gedeelte van het dak van de parkeergarage (tevens ondergrens van het openbare maaiveld) eveneens op het openbaar gebruik af te stemmen;
 - 7f. onverminderd de publiekrechtelijke verantwoordelijkheden van de gemeente als wegbeheerder vrijwaart de erfpachter de gemeente van alle aanspraken op schadevergoeding, die derden, gebruikers van de openbare weg, jegens de gemeente zouden kunnen doen gelden wegens geleden schade of letsel ten gevolge van bouwkundige, constructieve en/of andere gebreken van het dak van de onderliggende bouwdelen, de waterdichte afdekking daarvan meegerekend;
 - 7g. de gemeente is gehouden aan een tijdelijke opbreking van het maaiveld ten behoeve van noodzakelijk onderhoud aan het dak van de onderliggende bouwdelen medewerking te verlenen; de erfpachter [en de zakelijk gerechtigden tot de overige in het complex gelegen (onder)appartementsrechten] is [zijn] alsdan gehouden schade aan de maaiveldinrichting voor zijn [hun] rekening te herstellen of aan de gemeente te vergoeden;
 - 8. De erfpachter is verplicht om alle benodigde kabels en leidingen aan te sluiten op de Integrale Leidingen Tunnel (hierna te noemen ILT) en de toekomstige doorkoppelingen van de kabels & leidingen naar de naastgelegen blokken (1b en 2b) van cluster I mogelijk te maken.
 - 9. omwille van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van het projectgebied (hierna te noemen cluster 1 Gershwin) worden de parkeergarages in cluster 1 van Gershwin zoveel mogelijk gekoppeld. De erfpachter zal voorzieningen treffen om een koppeling met de parkeergarages van blok 2b en 1b (op tekening 2015-352 d.d. 13-04-2016 schetsmatig aangegeven) aan de parkeergarage van blok 4 mogelijk te maken. Uitgangspunt is dat het profiel van de Gershwinlaan en de zijstraten niet wordt aangetast en de verkeersdoorstroming gewaarborgd is;
 - 10. de erfpachter dient te gedogen dat ten laste van de in erfpacht uitgegeven appartementsrechten (dienend erf) en ten gunste van het aangrenzende terrein 2b en 1b als heersend erf, dienen te worden gevestigd, rechten van overpad (op tekening 2015-352, d.d. 13-04- 2016 schetsmatig aangegeven) ten behoeve van de ingang, uitgang en doorgang van de in het heersend erf te realiseren parkeergarage. De erfpachter is gerechtigd een vergoeding in rekening te brengen bij de erfpachter ten gunste van wie de erfdienstbaarheid wordt gevestigd. Deze vergoeding mag slechts de werkelijke service- en onderhoudskosten naar rato omvatten;
 - 11. de erfpachter is gerechtigd tot het overbouwen van de aangrenzende, tot het openbaar areaal bestemde gronden en voor het aanbrengen van de zogenaamde gevelpenanten, voor zover dit volgt uit de uitvoering van het bouwplan, waarop door de gemeente een omgevingsvergunning is afgegeven;
 - 12. de erfpachter is verplicht om in het gebouwde een in pandige, gemeenschappelijke fietsenstalling te realiseren, te houden en als zodanig te gebruiken:
 - 13. de erfpachter is verplicht om huishoudelijk afval in pandig in zogenaamde(pers)containers te verzamelen. U dient ervoor te zorgen dat de uit de Algemene Bepalingen 2000 en uit de bijzondere bepalingen voortvloeiende rechten en verplichtingen ook op de feitelijke gebruikers(s) van toepassing zullen zijn."
- Voorts staat in gemelde akte tot levering (deel 70090 nummer 47) nog het volgende vermeld:
- "3. De rechten van erfpacht zijn voortdurend. De rechten van erfpacht zijn ingegaan op één juni tweeduizend zestien.

De canons dienen in halfjaarlijkse termijnen bij vooruitbetaling te worden voldaan op eerste juni en eerste december van elk jaar.

4. Voorts verklaarden partijen ten aanzien van de erfpacht het navolgende:
de gemeente en de verkoper zijn ter zake het verkochte overeengekomen dat de koper de navolgende keuzemogelijkheid heeft voor de betaling van de canonbedragen:
- jaarlijkse aanpassing van de canon (indexcanon);
 - tien jaar vaste canon;
 - vijftien jaar vaste canon;
 - afkoop van de canon voor het gehele erfpachttijdvak van vijftig jaar, zijnde de periode van één juni tweeduizend zestien tot en met eenendertig mei tweeduizend zesenzeestig.

In dit kader heeft de verkoper aan de gemeente de indexcanons voor de eerste twee erfpachtjaren voldaan.

De koper heeft gekozen voor een jaarlijkse aanpassing van de canon als bedoeld in artikel 7 van de Algemene Bepalingen.

De voor het verkochte B.1 jaarlijks verschuldigde indexcanon van drieduizend zevenhonderd twaalf euro (€ 3.712,00) is gebaseerd op een canonpercentage van drie procent (3 %) en een grondwaarde van eenhonderd drieëntwintigduizend zevenhonderd eenentwintig euro (€ 123.721,00).

De voor het verkochte B.2. jaarlijks verschuldigde indexcanon van tweehonderdvijfenvijftig euro (€ 255,00) is gebaseerd op een canonpercentage van drie procent (3 %) en een grondwaarde van achtduizend vijfhonderd euro (€ 8.500,00).

De voor het verkochte B.3. jaarlijks verschuldigde indexcanon van tweehonderdvijfenvijftig euro (€ 255,00) is gebaseerd op een canonpercentage van drie procent (3 %) en een grondwaarde van achtduizend vijfhonderd euro (€ 8.500,00).

Het privégedeelte van het verkochte B.1. omvat volgens opgave van de gemeente eenhonderd eenenzeestig vierkante meters gebruiksvloeroppervlakte (161 m2 gbo).

Na verloop van ieder jaar tot het einde van het tijdvak, zijnde met een en dertig mei tweeduizend zes en zestig, zal de canon jaarlijks worden aangepast conform artikel 7 van de Algemene Bepalingen. Gedurende het gehele tijdvak is het niet mogelijk te kiezen voor een andere betalingswijze dan die van de jaarlijkse canonaanpassing, behalve indien er voor wordt gekozen de canon(s) voor het resterende tijdvak bij vooruitbetaling te voldoen op de voet van artikel 10 van de Algemene Bepalingen (afkoop)."

De jaarlijkse canon bedraagt voor de periode een juni tweeduizend tweeëntwintig tot en met eenendertig mei tweeduizend drieëntwintig voor indexnummer **273**: drieduizend achthonderdzevenentwintig euro en zevenenzeventig cent (EUR 3.827,77).

De jaarlijkse canon bedraagt voor de periode een juni tweeduizend tweeëntwintig tot en met eenendertig mei tweeduizend drieëntwintig voor indexnummer **111**: tweehonderdtweeënzestig euro en vijfnegentig cent (EUR 262,95).

De jaarlijkse canon bedraagt voor de periode een juni tweeduizend tweeëntwintig tot en met eenendertig mei tweeduizend drieëntwintig voor indexnummer **112**: tweehonderdtweeënzestig euro en vijfnegentig cent (EUR 262,95).

De betaling vindt plaats op 1 juni en op 1 december van elk jaar. Thans is er volgens opgave van de erfverpachter een achterstand:

De achterstand voor indexnummer **273** bedraagt: eenduizend negenhonderddertien euro en negenentachtig cent (EUR 1.913,89) en betreft de periode een juni tweeduizend tweeëntwintig tot een december tweeduizend tweeëntwintig;

De achterstand voor indexnummer **111** bedraagt: eenhonderd eenendertig euro en achtenveertig cent (EUR 131,48) en betreft de periode een juni tweeduizend tweeëntwintig tot een december tweeduizend tweeëntwintig;

De achterstand voor indexnummer **112** bedraagt: eenhonderd eenendertig euro en achtenveertig cent (EUR 131,48) en betreft de periode een juni tweeduizend tweeëntwintig tot een december tweeduizend tweeëntwintig;

Artikel 16. Omschrijving erfdienstbaarheden / bijzondere verplichtingen

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden casu quo aan koper op te leggen bijzondere verplichtingen ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen verwezen naar de hiervoor genoemde akte tot levering, waarin staat vermeld:

"F. Lasten en beperkingen

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

1. een akte van vestiging opstalrecht op een juni tweeduizend zestien verleden voor een waarnemer van voornoemde notaris Brummelhuis, bij afschrift ingeschreven op diezelfde dag ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam in register Hypotheken 4 in deel 68365 nummer 2. Het opstalrecht bestaat uit en is bestemd tot het aanbrengen, in eigendom hebben, houden, gebruiken en onderhouden van een trafoinstallatie ten behoeve van openbare energievoorzieningen en het exclusieve gebruik van een ruimte van dertien vierkante meter bruto vloeroppervlak (13m² bvo), waarin de trafoinstallatie is gevestigd. De op het opstalrecht van toepassing zijnde bepalingen zijn aangehaald in na te melden akte van splitsing en worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en hiervan een integraal onderdeel uit te maken;
2. een akte van splitsing in appartementsrechten op een juni tweeduizend zestien verleden voor een waarnemer van voornoemde notaris Kuiken, bij afschrift ingeschreven op diezelfde dag ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam in register Hypotheken 4 in deel 68375 nummer
3. mede houdende de oprichting van de "Vereniging van Eigenaars Rosy Wertheimstraat 4, 6a, 6b, 6c, 8a, 8b, 8c, 10a, 10b, 10c, 12a, 12b, 12c, 14a, 14b, 14c, 16a, 16b, 18a en 18b, Leo Smitstraat 5a, 5b, 5c, 5d, 7a, 7b, 7c, 9a, 9b, 9c, 11a, 11b, 11c, 13a, 13b, 13c, 15a, 15b, 15c, 17a, 17b, 19a en 19b en Gustav Mahlerlaan 149 tot en 399 (oneven nummers) te Amsterdam"; meer speciaal naar het bij die akte vastgestelde reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek, welke reglement - voor zover bij die akte niet gewijzigd en/of aangevuld - gelijkluidend is aan het modelreglement (met uitzondering van de Annex) vastgesteld bij akte op zeventien januari tweeduizend zes verleden voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op achttien januari tweeduizend zes in register Hypotheken 4 in deel 19399 nummer 166;
3. de akte van ondersplitsing in appartementsrechten van het hoofdappartementsrecht met indexnummer 3, tevens inhoudende de oprichting van de "Vereniging van Ondereigenaars Leo Smitstraat 5a Stallingsgarage te Amsterdam", op een juni tweeduizend zestien verleden voor een waarnemer van voornoemde notaris Kuiken, bij afschrift ingeschreven op diezelfde dag ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam in register Hypotheken 4 in deel 68375 nummer 25;
meer speciaal naar het bij die akte vastgestelde reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek, welke reglement - voor zover bij die akte niet gewijzigd en/of aangevuld - gelijkluidend is aan het "Modelreglement bij ondersplitsing in appartementsrechten" van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, vastgesteld op vijftien mei tweeduizend zes voor een waarnemer van mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam verleden, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op zestien mei tweeduizend zes in register Hypotheken 4, deel 19495, nummer 156;
4. voormelde akte uitgifte in erfpacht op een juni tweeduizend zestien (deel 68375 nummer 61) verleden voor een waarnemer van genoemde notaris Kuiken, inhoudende kwijting de betaling van de canon voor de eerste twee erfpachtjaren, in welke akte voorkomt, woordelijk luidende:

"Artikel 1 Derdenwerking, kwalitatieve verplichting en beding

1.1 Overeenkomstig het bepaalde in artikel 38 van de Algemene Bepalingen komen de Gemeente en ZuidSchans bij deze voorts overeen als volgt:

- a. De Gemeente en ZuidSchans beogen nadrukkelijk derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de Algemene Bepalingen en de in deze akte vermelde bijzondere bepalingen.
- b. Alle verplichtingen van een Partij uit hoofde van de Algemene Bepalingen en de in deze akte vermelde bijzondere bepalingen om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Appartementsrechten en/of de Erfpachtrechten als beperkt recht - voor zover het verplichtingen betreffen niet behorend tot de Erfpachtrechten - worden als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek gevestigd en zullen overgaan op degenen die de Erfpachtrechten verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn.
- c. ZuidSchans zal bij:
 - (i) de overdracht van een of meerdere Erfpachtrechten, of
 - (ii) de bezwaring van een of meerdere Erfpachtrechten of van een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht, zijn verplichtingen uit hoofde van de Algemene Bepalingen en de in deze akte vermelde bijzondere bepalingen - voor zover het verplichtingen betreffen niet behorend tot de Erfpachtrechten als beperkt recht en niet zijnde kwalitatieve verplichtingen als bedoeld onder sub b van dit artikel - ten

behoefte van de Gemeente opleggen en laten aannemen door zijn rechtsopvolger casu quo de beperkt gerechtigde."

enzovoorts

"Artikel 10. Vestiging erfdienstbaarheid Stallingsgarage Gershwin Blok 4

10.1. Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 7 van de bijzondere bepalingen, zoals aangehaald in artikel 2 van deze akte vestigt de Gemeente hierbij ten laste van:

- het gedeelte van de percelen kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie AK nummers 4932 en 4519, zoals met streeparcering aangegeven op de als bijlage 4 aan deze akte gehechte uitgiftetekening nummer 2015-352 de dato dertien april tweeduizend zestien met een opschrift 'Parkeergarage 3503m2 met daarboven de openbare weg', als dienend erf; voormeld gedeelte van de percelen kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie AK nummers 4932 en 4519, hierna te noemen "**Dienend Erf 1**";

en ZuidSchans aanvaardt ten behoeve van:

- de percelen kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie AK nummers 4920, 4934, 4935 en 4931, respectievelijk
- de Erfpachtrechten Gershwin Blok 4 (voor wat betreft de rechten van erfpacht ter zake van de woningen behorende tot het Onderappartementsrecht Woningen Hoogbouw A-5 onder opschortende voorwaarde van de vestiging van vorenbedoelde rechten van erfpacht), als heersend erf; het betreffende gedeelte van de percelen kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie AK nummers 4920, 4934, 4935 en 4931 respectievelijk de Erfpachtrechten Gershwin Blok 4, hierna te noemen "**Heersend Erf 1**";

een erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting van de gerechtigde(n) en gebruikers van het Dienend Erf 1 om te dulden dat de gerechtigde(n) en gebruikers van het Heersend Erf 1 een gedeelte van de Stallingsgarage Gershwin Blok 4 in respectievelijk op het Dienend Erf 1 realiseren, hebben, houden, onderhouden en vernieuwen

10.2. De hiervoor in artikel 10.1 bedoelde erfdienstbaarheid wordt gevestigd onder de navolgende voorwaarden en bedingen:

- a. Ter zake van (de vestiging van) de erfdienstbaarheid is geen vergoeding verschuldigd.
- b. De erfdienstbaarheid is onvoorwaardelijk, niet aan inkorting ontbinding of vernietiging onderhevig.
- c. De erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor onbepaalde tijd.
- d. De erfdienstbaarheid kan niet worden opgezegd
- e. De gerechtigde(n) van het Heersend Erf 1 zijn verplicht te gedogen dat het gedeelte van de percelen kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie AK nummers 4932 en 4519, zoals met streeparcering aangegeven op de als bijlage 4 aan deze akte gehechte uitgiftetekening nummer 2015- 352 de dato dertien april tweeduizend zestien met een opschrift 'Parkeergarage 3503m2 met daarboven de openbare weg', gelegen op het dak van de Stallingsgarage Gershwin Blok 4 bestemd tot openbare weg door de Gemeente wordt ingericht en onderhouden, zonder dat de gerechtigde(n) van het Heersend Erf 1 uit dien hoofde aanspraak zullen kunnen maken op vermindering van de canon of enige andere compensatie
- f. In verband met de openbare weg gelegen op het dak van de Stallingsgarage Gershwin Blok 4 dient de Stallingsgarage Gershwin Blok 4 door de gerechtigde(n) van het Heersend Erf 1 voor eigen rekening en risico voldoende zwaar te worden geconstrueerd, rekening houdend met "verkeersbelasting op bruggen" volgens deel 2 van de Eurocode 1 inclusief de nationale bijlagen (NEN-EN 1991-2 en NEN-EN 1991-2/NB), waarbij wordt gerekend met belastingmodel 1 (BM1) volgens tabel 2 uit artikel 4.3 van de NEN EN 1991-2 uitgaande van een verkeersbelasting van 2000 vrachtwagens per rijstrook per jaar uitgaande van Verkeerscategorie 3.
- g. De aan te brengen waterdichte afdekking op het in sub e genoemde gedeelte van het dak van de Stallingsgarage Gershwin Blok 4 (tevens ondergrens van het openbare maaiveld) dient eveneens op het openbaar gebruik te worden afgestemd.
- h. Onverminderd de publiekrechtelijke verantwoordelijkheden van de Gemeente als wegbeheerder wordt de Gemeente door de gerechtigde(n) van het Heersend Erf 1 gevrijwaard van alle aanspraken op schadevergoeding, die derden, gebruikers van de openbare weg, jegens de Gemeente zouden kunnen doen gelden wegens geleden schade of letsel ten gevolge van bouwkundige, constructieve en/of andere gebreken van het dak van de onderliggende bouwdelen, de waterdichte afdekking daarvan meegerekend.

- i. De Gemeente is gehouden aan een tijdelijke opbreking van het maaiveld ten behoeve van noodzakelijk onderhoud aan het dak van de onderliggende bouwdelen medewerking te verlenen; de gerechtigde(n) van het Heersend Erf 1 zijn alsdan gehouden schade aan de maaiveldinrichting voor hun rekening te herstellen of aan de Gemeente te vergoeden.

Artikel 11. Vestiging erfdienstbaarheid toe- en doorgang stallingsgarages Blok 1B en Blok 2B

11.1. Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 10 van de bijzondere bepalingen, zoals aangehaald in artikel 2 van deze akte vestigt ZuidSchans hierbij ten laste van:

- het gedeelte van de Stallingsgarage Gershwin Blok 4, zoals aangegeven op de als bijlage 4 aan deze akte gehechte uitgiftetekening nummer 2015- 352 de dato dertien april tweeduizend zestien met een opschrift 'Recht van overpad', zoals gelegen op de aangegeven gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie AK nummers 4920, 4934, 4935, 4931, 4932 en 4519 (alle gedeeltelijk), respectievelijk;
- de Erfpachtrechten Gershwin Blok 4 (voor wat betreft de rechten van erfpacht ter zake van de woningen behorende tot het Onderappartementsrecht Woningen Hoogbouw A-5 onder opschortende voorwaarde van de vestiging van vorenbedoelde rechten van erfpacht), als dienend erf; het betreffende gedeelte van de Stallingsgarage Gershwin Blok 4 respectievelijk de Erfpachtrechten Gershwin Blok 4, hierna te noemen "**Dienend Erf 2**";

en de Gemeente aanvaardt ten behoeve van:

- a. het perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie AK, nummer 4518 met het daarop te realiseren (appartementen)complex ("**Registergoed Blok 1B**"); en
- b. de percelen kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie AK, nummers 4018, 4520, 4521 en 4522 met het daarop te realiseren (appartementen)complex ("**Registergoed Blok 2B**"); als heersend erf;

het Registergoed Blok 1B en het Registergoed Blok 2B, hierna gezamenlijk te noemen: "**Heersend Erf 2**";

een erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting van de gerechtigde(n) en gebruikers van het Dienend Erf 2 om te dulden dat de gerechtigde(n) en gebruikers van het Heersend Erf 2 door/via het Dienend Erf 2 komen van en gaan naar de stallingsgarage behorende tot het Registergoed 1B respectievelijk de stallingsgarage behorende tot het Registergoed 2B en de openbare weg Leo Smitstraat en hiertoe gebruik maken van de zich in het Dienend Erf 2 bevindende rijbanen met voorzieningen.

11.2 De hiervoor in artikel 11.1 bedoelde erfdienstbaarheid wordt gevestigd onder de navolgende voorwaarden en bedingen:

- a. Ter zake van (de vestiging van) de erfdienstbaarheid is geen vergoeding verschuldigd.
- b. De erfdienstbaarheid is onvoorwaardelijk, niet aan inkorting ontbinding of vernietiging onderhevig.
- c. De erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor onbepaalde tijd.
- d. De erfdienstbaarheid kan niet worden opgezegd.
- e. De gerechtigde(n) van het Heersend Erf 2 dienen te allen tijde gebruik te kunnen maken van het Dienend Erf 2 en de gerechtigde(n) van het Dienend Erf 2 zijn niet bevoegd het Dienend Erf 2 af te sluiten.
- f. De kosten in verband met de uitoefening van vorenbedoelde erfdienstbaarheid, waaronder de kosten met betrekking tot de toegang tot, de verlichting-, schoonmaak- en onderhoudskosten met betrekking tot de Stallingsgarage Gershwin Blok 4 komen voor rekening van de gerechtigde(n) van de Stallingsgarage Gershwin Blok 4, de gerechtigde van de stallingsgarage behorende tot het Registergoed Blok 1B en de gerechtigde van de stallingsgarage behorende tot het Registergoed Blok 2B naar rato van de zich in de betreffende stallingsgarages bevindende parkeerplaatsen.
- g. De gerechtigde(n) van het Heersend Erf 2 zullen één aanspreekpunt aanwijzen in het kader van de toepassing en uitvoering van de erfdienstbaarheid.
- h. De gerechtigde(n) van het Dienend Erf 2 zullen één aanspreekpunt aanwijzen in het kader van de toepassing en uitvoering van de erfdienstbaarheid. Tot eerste aanspreekpunt namens het Dienend Erf 2 wordt het bestuur van de bij de Akte van Ondersplitsing Stallingsgarage A-3 ontstane vereniging van eigenaars benoemd.
- i. De erfdienstbaarheid zal feitelijk worden uitgeoefend, nadat de respectieve stallingsgarages op het Heersend Erf 2 en op het Dienend Erf 2 zijn gerealiseerd.

Artikel 12. Vestiging erfdienstbaarheid aansluiting stallingsgarage Blok 2B

12.1. Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 9 van de bijzondere bepalingen, zoals aangehaald in artikel 2 van deze akte vestigt ZuidSchans hierbij ten laste van:

- de gedeelten van de Stallingsgarage Gershwin Blok 4, zoals aangegeven op de als bijlage 4 aan deze akte gehechte uitgiftetekening nummer 2015- 352 de dato dertien april tweeduizend zestien met een opschrift 'toekomstige koppeling parkeergarages 2B en 1B', zoals gelegen op de aangegeven gedeelten van het perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie AK nummer 4519 (gedeeltelijk) respectievelijk;
- de Erfpachtrechten Gershwin Blok 4 (voor wat betreft de rechten van erfpacht ter zake van de woningen behorende tot het Onderappartementsrecht Woningen Hoogbouw A-5 onder opschortende voorwaarde van de vestiging van vorenbedoelde rechten van erfpacht), als dienend erf;

de betreffende gedeelten van de Stallingsgarage Gershwin Blok 4, hierna te noemen "**Dienend Erf 3**";

en de Gemeente aanvaardt ten behoeve van:

- het te realiseren (appartementen)complex, zoals gelegen op de percelen kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie AK, nummers 4018, 4520, 4521 en 4522 ("**Registergoed Blok 2B**"), als heersend erf;

het Registergoed Blok 2B, hierna te noemen "**Heersend Erf 3**";

een erfdiensbaarheid inhoudende de verplichting van de gerechtigde(n) van het Dienend Erf 3 om te dulden dat de gerechtigde van het Registergoed Blok 2B aanbouwt tegen het Gebouw en de daarvoor benodigde (constructieve) zaken aanbrengt en houdt aan/op of in het Dienend Erf 3.

12.2. De in artikel 12.1 bedoelde erfdiensbaarheid wordt gevestigd onder de navolgende voorwaarden en bedingen:

- a. Ter zake van (de vestiging van) de erfdiensbaarheid is geen vergoeding verschuldigd.
- b. De erfdiensbaarheid is onvoorwaardelijk, niet aan inkorting ontbinding of vernietiging onderhevig.
- c. De erfdiensbaarheid wordt gevestigd voor onbepaalde tijd.
- d. De erfdiensbaarheid kan niet worden opgezegd.
- e. Indien tot de realisatie van de stallingsgarage behorende tot het Registergoed Blok 2B wordt overgegaan dienen de gerechtigde(n) van het Dienend Erf 3 hiervan tijdig op de hoogte te worden gesteld.
- f. De stallingsgarage behorende tot het Registergoed Blok 2B dient een deugdelijke constructie te hebben. Eventuele overlast ten gevolge van de realisatie van de behorende tot het Registergoed Blok 2B dient zoveel mogelijk te worden beperkt en wel zodanig dat er geen onaanvaardbare belemmeringen zijn voor het gebruik en de bereikbaarheid van het Heersend Erf 3."

4. enzovoorts

5. enzovoorts

"G. Kwalitatieve verplichtingen/kettingbeding

1. Partijen komen ter uitwerking van het bepaalde in de koopovereenkomst ten behoeve van de naamloze vennootschap N.V. Nuon Warmte., of een door haar aan te wijzen rechtsopvolger, hierna te noemen: Nuon Warmte, en ten laste van het verkochte, in het kader van de afname van warmte en koude, de navolgende kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek overeen:

- a. de verplichting van de koper dan wel zijn rechtsopvolger(s) om gedurende de looptijd van de hierna te melden projectovereenkomst het verkochte aan te (doen) sluiten en aangesloten te houden op Warmte en/of Koude van Nuon Warmte;
- b. de verplichting van koper dan wel zijn rechtsopvolger(s) om bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte dan wel bij het verlenen van enig zakelijk-, gebruiks- of genotsrecht op het verkochte, de uit de tussen verkoper en Nuon Warmte gesloten projectovereenkomst warmte en koude voor huishoudelijke en kleinzakelijke verbruikers Gershwin Cluster 1, Blokken 1b, 2b, 3 en 4 ondertekend op zeven februari tweeduizend veertien respectievelijk twee en twintig januari tweeduizend veertien respectievelijk acht en twintig januari tweeduizend veertien, als gehecht aan deze akte, voortvloeiende rechten en verplichtingen aan de opvolgende eigenaar/rechthebbende van het verkochte op te leggen en te bedingen ten behoeve van Nuon Warmte of een door haar aan te wijzen rechtsopvolger(s).

2. Bij niet of onvolledige nakoming door koper of zijn rechtsopvolger(s) van de hiervoor onder 1.a. genoemde kwalitatieve verplichting is de koper of diens rechtsopvolger(s) aan Nuon Warmte een onmiddellijk en zonder rechterlijke tussenkomst een niet voor verrekening vatbare direct opeisbare boete van vijf duizend euro (€ 5.000,00) verschuldigd met bevoegdheid voor Nuon Warmte om

daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de koper of zijn rechtsopvolger(s) te vorderen.

3. Bij niet of onvolledige nakoming door koper of zijn rechtsopvolger(s) van de hiervoor onder 2. genoemde kwalitatieve verplichting is de koper of diens rechtsopvolger(s) aan Nuon Warmte onmiddellijk en zonder rechterlijke tussenkomst een niet voor verrekening vatbare direct opeisbare boete ad tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) verschuldigd per dag te betalen voor elke dag dat de koper zijn rechtsopvolger(s) van het verkochte niet aan de kwalitatieve verplichting voldoet met bevoegdheid voor Nuon Warmte om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de koper of zijn rechtsopvolger(s) te vorderen.
4. De koper of dienst verkrijger zal bij overtreding of niet-nakoming van een of meer der bepalingen van de genoemde alinea's van deze akte in verzuim zijn na het verloop van een in een ingebrekestelling genoemde redelijke termijn, zodat zowel de bedongen boete, als de vergoeding der eventueel meer geleden schade dan terstond zullen kunnen worden gevorderd.
5. Voor de hiervoor omschreven kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen zal nimmer enige vergoeding kunnen worden geëist casu quo verschuldigd zijn.
6. Aan de hiervoor omschreven kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen zijn naast de koper tevens gebonden degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.
7. De hiervoor omschreven kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen gaan alle over op degenen die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen."

Genoemde verplichtingen zullen door Verkoopster aan koper bij de levering worden opgelegd en dienen door Verkoopster ten behoeve van rechthebbende bedoeld in de hiervoor aangehaalde bepalingen voor deze te worden aangenomen.

Artikel 17. Energielabel

De Rechthebbende is verplicht om een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen beschikbaar te stellen aan de koper. Verkoopster verklaart geen eigenaar te zijn geweest van het Registergoed en beschikt derhalve niet over een definitief energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen. De koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de Verkoopster voor alle (eventuele) aanspraken te diens zake. De koper is zich ervan bewust dat indien hij een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

Artikel 18. Publiekrechtelijke beperkingen

Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen vermeld dat er geen aantekening in voormelde openbare registers staat vermeld.

Vorenstaande laat onverlet dat er toch publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Registergoed, welke niet zijn ingeschreven in voornoemde Openbare Registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie.

Artikel 19. Overige aantekeningen

Met betrekking tot de overige bekende aantekeningen ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen verwezen naar:

- een aantekening in voormelde openbare registers ter zake een besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidshinder, afkomstig uit stuk Register Hypotheken 4 deel 61837, nummer 143, ingeschreven op twintig september tweeduizend twaalf; en
- een kwalitatieve verplichting, afkomstig uit Register Hypotheken 4, deel 70090, nummer 47, ingeschreven op vijftien februari tweeduizend zeventien.

Artikel 20. Opkoopbescherming

1. Koper is bekend met de gewijzigde Huisvestingswet die op 1 januari 2022 in werking is getreden, waaraan een tijdelijke regeling, te weten: opkoopbescherming is toegevoegd.
2. Deze regeling geeft gemeenten de bevoegdheid om een opkoopbescherming in te voeren in de vorm van een verbod een woonruimte zonder vergunning in gebruik te geven (verhuren). Bij de invoering van de opkoopbescherming in de lokale huisvestingsverordening moet de betreffende gemeente:
 - (i) het gebied aanwijzen en
 - (ii) de categorie woonruimten omschrijven waarvoor de opkoopbescherming zal gaan gelden.Vanaf het moment dat de opkoopbescherming in de lokale huisvestingsverordening is vastgelegd, is het verboden om zonder vergunning: een woonruimte die:
 - (i) valt binnen de door de gemeente aanwezen categorie en

- (ii) gelegen is binnen het door de gemeente aangewezen gebied, gedurende een periode van vier (4) jaar (ingående op de datum waarop de woonruimte in eigendom wordt verkregen), in gebruik te geven aan derden.
3. De gemeente Amsterdam heeft momenteel ten aanzien van woningen in de gemeente Amsterdam de opkoopbescherming in haar huisvestigingsverordening opgenomen onder de volgende voorwaarde:
- “Met de regeling Opkoopbescherming beschermen we goedkope en middeldure koopwoningen met een WOZ-waarde tot en met vijfhonderd twaalfduizend euro (EUR 512.000,00) tegen opkoop door beleggers. Als u een woning koopt moet u er zelf gaan wonen. U mag de woning 4 jaar lang niet verhuren. Mensen die op zoek zijn naar een koopwoning om zelf in te wonen maken zo meer kans, waaronder starters. Er zijn een aantal uitzonderingen, waaronder verhuren aan uw kinderen. Daarvoor moet u een vergunning of ontheffing aanvragen.*
- Handhaving*
- Als u een woning verhuurt tegen de regels voor opkoopbescherming krijgt u een boete van eenentwintigduizend zevenhonderdvijftig euro (EUR 21.750,00) per woning. Als u een vergunning of ontheffing voor verhuur had kunnen aanvragen is de boete achtduizend zevenhonderd euro (EUR 8.700,00).”*
4. Aangezien de regeling woningen betreft met een WOZ-waarde lager dan vijfhonderdtwaalfduizend euro (€ 512.000,00) is deze regeling momenteel niet van toepassing op het Registergoed.

Artikel 21. Bestemming en gebruik / bodeminformatie

Ten aanzien van de bestemming en het gebruik van het Registergoed / bodeminformatie wordt te dezen verwezen naar:

- (a) de website www.ruimtelijkeplannen.nl;
- (b) de relevante voorschriften van het bestemmingsplan “Gershwin” van de gemeente Amsterdam, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht ([bijlage](#));
- (c) het rapport van het Bodemloket de dato vijftien maart tweeduizend tweeëntwintig, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht ([bijlage](#)).
- (d) voormeld reglement van de vereniging van eigenaars, waarin is vastgesteld dat de bestemming van het Registergoed is:
 - wat het appartementrecht met indexnummer 273 betreft: woning met berging;
 - wat het appartementrecht met indexnummer 111 betreft: parkeerplaats;
 - wat het appartementrecht met indexnummer 112 betreft: parkeerplaats.

Artikel 22. Aanvaarding "As is, where is"

De koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Registergoed zich bevindt en de koper heeft ter zake van deze staat van het Registergoed – behoudens eventuele expliciete garanties/verklaringen in deze akte – geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoopster dan wel de Veilingnotaris.

In aanvulling op het vorenstaande geven de Verkoopster en de Veilingnotaris geen garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij ter zake juistheid van het Registergoed mededelen, of waarvan mededeling achterwege blijft.

Artikel 23. Uitdrukkelijke aanvaarding lasten en beperkingen

Koper dient uitdrukkelijk de hiervoor vermelde lasten en beperkingen, alsmede die lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en hiervoor niet zijn vermeld bij de levering te aanvaarden, alsmede die erfdienstbaarheden ten laste van het Registergoed die niet zijn ingeschreven in vorengenoemde openbare registers.

Artikel 24. Woonplaatskeuze

Partijen kiezen woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.