

Zaaknummer: 68454.01 PR

Heden, * verschenen voor mij, Mr Pieter Pieltjes, notaris met plaats van vestiging Nunspeet:

- I. * te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Fervet Opus Vastgoed B.V.**, statutair gevestigd te Nunspeet, feitelijk gevestigd te 8071 SE Nunspeet, Pascalweg 11 b, ingeschreven in de registers van de Kamer van Koophandel onder nummer 74084453;
Fervet Opus Vastgoed B.V., voornoemd, hierna te noemen: "**Eigenaar**";
- II. * te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Mitsubishi Elevator Europe B.V.**, statutair gevestigd te Veenendaal, feitelijk gevestigd te 3905 TD Veenendaal, Schietboom 20, ingeschreven in de registers van de Kamer van Koophandel onder nummer 30022258
Mitsubishi Elevator Europe B.V., voornoemd, hierna te noemen: "**Opstaller**".

OVERWEGINGEN

A. Perceel

Eigenaar is gerechtigd tot:

een perceel bouwterrein, bestemd voor de realisatie van een appartementencomplex, gelegen in deelplan Laak 2.b Laakse Tuinen, Project "Tuin 11" in plangebied "Vathorst" te Amersfoort, **kadastraal bekend** gemeente Hoogland, sectie O nummer 4352, van welk perceel de voorlopige kadastrale grenzen zijn bepaald en de oppervlakte circa acht (8) are veertig (40) centiare bedraagt;
hierna te noemen: "**Perceel**".

Uitmeting van het gekochte

De hiervoor vermelde percelen betreffen gehele kadastrale percelen met voorlopige kadastrale grenzen, waarvoor het vaststellingstarief splitsing voorlopige kadastrale grenzen en het verificatietarief reeds in rekening zijn gebracht bij de overdracht van het gekochte zoals hierna vermeld onder B, derhalve zal door het kadaster géén vaststellingstarief en verificatietarief in rekening worden gebracht.

B. Verkrijging Opstalrecht

Het Perceel is door Fervet Opus Vastgoed B.V., voornoemd, in eigendom verkregen door de inschrijving ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare registers * op * in register Hypotheken 4 deel * nummer *, van een afschrift van een akte van *, houdende kwijting voor de koopsom en afstand van de rechten om ontbinding te vorderen, op * verleden voor Mr *, notaris te *.

C. Ontwikkeling Project, Liftschachten

1. Eigenaar ontwikkelt op het Perceel een appartementengebouw, bestaande uit vierentwintig woonruimtenen verdere aanhorigheden, gelegen in het project "De Markant", te Vasthorst-Amersfoort, hierna te noemen: ("**het Gebouw**").
2. Eigenaar heeft in het Gebouw voor eigen rekening en risico liftschachten (en indien van toepassing liftmachinekamers) gerealiseerd, ter plaatse als met * is aangeduid op de als **Bijlage 1** aan deze akte gehechte demarcatietekening ("**Liftschachten**").
3. Opstaller zal in de Liftschachten één (1) liftinstallatie installeren, zoals deze liftinstallatie met * is aangeduid op Bijlage 1 ("**Liftinstallatie**").
4. Eigenaar en Opstaller zijn overeengekomen dat Eigenaar ten behoeve van Opstaller een zelfstandig recht van opstal op * een gedeelte van het Perceel (te weten de liftschacht en indien van toepassing de liftmachinekamer(s)) zal vestigen, inhoudende het recht om in en op het Gebouw de Liftinstallatie aan te brengen, in eigendom te hebben, te houden, te onderhouden, te repareren en zo nodig te vernieuwen.
Voormelde overeenkomst is neergelegd in een op * door Eigenaar en op * door

Opstaller ondertekende onderhandse akte, waarvan een kopie (zonder bijlagen) aan deze akte is gehecht als **Bijlage 2 "Overeenkomst"**).

VESTIGING OPSTALRECHT

Eigenaar en Opstaller komen overeen:

Artikel 1. Vestiging Opstalrecht, bevoegdheden

- 1.1. Ter uitvoering van de Overeenkomst vestigt Eigenaar hierbij ten behoeve van Opstaller, gelijk Opstaller hierbij aanvaardt: het zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek op het Perceel ("**Opstalrecht**").
- 1.2. Het Opstalrecht houdt in de bevoegdheid van Opstaller om in en op het Gebouw, en dan met name in de Liftschacht, de Liftinstallatie(s) aan te brengen, in eigendom te hebben, te houden, te onderhouden, te repareren en zo nodig te vernieuwen.

Artikel 2. Duur

- 2.1. Het Opstalrecht gaat in op heden wordt gevestigd voor onbepaalde tijd, met dien verstande dat het Opstalrecht kan eindigen op de in de wet en de in deze akte genoemde gronden.

Artikel 3. Retributie, omzetbelasting

- 3.1. Opstaller is voor het Opstalrecht geen retributie of andere vergoedingen verschuldigd aan Eigenaar.
- 3.2. Eigenaar verklaart dat hij ondernemer is in de zin van artikel 7 lid 1 van de Wet op de omzetbelasting 1968, maar dat Opstaller geen vergoeding aan Eigenaar verschuldigd is voor het Opstalrecht, zodat niet sprake is van een levering van goederen of dienst, die onder bezwarende titel wordt verricht zoals bedoeld in artikel 1 onderdeel a van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat Eigenaar geen omzetbelasting verschuldigd is wegens de vestiging van het Opstalrecht.
- 3.3. De overdrachtsbelasting ter zake van de verkrijging van het Opstalrecht is indien verschuldigd – voor rekening van Eigenaar.
- 3.4. De notariële kosten wegens de vestiging van het Opstalrecht, de over die kosten verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van Eigenaar.

Artikel 4. Risico

- 4.1. Het risico van de Liftinstallaties is casu quo blijft voor Opstaller, met dien verstande dat de Liftinstallaties gedurende de looptijd van de Overeenkomst voor risico van Eigenaar zijn.

Artikel 5. Zakelijke lasten

- 5.1. Alle zakelijke lasten (onroerende zaakbelasting, waterschapslasten en rioolrecht) die met betrekking tot de Liftinstallaties respectievelijk het Opstalrecht worden geheven of zullen worden geheven, komen vanaf heden voor rekening van Opstaller.
- 5.2. Indien Eigenaar lasten heeft voldaan die op grond van het in het vorige lid bepaalde voor rekening van Opstaller komen, zal Eigenaar daarvan mededeling doen aan Opstaller, die verplicht is binnen een maand na ontvangst van een kopie van de betreffende factuur en een betalingsbewijs het desbetreffende bedrag aan Eigenaar te vergoeden.

Artikel 6. Garanties

- 6.1. Eigenaar garandeert dat zijn recht tot eigendom van het Perceel onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook.
- 6.2. Voorts garandeert Eigenaar dat:
 - a. het Perceel niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheeken of inschrijvingen daarvan dan wel met andere beperkte rechten, behoudens de in deze akte vermelde;
 - b. het Perceel niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen en andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de in deze akte vermelde;

- c. het Perceel niet belast is met publiekrechtelijke beperkingen, behoudens de in deze akte vermelde.

Artikel 7. Gebruik

- 7.1. Het is Opstaller niet geoorloofd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Eigenaar:
 - a. de Liftinstallaties te slopen;
 - b. andere (bouw)werken op te richten dan de Liftinstallaties;
 - c. de Liftinstallaties hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk van bestemming te wijzigen; en
 - d. het Perceel mede te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van voorwerpen, waarvan naar het oordeel van Eigenaar gevaar, schade of hinder te duchten is.
- 7.2. Eigenaar mag zijn toestemming niet op onredelijke voorwaarden onthouden en kan (financiële) voorwaarden verbinden aan de in dit artikel bedoelde toestemming.

Artikel 8. Onderhoud

- 8.1. Opstaller is verplicht de Liftinstallaties in goede staat te onderhouden, overeenkomstig hetgeen daarover is bepaald in de Overeenkomst.

Artikel 9. Einde Opstalrecht

- 9.1. Opstaller is bevoegd het Opstalrecht op te zeggen met inachtneming van een termijn van zes (6) maanden.
- 9.2. Eigenaar kan het Opstalrecht uitsluitend opzeggen indien Opstaller in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze akte.

De opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het Opstalrecht in de openbare registers staan ingeschreven.

Eigenaar stelt daarbij tevens de dag vast, waarop het recht geëindigd zal zijn en het Perceel te zijner vrije beschikking moet worden gesteld, welke dag tenminste één maand na de dagtekening van het exploit zal dienen te liggen.

Artikel 10. Wegnemingsrecht

- 10.1. Opstaller heeft tijdens de duur van het Opstalrecht en/of bij het einde daarvan uitsluitend de bevoegdheid de Liftinstallaties, voor zover door hemzelf of een rechtsvoorganger aangebracht of van Eigenaar tegen vergoeding van de waarde overgenomen, geheel dan wel gedeeltelijk weg te nemen indien dat wegnemingsrecht voortvloeit uit de Overeenkomst.

Artikel 11. Vergoedingsrecht bij einde Opstalrecht

- 11.1. Opstaller heeft uitsluitend recht op vergoeding van de waarde van de Liftinstallaties ten tijde van de beëindiging van het Opstalrecht indien dat vergoedingsrecht voortvloeit uit de Overeenkomst. Op de vergoeding komt in mindering hetgeen Opstaller aan Eigenaar uit hoofde van het Opstalrecht eventueel nog dient te voldoen, de kosten daaronder begrepen.

Artikel 12. Overdracht Overeenkomst

- 12.1. Eigenaar en Opstaller zijn blijkens de Overeenkomst overeengekomen dat Eigenaar bij overdracht van het Perceel verplicht is om zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst over te dragen aan de verkrijger bij wijze van contractsovername als bedoeld in artikel 6:159 van het Burgerlijk Wetboek.
- 12.2. Eigenaar heeft deze verplichting bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het Perceel alsmede bij de vestiging van een beperkt recht - het recht van hypotheek uitgezonderd daarop, op straffe van een direct opeisbare boete van [***invullen bedrag gelijk aan tweemaal de restwaarde op de Startdatum] euro (**€ [bedrag]) ten behoeve van Opstaller of zijn rechtsopvolgers, onverminderd het recht van Opstaller om alsnog nakoming te vragen en/of vergoeding van verdere schade. Voormelde boete zal jaarlijks worden geïndexeerd overeenkomstig het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te publiceren "CPI o.b.v. CAO lonen", op basis van tweeduizend zes is

honderd (2006=100). Komt de "CPI o.b.v. CAO lonen" te vervallen, dan zullen deze bedragen worden geïndexeerd aan de hand van andere vergelijkbare prijsindices.

Artikel 13. Privaatrechtelijke lasten en beperkingen

13.1. Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen met betrekking tot het Perceel, wordt te dezen verwezen naar de hiervoor onder B voormelde akte van levering (deel * nummer * waarin het navolgende woordelijk voorkomt:

***** als (concept) leveringsakte (aankoop Fervet), dan bepalingen citeren****

einde citaat

Artikel 14. Publiekrechtelijke lasten en beperkingen

14.1 Eigenaar zijn met betrekking tot het Registergoed geen publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen bekend.

Artikel 15. Overeenkomst, uitwerken ontbindende voorwaarden

16.1. Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen Eigenaar en _ Opstaller gelden hetgeen blijkt de inhoud van de Overeenkomst tussen hen is overeengekomen.

16.2. Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de Overeenkomst _ of in andere overeenkomsten die op de vestiging van het Opstalrecht betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch Eigenaar noch Opstaller kan zich ter zake van de Overeenkomst of de vestiging van het Opstalrecht nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

16.3. Partijen hebben in de Overeenkomst, onder de opschortende voorwaarde van vestiging van het Opstalrecht, afstand gedaan van het recht de in de Overeenkomst vervatte overeenkomst tot vestiging van het Opstalrecht te ontbinden. Door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de daartoe bestemde openbare registers, zal voormelde opschortende voorwaarde in vervulling gaan.

Artikel 16. Woonplaatskeuze

17.1. Eigenaar en Opstaller verklaren uitdrukkelijk dat zij voor de uitvoering van deze akte, ook voor de fiscale gevolgen, woonplaats kiezen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

Artikel 17. Toepasselijk recht

18.1. Op het in deze akte bepaalde is Nederlands recht van toepassing.

SLOTVERKLARING

A. Overdrachtsbelasting

Opstaller verklaart:

1. dat in verband met de verkrijging van het Opstalrecht geen roerende zaken zijn verkregen;
2. dat de Liftinstallaties door en voor rekening van Opstaller zullen worden aangebracht en dat Opstaller voor zover de Liftinstallaties reeds door hem zijn aangebracht een beroep doet op artikel 15 lid 1 sub i. van de Wet op belastingen van rechtsverkeer;
3. dat de waarde van het Opstalrecht nihil bedraagt; en
4. dat mitsdien in verband met de verkrijging van het Opstalrecht geen overdrachtsbelasting verschuldigd is.

B. Volmachten

Van de volmachtverlening aan de comparanten blijkt uit twee (2) onderhandse akten die als **Bijlage 4** aan deze akte zijn gehecht.

SLOT

WAARVAN AKTE is verleden te Nunspeet op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld. De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden

een conceptakte te hebben ontvangen en van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen en te zijn gewezen op de gevolgen, die voor partijen uit de akte voortvloeien. Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk _ daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris om

CONCEPT 31-12-2021