

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID/KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

De gemeente is eigenaar van het perceel kadastraal bekend als **gemeente Amsterdam, sectie ***, **nummers ***, ter grootte van ongeveer *, waaraan door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, welk terrein de gemeente voornemens is in erfpacht uit te geven en waarop een gebouw zal worden gerealiseerd, thans bekend als Beethoven Kavel 2. Dit te realiseren gebouw zal ondermeer een ondergrondse stallingsgarage omvatten welke stallingsgarage bouwkundig zal worden aangesloten op de stallingsgarage van het onderhavige gebouw Beethoven Kavel 6&7. De erfpachters/gebruikers van de stallingsgarage onder het gebouw Beethoven Kavel 2 betreden en verlaten deze stallingsgarage via de hellingbaan/rijbaan en inrit van de stallingsgarage Beethoven Kavel 6&7.

Ten behoeve van de aansluiting op en het betreden en verlaten van de stallingsgarage vestigt de Gemeente bij deze, zulks onder de opschortende voorwaarden:

- dat de bouw van de stallinggarage onder het gebouw Beethoven Kavel 2 gestart is, en;
- dat de bouw van de stallingsgarage onder het gebouw Beethoven Kavel 6&7 gestart is, waarbij onder start bouw wordt verstaan het *;
- dat de appartementsgewijze uitgifte in erfpacht van het gebouw Beethoven kavel 6&7 heeft plaatsgevonden;

ten behoeve van voormeld perceel kadastraal bekend als **gemeente Amsterdam, sectie ***, **nummer *** (Beethoven Kavel 2) als heersend erf, en ten laste van het perceel kadastraal bekend als **gemeente Amsterdam, sectie ***, **nummer * A-*** (Beethoven Kavel 6&7) als dienend erf:

de erfdienstbaarheid inhoudende:

- de verplichting van de erfpachter van het dienend erf om te dulden dat de op het heersend erf te realiseren stallingsgarage bouwkundig wordt aangesloten op de op het dienend erf te realiseren stallingsgarage, alsmede;
- de verplichting om te dulden dat de erfpachters/gebruikers (met uitzondering van pakket- en bezorgdiensten) van de op het heersend erf te realiseren stallingsgarage met voertuigen (met uitzondering van fietsers en scooters) gebruik maken van de stallingsgarage op het dienend erf om te komen van en te gaan naar, via de daartoe bestemde inrit, de openbare weg, zoals schetsmatig met kruisarcering is aangegeven op de aan deze akte te hechten tekening de dato *, met kenmerk *;

partijen komen onder gelijktijdige vestiging van voormelde erfdienstbaarheid de navolgende voorwaarden en kwalitatieve verplichtingen overeen:

- a. De erfpachter van het dienend erf dient te voorzien in een (later weer) te maken opening in de kelderwand waarop de erfpachter van het heersend erf de stallingsgarage Beethoven Kavel 2 kan aansluiten.
- b. De erfpachter van het heersend erf dient voor eigen rekening en risico de stallingsgarage onder Beethoven Kavel 2 te realiseren;
- c. De erfpachter van het heersend erf dient voor eigen rekening en risico de ondergrondse verbinding tussen de stallingsgarage onder Beethoven Kavel 2 tot aan de – voorbereide – opening in de stallingsgarage Beethoven Kavel 6&7 te realiseren;
- d. De erfpachter van het heersend erf dient voor eigen rekening en risico de aansluiting van stallinggarage Beethoven Kavel 2 op de stallinggarage Beethoven Kavel 6&7 te realiseren, waaronder het openmaken van de – voorbereide – opening in de kelderwand,

- de aansluiting van de vloer, wanden en parkeerdek en bijbehorende afwerking in en op de stallingsgarage van zowel Beethoven Kavel 2 als stallinggarage Beethoven Kavel 6&7;
- e. De erfpachter van het heersend erf is niet gerechtigd de aansluiting genoemd onder d. eerder te realiseren dan na afstemming met en met verkregen goedkeuring van de erfpachter van het dienend erf. Het ontwerp van de te realiseren aansluiting dient - onder overlegging van de uitvoeringstekeningen en berekeningen en nadere naar het oordeel van de erfpachter van het dienend erf benodigde informatie - minimaal twee maanden voorafgaande aan de realisatie door de erfpachter van het heersend erf schriftelijk ter goedkeuring aan de erfpachter van het dienend erf te worden voorgelegd. Indien de erfpachter van het dienend erf niet binnen 1 maand schriftelijk reageert, dient de erfpachter van het heersend erf bij wijze van herinnering schriftelijk een nieuwe termijn van 1 maand te stellen waarbinnen de erfpachter van het dienend erf dient te reageren op de gevraagde goedkeuring. Indien de erfpachter van het dienend erf niet en/of niet binnen laatstgenoemde termijn aan de erfpachter van het heersend erf schriftelijk heeft meegedeeld dat de gewenste wijzigingen worden goedgekeurd, wordt de goedkeuring in zijn geheel geacht niet te zijn gegeven. De erfpachter van het dienend erf is gerechtigd voorwaarden te verbinden aan zijn goedkeuring. De te stellen voorwaarden kunnen onder meer, doch niet uitsluitend, betrekking hebben op de planning en de doorlooptijd van de werkzaamheden in verband met de realisatie van de aansluiting, de garantie voor de blijvende bereikbaarheid en doorstroming van de (gebruikers van) de stallingsgarage Beethoven Kavel 6&7, mogelijke schade aan de stallingsgarage Beethoven Kavel 6&7 en de invloed van de aansluiting op bouwkundige garanties op de stallingsgarage Beethoven Kavel 6&7. De door de erfpachter van het dienend erf te geven goedkeuring voor de aansluiting, doet niets af aan de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de erfpachter van het dienend erf zoals omschreven onder d..
- De weigering van de goedkeuring of de voorwaarden die aan de goedkeuring worden verbonden door de erfpachter van het dienend erf mogen naar maatstaven van de redelijkheid en billijkheid niet onaanvaardbaar zijn;
- f. Het deel van de stallingsgarage Beethoven Kavel 6&7 dat Beethoven Kavel 2 mag gebruiken blijft onderdeel van het erfpachtrecht van de erfpachter van het dienend erf;
- g. De erfpachter van het heersend erf garandeert dat:
- de stallingsgarage Beethoven Kavel 6&7 te allen tijde toegankelijk blijft gedurende de werkzaamheden ten behoeve van de aansluiting; en
 - de werkzaamheden ten behoeve van de aansluiting conform omgevingsvergunning, op de minst bezwarende wijze en naar de eisen van goed en deugdelijk werk worden uitgevoerd en de aansluiting/overgang na uitvoering van de werkzaamheden waterdicht is en zal blijven. Eventuele lekkages op de overgang van de parkeerkelder Beethoven Kavel 6&7 en de doorgang naar de stallingsgarage Beethoven Kavel 2 worden door de erfpachter van het dienend erf verholpen. Dit gebeurt voor rekening van de erfpachter van het dienend erf;
- h. De realisatie van de aansluiting (koppeling) op de stallingsgarages dient te geschieden overeenkomstig de daartoe te verlenen omgevingsvergunning(en) aangebrachte plaats, aan partijen voldoende bekend, tenzij partijen een andere plaats van aansluiting overeenkomen;
- i. i) na realisering van de aansluiting komen de hieronder onder iii. a, b, e, g, h, j, l en m genoemde werkelijke service- en onderhoudskosten voor gezamenlijke rekening van de erfpachters van het heersend en dienend erf, zulks naar rato van het aantal stallingplaatsen per stallinggarage;
- ii) na realisering van de aansluiting komen de hieronder onder iii. c, d, f, i en k genoemde werkelijke service- en onderhoudskosten voor gezamenlijke rekening van

de erfpachters van het heersend en dienend erf, zulks naar rato van het aantal stallingplaatsen per stallingsgarage waarbij de service- en onderhoudskosten daaraan voorafgaande worden toegerekend aan de inrit met doorgang in de stallingsgarage naar de verhouding van */* zijn de het aantal vierkante meter van de inrit met doorgang in de stallingsgarage van Beethoven Kavel 6&7 in relatie tot het totaal aantal vierkante van de stallingsgarage van Beethoven Kavel 6&7;

- iii) onder deze werkelijke service- en onderhoudskosten worden begrepen de schulden en kosten welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik, behoud, noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen en verzekering van de zaken, indien en voor zover gerealiseerd, en gedeelten die dienen ten behoeve van beide garages en zijn gelegen in de stallingsgarage Beethoven Kavel 6&7, zoals:
 - a. de toegangsweg inclusief de bestrating en het daarboven gelegen dak;
 - b. de riolering, lijngoot onder aan de inrit, vuilwaterafvoerleidingen en pompput inclusief pomp;
 - c. de sprinklerinstallatie, inclusief pompput en vuilwaterriolering, tracing, bouwkundig sprinklerreservoir en techniekruimte voor sprinklerinstallatie;
 - d. de ventilatie-installatie (afzuigventilatoren en ondersteunende stuwdruk ventilatoren) inclusief besturingssysteem (frequentieregelaars, CO/LPG-detectie en ontruimingscomponenten);
 - e. de speedgate(s) inclusief toegangscontrole;
 - f. de elektriciteitskosten van de verlichtingsinstallatie (en noodverlichtingsinstallatie) welke is aangesloten op één elektranet (op gebouw Beethoven Kavel 6&7 met al dan niet een tussenmeter);
 - g. de telefoonaansluiting inclusief abonnementskosten ten behoeve van doormelding van de diverse installaties;
 - h. de hellingbaan (met hellingbaanverwarming) inclusief regelinstallatie;
 - i. brandmeld-/ontruimingsinstallatie inclusief benodigde sturingen;
 - j. de schoonmaakkosten, de toegangscontrole, de verzekeringskosten, de extra administratiekosten;
 - k. het CCTV-systeem;
 - l. overige installaties die dienstbaar zijn aan de toegang, inrit en doorgang;
 - m. alle benodigde elektrotechnische voorzieningen ten behoeve van bovenstaande;
- iv) de service- en onderhoudskosten worden jaarlijks door de (beheerder van de) erfpachter van het dienend erf bij de (beheerder van de) erfpachter van het heersend erf in rekening gebracht;
- j. alle schade die het onmiddellijke gevolg is van de realisatie van de aansluiting genoemd onder d. en gebruik onder i. zal door de veroorzakende erfpachter aan de erfpachter van het beschadigde terrein op zijn kosten dienen te worden hersteld. De erfpachter van het heersend erf dient zich terzake voldoende te verzekeren;
- k. met inachtneming van het hiervoor gestelde draagt de erfpachter van het heersend erf respectievelijk het dienend erf de kosten van realisatie en exploitatie van zijn deel van de stallingsgarage die aan hem toebehoort;
- l. indien partijen met betrekking tot de uitvoering van vorenbedoelde erfdienstbaarheid en/of voorwaarden een geschil hebben, zal het geschil worden voorgelegd aan de Kantonrechter te Amsterdam, op verzoek van de meest gerede partij.

Kettingbeding/aanvaarding

Indien de erfpachter van het heersend erf in strijd handelt met een van deze kwalitatieve verplichtingen verbeurt hij ten bate van de erfpachter van het dienend erf door het enkele feit der overtreding een boete van * voor elke dag gedurende welke hij nalatig is, te voldoen

binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning.

De erfpachter van het heersend erf verplicht zich alle opvolgende erfpachters aan de hiervoor vermelde kwalitatieve verplichtingen, het hiervoor vermelde boetebeding en deze verplichting te binden, op verbeurte van een boete van éénhonderdduizend euro (EUR 100.000,00), ten bate van de erfpachters van het dienend erf en te voldoen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van de erfpachter van het dienend erf. De erfpachter van het heersend erf zal in gebreke zijn door het enkele verloop van een gestelde termijn, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.

Voor de hiervoor omschreven kwalitatieve verplichtingen zal nimmer enige vergoeding kunnen worden geëist casu quo verschuldigd zijn.

Aan de hiervoor omschreven kwalitatieve verplichtingen zijn naast de erfpachter van het heersend erf tevens gebonden degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.

De hiervoor omschreven kwalitatieve verplichtingen gaan allen over op degenen die het heersend erf onder bijzondere titel zullen verkrijgen.