

MODEL LEVERING KAVELS 182, 191, 210 EN 243 PARKWEIDE TE WADDINXVEEN

Heden, +, verschenen voor mij, +, notaris met plaats van vestiging Waddinxveen:

1. +

ten deze handelende als gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, mede kantoorhoudende te 2612 PA Delft, Poortweg 2, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08013158,

gemelde vennootschap: **BPD Ontwikkeling B.V.** hierna te noemen: "**verkoper**",

2. +

hierna +tezamen+ te noemen: "**koper**".

VOLMACHT

Van de volmacht op de comparant(e) sub 1 blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke is gehecht aan een akte van levering op + voor mr R.H. Boertje, notaris te Waddinxveen, verleden, van het bestaan van welke volmacht, mij, notaris, genoegzaam is gebleken.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende:

INLEIDING

Verkoper heeft op de percelen kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen sectie E nummers + tot en met + (aan welke percelen door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en voorlopige kadastrale oppervlakten zijn toegekend), welke percelen plaatselijk zijn gelegen aan en nabij de + te Waddinxveen, een gedeelte van het nieuwbouwproject genaamd: "Parkweide", onderdeel van de Triangel te Waddinxveen, ontwikkeld, welk gedeelte bestaat uit in totaal eenhonderdvier (104) kavels, met daarop te stichten woningen met bijbehoren, welke kavels zijn genummerd 145 tot en met 243, en een tweetal mandelige terreinen te bestemmen tot gemeenschappelijk nut van de eigenaars van de kavels met de nummers + tot en met + en + tot en met + in onderhavig project en een nader te bepalen aantal bouwnummers in de naastgelegen plannen in ontwikkeling.

Verkoper heeft middels daartoe gesloten koopovereenkomsten de kavels grond, waarop de woningen worden gebouwd, verkocht aan de uiteindelijke kopers (in opdracht van wie bedoelde opstallen worden gebouwd krachtens afzonderlijk daartoe gesloten aannemingsovereenkomsten) casu quo zal middels daartoe te sluiten koopovereenkomsten de kavels grond, waarop de woningen worden gebouwd, verkopen aan de uiteindelijke kopers (in opdracht van wie bedoelde opstallen worden gebouwd krachtens afzonderlijk daartoe te sluiten aannemingsovereenkomsten).

Bij deze akte wordt de levering aan koper bewerkstelligd van één van die kavels grond met verder bijbehoren.

LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK

Verkoper heeft blijkens een met koper op + aangegane koopovereenkomst aan koper verkocht en levert op grond daarvan aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en bij deze aanvaardt, +ieder voor de onverdeelde helft:

een perceel grond (bouwnummer +), bestemd voor de bouw van een woning, gelegen aan + te Waddinxveen, groot (ongeveer) + are + centiare of ter zodanige grootte als na definitieve kadastrale inmeting zal blijken te zijn, kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E nummer +, aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige (kadastrale) grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend bij het splitsingsverzoek met ordernummer + en welk perceel thans wordt doorgeleverd, terzake waarvan bij na te melden akte de dato + de verificatiekosten reeds zijn voldaan;

hierna ook te noemen: "het verkochte", door koper -na voltooiing van de daarop geplande nieuwbouw- te gebruiken als woning met verder bijbehoren. Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper het volgende meegedeeld:

- hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

ZAKELIJK RECHT

Gemeld perceel nummer + is belast met een tijdelijk en zelfstandig recht van opstal als bedoeld in Titel 8 Boek 5 van het Burgerlijk ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: BAM TECHNIEK ENERGY SYSTEMS B.V., statutair gevestigd te Bunnik, kantoorhoudende te 3981 AZ Bunnik aan Runnenburg 13, ingeschreven in het Handelsregister onder dossiernummer 30224076, inhoudende de bevoegdheid van de opstaller tot het aanleggen, voor eigen rekening en risico in eigendom hebben, houden, onderhouden, vervangen en gebruiken van:

- werken, in, op en boven het verkochte, voor de exploitatie van de Duurzame Energievoorziening;
- leidingen, kabels en dergelijke van de Duurzame Energievoorziening in, op en boven het verkochte,

alles zoals hierna in deze akte nader is omschreven,

welk recht is gevestigd bij akte houdende vestiging rechten van opstal Duurzame Energievoorziening op + voor mr R.H. Boertje, notaris te Waddinxveen, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven tne kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland op + in register Hypotheken 4 in deel + nummer +.

AANTEKENING KADASTRALE REGISTRATIE

Gemeld perceel nummer + is blijkens de kadastrale registratie belast met een aantekening, woordelijk luidend als volgt:

Overige aantekening Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder Afkomstig uit stuk Hyp 4 75418/160 Ingeschreven op 20-05-2019 om 14:17 Wet geluidshinder

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte is door verkoper -met meer onroerend goed- in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland op + in register Hypotheken 4 in deel + nummer + van een afschrift van een akte van levering -houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs- op + voor mr R.H. Boertje, notaris te Waddinxveen, verleden.

KOOPPRIJS, BETALING, KWIJTING

+Keuzeblok 1 opnemen indien nog geen aanneemtermijnen zijn vervallen

De koopprijs voor de grond bedraagt + (inclusief omzetbelasting), welk bedrag door koper is voldaan door storting op een rekening van de notaris.

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van voormeld bedrag.

*Einde keuzeblok 1 opnemen indien nog geen aanneemtermijnen zijn vervallen
+Keuzeblok 2 opnemen indien al aanneemtermijnen zijn vervallen*

De koopprijs voor de grond bedraagt + (inclusief omzetbelasting), welk bedrag door koper is voldaan door storting op een rekening van de notaris.

Voorts wordt ten deze verwezen naar hetgeen in de koopovereenkomst staat opgenomen, woordelijk luidend:

Ten tijde van de levering van het Verkochte is de Koper als onderdeel van de in deze overeenkomst vermelde koopsom de alsdan reeds vervallen termijnen van de aanneemsom zoals nader omschreven in (artikel 4 lid 3 van) de Aannemingsovereenkomst alsmede de rente en vergoeding zoals bepaald artikel 4 lid 4 en lid 5 van de aan Aannemingsovereenkomst aan de Verkoper verschuldigd. In afwijking van het bepaalde in artikel 4 lid 5 sub b. van de Aannemingsovereenkomst, wordt de rente berekend over de betreffende (termijn)bedragen exclusief omzetbelasting. Ter vermijding van de kans op een strafheffing overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 4 Wet op belastingen van rechtsverkeer zullen de termijnen van de aanneemsom die voor de levering van het Verkochte vervallen door Ondernemer aan de Verkoper worden gefactureerd, waarna de Verkoper deze termijnen als onderdeel (verhoging) van de koopsom (inclusief de hiervoor genoemde vergoedingen en rente) aan de Koper factureert. De na de levering vervallen termijnen van de aanneemsom zullen wel door de Ondernemer aan de Koper worden gefactureerd. Het feit dat Verkoper de reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als nagetrokken onderdeel van de woning aan de Koper levert (bij de Levering), leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper voor de door de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden.

De reeds ten tijde van de Levering vervallen termijnen van de aanneemsom worden geacht werkzaamheden te betreffen die door de Ondernemer jegens de Koper zijn verricht en waarvoor de Ondernemer jegens de Koper aansprakelijk is op de voet van het bepaalde in deze aannemingsovereenkomst.

Op grond van het hiervoor in de aanhaling bepaalde heeft verkoper voorts nog een bedrag van + (inclusief omzetbelasting) aan koper gefactureerd, zodat koper thans in totaal een bedrag van + (inclusief omzetbelasting) aan verkoper is verschuldigd, welk totaalbedrag door koper is voldaan door storting op een rekening van de notaris.

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van voormeld totaalbedrag.

+einde keuzeblok 2 opnemen indien al aanneemtermijnen zijn vervallen

Voormelde koopovereenkomst is, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende:

BEPALINGEN

KOSTEN EN BELASTINGEN

Artikel 1

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen het kadastrale recht, zijn voor rekening van verkoper.
2. Wegens de levering van het verkochte is omzetbelasting verschuldigd omdat verkoper ten aanzien van het verkochte ondernemer is in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968 en het verkochte een bouwterrein is.

LEVERINGSVERPLICHTING, JURIDISCHE EN FEITELIJKE STAAT

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:

- a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan hierna vermeld;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdiensbaarheden, van welke de aan verkoper bekende hierna zullen worden vermeld;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan in deze akte vermeld.
2. Indien de door verkoper opgegeven maat of grootte of de verdere omschrijving van het verkochte niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontleen. Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de vermelde grootte en/of omschrijving door de wederpartij is gegarandeerd, danwel niet te goeder trouw is geschied.
 3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van voormelde koopovereenkomst bevond (behoudens de voortgang in de bouw), geheel ontruimd, vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht.

TIJDSTIP FEITELIJKE LEVERING, BATEN EN LASTEN, RISICO

Artikel 3

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na ondertekening van deze akte.

Alle baten en lasten ter zake van het verkochte komen ten gunste, respectievelijk ten laste van koper met ingang van heden.

Met betrekking tot de risico overgang van het verkochte wordt ten deze verwezen naar de koopovereenkomst, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

Artikel 12 Risico-overgang

12.1 Het Verkochte komt vanaf de feitelijke levering voor risico van Koper.

AANSPRAKEN

Artikel 4

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

GARANTIES VAN VERKOPER

Artikel 5

Verkoper garandeert het navolgende:

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. het verkochte wordt geheel overgedragen vrij van huur en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
3. het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
4. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit

- hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
5. aan hem zijn betreffende het verkochte dan wel het gebied waarin het verkochte is gelegen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend:
 - a. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
 - b. als provinciaal- of gemeentelijk monument krachtens een provinciale-casu quo gemeentelijke verordening danwel krachtens het bestemmingsplan;
 - c. als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale- of gemeentelijke verordening danwel krachtens het bestemmingsplan;
 6. aan hem is niet bekend dat het verkochte is opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.

BODEMGESTELDHEID

Artikel 6

1. Met betrekking tot de bodemgesteldheid van het verkochte wordt ten deze verwezen naar hetgeen in voormelde titel van aankomst (deel + nummer +) staat vermeld, woordelijk luidend:

BODEMGESTELDHEID

Artikel 7

Met betrekking tot de bodemgesteldheid van het verkochte wordt ten deze verwezen naar hetgeen in de koopovereenkomst staat opgenomen, woordelijk luidend:

*6.5 Het Verkochte wordt geleverd in de staat, zoals is beschreven in de Algemene Bepalingen Levering Bouwrijpe Gronden (**bijlage 5**). In aanvulling hierop zijn de volgende juridische en fiscale bepalingen van kracht:*

- a. *ten aanzien (enzovoorts)*
- c. *ten aanzien van de milieukundige staat: met de eigenschappen, die voor de bestemming en het gebruik, zoals omschreven in deze overeenkomst, nodig zijn. Voor wat betreft de milieukundige staat van het Verkochte, verklaart GEM op basis van de Bodemgeschiktheidsverklaring Triangel (deelplan G1/G2)) te Waddinxveen (**bijlage 9**) dat de bodem van het Verkochte geschikt is voor het beoogde gebruik. Het risico van verontreiniging, welke niet blijkt uit het hiervoor bedoelde bodemonderzoek, om welke reden en in welke mate ook, is voor rekening van de Koper. Koper vrijwaart GEM ter zake onvoorwaardelijk en onherroepelijk. De vrijwaring ziet ook op aanspraken van derden, voor of in verband met die verontreiniging*

2. Voorts wordt ten aanzien van zetting ten deze verwezen naar hetgeen in de koopovereenkomst staat opgenomen, woordelijk luidend:

Artikel 20 Zetting

Voorbehoud ten aanzien van de grond.

U gaat wonen in een veenrijk gebied. Het mag bekend worden geacht dat de gemeente Waddinxveen en omliggende gebieden in min of meerdere mate onderhevig zijn aan zetting.

Ondanks een zorgvuldige voorbereiding en extern civieltechnisch advies is het mogelijk dat de bouwkaavel of een deel daarvan, waarop de woning (op grond van de Aannemingsovereenkomst) wordt

gebouwd, gezien de samenstelling daarvan ter plaatse, gevoelig zal zijn voor voortdurende zetting.

Zetting, is zoals gezegd, een proces waar grond onder invloed van een belasting wordt samengedrukt. Hierbij wordt water en lucht uit de poriën geperst. De zettingssnelheid hangt af van de samenstelling van de grond en het watergehalte, de omvang van de belasting en de eerdere belastingen. Een zetting van meer dan 30 cm in 30 jaar is niet uitzonderlijk in dit gebied en daarbij dient de koper zich te realiseren dat de grootste zetting naar verwachting in de eerste 5 jaar gaat optreden.

Het gehele gebied (woningkavels, straten en groenvoorzieningen etc.) is voorbelast, zodat bij de start van de bouw de grond reeds in enige mate 'gezet' is. Ondanks deze voorzorgen kan Verkoper niet voorkomen dat er een (blijvende) zetting van zowel de voor- als achtertuin optreedt. Koper dient te zijner tijd zelf maatregelen te nemen (bij voorbeeld het aanvullen met grond in de tuin, een strook met grind rondom de gevel) in het geval er zetting optreedt om de tuin op hoogte te houden en te voorkomen dat er rondom de woning kuilen ontstaan door eventueel wegspoelen van de grond.

Gebruiksvoorschriften tuin

Koper dient de aansluiting van de grond met de woningentree en de terrasdeuren op hoogte te houden evenals de rest van de tuin.

Verkoper adviseert Koper dan ook met nadruk om direct rondom de woning een strook grind aan te brengen en van tijd tot tijd aan te vullen.

Als Koper verhardingen rondom de woning aanbrengt, wijst Verkoper Koper erop dat deze verhardingen, inclusief het benodigde zandpakket, door hun gewicht extra zettingen kunnen veroorzaken.

Ook het aantrillen van de grond veroorzaakt zettingen. Voor aanvullingen en ophogingen kan Koper het beste lichtere ophoogmaterialen toepassen welke minder extra zettingen zullen veroorzaken. Hiermee wordt de druk/belasting op de ondergrond beperkt en worden zettingen niet versneld of verhevigd. Verkoper adviseert u het afschot van de verharding van de woning af te laten lopen (d.w.z. van de gevel af de tuin in).

De verharding dient eveneens los van de woning gehouden te worden en minimaal 50 mm lager dan de onderdorpels aangelegd te worden, m.u.v. de woningentreedeur.

Voor het aanbrengen van schuurtjes e.d. welke niet op een paalfundering worden gerealiseerd, bestaat de kans dat door de zettingen dit schuurtje zal gaan verzakken.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Artikel 7

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst (deel + nummer +), waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 6

Op de verkoop en koop zijn van toepassing de "Algemene Bepalingen Levering Bouwrijpe Gronden "Park Triangel" versie 16 april 2019 (hierna te noemen: "Algemene Bepalingen").

Koper heeft een exemplaar van de Algemene Bepalingen ontvangen en is bekend met de inhoud daarvan. Een kopie van de Algemene Bepalingen is aan deze akte gehecht. De tekst van de Algemene Bepalingen wordt geacht in deze akte te zijn opgenomen.

BODEMGESTELDHEID

Artikel 7

Met (enzovoorts)

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Artikel 8

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar een akte van levering, bij welke akte door verkoper aan koper kavels in de eerste fase van onderhavig project Parkweide te Waddinxveen zijn geleverd, op eenendertig oktober tweeduizend negentien verleden voor mr R.H. Boertje, notaris te Waddinxveen, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland op één november tweeduizend negentien in register Hypotheken 4 in deel 76698 nummer 174, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN I

Artikel 8

Ter uitvoering van hetgeen dienaangaande tussen partijen is overeengekomen, verlenen, vestigen en aanvaarden partijen bij deze -om niet-, over en weer, ten behoeve en ten laste van het verkochte enerzijds en ten behoeve en ten laste van de naast en nabij het verkochte gelegen, aan verkoper in eigendom toebehorende, percelen kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen sectie E nummers 2654, 2647 en 2703 anderzijds:

de erfdienstbaarheden van overbouw, van inbalking en inankering in de opgerichte casu quo op te richten muren, van het hebben en houden van eventuele overstekende daken, dakgoten, hemelwaterafvoeren en eventuele uitstekende vakwerkgevels, van het hebben en houden van ramen en deuren binnen de bij de wet verboden afstand, van afvoer van faecaliën, huishoudwater en regenwater door de thans bestaande of aan te leggen goten, putten, riolen en drainageleidingen, en van het hebben en houden van leidingen, buizen, kabels, draden, installaties ten behoeve van de openbare nutsvoorzieningen, alles uit te oefenen op de wijze zoals na de bouw feitelijk aanwezig is en gebruikt kan worden, terwijl de kosten van de werken die tot gezamenlijk gebruik zijn bestemd door de eigenaren van de betreffende erven gemeenschappelijk gedragen moeten worden en te allen tijde toegang tot de erven moet worden verleend voor het reinigen, herstellen of vernieuwen van deze werken.

Alle voormelde erfdienstbaarheden gelden ook indien een kavel alleen heersend erf danwel alleen dienend erf is en zullen moeten worden uitgeoefend op de voor de dienende erven minst bezwarende wijze en zullen blijven bestaan, ook indien de heersende erven door opbouw, aanbouw of vernieuwing enige verandering mochten ondergaan en ongeacht de bestemming welke te eniger tijd aan de heersende of dienende erven mocht worden gegeven.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID II

Artikel 9

Ter (enzovoorts)

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt één en ander bij deze door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen lasten en beperkingen zijn vermeld, worden die door koper aanvaard.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN I

Artikel 9

Ter uitvoering van hetgeen dienaangaande tussen partijen is overeengekomen, verlenen, vestigen en aanvaarden partijen bij deze -om niet-, over en weer, ten behoeve en ten laste van het verkochte enerzijds en ten behoeve en ten laste van de naast en nabij het verkochte gelegen, aan verkoper in eigendom toebehorende, percelen kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen sectie E nummers + anderzijds:

de erfdienstbaarheden van overbouw, van inbalking en inankering in de opgerichte casu quo op te richten muren, van het hebben en houden van eventuele overstekende daken, dakgoten, hemelwaterafvoeren, van het hebben en houden van ramen en deuren binnen de bij de wet verboden afstand, van afvoer van faecaliën, huishoudwater en regenwater door de thans bestaande of aan te leggen goten, putten, riolen en drainageleidingen, en van het hebben en houden van leidingen, buizen, kabels, draden, installaties ten behoeve van de openbare nutsvoorzieningen,

alles uit te oefenen op de wijze zoals na de bouw feitelijk aanwezig is en gebruikt kan worden, terwijl de kosten van de werken die tot gezamenlijk gebruik zijn bestemd door de eigenaren van de betreffende erven gemeenschappelijk gedragen moeten worden en te allen tijde toegang tot de erven moet worden verleend voor het reinigen, herstellen of vernieuwen van deze werken.

Alle voormelde erfdienstbaarheden gelden ook indien een kavel alleen heersend erf danwel alleen dienend erf is en zullen moeten worden uitgeoefend op de voor de dienende erven minst bezwarende wijze en zullen blijven bestaan, ook indien de heersende erven door opbouw, aanbouw of vernieuwing enige verandering mochten ondergaan en ongeacht de bestemming welke te eniger tijd aan de heersende of dienende erven mocht worden gegeven.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN II

Artikel 10

Ter (enzovoorts)

keuzeblok opnemen indien kavels 182 en 191

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID IV

Artikel 12

Ter uitvoering van hetgeen dienaangaande tussen partijen is overeengekomen, verlenen, vestigen en aanvaarden partijen bij deze ten laste van de kavels met de bouwnummers 182 tot en met 191 in het onderhavige nieuwbouwproject Parkweide te Waddinxveen, alle deel uitmakend de percelen kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen sectie E nummers +, als dienend erf, en ten behoeve van het op de aan deze akte gehechte tekening I met lijnarcering en letter C aangegeven en aan verkoper in eigendom toebehorend gedeelte van het perceel kadastraal bekend Gemeente

Waddinxveen sectie E nummer +, als heersend erf:

de erfdienstbaarheid van uitpad om over het bestaande casu quo nog aan te leggen achterpad te komen van- en te gaan naar de openbare weg, welke erfdienstbaarheid zal inhouden het recht om over gemeld pad te gaan, te voet, met een kruitwagen, kinderkar, fiets, bromfiets of ander dergelijk voertuig aan de hand -mits met uitgeschakelde motor- onder bepaling dat het onderhoud van gemeld pad voor gezamenlijke rekening komt van de eigenaren van het dienend erf, ieder voor een gelijk deel.

Voormelde erfdienstbaarheid zal moeten worden uitgeoefend op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze en zal blijven bestaan, ook indien het heersend erf door opbouw, aanbouw of vernieuwing enige verandering mocht ondergaan en ongeacht de bestemming welke te eniger tijd aan het heersend of dienend erf mocht worden gegeven.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID V

Artikel 13

Ter (enzovoorts)

einde keuzeblok indien kavel 182 en 191

keuzeblok indien kavel 210

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID VI

Artikel 14

Ter uitvoering van hetgeen dienaangaande tussen partijen is overeengekomen, verlenen, vestigen en aanvaarden partijen bij deze ten laste van de kavels met de bouwnummers 206 tot en met 210 in het onderhavige nieuwbouwproject Parkweide te Waddinxveen, alle deel uitmakend de percelen kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen sectie E nummers +, als dienend erf, en ten behoeve van het op de aan deze akte gehechte tekening II met lijnarcering en letter B aangegeven en aan verkoper in eigendom toebehorend gedeelte van het perceel kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen sectie E nummer +, als heersend erf:

de erfdienstbaarheid van uitpad om over het bestaande casu quo nog aan te leggen achterpad te komen van- en te gaan naar de openbare weg, welke erfdienstbaarheid zal inhouden het recht om over gemeld pad te gaan, te voet, met een kruitwagen, kinderkar, fiets, bromfiets of ander dergelijk voertuig aan de hand -mits met uitgeschakelde motor- onder bepaling dat het onderhoud van gemeld pad voor gezamenlijke rekening komt van de eigenaren van het dienend erf, ieder voor een gelijk deel.

Voormelde erfdienstbaarheid zal moeten worden uitgeoefend op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze en zal blijven bestaan, ook indien het heersend erf door opbouw, aanbouw of vernieuwing enige verandering mocht ondergaan en ongeacht de bestemming welke te eniger tijd aan het heersend of dienend erf mocht worden gegeven.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID VII

Artikel 15

Ter (enzovoorts)

einde keuzeblok indien kavel 210

keuzeblok indien kavel 243

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID VII

Artikel 15

Ter uitvoering van hetgeen dienaangaande tussen partijen is overeengekomen, verlenen, vestigen en aanvaarden partijen bij deze ten laste van de kavels met de bouwnummers 228, 232 tot en met 236 en het mandelig te bestemmen terrein in het onderhavige nieuwbouwproject Parkweide te

Waddinxveen, deel uitmakend de percelen kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen sectie E nummers +, als dienend erf, en ten behoeve van de op de aan deze akte gehechte tekening III met lijnarcering en letter A aangegeven en aan verkoper in eigendom toebehorend gedeelten van het perceel kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen sectie E nummer +, als heersend erf:

de erfdienstbaarheid van uitpad om over de bestaande casu quo nog aan te leggen achter- en zijpaden te komen van- en te gaan naar de openbare weg, welke erfdienstbaarheid zal inhouden het recht om over gemelde paden te gaan, te voet, met een kruiwagen, kinderwagen, fiets, bromfiets of ander dergelijk voertuig aan de hand -mits met uitgeschakelde motor- onder bepaling dat het onderhoud van gemeld pad voor gezamenlijke rekening komt van de eigenaar van het dienend erf, ieder voor een gelijk deel.

Voormelde erfdienstbaarheid zal moeten worden uitgeoefend op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze en zal blijven bestaan, ook indien het heersend erf door opbouw, aanbouw of vernieuwing enige verandering mocht ondergaan en ongeacht de bestemming welke te eniger tijd aan het heersend of dienend erf mocht worden gegeven.

einde keuzeblok indien kavel 243

KETTINGBEDINGEN/KWALITATIEVE VERPLICHTING

Artikel 17

1. A. Koper zal voor zijn rekening erfafscheidingen (in de vorm van lage hagen met een hoogte van circa één meter en/of hoge hagen met een hoogte van circa één meter en tachtig centimeter en/of hekwerken) aanbrengen in de voor- en/of zij- en/of achtertuinen behorende bij de op het verkochte te realiseren woningen, welke erfafscheidingen de begrenzingen vormen tussen de betreffende kavels en het daarnaast gelegen openbaar gebied. Deze erfafscheidingen worden eigendom van de betreffende koper van deze kavel/woning.

Koper en zijn rechtverkrijgenden zijn verplicht jegens de eigenaren van de betreffende percelen/perceelsgedeelten en de Gemeente Waddinxveen de betreffende erfafscheiding in stand te houden en te onderhouden; het is koper en zijn rechtverkrijgenden niet toegestaan de betreffende erfafscheiding te verwijderen, alles op verbeurte van een direct zonder in verzuimstelling opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten laste van de betreffende in verzuim zijnde eigenaar en ten behoeve van de Gemeente Waddinxveen en onverminderd het recht van de Gemeente Waddinxveen om bij niet-nakoming van deze verplichting nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

B. Koper is jegens de Gemeente Waddinxveen gehouden op de hiervoor sub + en + omschreven percelen parkeerhoven aan te leggen met alle daarop aan te leggen (niet openbare) parkeerplaatsen en alle overige voorzieningen zoals, maar uitdrukkelijk niet daartoe beperkt, riolering, bestrating, verlichting, groenvoorziening als mandelige terreinen aan te leggen, te gebruiken, in goede staat te onderhouden, in stand te houden, zonodig te vernieuwen en de gebruiksmogelijkheden daarvan als parkeerplaatsen op generlei wijze te belemmeren en/of te blokkeren, waardoor het gebruik als parkeerplaatsen wordt belemmerd,

onmogelijk gemaakt of anderszins wordt gewijzigd, zulks op verbeurte van een direct zonder in verzuimstelling opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van de Gemeente Waddinxveen en onverminderd het recht van de Gemeente Waddinxveen om bij niet-nakoming van deze verplichting nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

Koper is zich ervan bewust dat de Gemeente Waddinxveen geen enkele verplichting heeft tot beheer, onderhoud, herstel en vernieuwing van de parkeerhoven, nu deze noch openbare ruimte noch gemeentelijk eigendom zijn. Koper aanvaardt dan ook dat noch hij, noch zijn rechtsopvolger(s) jegens de Gemeente Waddinxveen enige aanspraak kan maken op beheer, onderhoud, vernieuwing en dergelijke ten aanzien van de parkeerhoven. Koper vrijwaart de Gemeente tegen aanspraken van hemzelf, zijn rechtsopvolger(s) en derden in verband met het uitvoeren van beheer, onderhoud, herstel, vernieuwing en dergelijke ten aanzien van de parkeerhoven, en tevens tegen aanspraken van hemzelf, zijn rechtsopvolger(s) en derden voor vergoeding van schade welke eventueel ontstaat doordat koper nalatig is in het beheer, onderhoud, herstel, vernieuwing en dergelijke van de parkeerhoven.

2. *Bij elke vervreemding van het geheel of van een gedeelte van het verkochte, danwel bij het vestigen of vervreemden van een zakelijk genotsrecht, dienen de hiervoor in lid 1 opgenomen bepalingen/verplichtingen, alsmede de bepalingen in dit lid 2, aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht worden opgelegd, ten behoeve van de betreffende rechthebbende worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van vervreemding woordelijk worden overgenomen, zulks op verbeurte voor koper en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht, die verzuimen op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00), ten behoeve van de betreffende rechthebbende, zulks onverminderd de overige aan de betreffende rechthebbende toekomstige rechtsmiddelen (waaronder nakoming en/of schadevergoeding te vorderen).*
3. *Voorts komen verkoper en koper hierbij overeen dat de hiervoor in lid 1 en lid 2 van dit artikel opgenomen verplichtingen -voor zover deze bestaan uit een dulden of niet doen- ook gelden als kwalitatieve verplichtingen, onder bepaling:*
 - *deze verplichtingen zullen overgaan op al degenen die het verkochte geheel danwel gedeeltelijk zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel hetzij onder bijzondere titel;*
 - *degenen, die van de rechthebbende op het verkochte een recht van gebruik zullen verkrijgen, zijn eveneens aan de hiervoor opgenomen verplichtingen gebonden.*

De comparant(e) sub 1, thans handelend als vrijwillig waarnemende de belangen van de Gemeente Waddinxveen casu quo de betreffende overige rechthebbenden, neemt het hiervoor bedongene voor en namens vorenbedoelde rechthebbenden aan.

VESTIGING ZAKELIJK RECHT

Artikel 18

[NADER UIT TE WERKEN ZAKELIJK RECHT TEN BEHOEVE VAN STEDIN I.V.M. KABELS, LEIDINGEN ETC. DOOR POORTEN EN MANDELIG

TERREINJ

Voor zover in bovengenoemde bepalingen -de bepalingen van de "Algemene Bepalingen Levering Bouwrijpe Gronden "Park Triangel"" daaronder begrepen- verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt één en ander bij deze door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen lasten en beperkingen zijn vermeld, worden die door koper aanvaard.

keuzeblok opnemen indien kavels 182 en 191

TE VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEDEN

Artikel 8

Ten deze bestaan casu quo worden voorbehouden, verleend, gevestigd en aanvaard, over en weer, ten behoeve en ten laste van het Registergoed en ten behoeve en ten laste van de naast en nabijgelegen kavels (met de bouwnummers 182 tot en met 191) in het onderhavige nieuwbouwproject Parkweide te Waddinxveen (zowel de volle eigendomsrechten, de erfpachtsrechten als de bloot eigendomsrechten van die percelen), alle deeluitmakend de percelen kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen sectie E nummers + de navolgende erfdienstbaarheden:

- A. de erfdienstbaarheden van overbouw, van inbalking en inankering in de opgerichte casu quo op te richten muren, van het hebben en houden van overstekende daken en dakgoten, van het hebben en houden van ramen en deuren binnen de bij de wet verboden afstand, van afvoer van faecaliën, huishoudwater en regenwater door de thans bestaande of aan te leggen goten, putten, riolen en drainageleidingen, en van het hebben en houden van leidingen, buizen, kabels, draden, installaties ten behoeve van de (openbare) nutsvoorzieningen, alles uit te oefenen op de wijze zoals thans casu quo bij de oplevering van de nieuw te bouwen opstallen met bijbehoren, feitelijk aanwezig is en gebruikt kan worden, terwijl de kosten van de werken die tot gezamenlijk gebruik zijn bestemd door de eigenaren van 2de betreffende erven gemeenschappelijk gedragen moeten worden en te allen tijde toegang tot de erven moet worden verleend voor het reinigen, herstellen of vernieuwen van deze werken;
- B. de erfdienstbaarheden van uitpad om over het bestaande casu quo nog aan te leggen achterpad en zijpad te komen van- en te gaan naar de openbare weg, welke erfdienstbaarheden zullen inhouden het recht om over gemeld pad te gaan, te voet, met een kruitwagen, kinderwagen, fiets, bromfiets of ander dergelijk voertuig aan de hand -mits met uitgeschakelde motor- onder bepaling dat het onderhoud van gemeld pad voor gezamenlijke rekening komt van de eigenaren van het dienend erf, ieder voor een gelijk deel.

Alle voormelde erfdienstbaarheden zullen moeten worden uitgeoefend op de voor de dienende erven minst bezwarende wijze en zullen blijven bestaan, ook indien de heersende erven door opbouw, aanbouw of vernieuwing enige verandering mochten ondergaan en ongeacht de bestemming welke te eniger tijd aan de heersende of dienende erven mocht worden gegeven.

einde keuzeblok opnemen indien kavels 182 en 191

keuzeblok indien kavel 210

TE VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEDEN

Artikel 8

Ten deze bestaan casu quo worden voorbehouden, verleend, gevestigd en aanvaard de navolgende erfdienstbaarheden:

- A. over en weer, ten behoeve en ten laste van het Registergoed en ten behoeve en ten laste van de naast en nabijgelegen kavels (tezamen deel uitmakende de kavels met de bouwnummers 197 tot en met 210) in het onderhavige nieuwbouwproject Parkweide te Waddinxveen (zowel de volle eigendomsrechten, de erfpachtsrechten als de bloot eigendomsrechten van die percelen), alle deeluitmakend de percelen kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen sectie E nummers +:
- de erfdienstbaarheden van overbouw, van inbalking en inankering in de opgerichte casu quo op te richten muren, van het hebben en houden van overstekende daken en dakgoten, van het hebben en houden van ramen en deuren binnen de bij de wet verboden afstand, van afvoer van faecaliën, huishoudwater en regenwater door de thans bestaande of aan te leggen goten, putten, riolen en drainageleidingen, en van het hebben en houden van leidingen, buizen, kabels, draden, installaties ten behoeve van de (openbare) nutsvoorzieningen, alles uit te oefenen op de wijze zoals thans casu quo bij de oplevering van de nieuw te bouwen opstallen met bijbehoren, feitelijk aanwezig is en gebruikt kan worden, terwijl de kosten van de werken die tot gezamenlijk gebruik zijn bestemd door de eigenaren van de betreffende erven gemeenschappelijk gedragen moeten worden en te allen tijde toegang tot de erven moet worden verleend voor het reinigen, herstellen of vernieuwen van deze werken;
- B. over en weer, ten behoeve en ten laste van het Registergoed en ten behoeve en ten laste van de naast en nabijgelegen kavels (tezamen deel uitmakende de kavels met de bouwnummers 206 tot en met 210 in het onderhavige nieuwbouwproject Parkweide te Waddinxveen (zowel de volle eigendomsrechten, de erfpachtsrechten als de bloot eigendomsrechten van die percelen), alle deeluitmakend de percelen kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen sectie E nummers +:
- de erfdienstbaarheden van uitpad om over het bestaande casu quo nog aan te leggen achterpad te komen van- en te gaan naar de openbare weg, welke erfdienstbaarheden zullen inhouden het recht om over gemeld pad te gaan, te voet, met een kruiwagen, kinderwagen, fiets, bromfiets of ander dergelijk voertuig aan de hand -mits met uitgeschakelde motor- onder bepaling dat het onderhoud van gemelde paden voor gezamenlijke rekening komt van de eigenaren van het dienend erf, ieder voor een gelijk deel.

Alle voormelde erfdienstbaarheden zullen moeten worden uitgeoefend op de voor de dienende erven minst bezwarende wijze en zullen blijven bestaan, ook indien de heersende erven door opbouw, aanbouw of vernieuwing enige verandering mochten ondergaan en ongeacht de bestemming welke te eniger tijd aan de heersende of dienende erven mocht worden gegeven.

einde keuzeblok indien kavel 210

keuzeblok indien kavel 243

TE VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEDEN

Artikel 8

Ten deze bestaan casu quo worden voorbehouden, verleend, gevestigd en aanvaard, over en weer, ten behoeve en ten laste van het Registergoed en

ten behoeve en ten laste van de naast en nabijgelegen kavels (met de bouwnummers 237 tot en met 243) in het onderhavige nieuwbouwproject Parkweide te Waddinxveen (zowel de volle eigendomsrechten, de erfpachtsrechten als de bloot eigendomsrechten van die percelen), alle deelsluitmakend de percelen kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen sectie E nummers + de navolgende erfdiensbaarheden:

- A. de erfdiensbaarheden van overbouw, van inbalking en inankering in de opgerichte casu quo op te richten muren, van het hebben en houden van overstekende daken en dakgoten, van het hebben en houden van ramen en deuren binnen de bij de wet verboden afstand, van afvoer van faecaliën, huishoudwater en regenwater door de thans bestaande of aan te leggen goten, putten, riolen en drainageleidingen, en van het hebben en houden van leidingen, buizen, kabels, draden, installaties ten behoeve van de (openbare) nutsvoorzieningen, alles uit te oefenen op de wijze zoals thans casu quo bij de oplevering van de nieuw te bouwen opstallen met bijbehoren, feitelijk aanwezig is en gebruikt kan worden, terwijl de kosten van de werken die tot gezamenlijk gebruik zijn bestemd door de eigenaren van de betreffende erven gemeenschappelijk gedragen moeten worden en te allen tijde toegang tot de erven moet worden verleend voor het reinigen, herstellen of vernieuwen van deze werken;
- B. de erfdiensbaarheden van uitpad om over het bestaande casu quo nog aan te leggen achterpad te komen van- en te gaan naar de openbare weg, welke erfdiensbaarheden zullen inhouden het recht om over gemeld pad te gaan, te voet, met een kruiwagen, kinderwagen, fiets, bromfiets of ander dergelijk voertuig aan de hand -mits met uitgeschakelde motor- onder bepaling dat het onderhoud van gemeld pad voor gezamenlijke rekening komt van de eigenaren van het dienend erf, ieder voor een gelijk deel.

Alle voormelde erfdiensbaarheden zullen moeten worden uitgeoefend op de voor de dienende erven minst bezwarende wijze en zullen blijven bestaan, ook indien de heersende erven door opbouw, aanbouw of vernieuwing enige verandering mochten ondergaan en ongeacht de bestemming welke te eniger tijd aan de heersende of dienende erven mocht worden gegeven.

einde keuzeblok indien kavel 243

DUURZAME ENERGIEVOORZIENING KETTINGBEDING/ GEVESTIGDE ERFDIENSTBAARHEID

Artikel 9

Ten aanzien van de aanwezigheid van een Duurzame Energievoorziening in het verkochte wordt ten deze verwezen naar:

1. a. de koopovereenkomst, waarin het navolgende is opgenomen, woordelijk luidend:

Artikel 21. Duurzame Energievoorziening, vestiging opstalrecht en kettingbeding

Koper is ermee bekend dat hij ter zake de energievoorziening verplicht is een huurovereenkomst aan te gaan met BAM Techniek Energy Systems B.V. (hierna te noemen "BAM"). In aanvulling op artikel 6.2 geldt dat Koper door ondertekening van deze overeenkomst akkoord gaat dat bij juridische levering van het Verkochte aan Koper er door de Verkoper ten behoeve van BAM, voor de looptijd van de huurovereenkomst, een zelfstandig recht van opstal is gevestigd, een en ander zoals opgenomen in de (ontwerp-) akte vestiging erfpacht (welke onderdeel uitmaakt van de

verkoopdocumentatie). Er zal geen (periodieke) retributie verschuldigd zijn door BAM aan Koper. Het recht van opstal omvat het in, op en onder de betreffende percelen c.q. woningen en overige gebouwen in eigendom mogen hebben, vervangen, verwijderen e.d. van (delen van) de Duurzame Energievoorziening en te komen en gaan naar voormelde Duurzame Energievoorziening.

Koper is verplicht en verbindt zich jegens BAM, dan wel diens rechtsopvolger(s), die dit voor zich aanvaardt, om voor het gebruik van de Energievoorziening een huurovereenkomst te sluiten en in stand te laten en bij iedere vervreemding van de Woning/de grond behorende bij de betreffende Woningen en/of Voorzieningen of een gedeelte daarvan, alsmede bij verlening daarop van enig beperkt of zakelijk genotsrecht en bij een niet-goederenrechtelijk genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt of zakelijk gerechtigde of niet-goederenrechtelijke gebruiker, ten behoeve van BAM dan wel diens rechtsopvolger(s) op te leggen, dit ten behoeve van laatstgenoemde aan te nemen en in verband daarmee, om dit beding alsmede het in de laatste alinea van dit artikel bepaalde, in de akte van levering of verlening van een beperkt of zakelijk genotsrecht of niet-goederenrechtelijk gebruiksrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opvorderbare boete van EUR 16.000,-) ten behoeve van BAM dan wel diens rechtsopvolger(s), met bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de eigenaar danwel diens rechtsopvolger(s) te vorderen. Het in dit artikel bepaalde behoeft niet te worden nagekomen en komt te vervallen op de datum dat de looptijd van de huurovereenkomst is geëindigd, dan wel de Koper of diens rechtsopvolger(s) schriftelijk aantoont dat de in dit artikel bedoelde huurovereenkomst terzake van de Duurzame Energievoorziening anderszins is beëindigd op grond van de bepalingen van die huurovereenkomst.

- b. bij elke vervreemding van het geheel of van een gedeelte van het verkochte, danwel bij het vestigen of vervreemden van een zakelijk genotsrecht, dienen de hiervoor in lid a. opgenomen bepalingen/verplichtingen, tenzij hetgeen hiervoor in de laatste alinea van lid a. van toepassing is, alsmede de bepalingen in dit lid b., aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht worden opgelegd, ten behoeve van de betreffende rechthebbende worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van vervreemding woordelijk worden overgenomen, zulks op verbeurte voor koper en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht, die verzuimen op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete van zestien duizend euro (€ 16.000,00), ten behoeve van de betreffende rechthebbende zulks onverminderd de overige aan de betreffende rechthebbende toekomende rechtsmiddelen; en
2. voormelde akte houdende vestiging rechten van opstal, waarin het navolgende is opgenomen, woordelijk luidend:

D. VESTIGING VAN HET RECHT VAN OPSTAL

- a. Ter uitvoering van de overeenkomst worden bij deze door de eigenaar de volgende rechten van opstal gevestigd en door de opstaller aanvaard:

[opnemen specifieke recht van opstal voor deze kavel]

+ op het registergoed +.:
het tijdelijk en zelfstandig recht van opstal (hierna ook te noemen: "het recht van opstal") als bedoeld in titel 8 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek onder de bepalingen en bedingen zoals hierna vermeld;

+ op (enzovoorts)

de hiervoor sub a. tot en met + omschreven registergoederen hierna ook ieder afzonderlijk te noemen: "het registergoed".

b. De opstaller is voor de vestiging van de rechten van opstal geen vergoeding verschuldigd en geen periodieke retributie.

E. BEPALINGEN

Op elk van de hiervoor omschreven rechten van opstal en op ieder registergoed afzonderlijk zijn de navolgende bepalingen en bedingen van toepassing.

a. Het recht van opstal strekt tot het aanleggen, voor eigen rekening en risico in eigendom hebben, houden, onderhouden, vervangen en gebruiken van:

- werken, in, op en boven het registergoed, voor de exploitatie van de Duurzame Energievoorziening;
- leidingen, kabels en dergelijke van de Duurzame Energievoorziening in, op en boven het registergoed.

b. Het recht van opstal omvat ook de bevoegdheid van opstaller dan wel van daartoe door opstaller aan te wijzen functionarissen, om:

- over het registergoed te komen van en te gaan naar de Duurzame Energievoorziening;
- op het registergoed graaf- en andere werkzaamheden te verrichten als dat nodig is voor de aanleg, onderhoud en eventuele vervanging van de Duurzame Energievoorziening.

De opstaller is verplicht de in dit lid bedoelde bevoegdheden uit te (doen) uitoefenen op de minst bezwarende wijze.

c. De eigenaar verricht geen handelingen of doet geen handelingen verrichten waardoor:

- de Duurzame Energievoorziening of onderdelen daarvan gevaar zouden kunnen lopen of schade kan ontstaan aan de Duurzame Energievoorziening of onderdelen daarvan;
- het transport van koude en/of warmte door middel van de Duurzame Energievoorziening, dan wel een goede en ongestoorde werking van de Duurzame Energievoorziening zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad of gevaar kan ontstaan voor personen of goederen;
- een ongestoorde uitoefening van het recht zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad.

d. Duur

Het recht van opstal gaat in op heden en is tijdelijk voor de duur van dertig (30) jaar ingaande na bouwkundige oplevering van de betreffende woning/installatie (de Looptijd), na verloop van welke Looptijd het recht van opstal van rechtswege eindigt, mits de betreffende eigenaar op dat moment aan al zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst jegens opstaller heeft voldaan, waaronder uitdrukkelijk begrepen zijn betalingsverplichtingen, bij gebreke waarvan het recht van opstal zal eindigen nadat de betreffende

eigenaar aan al zijn verplichtingen jegens de opstaller heeft voldaan. In geval de betreffende eigenaar en de opstaller ten aanzien van de huurovereenkomst, waarvan het recht van opstal afhankelijk is, nader overeenkomen dat de huurovereenkomst wordt verlengd, zal de termijn waarop het recht van opstal eindigt gelijk zijn aan de alsdan nader in de huurovereenkomst overeengekomen datum, behoudens eventuele beëindiging op de hierna onder g. genoemde dan wel de overige in de wet genoemde gronden.

e. *Rechtsopvolging en derdenwerking, kwalitatieve verplichting, kettingbeding*

1. *De betreffende eigenaar is ontheven van haar verplichtingen uit de huurovereenkomst indien en zodra:*

- a. *sprake is van vervreemding (notarieel transport) van de betreffende woning/voorziening aan een opvolgende eigenaar; en*
- b. *de betreffende eigenaar ervoor heeft gezorgd dat de rechten en verplichtingen van de eigenaar uit de huurovereenkomst door middel van contractsoverneming zijn overgegaan op de opvolgende eigenaar.*

De eigenaar zal de contractsoverneming schriftelijk aan de opstaller meedelen. Vanaf de contractsoverneming wordt de opvolgende eigenaar aangemerkt als eigenaar in de zin van de huurovereenkomst en de daarbij behorende Algemene Voorwaarden.

2. *Voor het geval de opstaller zijn rechten en verplichtingen uit de betreffende huurovereenkomst vóór het einde van de Looptijd dient of wenst over te dragen, verleent de eigenaar hiertoe bij voorbaat zijn toestemming. De opstaller zal er zorg voor dragen dat de rechten en verplichtingen die uit de betreffende huurovereenkomst voortvloeien ongewijzigd op de opvolgende verhuurder zullen overgaan.*

3. *Wanneer op grond van het vorige lid 2 de opstaller haar rechten en verplichtingen uit de betreffende huurovereenkomst vóór het einde van de Looptijd heeft overgedragen, zal het recht van opstal zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de eigenaar door de opstaller kunnen worden overgedragen en treedt de nieuwe opstaller in alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit de rechtsverhouding tussen de eigenaar en haar rechtsopvolgers in het registergoed enerzijds en opstaller anderzijds die tussen bedoelde partijen bestaat aangaande het aanleggen, in stand houden, onderhouden en vervangen van de energievoorziening zoals hiervoor gemeld.*

4. *In verband hiermee zijn partijen overeengekomen dat het te dezen overeengekomene, voor het geval een en ander niet van rechtswege overgaat op een opvolgend eigenaar/gebruiker/gerechtigde, zal overgaan op rechtsopvolgers in de (mede)eigendom van het registergoed respectievelijk van het opstalrecht, en dat mede gebonden*

zullen zijn diegenen die een gebruiksrecht daarvan zullen verkrijgen, een en ander op de wijze en als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.

5. *Indien en voor zover de in het vorige lid bedoelde verplichtingen niet kwalificeren als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek dienen vorenbedoelde verplichtingen door de eigenaar als kettingbeding te worden opgelegd aan haar rechtsopvolger(s), zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van achttienduizend euro (€ 18.000,00) ten behoeve van de opstaller.*
6. *De opstaller geeft binnen een maand nadat een rechtshandeling zoals in lid 1 van dit artikel bedoeld heeft plaatsgevonden, daarvan schriftelijk kennis aan de betreffende eigenaar, onder overlegging van een afschrift van de daarvan opgemaakte akte.*
- f. Verzekering
De betreffende eigenaar is verplicht een adequate brand- casu quo opstalverzekering voor de woning/installatie af te sluiten, waarbij de Duurzame Energievoorziening is meeverzekerd en opstaller een meeverzekerde partij is. De opstaller is gerechtigd om schade die zij lijdt doordat de betreffende eigenaar verzuimt om een passende brand- casu quo opstalverzekering af te sluiten dan wel in stand te houden, te verhalen op de betreffende eigenaar.
- g. Einde Opstalrecht
Onverminderd het in de wet bepaald omtrent beëindiging van het recht van opstal geldt ter zake het einde van het recht van opstal het navolgende:
 - (1) *Het recht van opstal eindigt van rechtswege aan het einde van de Looptijd.*
 - (2) *De opstaller is (eenzijdig) bevoegd het recht van opstal op te zeggen.*
 - (3) *Ter zake opzegging door de eigenaar geldt het bepaalde in artikel 5:87 lid 2 juncto artikel 5:104 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.*
 - (4) *De eigenaar en de opstaller kunnen bij notariële akte, gevolgd door inschrijving van een afschrift of uittreksel van die akte in de openbare registers, afstand doen van het opstalrecht.*
Partijen zullen desgewenst hier over en weer medewerking aan verlenen indien de huurovereenkomst eindigt.
 - (5) *Het recht van opstal eindigt door een beschikking van de rechter op grond van het bepaalde in artikel 5:97 juncto artikel 5:104 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.*
- h. Vergoeding bij einde en wegneemrecht
Bij het einde van de Looptijd en ook bij eventuele tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst casu quo het recht van opstal, zal aan de eigenaar de mogelijkheid worden geboden om de Duurzame Energievoorziening te kopen tegen betaling van een koopsom als weergegeven in de algemene voorwaarden

behorende bij de huurovereenkomst. Als bij het einde van de huurovereenkomst de betreffende eigenaar besluit om de duurzame energievoorziening niet te kopen, heeft de opstaller het recht de duurzame energievoorziening te verwijderen. Als de eigenaar besluit om bij het einde van de huurovereenkomst casu quo het recht van opstal de duurzame energievoorziening wel te kopen, zal - na betaling door eigenaar van al hetgeen door hem is verschuldigd uit hoofde van de huurovereenkomst (waaronder de koopsom bij einde Looptijd) - het recht van opstal eindigen middels een opzegging van het recht van opstal door de opstaller en de eigendom van de duurzame energievoorziening op grond van natrekking eigendom worden van de eigenaar. De opstaller zal in dit geval medewerking verlenen aan de doorhalen van het recht van opstal en van de daarmee verband houdende, gevestigde erfdienstbaarheden. Eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting is voor rekening van de eigenaar.

i. Erfdienstbaarheid

Als onderdeel van het bij deze akte gevestigde recht van opstal komen de eigenaar en de opstaller eveneens overeen om de navolgende erfdienstbaarheid te vestigen. Ter uitvoering van het vorenstaande wordt door:

- (1) de eigenaar in haar hoedanigheid van eigenaar van het registergoed (het "dienend erf") gevestigd; en*
- (2) de opstaller in haar hoedanigheid van gerechtigde tot het recht van opstal aanvaard;*
waarbij het bepaalde in artikel 5:76 van het Burgerlijk Wetboek nadrukkelijk van toepassing is, ten laste van het dienend erf en ten behoeve van de grond waar het opstalrecht betrekking op heeft (het "heersend erf") de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting van de eigenaars en gebruikers van het dienend erf om te gedogen dat de eigenaar/gebruikers van het heersend erf het dienend erf betreden voor het verrichten van werkzaamheden aan de Duurzame Energievoorziening, waaronder onderhoudswerkzaamheden en het verrichten van monitorwerkzaamheden zoals breder te omschrijven in de huurovereenkomst en de daarbij behorende algemene voorwaarden.

Ten aanzien van deze erfdienstbaarheid gelden de navolgende voorwaarden:

- (a) Er is geen retributie verschuldigd voor de erfdienstbaarheid.*
- (b) De erfdienstbaarheid vervalt van rechtswege bij het einde van het recht van opstal.*
- (c) Voor het overige gelden de bepalingen uit Boek 5 Titel 6 van het Burgerlijk Wetboek voor zover daar in deze akte niet van is afgeweken.*

j. Overeenkomst blijft in stand

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen de eigenaar en de opstaller gelden hetgeen vóór het verlijden van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen, terwijl uitdrukkelijk wordt bepaald dat geen beroep meer kan worden

gedaan op eventuele ontbindende voorwaarden en dat eventueel geldende opschortende voorwaarden (geacht worden) in vervulling (te) zijn gegaan.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat hierbij en wordt een en ander hierbij door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in de koopovereenkomst (en ook overigens) tussen hen is overeengekomen.

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

OVERDRACHTSBELASTING

Wegens de verkrijging van het verkochte wordt door koper een beroep gedaan op de vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van het bepaalde in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

SLOT AKTE

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

Waarvan akte in minuut is verleden te Waddinxveen op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van deze akte is door mij, notaris aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht, waarna de verschenen personen hebben verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen, met de inhoud daarvan in te stemmen en op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen.

Onmiddellijk daarna is deze akte beperkt voorgelezen en door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend, om