

LEVERING

door: BPD Ontwikkeling B.V. @

aan: @

van: De Brinkhorst (fase 3) te Moordrecht, bouwnummer @@

Ontwerp d.d. 5 maart 2019

Heden, @, verschenen voor mij, @:

1. @,

hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD**

Ontwikkeling B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, 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, te dezen rechtsgeldig

vertegenwoordigd door haar bestuurder BPD Europe B.V., statutair

gevestigd te Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer

van Koophandel onder nummer 08024283;

BPD Ontwikkeling B.V. voornoemd, hierna genoemd: "verkoper";

2 @

hierna @tezamen@ genoemd: "koper".

Volmacht

Van het bestaan van voormelde volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken.

De volmacht, waaraan de verschenen persoon sub 1 de bevoegdheid ontleent, is schriftelijk verleend en gehecht aan na te melden akte van levering.

Hoedanigheid verschenen persoon

Wordt in deze akte gesproken van "de verschenen persoon", dan wordt daarmee aangeduid de betreffende verschenen persoon handelend als hiervoor gemeld, tenzij het tegendeel is bepaald of uit het tekstverband blijkt.

De verschenen personen verklaren het volgende.

Verkoper heeft blijkens een met koper schriftelijk aangegane

koopovereenkomst, hierna te noemen: koopovereenkomst, de dato @ aan koper

verkocht, die verklaarde van verkoper te hebben gekocht, het hierna te

omschrijven registergoed.

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **De Vries en**

Verburg Bouw B.V., statutair gevestigd te Stolwijk, gemeente Krimpenerwaard, kantoorhoudende te 2821 LH Stolwijk, 't Vaartland 8, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 29029229, hierna te noemen: “de ondernemer”, heeft zich jegens koper verplicht op het hierna te omschrijven registergoed een eengezinswoning met toebehoren te stichten, zoals nader is overeengekomen in de door de ondernemer met de koper aangegane aannemingsovereenkomst.

Op grond en ter uitvoering van voormelde koopovereenkomst, verklaarde verkoper bij deze in eigendom te leveren aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en hierbij aanvaardt:

HET NAVOLGENDE REGISTERGOED:

een perceel bouwgrond, gelegen te Moordrecht in het deelplan De Brinkhorst, fase 3, kadastraal bekend gemeente **Moordrecht**, sectie **D**, nummer @, plaatselijk bekend

@kavel 84: Uivernest 2, @ Moordrecht

@kavel 85: Uivernest 4, @ Moordrecht

@kavel 86: Uivernest 6, @ Moordrecht

@kavel 87: Uivernest 8, @ Moordrecht

@kavel 88: Uivernest 10, @ Moordrecht

@kavel 89: Uivernest 12, @ Moordrecht

@kavel 90: Uivernest 14, @ Moordrecht

@kavel 91: Uivernest 16, @ Moordrecht

@kavel 92: Uivernest 18, @ Moordrecht

@kavel 93: Uivernest 20, @ Moordrecht

@kavel 94: Uivernest 22, @ Moordrecht

@kavel 95: Uivernest 24, @ Moordrecht

@kavel 96: Uivernest 26, @ Moordrecht

@kavel 97: Uivernest 28, @ Moordrecht

@kavel 98: Uivernest 30, @ Moordrecht

@kavel 99: Hazenleger 2, @2841 MT Moordrecht

@kavel 100: Hazenleger 4, @2841 MT Moordrecht

@kavel 101: Hazenleger 6, @2841 MT Moordrecht

@kavel 102: Kwartelnest 13, @2841 MV Moordrecht

@kavel 103: Kwartelnest 11, @2841 MV Moordrecht

@kavel 104: Kwartelnest 9, @2841 MV Moordrecht

@kavel 105: Kwartelnest 7, @2841 MV Moordrecht

@kavel 106: Kwartelnest 5, @2841 MV Moordrecht

@kavel 107: Kwartelnest 3, @2841 MV Moordrecht
@kavel 108: Kwartelnest 1, @2841 MV Moordrecht
@kavel 109: Exaltolaan 32, @ Moordrecht
@kavel 110: Exaltolaan 30, @ Moordrecht
@kavel 111: Exaltolaan 28, @ Moordrecht
@kavel 112: Exaltolaan 26, @ Moordrecht
@kavel 113: Exaltolaan 24, @ Moordrecht

(ongeveer) groot @, waaraan door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en voorlopige oppervlakte zijn toegekend, met de rechten van de koper op de op die grond te stichten opstal, zijnde een eengezinswoning met toebehoren;

@de situering van voormeld perceel bouwgrond is globaal aangeduid met bouwnummer @ op de situatietekening welke is gehecht aan een akte op @ verleden voor mr. H. Linssen, notaris met plaats van vestiging Rotterdam; een afschrift van voormelde akte met de daaraan gehechte situatietekening is ingeschreven in het register Hypotheken 4 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op @ in deel @ nummer @;

hierna ook te noemen: "het registergoed".

KOOP-/AANNEEMSOM

De koopsom van het registergoed bedraagt @.

De aanneemsom bedraagt @.

In voormelde bedragen is éénnentwintig procent (21%) omzetbelasting inbegrepen.

Het per heden uit hoofde van de koop- en aannemingsovereenkomsten door koper verschuldigde bedrag van @, inclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting, waarin begrepen de koopsom van het registergoed @ (en de vervallen termijnen van de aanneemsom welke de ondernemer bij de verkoper in rekening zal brengen en de verkoper vervolgens bij de koper)@ is door koper voldaan door storting op een rekening bij het notariskantoor Fokkema Linssen te Rotterdam.

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van laatstgemeld bedrag. Indien uit de afrekening van de onderhavige koop en aanneming blijkt dat (bouw-)rente is verschuldigd, is deze eveneens voldaan en wordt ter zake eveneens kwijting verleend.

BESTEMMING

Koper zal het registergoed gebruiken als bouwgrond, bestemd voor de bouw

van een eengezinswoning met toebehoren.

Ten aanzien van dit gebruik van het registergoed heeft verkoper meegedeeld, dat hem niet bekend is, dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

DE VERKRIJGING VAN HET REGISTERGOED DOOR VERKOPER

Het registergoed is door verkoper verkregen als volgt:

- gedeeltelijk door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers in het register Hypotheken 4 op zes januari tweeduizend vijf, in deel 40589 nummer 52 van een afschrift van een akte van levering, op diezelfde dag verleden voor mr. W.C.A. van der Heiden, notaris te Liesveld;
- gedeeltelijk door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers in het register Hypotheken 4 op negenentwintig januari tweeduizend negen, in deel 56192 nummer 13 van een afschrift van een proces-verbaal van naamswijziging, op achtentwintig januari tweeduizend negen opgemaakt door mr. drs. L.W.J. Hoppenbrouwers, notaris te Amsterdam;
- gedeeltelijk door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers in het register Hypotheken 4 op twintig juli tweeduizend negen, in deel 56959 nummer 22 van een afschrift van een akte van levering, op zeventien juli tweeduizend negen verleden voor een waarnemer van mr. Th.J.H. Dröge, notaris te Delft;
- gedeeltelijk door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers in het register Hypotheken 4 op zes november tweeduizend twaalf, in deel 62145 nummer 86 van een afschrift van een akte van levering, op diezelfde verleden voor mr. Th.J.H. Dröge, notaris te Delft, mede in verband met een akte van rectificatie op negen november tweeduizend twaalf verleden voor notaris Dröge, voorneemd, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers in het register Hypotheken 4 op diezelfde dag in deel 62157 nummer 111;
- gedeeltelijk door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers in het register Hypotheken 4 op twintig maart tweeduizend dertien, in deel 62693 nummer 119 van een afschrift van een akte van levering, op diezelfde dag verleden voor mr. J. Smal, notaris te Zuidplas, mede in verband met een akte van

rectificatie op negentien september tweeduizend zestien verleden voor notaris Smal voornoemd, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers in het register Hypotheken 4 op diezelfde dag in deel 69060 nummer 120, alsmede een akte van rectificatie op elf oktober tweeduizend zestien verleden voor mr. J. Smal, notaris te Zuidplas, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers in het register Hypotheken 4 op twaalf oktober tweeduizend zestien, in deel 69218 nummer 17;

- gedeeltelijk door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers in het register Hypotheken 4 op negenentwintig januari tweeduizend zestien, in deel 67652 nummer 115 van een afschrift van een akte van levering, op achtentwintig januari tweeduizend zestien verleden voor mr. J. Smal, notaris te Zuidplas;
- gedeeltelijk door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers in het register Hypotheken 4 op negentien september tweeduizend zestien, in deel 69060 nummer 121 van een afschrift van een akte van beëindiging opstalrecht, op diezelfde dag verleden voor mr. J. Smal, notaris te Zuidplas;

Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens een kadastraal uittreksel per *heden* zijn ten aanzien van het registergoed geen publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Er zijn verkoper geen aankondigingen gedaan van (overige) publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed, van welke aard ook.

BEPALINGEN

De overeenkomst van koop en levering is gesloten met onder meer de volgende bepalingen.

Omzetbelasting/kosten akte van levering

Artikel 1

- 1 Ter zake van de levering is geen overdrachtsbelasting, maar omzetbelasting verschuldigd.
- 2 Alle rechten en kosten van de overdracht, waaronder begrepen het kadastrale recht, zijn voor rekening van verkoper.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke levering

Artikel 2

- 1 Verkoper verklaart dat het registergoed:
 - a niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheke(n) of met inschrijvingen daarvan;
 - b niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens krachtens wet, bestemming of bestaande erfdienstbaarheden, anders dan de hierna vermelde;
 - c niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan de hierna vermelde;
 - d niet belast is met bijzondere verplichtingen wegens andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan de hierna vermelde.
- 2 Indien de hiervoor vermelde grootte van het registergoed en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist is of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten.
- 3 Het registergoed wordt ten tijde van de aflevering aanvaard, geheel ontruimd, vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten.

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3

De feitelijke levering van het registergoed vindt plaats onmiddellijk na ondertekening van deze akte.

Het risico van de grond is vanaf de ondertekening van de notariële akte van levering voor rekening van koper, zulks met inachtneming van het bepaalde in voormelde aannemingsovereenkomst.

Vanaf heden komen de baten de koper ter goede, zijn de lasten voor zijn rekening.

Garanties van verkoper

Artikel 4

Verkoper garandeert het navolgende:

- a hij is bevoegd tot verkoop en levering van het registergoed;
- b het registergoed zal ten tijde van de levering geheel vrij zijn van huur en/of andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd en niet in gebruik bij derden;
- c voor hem bestaat ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
- d op het registergoed rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

Bodemonderzoek

Artikel 5

Voor wat betreft verontreiniging en bodenkwaliteit wordt verwezen naar hetgeen is opgenomen in artikel 11 van de koopovereenkomst, waarin woordelijk staat vermeld:

"Artikel 11 Bodem- en/of milieukwaliteit

- 11.1 *De bodem zal bij de feitelijke levering geschikt zijn voor het gebruik van als in artikel 6 is omschreven.*
- 11.2 *Het is Verkoper niet bekend dat in de bijbehorende grond van het Verkochte ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn, dan wel aanwezig zijn geweest.*
- 11.3 *Verkoper zijn door daartoe bevoegde instanties, geen nog niet uitgevoerde verbeteringen, herstellingen of andere voorzieningen (waaronder begrepen onderzoek- en saneringsbevelen als bedoeld in artikel 55 van de Wet Bodembescherming) aan het Verkochte voorgeschreven noch is een daartoe strekkend voorschrift hem schriftelijk aangekondigd."*

**OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE
BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

Artikel 6

Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:

- A. Voormelde situatietekening, waarop is aangegeven dat aan de voorzijde van de bouwkavels en aan de zijkant van diverse bouwkavels een beukenhaag met een hoogte van ongeveer tachtig centimeter door de koper en diens rechtsopvolgers moet worden onderhouden en zonodig vernieuwd. Tevens is op voormelde situatietekening aangegeven op welke kavels een beukenhaag met een hoogte van ongeveer één meter en tachtig centimeter, een draadmathekwerk met hedera met een hoogte van ongeveer één meter en tachtig centimeter en een toegangspoort, door de koper en diens rechtsopvolgers moet worden onderhouden en zonodig vernieuwd.

B VOORWAARDEN BPD

De tussen verkoper en koper gesloten koopovereenkomst is aangegaan onder de voorwaarden zoals deze zijn opgenomen in een akte op @ verleden voor genoemde notaris mr. H. Linssen, waarvan een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers in het register Hypotheken 4 op @ in deel @ nummer @. Al deze bepalingen worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en partijen zijn met de inhoud van die bepalingen volledig

- bekend; teksten van die bepalingen zijn aan de koper ter hand gesteld.
- C Voormelde koopovereenkomst, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

"Artikel 24 Zetting

Voorbehoud ten aanzien van de grond.

De bouwkevel, waarop de woning (op grond van de Aannemingsovereenkomst) wordt gebouwd, is gezien de samenstelling ter plaatse, gevoelig voor bovengemiddelde en – in ieder geval de eerste jaren – voortdurende zetting.

Zetting is 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 textuur en structuur van de grond en het watergehalte, de omvang van de belasting en de eerdere belastingen. Een zetting van meer dan 40cm 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 openbare gebied (straten, groenvoorzieningen etc.) ende bouwkevel is voorbelast cq. doorgestort, zodat bij de start van de bouw de grond reeds 'gezet' is. Ondanks deze voorzorgen kan Verkoper niet voorkomen dat er een (blijvende) zetting van zowel de voor- als achtertuin optreedt.

Koper dient zelf maatregelen te nemen (aanvullen met grond in de tuin, een strook grind rondom de gevel) als 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 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 grond met een laag soortelijk gewicht toepassen.

Hiermee wordt de druk op de ondergrond beperkt en worden zettingen niet

versneld. 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 ook los van de woning gehouden te worden en minimaal 50 mm lager dan de onderdorpels aangelegd te worden, m.u.v. de woningentredeur.

Verkoper wijst Koper erop dat zettingen van de grond zich eerder aftekenen bij verharde oppervlaktes.

Ook zijn de mogelijk noodzakelijke ophogingen die Koper in de komende jaren dient uit te voeren minder gemakkelijk en mogelijk kostbaarder bij verharde oppervlaktes.

Bijgebouwen die niet op een paalfundering geplaatst worden kunnen daarbij uit het lood gaan staan als gevolg van niet gelijkmatige zakkingen.

Verkoper adviseert Koper de aansluitingen van riolering en overige nutsleidingen te controleren voordat ophoogwerkzaamheden worden uitgevoerd. "

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

VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN, KETTINGBEDINGEN EN ERFDIENSTBAARHEDEN

Artikel 7

Op grond en ter uitvoering van de tussen verkoper en koper gesloten koopovereenkomst en gelet op het bepaalde in voormelde Algemene Voorwaarden worden bij deze voorbehouden en verleend en zullen door de inschrijving van het afschrift dezer akte ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers in het register Hypotheken 4 worden gevestigd de volgende:

Kwalitatieve verplichtingen

A Opstallen

Koper, voor de toepassing van dit artikel daaronder begrepen de rechtsoptvolgers van koper in het registergoed, moet, als kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek dulden dat op, in, aan en/of boven het onderhavige bouwkaavel en de daarop te stichten opstallen voor openbare doeleinden worden aangebracht, onderhouden en zonodig vernieuwd, draden, kabels, leidingen en dergelijke, welke burgemeester en

wethouders van Moordrecht nodig zullen oordelen.

B Algemene en bijzondere Erfdienstbaarheden:

De erfdienstbaarheden over en weer ten behoeve en ten laste van alle kavels welke zijn omschreven in voormelde algemene akte.

Alle heersende en dienende erven maken deel uit van de percelen kadastraal bekend gemeente **Moordrecht**, sectie **D** nummers @ **tot en met** @.

De vestiging van voormelde kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en erfdienstbaarheden worden hierbij door partijen aangenomen.

Koper aanvaardt alle uit bovengenoemde bepalingen voortvloeiende lasten en beperkingen.

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

@ **opstalrecht alleen opnemen bij huur warmtesysteem van Klimaatgarant.**

VESTIGING OPSTALRECHT

Mede verscheen voor mij, notaris:

@,

hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Energie Exploitatie Rijswijk-Buiten B.V.**, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 3115 HB Schiedam, Admiraal de Ruyterstraat 2, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 56279620, hierna te noemen: **“Opstalhouder”**.

@ **(1^e akte waarbij opstalrecht wordt gevestigd).**

Van voormelde volmacht blijkt uit een aan deze akte gehechte onderhandse akte.

@ **(vanaf 2^e akte waarbij opstalrecht wordt gevestigd)**

Van voormelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte, welke is gehecht aan een akte van levering op @ verleden voor @ een waarnemer van @ mij, notaris.

Overeenkomst/Vestiging opstalrecht

De koper (in dit artikel ook te noemen: de **“Eigenaar”**) en de Opstalhouder zijn bij separate overeenkomst de vestiging overeengekomen van het Opstalrecht (zoals hierna gedefinieerd).

Ter uitvoering van deze overeenkomst vestigt de eigenaar ten behoeve van de Opstalhouder, die hierbij aanvaardt, zulks ten laste van het registergoed, kadastraal bekend gemeente Moordrecht, sectie D nummer @:

een zelfstandig (tijdelijk) recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek, tot het in eigendom hebben, houden, onderhouden, vervangen en amoveren van een verwarmingsinstallatie (hierna te noemen: het “**Systeem**”), bestaande uit:

- een door of vanwege Opstalhouder te plaatsen inrichting voor transport en distributie van bodemwarmte (bestemd voor ruimteverwarming, -koeling en tapwaterverwarming) en de daartoe behorende leidingen en voorzieningen, inclusief de bodemwarmtewisselaar gelegen in het Registergoed, dat is/wordt aangebracht voor winning en doorgifte van warmte;
- een warmtepomp met boilervat, aangesloten met losneembare koppelingen aan de ene zijde op de bodemwarmtewisselaar en aan de andere zijde aan het vloerverwarmingssysteem van de op het Registergoed gerealiseerde/te realiseren woning;
- een photovoltaïsch systeem op het dak van de op het Registergoed gerealiseerde/te realiseren woning, alsmede de daarmee verbonden omvormers, meters en meetborden, kabels, leidingen en overig toebehoren, welk systeem bestemd is voor de (gedeeltelijke) compensatie van het energieverbruik van voormelde warmtepomp en het zich in de op het Registergoed gerealiseerde/te realiseren woning bevindende ventilatiesysteem,

hierna tezamen te noemen: het “**Opstalrecht**”.

Het Opstalrecht betreft een zelfstandig en daarmee een voor de Opstalhouder overdraagbaar recht, onverminderd het hierna in deze akte bepaalde.

I. RETRIBUTIE/VERGOEDING

Opstalhouder is ter zake van het Opstalrecht geen retributie danwel een vergoeding aan de Eigenaar verschuldigd.

II. BEPALINGEN

De hiervoor omschreven overeenkomst tot het vestigen van het Opstalrecht en de onderhavige vestiging daarvan zijn aangegaan onder de volgende bepalingen:

Artikel 1

De Eigenaar staat in voor hun bevoegdheid tot het vestigen van het Opstalrecht.

Artikel 2

De Eigenaar is verplicht het Opstalrecht te vestigen dat:

- a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan welke vernietiging dan ook;

- b. niet bezwaard is met beslagen of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan;
- c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan in deze akte vermeld;
- d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdiensbaarheden, van welke de aan de Eigenaar bekende in deze akte zijn vermeld;
- e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan in deze akte vermeld.

Artikel 3

1. Vanaf het tijdstip van ondertekening van deze akte draagt de Opstalhouder het risico van het Opstalrecht, zulks onverminderd het overigens ter zake in deze akte bepaalde.
2. De Eigenaar is verplicht per het tijdstip van ondertekening van deze akte een opstalverzekering af te sluiten voor eventuele schade aan het Systeem.

Artikel 4

De Eigenaar garandeert ter zake van Registergoed, dat:

- a. derden geen rechten aan het Registergoed kunnen ontlenen, die de uitoefening van het Opstalrecht door de Opstalhouder zouden kunnen belemmeren;
- b. het Registergoed niet betrokken is in een landinrichtingsplan en niet ter onteigening zijn aangewezen;
- c. per heden geen verplichting bestaat het Registergoed aan de gemeente, de Provincie of het Rijk te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
- d. ter zake van het Systeem (indien en voor zover reeds aanwezig) en/of het Registergoed geen gerechtelijke procedures aanhangig zijn, waaronder eveneens begrepen arbitrage en bindend advies en dat het Systeem (indien en voor zover reeds aanwezig) niet zonder recht of titel in gebruik is bij derden. Ten aanzien van het Systeem (indien en voor zover reeds aanwezig) en/of het Registergoed bestaan overigens geen voorkeursrechten en/of optierechten.

Artikel 5

Alle zakelijke lasten, die ter zake van het Opstalrecht worden geheven of zullen worden geheven, komen vanaf de datum van ondertekening van de onderhavige akte voor de duur van het Opstalrecht voor rekening van de Opstalhouder.

III. OPSTALVOORWAARDEN

Partijen verklaren dat het Opstalrecht overigens wordt gevestigd onder de volgende voorwaarden:

Duur. Beëindiging. Opzegging

Artikel 1

1. Het Opstalrecht is/wordt **heden** gevestigd voor een periode **eindigende vijf en twintig (25) jaar na de eerste oplevering van de op het registergoed te bouwen woning.**
2. Het Opstalrecht eindigt na verloop van de hiervoor in lid 1 omschreven termijn.
3. Het Opstalrecht kan tussentijds worden beëindigd in de gevallen als genoemd in de artikelen 5:87 leden 2 en 3, 5:97 juncto 5:104 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek. Voorts kan het Opstalrecht tussentijds worden opgezegd indien de tussen de Eigenaar en de Opstalhouder te sluiten/gesloten huurovereenkomst met betrekking tot het Systeem eindigt. Op de opzegging in de zin van dit lid 3 is het ter zake in boek 5 van het Burgerlijk Wetboek bepaalde van overeenkomstige toepassing.
4. Indien in geval van een opzegging door de Eigenaar, als bedoeld in lid 3 van dit artikel 1, het Opstalrecht is belast met een hypotheekrecht, dan kan opzegging door de Eigenaar niet geschieden alvorens de Eigenaar de betreffende hypotheekhouder van het voornemen daartoe schriftelijk in kennis heeft gesteld en de hypotheekhouder voor een periode van **drie (3)** maanden de gelegenheid heeft gegeven er voor zorg te dragen dat aan de verplichtingen van de Opstalhouder ter zake van het Opstalrecht alsnog zal worden voldaan.

Verwijdering Systeem. Vergoeding bij einde Opstalrecht

Artikel 2

1. Bij het einde van het Opstalrecht is de Opstalhouder verplicht het Systeem te (doen) verwijderen.
2. Opstalhouder behoeft het Systeem niet te verwijderen, indien de Eigenaar casu quo zijn rechtsopvolgers hebben aangegeven het Systeem te willen kopen van de Opstalhouder. Ter zake wordt verwezen naar het bepaalde in artikel 7 juncto artikel 8 (koopoptie) van de tussen de Eigenaar en Opstalhouder gesloten/te sluiten huurovereenkomst ter zake van het Systeem.

Nadere bevoegdheden verbonden aan het Opstalrecht

Artikel 3

1. Het Opstalrecht omvat mede de bevoegdheid om over het Registergoed te komen en te gaan van en naar het Systeem ten behoeve de Opstalhouder, diens rechtsopvolgers alsmede van door de Opstalhouder aan te wijzen personen, onder de verplichting voor de Opstalhouder dit recht op de minst bezwarende wijze uit te oefenen/te doen uitoefenen. Het Opstalrecht omvat voorts tevens de bevoegdheid om in of op het Registergoed ten behoeve van het Systeem kabels, leidingen en bijbehorende voorzieningen aan te leggen en alle daarbij behorende werkzaamheden te verrichten voor het gebruik en onderhoud van het Systeem.
2. Opstalhouder is jegens de Eigenaar aansprakelijk voor de door de Eigenaar geleden schade, welke het gevolg is van door of vanwege de Opstalhouder uitgevoerde werkzaamheden.

Gebruik

Artikel 4

1. Indien en voor zover niet tussen partijen vastgesteld bij het ondertekenen van de onderhavige akte, zal de locatie van het Systeem in overleg tussen de Eigenaar en de Opstalhouder worden vastgesteld.
2. Op grond van het Opstalrecht is de Opstalhouder, naast het Systeem, gerechtigd tot het voor eigen rekening en risico leggen, hebben, houden, gebruiken, onderhouden en vervangen van de in het Registergoed aan te leggen kabels, leidingen en bijbehorende voorzieningen.
3. Het is Opstalhouder niet geoorloofd andere (bouw)werken te realiseren dan het Systeem, tenzij in de onderhavige akte uitdrukkelijk anders is bepaald.

Beperkingen voor Eigenaar

Artikel 5

1. Zonder schriftelijke toestemming van de Opstalhouder, zal de Eigenaar geen handelingen verrichten en/of toestaan waardoor de uitoefening van het Opstalrecht zal worden belemmerd en/of (het functioneren van) het Systeem gevaar zou lopen. Onder het vorenstaande is, doch niet uitsluitend, begrepen:
 - a. het nemen van maatregelen door de Eigenaar die negatieve gevolgen zouden kunnen hebben voor de (zon)lichtopname door het fotovoltaïsche systeem (zoals beplanting en bomen);

- b. het op het Registergoed oprichten van (bouw)werken en het opslaan van goederen;
 - c. het aanbrengen van een gesloten wegdek, het (doen) uitvoeren van ontgrondingen en/of graafwerkzaamheden dieper dan één meter beneden het maaiveld, het (doen) uitvoeren van grondophogingen, het (doen) aanleggen van rioleringen, kabels, leidingen en andere ondergrondse voorzieningen, het (doen) planten van diepwortelende bomen en planten.
Aan bedoelde toestemming kunnen door de Opstalhouder voorwaarden worden verbonden.
2. In geval de Eigenaar handelt (i) in strijd met het hiervoor in lid 1 van dit artikel 5 bepaalde, danwel (ii) indien er sprake is van schriftelijke toestemming voor werken en werkzaamheden, als bedoeld in lid 1 van dit artikel 5, maar deze werken en/of werkzaamheden het onderhoud en/of het beheer van het Systeem naar het oordeel van de Opstalhouder belemmeren, dan dient de Eigenaar (danwel diens rechtsopvolgers) deze werken en/of werkzaamheden op eerste aangeven van de Opstalhouder onmiddellijk te verwijderen respectievelijk te staken, bij gebreke waarvan de Opstalhouder bevoegd is bedoelde werken en/of werkzaamheden te (doen) verwijderen respectievelijk te (doen) staken. Alle kosten verband houdende met bedoelde verwijdering en/of staking zijn voor rekening en risico van de Eigenaar casu quo diens rechtsopvolgers.
3. De Eigenaar dient de Opstalhouder dadelijk in te lichten indien:
 - a. de gesteldheid/kwaliteit van het dak van zijn woning niet meer toelaat om de standvastigheid, het gebruik, de veiligheid van het fotovoltaïsch systeem te waarborgen;
 - b. de Eigenaar het dak van zijn woning wil (laten) herstellen of andere werkzaamheden aan het betreffende dak van de woning wil (doen) uitvoeren;
 - c. de Eigenaar herstellingen of andere werkzaamheden wil (doen) uitvoeren aan zijn woning, die van invloed (kunnen) zijn op de gesteldheid, kwaliteit en/of bereikbaarheid van het Systeem.
4. Indien de hiervoor in lid 3 van dit artikel 5 bedoelde werkzaamheden danwel andere werkzaamheden van de Eigenaar mogelijk de langdurige of voortdurende vermogens- of prestatievermindering van het Systeem tot gevolg hebben, kunnen deze werkzaamheden niet

worden uitgevoerd zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Opstalhouder. Aan deze toestemming kunnen door de Opstalhouder voorwaarden worden verbonden.

5. Bij enig handelen door de Eigenaar in strijd met het bepaalde in dit artikel 5 is de Opstalhouder bevoegd de energieggarantie, als bedoeld in artikel 6 van de Huurovereenkomst, in te trekken.

Vervreemding Opstalrecht. Hypotheek

Artikel 6

Zonder schriftelijke toestemming van de Eigenaar, is de Opstalhouder niet bevoegd het Opstalrecht geheel of gedeeltelijk te vervreemden. Onder vervreemding in dit verband wordt mede begrepen een levering in economische zin, splitsing in appartementsrechten, fusie, splitsing en ontbinding alsmede het vestigen van beperkte rechten, met uitzondering van hypotheekrechten. Bedoelde toestemming kan niet op onredelijke gronden worden onthouden.

Derdenwerking; kwalitatieve verplichting; kettingbeding

Artikel 7

1. Indien en voor zover een en ander al niet van rechtswege het geval is, beogen partijen uitdrukkelijk derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de onderhavige akte. De in de volgende leden van dit artikel 7 vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van bedoelde derdenwerking.
2. Alle verplichtingen van een partij uit hoofde van de onderhavige akte om iets te dulden of niet te doen, worden hierbij voorts overeengekomen als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. Ter zake wordt door partijen woonplaats gekozen @.
3. Indien en voor zover de hiervoor in lid 2 van dit artikel 7 bedoelde verplichtingen niet kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen, komen partijen deze verplichtingen hierbij bij wijze van kettingbeding overeen, zodat bedoelde verplichtingen ook zullen overgaan op de rechtsopvolgers van partijen.

IV KETTINGBEDING

Bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het door de koper gekochte of bij vestiging/levering van beperkte rechten, waardoor door derden de beschikking over het gekochte wordt verkregen, zal de koper gehouden zijn aan de nieuwe verkrijger of beperkt gerechtigde

op te leggen en van deze te bedingen:

- a. de verplichtingen voor hem voortvloeiende uit het hoofdstuk "Opstalrecht" dit artikel, voor zover van toepassing;
- b. de verplichting om bij verdere vervreemding of vestiging dan wel levering van beperkte rechten, waardoor door derden de beschikking daarover wordt verkregen, de opvolgende eigenaar dan wel beperkt gerechtigde op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebepalingen de hiervoor sub a. en de onderhavige sub b. vermelde verplichting op te leggen.

Boetebepaling

Als de koper dan wel de nieuwe verkrijger of beperkt gerechtigde deze verplichtingen niet nakomt en - na daartoe bij exploit of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld - niet alsnog binnen vijf dagen daarna aan de verplichting heeft voldaan, is hij ten behoeve van Opstalhouder een direct opeisbare boete verschuldigd van zeventienduizend zeshonderd zevenenveertig euro (€ 17.647,00), onverminderd de bevoegdheid van Opstalhouder om daarnaast nakoming en/of de werkelijk geleden schade te vorderen.

V. **VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID**

In verband met het hiervoor in artikel 3 lid 1 bepaalde, komen de Eigenaar en de Opstalhouder hierbij de vestiging overeen van de hierna te omschrijven erfdienstbaarheid, zulks om niet zonder dat er sprake is van vrijgevigheid.

Ter uitvoering van deze overeenkomst vestigt de Eigenaar ten behoeve van de Opstalhouder, hetgeen de Opstalhouder hierbij aanvaardt, zulks ten laste van het registergoed, kadastraal bekend gemeente Moordrecht, sectie D nummer @ (als dienend erf) en ten behoeve van het Systeem (als heersend erf), de erfdienstbaarheid inhoudende de bevoegdheid voor de Opstalhouder casu quo diens rechtsopvolgers alsmede voor de door de Opstalhouder in te schakelen derden, om over/in het Registergoed te komen van en te gaan naar (en vice versa) het Systeem met de benodigde materialen, vervoermiddelen en werktuigen, voor zover van belang voor het onderhoud, het beheer, de vervanging en/of de verwijdering van het Systeem, alles op de minst bezwarende wijze en, behoudens in geval van calamiteiten die een ernstig gevaar vormen voor het behoud van het Systeem en geen uitstel kunnen dulden, na overleg met de Eigenaar. Voormelde erfdienstbaarheid gaat teniet bij beëindiging van het Opstalrecht.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE
OVEREENKOMSTEN

Artikel 8

De in de tussen verkoper en koper gesloten koopovereenkomst en de in de tussen de koper en de ondernemer gesloten aannemingsovereenkomst overeengekomen ontbindende en opschortende voorwaarden zijn thans uitgewerkt. Verkoper/ondernemer noch koper kunnen zich op vorenbedoelde ontbindende of opschortende voorwaarde beroepen.

OVERDRACHT VAN RECHTEN

Artikel 9

- 1 Voor zover rechten van de verkoper ter zake van het registergoed jegens haar rechtsvoorgangers en/of andere derden niet gelijktijdig met de levering van het registergoed mee overgaan op de koper, levert de verkoper die rechten bij deze aan koper, die die rechten hierbij van de verkoper aanvaardt.
- 2 Koper is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde levering van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING

Artikel 10

Partijen verklaren bij deze een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van het bepaalde in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien ter zake van de levering omzetbelasting is verschuldigd en het registergoed niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

WOONPLAATSKEUZE

Artikel 11

Voor de toepassing van de Wet belastingen van rechtsverkeer als gevolg van deze overeenkomst wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT

Deze akte is verleden te Rotterdam op de in de aanhef van deze akte vermelde datum.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De betreffende verschenen persoon heeft verklaard tijdig vóór het verlijden van de akte de gelegenheid te hebben gekregen om van de inhoud van de akte kennis te nemen.

De zakelijke inhoud van de akte is door mij, notaris, aan de verschenen

personen medegedeeld en toegelicht. Voorts is gewezen op de gevolgen die voor partijen of een of meer hunner uit de inhoud van de akte voortvloeien. De betreffende verschenen persoon heeft verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen.

Onmiddellijk na voorlezing van de wettelijk voorgeschreven gedeelten van de akte is de akte door de verschenen personen ondertekend en, onmiddellijk daarna, door mij, notaris, ondertekend om@