

D***/***/***/
D135255/KLO/klo
Bouwnummer ***

conceptversie d.d.: 15-12-2021

LEVERING APPARTEMENTSRECHT
PROJECT "DE MAASBODE" TE ROTTERDAM

Op ***
verschenen voor mij, mr ***, notaris te Delft:

1. ***
die bij deze akte handelt als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, gevestigd te Amsterdam, adres: IJsbaanpad 1A, 1076 CV Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158; hierna ook te noemen: "de verkoper";
2. ***
hierna ***samen te noemen: "de koper".

VOLMACHT

Van de volmacht van de verkoper blijkt uit een onderhandse akte die is gehecht aan een akte van splitsing in appartementsrechten verleden op *** voor mr ***, notaris te Delft.

De verschenen personen verklaarden als volgt.

DOEL VAN DEZE AKTE

Deze akte heeft ten doel de koper het hierna te omschrijven registergoed te leveren door uitvoering te geven aan de tussen de verkoper en de koper gesloten koopovereenkomst, hierna te noemen: "de koopovereenkomst".

DE KOOPOVEREENKOMST

Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte, die is overgelegd aan de notaris.

De bedenktijd als bedoeld in artikel 7:2 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek is niet (meer) op de koopovereenkomst van toepassing.

In het bijzonder wordt gemeld dat in de koopovereenkomst is opgenomen dat de koper tijdens de bouw zijn rechten en plichten uit de overeenkomst niet aan derden mag overdragen zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de verkoper.

De bepalingen van de koopovereenkomst blijven van kracht tussen de verkoper en de koper voor zover daarvan in deze akte niet wordt afgeweken.

DE LEVERING

Ter voldoening aan de uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen levert de verkoper aan de koper, ***samen en ieder voor het een/tweede onverdeeld aandeel:

***woning/stallingsplaats overnemen uit splitsingsakte D135255

1. ***** (omschrijving appartementsrecht woning)**

het appartementsrecht maakt het *** onverdeeld aandeel uit van de in de ondersplitsing betrokken goed(eren), te weten:

het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de vierennegentig woningen met buitenruimten, bergingen, binnenstraten, een fietsenstalling met tweehonderdnegenenveertig plekken, een entree met postbussen, technische ruimten, een trappenhuis en liften, en verder toebehoren, gelegen op laag -1, laag -2, de begane grond en de eerste tot en met de twaalfde verdieping van het hierna omschreven gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 18 tot en met 212 te Rotterdam, ook bekend als bouwnummers 1 tot en met 94,

kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding ***-A, appartementsindex nummer 3; het appartementsrecht maakt het twaalfduizend driehonderddrieënzestig/dertienduizend vijfhonderdzevenenveertigste (12.363/13.547ste) onverdeeld aandeel uit van de in de splitsing betrokken goed(eren), te weten:

de eigendom van een perceel grond, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Rotterdam, sectie AG, nummer 2383, groot (ongeveer) vier are zevenennegentig centiare, en nummer 1249, groot zeven are elf centiare, aan welk perceel 2383 door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en grootte zijn toegekend;

bestemd voor de realisering van een gebouw met commerciële ruimten, wooneenheden en een stallingsgarage, plaatselijk bekend William Boothlaan 16 tot en met 214 en Schiedamse Vest 111 te Rotterdam, welke percelen ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Eneco Warmtenetten B.V., gevestigd te Rotterdam, hierna te noemen: "Eneco", zijn belast met:

- een zelfstandig opstalrecht (Opstalrecht Koudenet) voor onbepaalde tijd ten behoeve van:

- a. het leidingnet van Eneco, waarmee Eneco koude distribueert naar het gebouw (Koudenet), en
- b. de leiding van Eneco die de binneninstallatie met het Koudenet verbindt, met inbegrip van de meetinrichting én de koudewisselaar voor zover deze door Eneco zijn aangebracht en alle andere door of vanwege Eneco in of aan die leiding aangebrachte apparatuur, waarbij de leveringsgrens is gelegen tot en met de afleverset, een en ander conform de demarcatie (Aansluiting Koudenet),

met toebehoren,

- een zelfstandig opstalrecht (Opstalrecht SW) voor onbepaalde tijd ten behoeve van de leiding van Eneco die de installatie met de hoofdleiding verbindt, met inbegrip van de meetinrichting en alle andere door of vanwege Eneco in of aan die leiding aangebrachte apparatuur, zoals aansluitkasten, beveiligingsinrichtingen, warmtewisselaars, afleverset, hoofdkranen, een en ander conform de demarcatie (Aansluiting SW), met toebehoren,

2. *****keuzeblok (omschrijving appartementsrecht stallingsplaats auto/motor)**
 het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor een auto/motor in de stallingsgarage, gelegen op laag ***-1***-2 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
 kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding ***-A, appartementsindex nummer ***; het appartementsrecht maakt het tien/zeshonderdviende (10/604de) onverdeeld aandeel uit van de in de ondersplitsing betrokken goed(eren), te weten:
- ***keuzeblok (omschrijving appartementsrecht stallingsplaats scooter/motor)**
 het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor een scooter/motor in de stallingsgarage, gelegen op laag ***-1***-2 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
 kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding ***-A, appartementsindex nummer ***; het appartementsrecht maakt het een/zeshonderdviende (1/604de) onverdeeld aandeel uit van de in de ondersplitsing betrokken goed(eren), te weten:
- ***einde keuzeblok**
 het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de tweelaagse stallingsgarage met negenenvijftig stallingsplaatsen voor auto's/motors en veertien stallingsplaatsen voor scooters/motors, twee autoliften en verder toebehoren, gelegen op laag -1, laag -2 en op de begane grond van het hiervoor omschreven gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
 kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding ***-A, appartementsindex nummer 1; het appartementsrecht maakt het zeshonderdvier/dertienduizend vijfhonderdzevenenveertigste (604/13.547ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor onder 1. omschreven in de splitsing betrokken goed(eren).

Het appartementsrecht wordt hierna genoemd: "het gekochte" en het geheel waarvan het deel uitmaakt: "het appartementencomplex".

Aanvaarding

De levering wordt door de koper aanvaard.

ONDERZOEK BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID

Het in de splitsing in appartementsrechten betrokken registergoed is door Bouwfonds MAB Ontwikkeling B.V., verkregen bij een akte van levering op grond van koop verleden op negentien december tweeduizend vijf voor mr K.A. den Hartog, destijds notaris gevestigd te Rotterdam.

Een afschrift van die akte van levering is op diezelfde dag ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers destijds te Rotterdam in register 4, deel 40866, nummer 171.

Uit die akte van levering blijkt van:

- kwijting voor de betaling van de verschuldigde prijs; en
- het ontbreken van ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

Bij een akte van statutenwijziging op vijf januari tweeduizend negen verleden voor mr J.J.C.A. Leemrijse, notaris te Amsterdam, werd de naam van Bouwfonds MAB Ontwikkeling B.V. gewijzigd in: Bouwfonds Ontwikkeling B.V. Van vorenstaande naamswijziging blijkt tevens uit een afschrift van een akte houdende proces-verbaal, opgemaakt op achtentwintig januari tweeduizend negen door mr drs L.W.J. Hoppenbrouwers, notaris te Amsterdam.

Een afschrift van die akte is op negenentwintig januari tweeduizend negen ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register 4, deel 56192 nummer 13.

Bij een akte van statutenwijziging op eenendertig december tweeduizend veertien verleden voor mr H.A. de Wit, destijds notaris te Amersfoort, werd de naam van Bouwfonds Ontwikkeling B.V. gewijzigd in: BPD Ontwikkeling B.V. Van vorenstaande naamswijziging blijkt tevens uit een kadasterverklaring opgemaakt op tweeëntwintig januari tweeduizend vijftien door genoemde notaris De Wit.

Een afschrift van die verklaring is op drieëntwintig januari tweeduizend vijftien ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register 4, deel 65608 nummer 91.

Het in de splitsing in appartementsrechten betrokken registergoed is gesplitst en ondergesplitst in appartementsrechten bij de hierna vermelde akten van splitsing in appartementsrechten.

DE KOOPPRIJS

De koopprijs van het gekochte bedraagt ***, inclusief omzetbelasting.

De betaling

De tussen de koper en de verkoper overeengekomen koopprijs van het gekochte, de eventueel over dat bedrag verschuldigde rentevergoeding en de overige door de koper aan de verkoper te vergoeden casu quo te betalen bedragen zijn door de koper voldaan door storting op een daartoe bestemde rekening van de notaris. Doorbetaling aan of ten behoeve van de verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving in de openbare registers en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag overeenkomstig deze akte zeker is.

Kwitantie

De verkoper verleent de koper kwijting voor de betaling van al het door de koper aan hem verschuldigde, zoals in deze akte omschreven.

De verschenen personen verklaarden, dat gemelde overeenkomst voorts is aangegaan onder de navolgende:

KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

1. Feitelijke staat van het gekochte

De koper aanvaardt het gekochte in de huidige staat.

Gebruik van het gekochte

Te dezen wordt verwezen naar artikel 6.5 van de koopovereenkomst, woordelijk luidend:

Citaat uit koopovereenkomst

"6.5 Koper is voornemens het Verkochte te gaan gebruiken voor woningbouwdoeleinden."
De verkoper zijn geen redenen bekend die zich tegen dit voorgenomen gebruik van de koper verzetten. De verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik als voormeld nodig zijn. De verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die het voorgenomen gebruik belemmeren, tenzij deze aan de koper kenbaar zijn.

2. Verontreiniging en bodemkwaliteit

Te dezen wordt verwezen naar artikel 11 van de koopovereenkomst, woordelijk luidend:

Citaat uit koopovereenkomst

"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."

3. Onbezwaarde levering. Bijzondere lasten en beperkingen

De verkoper levert het gekochte:

- vrij van hypotheken en beslagen of inschrijvingen daarvan;
- vrij van erfdienstbaarheden en andere beperkte rechten ten laste van het gekochte;
- vrij van kwalitatieve verplichtingen bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek; en
- vrij van andere lasten of beperkingen uit overeenkomst;

een en ander voor zover in deze akte niet anders is vermeld of uit de situatie ter plaatse valt af te leiden.

Als dat nodig is voor het vervallen van op het gekochte ingeschreven hypotheken, aanvaardt de koper hierbij al de afstand daarvan door de hypotheekhouder(s).

Verwijzing naar eerdere akten

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het gekochte wordt verwezen naar:

I. een akte van levering, op vijftien februari tweeduizend twee verleden voor mr O.W. de Jong, destijds notaris te Den Haag.

Een afschrift van die akte is op achttien februari daarna ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers destijds te Rotterdam in register 4, deel 21944, nummer 20, waarbij het in die akte vermelde perceel 993 inmiddels is overgegaan in (onder andere) het perceel 2383.

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

"voor wat betreft het verkochte (3) sub a:

een akte van levering, op dertig juni negentienhonderd zevenenzestig verleden voor een plaatsvervanger van J.P. de Jong, destijds notaris te Amsterdam, welke akte is overge-

schreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam op drie juli negentienhonderd zevenenzestig in het register Hypotheken 4 in deel 3809 nummer 133, luidende:

(begin citaat)

"Te dezer zake wordt verwezen naar

- A. een akte elf September negentienhonderd twee en vijftig verleden voor notaris P.C. Kooyman te Rotterdam, betreffende het perceel kadastraal bekend Gemeente Rotterdam, sectie AG nummer 993, groot vijf aren en drie en twintig centiaren, waarin woordelijk staat vermeld:
- a. dat de bebouwing, welke zal worden gesticht op de grond op de bij deze akte behorende tekening met kavel 15 aangeduid, overeenkomstig aard en bestemming, nu of later, voor geen ander doel mag worden gebruikt dan uitsluitend voor winkel, toonzaal, koffiehuis, kantoor, vergaderlokaal, magazijn, bergplaats of werkplaats en die te stichten op de grond op bedoelde tekening met kavel 24 aangegeven, voor geen ander doel dan een transformatorhuisje;
 - b. dat in de te stichten bebouwing op kavel 15 slechts één dienstwoning mag worden gemaakt, waarvan de oppervlakte hoogstens een/derde deel van de overige ruimten bedraagt en niet groter is dan negentig vierkante meter. De dienstwoning mag niet worden verhuurd aan personen, die niet werkzaam zijn in het bedrijf, dat in het pand gevestigd is;
 - c. dat de goothoogte van de opgaande bebouwing van kavel 15 niet meer dan vijftien meter vijftig centimeter boven Nieuw Amsterdams Peil en niet minder dan veertien meter vijftig centimeter boven Nieuw Amsterdams Peil mag bedragen;
 - d. dat de goothoogte van de opgaande bebouwing van kavel 24 maximaal vier meter vijftig centimeter boven Nieuw Amsterdams Peil mag bedragen;
 - e. dat de sub c en d genoemde bebouwing horizontaal moet worden afgedekt;
 - f. dat voor het gebouw of voor elk tot afzonderlijk gebruik ingericht gedeelte daarvan, een toegang zal worden gemaakt en in stand gehouden tot de aangrenzende expeditiehof, een en ander op door Burgemeester en Wethouders goed te keuren wijze;
 - g. dat het gebouw ten behoeve van de gebruikers en bezoekers daarvan zal worden voorzien van een passende ruimte tot berging van rijwielen, ten genoegen van Burgemeester en Wethouders in het bijzonder wat betreft inrichting, capaciteit en toegang;
 - h. dat de verkrijgster verplicht is eventueel onbebouwd blijvende grond op haar kosten van de aangrenzende expeditiehof en gemeentegrond af te scheiden en te allen tijde afgescheiden te houden, respectievelijk door middel van een op eigen terrein op te trekken muur ter hoogte van twee meter vijftig centimeter en op een door Burgemeester en Wethouders goed te keuren wijze, zullende, zo de verkrijgster in gebreke mocht blijven, de Gemeente - ook zonder rechterlijke tussenkomst - zijn gerechtigd de voor een dergelijke afscheiding noodzakelijke voorzieningen te treffen en het uit dien hoofde door de verkrijgster aan de gemeente verschuldigde van haar te vorderen;
 - i. dat de verkrijgster gehouden is aan de Gemeente Rotterdam een bijdrage te betalen in de van gemeentewege te maken kosten van onderhoud en bediening van voormelde expeditiehof, welke bijdrage jaarlijks door Burgemeester en Wethouders volgens een van gemeentewege vast te stellen tarief wordt bepaald en binnen veertien dagen na schriftelijke opgave van Burgemeester en Wethouders ten kantore van de Gemeente ontvanger moet worden voldaan;
 - j. dat de verkrijgster en haar eventuele opvolgers in de eigendom verplicht zijn voor negentien November negentienhonderd een en zestig de afbouw van het gebouw te voltooien tot een hoogte als a, b, c is genoemd;
 - k. dat, bij overtreding of niet-nakoming van de sub a tot en met j gestelde bepalingen, de verkrijgster voor iedere maand dat de verboden toestand duurt een boete verbeurt van een duizend zes honderd gulden ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van

Burgemeester en Wethouders, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenares tenminste een maand tevoren per aangetekende brief op de verboden toestand is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven, indien de verboden toestand in die tijd ten genoegen van Burgemeester en Wethouders is opgeheven;

- l. dat, onverschillig, of het sub m bepaalde al dan niet is nagekomen, de sub a tot en met j op de verkrijgster gelegde verplichtingen op alle volgende eigenaren toepasselijk zijn en wel zodanig, dat elke eigenaar, door wie één of meer van deze bepalingen is overtreden, of niet is nagekomen, ingeval er termen aanwezig zijn tot toepassing van de sub k bepaalde boete, hoofdelijk met zijn opvolgers in de eigendom tot betaling van die boete aansprakelijk is;*
- m. dat bij elke overdracht van het toegewezen goed of gedeelte daarvan, in elke akte van overdracht de sub a tot en met l gestelde voorwaarden en bepalingen moeten worden opgenomen, op straffe van een boete van zestienhonderd gulden, door de overdragende partij, die dit verzuimt, en ingeval meer personen als overdragende partij optreden, door hen, als hoofdelijke debiteuren, verschuldigd ten bate van de gemeentekas en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat die overdragende partij tenminste één maand tevoren per aangetekende brief op dit verzuim opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven indien het verzuim in die tijd ten genoegen van Burgemeester en Wethouders, is opgeheven; ook de sub m gestelde bepaling zal op straffe van eenzelfde boete van zestienhonderd gulden ten bate van de gemeentekas, bij de toepassing waarvan eveneens het zoëven bepaalde zal gelden, in elke akte van overdracht van het toegewezen goed of gedeelte daarvan moeten worden opgenomen;*
- n. dat Burgemeester en Wethouders ten aanzien van de onder a tot en met h opgenomen bedingen ontheffing kunnen verlenen. Deze ontheffing wordt geacht te zijn verleend voorzover de verleende bouwvergunning afwijkt van het in deze overeenkomst bepaalde en geldt alleen voor het betreffende ontwerp;*
- o. dat de verkrijgster op het haar toegewezen perceel de aangevangen bouw zonder onderbreking zal voortzetten behoudens overmacht, te constateren door Burgemeester en Wethouders;*
- p. dat indien de verkrijgster of haar rechtverkrijgenden nalatig zijn in het regelmatig voortzetten van de bouw zij in gebreke zijn op de dag, waarop zij bij aangetekend schrijven door Burgemeester en Wethouders in gebreke zijn gesteld en zij alsdan door het enkele feit van de ingebrekestelling voor iedere maand, dat zij in gebreke blijven een boete verbeuren van zestienhonderd gulden ten behoeve van de Gemeente Rotterdam;*
- q. dat ingeval de verkrijgster of haar rechtverkrijgenden het perceel vervreemden, voordat de bouw is voltooid, zij verplicht zijn in de akte van overdracht aan de nieuwe verkrijger en zijn eventuele opvolgers in de eigendom de verplichtingen op te leggen de bouw zonder onderbreking voort te zetten en vorenstaand boetebeding op te leggen;*
- r. dat indien de opvolgers in de eigendom in gebreke zijn met het regelmatig voortzetten van de bouw en door nalatigheid van de verkrijgster aan bedoelde opvolgers in de eigendom geen boete kan worden opgelegd, de verkrijgster, aan wie het onroerend goed heden is toegewezen, deze boete zal betalen alsof zij zelf in gebreke ware met het regelmatig voortzetten van de bouw;*
- s. dat zolang de bouw niet is voltooid, het toegewezen terrein alleen mag worden vervreemd, nadat daarvoor toestemming is verkregen van Burgemeester en Wethouders, die aan die toestemming voorwaarden en bedingen kunnen verbinden,*

- ook wat betreft een eventuele bijbetaling op de hiervoor gemelde waarde van de grond;
- t. dat indien die vervreemding toch zonder bedoelde toestemming is geschied, of de daaraan verbonden bepalingen niet zijn nagekomen, de tot vervreemding overgegangene verkrijgster verplicht is, zelfs zonder dat daarvoor een rechterlijke uitspraak nodig is, terstond aan de Gemeente Rotterdam een boete van zestien duizend gulden te betalen;
 - u. dat enzovoort;
 - w. dat de verkrijgster en haar opvolgers in de eigendom, zomede de gebruikers van het op de grond te stichten gebouw, van de gemeenschappelijke expeditiehof mogen gebruik maken ten behoeven van het in het gebouw uit te oefenen bedrijf, mits zij zich onderwerpen aan een van gemeentewege vast te stellen gebruiksregeling;
 - x. dat de verkrijgster en haar opvolgers in de eigendom in of aan de naar de expeditiehof gekeerde gevel van het gebouw op door Burgemeester en Wethouders goed te keuren wijze, licht- en transportkozijnen mogen hebben;
 - ij. de onder w en x genoemde rechten worden verleend onder voorwaarde, dat de sub i opgenomen verplichting tot betaling van de jaarlijkse bijdrage in de kosten van onderhoud en bediening van de expeditiehof stipt wordt nagekomen;"
- B. een akte, dertig Juni negentienhonderd vier en zestig, verleden voor notaris J.C. in 't Hout te Rotterdam, betreffende het perceel kadastraal bekend Gemeente Rotterdam sectie AG nummer 1249 groot zeven are en elf centiare, waarin woordelijk staat vermeld:
- a. dat de bebouwing, welke op het toegewezen goed wordt gesticht, overeenkomstig aard en bestemming, nu of later, voor geen ander doel mag worden ingericht en gebezigd dan respectievelijk voor winkel, toonzaal, koffiehuis, kantoor, vergaderlokaal, magazijn, bergplaats en werkplaats;
 - b. dat het toegewezen goed volledig moet worden bebouwd;
 - c. dat de sub a genoemde bebouwing, waarvan de gevelhoogte niet meer dan vijftien en een halve meter boven Normaal Amsterdams Peil en niet minder dan veertien en een halve meter boven Normaal Amsterdams Peil mag bedragen, horizontaal moet worden afgedekt;
 - d. dat voor de begane grondverdieping van het gebouw of voor elke tot afzonderlijk gebruik ingericht gedeelte daarvan, grenzende aan de Witte de Withhof een toegang tot deze hof zal worden gemaakt en in stand gehouden daar waar het toegewezen terrein aan bedoelde hof grenst, een en ander op door Burgemeester en Wethouders goed te keuren wijze;
 - e. dat het gebouw ten behoeve van de gebruikers en bezoekers daarvan zal worden voorzien van een passende ruimte tot berging van rijwielen - naar genoegen van Burgemeester en Wethouders - in het bijzonder wat betreft inrichting, capaciteit en toegang;
 - f. dat de kleur van het schilderwerk, dat wordt uitgevoerd aan van de openbare weg zichtbaar blijvende gedeelten van de bebouwing, te allen tijde de goedkeuring behoeft van Burgemeester en Wethouders;
 - g. dat de zichtbaar blijvende gedeelten van de op het toegewezen goed te stichten bouwmuren voor rekening van de verkrijger naar genoegen van Burgemeester en Wethouders moeten worden afgewerkt en onderhouden;
 - h. dat de verkrijger gehouden is er voor in te staan, dat het gebouw nimmer zal zijn gesplitst in appartementen, overeenkomstig het bepaalde in de tweede afdeling van de derde titel van het tweede boek van het Burgerlijk Wetboek dan wanneer:
 1. er geen vereniging bestaat van de eigenaren der appartementen, waarin het gebouw is gesplitst, overeenkomstig het bepaalde onder ten eerste in het tweede lid van artikel 638g van het Burgerlijk Wetboek;
 2. het - volgens het in artikel 638f, ten vierde, van het Burgerlijk Wetboek bepaalde - in de akte van splitsing op te nemen reglement bepaalt, dat alle schulden en verplichtingen van de appartementseigenaren als zodanig te

genover de gemeente, voor zover die schulden en verplichtingen voortvloeien uit één of meer bepalingen voorkomende in deze overeenkomst, rusten op de gezamenlijke eigenaren;

- i. dat het - ongeacht een eventueel krachtens enige publiekrechtelijke regeling verleende vergunning voor het plaatsen van benzinepompen - verboden is de op het toegewezen terrein te stichten opstal dan wel dit terrein of een deel daarvan op enigerlei wijze dienstbaar te maken voor de verkoop van motorbrandstoffen op of nabij dit terrein;
- j. dat van het sub i bepaalde slechts kan worden afgeweken bij nadere naar deze akte verwijzende schriftelijke privaatrechtelijke overeenkomst, zelfs indien door enige gemeentelijke instantie reeds een publiekrechtelijke vergunning is verleend, aan welke overeenkomst voorwaarden en bepalingen kunnen worden verbonden, welke kunnen inhouden een extra- betaling boven de grondprijs, hetzij door een bedrag ineens, hetzij door een jaarlijkse betaling;
- k. dat de verkrijger zomede de gebruikers van de op het toegewezen terrein te stichten gebouw van de aangrenzende expeditiehof (Witte de Withhof) mogen gebruik maken ten behoeve van het. in bedoeld gebouw uit te oefenen bedrijf, mits zij zich onderwerpen aan de hiervoor van gemeentewege vastgestelde gebruiksregeling;
- l. dat in de gevel van het gebouw, grenzende aan de Witte de Withhof op door Burgemeester en Wethouders goed te keuren wijze, licht en transportkozijnen mogen worden gemaakt en in stand gehouden;
- m. dat Burgemeester en Wethouders onder verwijzing naar deze akte toestemming kunnen verlenen af te wijken van de voorschriften omtrent de bouwingsmogelijkheden zoals sub a tot en met c omschreven, aan welke toestemming voorwaarden en bedingen kunnen worden verbonden, welke mede betrekking hebben op het betalen van een bedrag, - dat - zulks ter beoordeling van Burgemeester en Wethouders, in overeenstemming zal zijn met de ter effectuering van de meerdere bebouwing, toe te laten meerdere bouwingsmogelijkheid en zulks op basis van het ten dage van de aanvang der uitbreiding geldende prijspeil;
- n. dat Burgemeester en Wethouders van de onder a tot en met c opgenomen bedingen ontheffing kunnen verlenen. Deze ontheffing wordt - met uitzondering voor wat het sub e bepaalde betreft, geacht te zijn verleend voorzover het goedgekeurde en in uitvoering zijnde ontwerp afwijkt van het in deze overeenkomst bepaalde en geldt niet voor latere verbouwingen of herbouw;
- o. dat, bij overtreding of niet-nakoming van de sub a tot en met i, k, l gestelde bepalingen, de verkrijger voor iedere maand, dat de verboden toestand duurt, een boete verbeurt van zestienhonderd gulden, ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden, dan nadat de eigenaar tenminste één maand tevoren per aangetekende brief op de verboden toestand is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven indien de verboden toestand in die tijd naar genoegen van Burgemeester en Wethouders, is opgeheven;
- p. dat, onverschillig of het sub q bepaalde al dan niet is nagekomen, de sub a tot en met i, k, l op de verkrijger gelegde verplichtingen op alle volgende eigenaren toepasselijk zijn en wel zodanig, dat elke eigenaar door wie één of meer van deze bepalingen is overtreden, of niet is nagekomen, ingeval er termen aanwezig zijn tot toepassing van de sub o bepaalde boete, hoofdelijk met zijn opvolgers in de eigendom tot betaling van die boete aansprakelijk is;
- q. dat bij elke overdracht van het toegewezen goed of gedeelte daarvan, in elke akte van overdracht de sub a tot en met p gestelde voorwaarden en bepalingen moeten worden opgenomen en voor de verkrijger verbindend verklaard, een en ander op straffe van een boete van zestienduizend gulden door de overdragende

partij, die dit verzuimt en ingeval meer personen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren, verschuldigd ten bate van de gemeentekas en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist;

deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat die overdragende partij tenminste één maand tevoren per aangetekende brief op dit verzuim opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven, indien het verzuim in die tijd naar genoegen van Burgemeester en Wethouders is opgeheven;

ook de sub q gestelde bepaling zal op straffe van eenzelfde boete van zestien duizend gulden ten bate van de gemeentekas bij de toepassing waarvan eveneens het zo-even bepaalde zal gelden, in elke akte van overdracht van het toegewezen goed of gedeelte daarvan moeten worden opgenomen en voor de verkrijger bindend verklaard;

- r. dat de verkrijger op het hem toegewezen goed de aangevangen bouw zonder onderbreking zal voortzetten, behoudens overmacht te constateren door Burgemeester en Wethouders;
- s. dat indien de verkrijger of zijn rechtverkrijgenden nalatig zijn in het regelmatig voortzetten van de bouw, zij in gebreke zijn op de dag, waarop zij bij aangetekend schrijven door Burgemeester en Wethouders in gebreke zijn gesteld en zij alsdan door het enkele feit van de ingebrekestelling voor iedere maand, dat zij in gebreke blijven boete verbeuren van zestien honderd gulden ten behoeve van de gemeente Rotterdam;
- t. dat ingeval de verkrijger of zijn rechtverkrijgenden het perceel vervreemden, voordat de bouw is voltooid zij verplicht zijn in de akte van overdracht aan de nieuwe verkrijger en zijn eventuele opvolgers in de eigendom de verplichting op te leggen de bouw zonder onderbreken voort te zetten en vorenstaand boetebeding op te leggen;
- u. dat indien de opvolgers in de eigendom in gebreke zijn met het regelmatig voortzetten van de bouw en door nalatigheid van de verkrijger aan bedoelde opvolgers in de eigendom geen boete kan worden opgelegd, de verkrijger aan wie het onroerend goed heden is toegewezen, deze boete zal betalen alsof hij zelf in gebreke ware met het regelmatig voortzetten van de bouw;
- v. dat zolang de bouw niet is voltooid, het toegewezen goed alleen mag worden vervreemd, nadat daarvoor toestemming is verkregen van Burgemeester en Wethouders die aan die toestemming voorwaarden en bedingen kunnen verbinden ook wat betreft een eventuele bijbetaling op de hiervoor gemelde waarde van de grond;
- w. dat indien die vervreemding toch zonder bedoelde toestemming is geschied, of de aan deze toestemming verbonden bepalingen niet zijn nagekomen de tot vervreemding overgegane verkrijger verplicht is, zelfs zonder dat daarvoor een rechterlijke uitspraak nodig is, terstond aan de Gemeente Rotterdam een boete van zestien duizend gulden te betalen;"

De verkoper garandeert echter, dat voormelde aangehaalde persoonlijke verplichtingen door haar zijn nagekomen en uitgevoerd overeenkomstig het in voormelde akten (laatste aankomsttitels) gestipuleerde en indien en voorzover zulks niet het geval is daartoe door de gemeente Rotterdam (de vorige verkoper) ontheffing is verleend, weshalve verkoper de koper te dezer zal vrijwaren voor namaning."

(einde citaat);"

enzovoorts

"voor wat betreft het verkochte:

voormelde titels van aankomst, luidende:

(begin citaat)

"12. Milieubepaling. Kwalitatieve verplichting. Kettingbeding.

12.1 Voor zover met betrekking tot de milieukundige toestand (daaronder begrepen onder meer de grond, het grondwater en asbesthoudende stoffen) van het Verkochte een

(verkennd) onderzoek is gedaan naar eventuele verontreiniging, blijkt daarvan uit de rapportage die is opgenomen in de stukken welke behoren bij de Koopovereenkomst. Koper is bekend met het feit dat er door Verkoper geen nader / ander onderzoek is gedaan.

12.2 Koper aanvaardt de milieukundige toestand van het Verkochte, daaronder begrepen de tot het Verkochte behorende grond en/of het grondwater en de eventuele gevolgen van die milieukundige toestand uitdrukkelijk en stelt vast dat deze het gebruik van het Verkochte, als sub 6.3 bedoeld, niet in de weg staan.

12.3 Mocht blijken dat die milieukundige toestand een andere is dan die partijen voor ogen staat, dan zal dat nimmer aanleiding zijn tot ontbinding van de Koopovereenkomst, tot betaling van enige schadevergoeding of tot enigerlei verrekening.

Koper vrijwaart bij deze Verkoper voor alle aanspraken van derden, daaronder begrepen de bevoegde overheidsinstanties en/of andere publiekrechtelijke organen terzake van de milieukundige toestand van het Verkochte daaronder begrepen de tot het Verkochte behorende grond en/of grondwater.

Het in dit nummer bepaalde zal overgaan op de rechtsopvolgers van Koper als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek.

12.4 Bij iedere overdracht of overgang - geheel of gedeeltelijk - van het Verkochte zal het in dit nummer bepaalde niettemin uitdrukkelijk ten behoeve van Verkoper aan de verkrijger worden opgelegd en namens Verkoper worden aanvaard."

(einde citaat)"

De hiervoor aangehaalde onder A. en B. vermelde bepalingen hierna samen ook te noemen: "de Bepalingen".

II. een akte van ontheffing en/of wijziging privaatrechtelijke bepalingen, op zestien juni tweeduizend eenentwintig verleden mr C.H. Loos, toegevoegd notaris, toegevoegd aan mr K.J. van den Dool, notaris gevestigd in de gemeente Delft. In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

Begin citaat

"4. Bepalingen en voorwaarden

De gemeente en de grondeigenaar leggen mitsdien bij deze akte de voorwaarden en bepalingen vast, in aanvulling op casu quo in afwijking van de Bepalingen, welke aanvullingen casu quo afwijkingen luiden als volgt:"

enzovoorts

"2. De grondeigenaar is verplicht het registergoed te herontwikkelen tot het door haar voorgestelde project De Maasbode, bestaande uit een totaal programma van eenentwintigduizend zeshonderdzesenzeventig vierkante meter (21.616m²) bruto vloeroppervlakte (BVO) met woningen, vijftientwintig bergingen, een gezamenlijke fietsenstalling en een commercieel programma van circa vijfhonderd achtennegentig vierkante meter (598 m²) bruto vloeroppervlakte (BVO) (conform het voorontwerp '5031-VO-CONCEPT-20i8040524'). De grondeigenaar dient het registergoed te gebruiken overeenkomstig de opzet als bepaald in de vorige zin. Het overige bepaalde in de Bepalingen is onverminderd van kracht.

3. De ontheffing en voorwaarden worden verleend krachtens de Bepalingen die van toepassing zijn op het registergoed, en onder voorbehoud van alle aan de realisatie van het project publiekrechtelijk te stellen eisen.

4. De ontheffing treedt in werking de dag na het verlijden van de onderhavige akte."

III. een akte vestiging opstalrecht (Opstalrecht Koudenet), op zevenentwintig oktober tweeduizend eenentwintig, verleden voor mr J. Roozeboom, notaris te Rijswijk, waarvan een afschrift diezelfde dag is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register 4, deel 82441, nummer 194, in deze akte zijn van toepassing verklaard:

- de Technische Aansluitvoorwaarden en "Aansluitvoorwaarden Eneco 2012

voor koude", en
 - de Algemene Voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichtingen", versie juli tweeduizend acht (A.V.Z).
 In die akte is verder onder meer woordelijk vermeld:

Begin citaat

"Definities.

Artikel 1.

1. In de akte wordt verstaan onder:
 - a. *Aansluiting: alle Aansluitingen gezamenlijk.*
 - b. *Aansluiting SW: de leiding van Eneco die de installatie met de hoofdleiding verbindt, met inbegrip van de meetinrichting en alle andere door of vanwege Eneco in of aan die leiding aangebrachte apparatuur, zoals aansluitkasten, beveiligingsinrichtingen, warmtewisselaars, afleverzet, hoofdkranen, een en ander conform de Demarcatie. Hierop zijn van toepassing: "Aansluitvoorwaarden Eneco 2011 voor warmte Regio Zuid-Holland en Amstelveen".*
 - c. *Aansluiting Koudenet: de leiding van Eneco die de Binneninstallatie met het Onroerende Koudenet verbindt, met inbegrip van de meetinrichting én de koude-wisselaar voor zover deze door Eneco zijn aangebracht en alle andere door of vanwege Eneco in of aan die leiding aangebrachte apparatuur, waarbij de Leveringsgrens is gelegen tot en met de afleverzet, een en ander conform de Demarcatie. Hierop zijn van toepassing: Technische Aansluitvoorwaarden en "Aansluitvoorwaarden Eneco 2012 voor koude".*
 - d. *Aansluitovereenkomst: de overeenkomst voor aansluiting van de Energievoorziening die Eneco Leveringsbedrijf aan is gegaan met BPD Ontwikkeling B.V. statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (1076CV) Amsterdam, IJsbaanpad 1A, mede kantoorhoudende te Poortweg 2, 2612 PA Delft, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158 en Van Wijnen Stolwijk B.V., statutair gevestigd en kantoorhoudend te Stolwijk, Benedenkerkseweg 48 (2821 LD) ingeschreven in het handelsregister onder nummer 29007775, gelijktijdig met het aangaan van de Exploitatieovereenkomst.*
 - e. *Aansluitvoorwaarden: de documenten genaamd (i) "Aansluitvoorwaarden Eneco 2011 voor warmte regio Zuid-Holland en Amstelveen" en (ii) "Aansluitvoorwaarden Eneco 2012 voor Koude", die beide deel uitmaken van de Technische Aansluitvoorwaarden.*
 - f. *A.V.Z.: Algemene Voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichtingen, versie juli tweeduizend acht.*
 - g. *Binneninstallatie: het tot het Gebouw behorende afgifte systeem dat bestemd is voor de toe- en afvoer van Energie, zoals aangegeven op de Demarcatietekening in de aan de Overeenkomst aangehechte Technische Aansluitvoorwaarden.*
 - h. *Cooltoren Voorziening: de energievoorziening welke volledig in eigendom is van Eneco gelegen aan Baan 38-66 (even nummers) (3011 CC) te Rotterdam, welke voorziening in de Aansluitovereenkomst voor de levering van Energie (koude) aan het Gebouw gebruikt zal worden.*
 - i. *Demarcatie (-tekening): de scheiding tussen de eigendommen van Eigenaar en de eigendom van de Energievoorziening van Eneco, zoals beschreven in de Technische Aansluitvoorwaarden en is aangegeven op de daarin opgenomen Demarcatie (-tekening).*
 - j. *Eneco Leveringsbedrijf: Eneco Warmte & Koude Leveringsbedrijf B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te Marten Meesweg 5, 3068 AV Rotterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24242021.*
 - k. *Energie: warmte voor ruimteverwarming, koude, en warm tapwater.*

- l. Energievoorziening: de Aansluitingen SW en Aansluitingen Koudenet tezamen.*
 - m. Exploitiemoment: het moment dat Eneco start met de exploitatie van de Energievoorziening en levering van Energie aan het Gebouw zijnde uiterlijk bij oplevering van de eerste woning of commerciële ruimte van het Gebouw.*
 - n. Exploitatieovereenkomst: de overeenkomst voor de Energievoorziening die Eneco Leveringsbedrijf is aangegaan met BPD Ontwikkeling B.V., voornoemd, gelijktijdig met het aangaan van de Aansluitovereenkomst.*
 - o. Gebouw: de onroerende zaak gelegen aan het adres Schiedamse Vest 111, 3012 BH te Rotterdam, plaatselijk bekend als Maasbode.*
 - p. Gebouweigenaar(s): de juridische eigenaar(s) casu quo beperkt gerechtigde(n) van het Gebouw op enig moment.*
 - q. Gebruiker: de (rechts)persoon, met wie een Leveringsovereenkomst overeenkomstig de Exploitatieovereenkomst zal worden aangegaan voor een of meer Units.*
 - r. Interne Distributienet: het in pandige distributienet vanaf de technische ruimte ten behoeve van het leveren van warmte en koude naar de Units, zoals aangegeven op de Demarcatie (-tekening).*
 - s. Koudenet: het leidingnet van Eneco, waarmee Eneco koude distribueert naar het Gebouw.*
 - t. Levering: de terbeschikkingstelling van Energie, zoals vastgelegd in de Leveringsovereenkomst.*
 - u. Leveringsovereenkomst(en): de overeenkomst(en) tot levering van Energie aan Gebruikers in het Gebouw.*
 - v. Opstalrecht SW: het opstalrecht op de Aansluiting SW ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V. (conform de Demarcatie), onder de bepalingen en voorwaarden zoals vervat in een akte, mede op heden voor de in de aanhef van deze akte genoemde notaris te verlijden. Op het Opstalrecht SW is de A.V.Z. van toepassing.*
 - w. Opstalrecht: de opstalrechten op de Energievoorziening, bestaande uit het Opstalrecht SW en het Opstalrecht Koudenet, ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V. Op het Opstalrecht is de A.V.Z. van toepassing.*
 - x. Opstalrecht Koudenet: het opstalrecht op het Koudenet en de Aansluiting Koudenet, ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V. (conform de Demarcatie), onder de bepalingen en voorwaarden zoals vervat in deze akte. Op het Opstalrecht Koudenet is de A.V.Z. van toepassing.*
 - y. Overeenkomst: de Aansluitovereenkomst en de Exploitatie-overeenkomst tezamen, van welke overeenkomsten kopieën aan deze akte zijn gehecht.*
 - z. Registergoed: het bedrijfspand aan de Schiedamse Vest 111 te 3012 BH Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG nummer 2383 (afkomstig van het vervallen perceel 993), groot vier are en zevenennegentig centiare (4 a 97 ca), waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, en nummer 1249, groot zeven are en elf centiare (7 a 11 ca).*
 - aa. Technische Aansluitvoorwaarden: de projectspecifieke Technische Aansluitvoorwaarden voor het Gebouw, waarin onder meer de uitgangspunten, de technische specificaties van de Energievoorziening, de Aansluiting(en), het Interne Distributienet en aanbehoren zijn vastgelegd, die als bijlage aan deze akte zijn gehecht.*
 - bb. Unit: iedere ruimte in het Gebouw, ten behoeve waarvan een Leveringsovereenkomst dient te worden aangegaan.*
2. *Begripsbepalingen die in het meervoud zijn aangegeven omvatten eveneens het enkelvoud en omgekeerd, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven."*

enzovoorts

"Vestiging recht van opstal

De Eigenaar verleent aan Eneco, die bij deze aanvaardt, het Opstalrecht Koudenet op het Registergoed, ten behoeve van het Koudenet en de Aansluiting Koude met toebehoren, zoals schetsmatig staat aangegeven op een aan deze akte te hechten tekeningen (hierna: "ZR-tekening")."

enzovoorts

"Het Opstalrecht Koudenet wordt voorts beheerst door de navolgende bepalingen:

- 1 *Het hiervoor bedoelde Opstalrecht Koudenet houdt in het recht van Eneco:

 - a. *tot het aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van het Koudenet in de grond van het Registergoed (inclusief het verbindend leidingwerk vanaf de Cooltoren Voorziening naar de technische ruimte in het Gebouw), zoals is aangegeven op voormelde aan deze akte gehechte ZR-tekening; en*
 - b. *tot het aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van het Koudenet en de Aansluiting Koude met bijbehoren gesitueerd in de technische ruimte, welke ruimte is aangegeven op de ZR-tekening; en*
 - c. *tot het aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen in het Registergoed van de overige werken ten behoeve van de Aansluiting Koude, waaronder begrepen het verbindend leidingwerk naar de Units en de algemene ruimte toe, tot en met de afleversets en meetinrichtingen in de Units (Inpandig Leidingstelsel).*
*De hiervoor onder a. en b. gemelde werken/voorzieningen zijn op gemelde ZRtekening- geprojecteerd zoals deze thans zijn voorzien. De aanleg dient nog te geschieden en de mogelijkheid bestaat dat de werkelijke situering afwijkt van de thans voorziene ligging. Het Opstalrecht Koudenet wordt gevestigd op de werken/voorzieningen zoals die uiteindelijk worden gerealiseerd, inclusief het onder c. bedoelde Inpandig Leidingstelsel dat niet of slechts beperkt is aangegeven op gemelde ZR-tekening.**
2. *Het Opstalrecht Koudenet wordt gevestigd voor onbepaalde tijd en wordt geacht te zijn ingegaan op heden.*
3. *Ingevolge na te melden A.V.Z. eindigt het Opstalrecht Koudenet indien de Aansluiting Koude op verzoek van de Gebouweigenaar(s) en met instemming van Eneco is verwijderd of duurzaam buiten gebruik is gesteld en er geen plicht meer is tot afname van de Aansluiting Koude krachtens de Exploitatieovereenkomst.*
4. *De vestiging van het Opstalrecht Koudenet geschiedt om niet.*
5. *Vanaf het tijdstip van de ondertekening van deze akte komen de baten ter zake van het Opstalrecht Koudenet aan Eneco ten goede, zijn de lasten voor rekening van Eneco en draagt Eneco het risico met betrekking tot het Opstalrecht Koudenet casu quo het Koudenet en de Aansluiting Koude.*
6. *Het Opstalrecht Koudenet houdt in de bevoegdheid om in verband met de feitelijke uitoefening van het recht van opstal met de nodige mensen, materialen en materieel vanaf de openbare weg ongehinderd te komen en te gaan van en naar het Koudenet en de Aansluiting Koude, (bij voorkeur) uit te oefenen over wegen, paden en gangen welke dat perceel ontsluiten, mede omvattende het recht tot het verrichten van werkzaamheden.*
7. *De Gebouweigenaar(s) van de zich in de te stichten bebouwing bevindende Units dienen de Binneninstallatie aan te sluiten op de Energievoorziening en deze aansluiting in stand te houden, één en ander met inachtneming van en overeenkomstig de bepalingen van de algemene voorwaarden warmte en de aansluitvoorwaarden van Eneco.*
8. *Eneco heeft het recht om exclusief Energie te leveren aan het Gebouw. Dat betekent dat de Gebouweigenaar moet dulden dat geen andere Energievoorziening zal worden gerealiseerd en geëxploiteerd en tevens dat zij zich zal onthouden van handelingen die daartoe strekken.*

De Gebouweigenaar dient zich te conformeren aan het bepaalde in de Overeenkomst en de bijbehorende Technische Aansluitvoorwaarden.

9. *De Eigenaar is bij de eerste verkoop verplicht rekening te houden met de gerechtvaardigde belangen van Eneco. De Gebouweigenaar(s) zal (zullen) Eneco binnen een redelijke termijn informeren nadat het hem bekend is dat een Unit wegens verkoop wordt overgedragen aan de opvolgende eigenaar.*
10. *Het Opstalrecht Koudenet is (zonder toestemmingsvereiste) overdraagbaar.*

Kettingbeding

De Eigenaar verbindt zich jegens Eneco, die dit voor zich aanvaardt, om het hiervoor onder 1 tot en met 10 bepaalde, alsmede het onderhavige kettingbeding, bij overdracht van het Registergoed of het verlenen daarop van enig beperkt of zakelijk recht - met uitzondering van het recht van hypotheek - aan de nieuwe grondeigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde ten behoeve van Eneco op te leggen en aan te nemen en, in verband daarmee, het in die artikelen en dit artikel bepaalde in de alsdan te verlijden akte van overdracht of verlening van beperkt of zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen.

Bij niet-nakoming van het bepaalde in dit artikel is de partij die zulks verzuimt (en indien meer personen als overdragende partij optreden door hen als hoofdelijke debiteuren) verschuldigd, een eenmalige boete van één miljoen euro (€ 1.000.000,00). De boete dient te worden betaald binnen veertien (14) kalenderdagen na daartoe strekkende aanmaning van Eneco, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist.

Indien een gebouw waarvoor Opstalrecht Koudenet ten behoeve van Eneco is gevestigd wordt gesplitst in gedeelten en/of appartementsrechten en die percelen/appartementsrechten aan afzonderlijke eigenaren worden vervreemd, geldt dat de boete wordt gesplitst in aan de betreffende gedeelten/appartementsrechten evenredige gedeelte, met dien verstande dat de eenmalige boete altijd ten minste twintigduizend euro (€ 20.000,00) bedraagt.

Vestiging erfdiensbaarheid

Ter uitvoering van de overeenkomst en het hiervoor in artikel 6 bepaalde, wordt bij deze gevestigd ten behoeve van de opstallen waarop het Opstalrecht Koudenet betrekking heeft, als heersend erf, en ten laste van:

- *de overige opstallen zich bevindend op het Registergoed als dienend erf;*
- *het bij de Eigenaar verblijvende (bloot-)eigendom van het Registergoed (gemeld perceel kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG nummers 933 en 1249) als dienend erf,*

een recht van erfdiensbaarheid inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de eigenaar/gebruiker van het heersend erf leidingen legt en in stand houdt in de ondergrond en het recht van toegang heeft tot het heersend erf, vanaf de openbare weg, om de installatie met toebehoren waarop het Opstalrecht Koudenet betrekking heeft te bereiken, op de voor de eigenaar van het dienend erf minst bezwarende wijze. Deze erfdiensbaarheid wordt door Eneco aanvaard.

Deze erfdiensbaarheid wordt afhankelijk gesteld van het recht van opstal, hetgeen inhoudt dat de erfdiensbaarheid van rechtswege zal eindigen op het tijdstip waarop het Opstalrecht Koudenet eindigt.

Algemene Voorwaarden

Het Opstalrecht Koudenet wordt voorts gevestigd onder de hierna vermelde A.V.Z., voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, welke algemene voorwaarden woordelijk luiden als volgt:

"Algemene Voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichting (A.V.Z.).

Inhoudsopgave

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

Artikel 2-3 Belast perceel

Artikel 4 Schadevergoeding

Artikel 5-8 Aanvang, overdraagbaarheid, opzegbaarheid en duur

Artikel 9 Geschillenregeling

Artikel 10 Ontbinding

Artikel 11 Kosten

Artikel 12 Overgangsbepalingen

BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN

Artikel 1

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

Eigenaar: de eigenaar/eigenaren van of de zakelijk gerechtigde(n) tot het belaste perceel bedoeld onder 1.3;

Bedrijf : Eneco Warmtenetten B.V.;

Belaste perceel: het perceel/de percelen grond waarop het recht wordt gevestigd;

Overeenkomst: de door het bedrijf met de eigenaar te sluiten overeenkomst tot het vestigen van een zakelijk recht, en/of kwalitatieve verplichting, beide al dan niet met bijbehorende erfdienstbaarheden;

Werken: de werken zoals omschreven in de overeenkomst;

Bijbehoren: een of meer door het bedrijf noodzakelijk te achten, bij de werken behorende, zaken die nodig zijn om de werken optimaal te doen functioneren.

BELAST PERCEEL

Artikel 2

1. Het bedrijf is gerechtigd van het belaste perceel te allen tijde gebruik te maken of te doen maken, voorzover zulks naar het oordeel van het bedrijf noodzakelijk is, voor het leggen, hebben, onderhouden, verleggen, vervangen enz. van de werken.
2. Het bedrijf is tevens gerechtigd om tijdelijk gebruik te maken of te doen maken van buiten het belaste perceel gelegen grond van de eigenaar, indien zulks voor de uit te voeren werkzaamheden alsmede voor de toegang tot het belaste perceel noodzakelijk is.
3. Tenzij de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal het bedrijf de rechten genoemd in dit artikel eerst uitoefenen na overleg met de eigenaar en/of eventuele andere rechthebbenden op de in dit artikel bedoelde grond.
4. Bij de uitoefening van het recht zal het bedrijf zo veel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.
5. Het bedrijf is verplicht in overleg met de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker, na uitvoering van de in artikel 2, lid 1 genoemde werkzaamheden het terrein zoveel en zo spoedig mogelijk weer in een (cultuurtechnische) toestand, vergelijkbaar met de toestand voor uitvoering der werkzaamheden, te brengen en zo nodig maatregelen te nemen tot afvoer van overtollige grond.

Artikel 3

- 1 De eigenaar en de eventuele rechtmatige gebruiker behouden het volledige genot en gebruik van het belaste perceel voor zover een en ander niet in strijd is met de aan het bedrijf verleende rechten.
- 2 Het bedrijf heeft de eigendom van de door haar aangebrachte werken en bijbehoren.
- 3 De eigenaar zal geen handeling verrichten of doen verrichten waardoor:
 - a. de werken gevaar zouden kunnen lopen;
 - b. het over brengen van elektrische energie, gas, signaal, warmte of koude door middel van bedoelde werken, dan wel een goede en ongestoorde werking van de werken zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;
 - c. gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of goederen;
 - d. een ongestoorde uitoefening van het recht zou kunnen worden belemmerd.
- 4 De eigenaar zal binnen een strook van 4 meter aan beide zijden van de hartlijn van de werken zonder schriftelijke toestemming van het bedrijf, dat zonder redelijke gronden deze toestemming nimmer zal weigeren:

- a. geen onroerende zaken - gesloten wegdek, kabels, buizen en leidingen, alsmede bomen en diepwortelende beplantingen daaronder begrepen - (doen) aanbrengen en geen voorwerpen de grond (doen) indrijven;
- b. geen roerende zaken (doen) plaatsen, tenzij deze onmiddellijk kunnen worden verwijderd;
- c. geen wijzigingen (doen) aanbrengen in het bodemniveau (normale agrarische bodembewerking daaronder niet begrepen).

Het bedrijf zal de in dit lid bedoelde toestemming slechts weigeren op gronden die, c.q. daaraan slechts voorwaarden verbinden welke, voortvloeiend uit het bepaalde in lid 3 van dit artikel.

- 5 Indien het belaste perceel door (een) derde(n) wordt gebruikt, dan zal de eigenaar deze derde(n) van de inhoud van de overeenkomst (met bijbehorende tekeningen) en deze Algemene Voorwaarden in kennis stellen.
- 6 Indien de eigenaar in ernstige mate in verzuim blijft in de nakoming van de verplichtingen omschreven in de voor- gaande leden van dit artikel, is het bedrijf bevoegd om, onverminderd het bepaalde in artikel 10, terstond en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is, al die maatregelen te nemen welke naar het oordeel van het bedrijf om redenen van veiligheid dan wel voor een ongestoorde uitoefening van het recht noodzakelijk zijn.

SCHADEVERGOEDING

Artikel 4

- 1 Het bedrijf vergoedt aan de eigenaar, pachter of andere recht- matige gebruiker de schade, die door hen wordt geleden als gevolg van door of vanwege het bedrijf uitgevoerde werkzaamheden.
- 2 Schade door ongewone gevolgen van de aanwezigheid van de in de overeenkomst vermelde werken wordt aan de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker vergoed en het bedrijf vrijwaart hen tegen aanspraken van derden tot vergoeding van bedoelde schade, een en ander met uitzondering van de schade die is veroorzaakt door hun opzet of grove schuld.
- 3 Schade als in dit artikel bedoeld, welke naar het oordeel van het bedrijf ten laste van derden behoort te komen, behoeft het bedrijf slechts te vergoeden tegen gelijktijdige subrogatie in de rechten van de benadeelde op vergoeding van de schade door die derden.

AANVANG, OVERDRAAGBAARHEID, OPZEGBAARHEID EN DUUR

Artikel 5

De eigenaar verleent het bedrijf onherroepelijk machtiging om onmiddellijk na ondertekening van de overeenkomst en na betaling van de alsdan door het bedrijf verschuldigde vergoeding al het nodige te verrichten of te doen verrichten voor het tot stand brengen van de werken, zulks onder afstanddoening van alle rechten op hetgeen door het bedrijf ter plaatse mocht zijn gebouwd of aangebracht.

Artikel 6

Het bedrijf zal haar rechten en verplichtingen uit de overeenkomst en uit deze Algemene Voorwaarden kunnen overdragen aan (een) derde(n).

Artikel 7

- 1 Het recht is altijddurend en niet opzegbaar.
- 2 Artikel 106 van boek 3, en de artikelen 104, lid 2 en 105, lid 1 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek zijn niet van toepassing.

Artikel 8

- 1 In afwijking van het bepaalde in artikel 7, lid 1 vervalt het recht zodra de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld en het bedrijf schriftelijk te kennen heeft gegeven van het recht geen gebruik meer te maken.
- 2 Het bedrijf is verplicht na het vervallen van het recht de gedane overschrijving in de openbare registers namens partijen te doen royeren, waartoe de eigenaar bij deze

aan het bedrijf machtiging verleent.

- 3 Binnen één jaar nadat de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld, zal het bedrijf bedoelde werken opruimen en het terrein weer in behoorlijke staat brengen.
- 4 In afwijking van het in het voorgaande lid van dit artikel gestelde kunnen partijen in onderling overleg overeenkomen dat de werken, nadat zij buiten gebruik zijn gesteld, niet zullen worden verwijderd.

GESCHILLENREGELING

Artikel 9

- 1 Indien partijen in onderling overleg geen overeenstemming hebben kunnen verkrijgen over de aanwezigheid van een schade dan wel de verplichting tot betaling of de grootte van een vergoeding verband houdende met deze overeenkomst, zal het desbetreffende geschil worden voorgelegd aan een door partijen in onderling overleg aan te wijzen deskundige, dan wel, indien één der partijen of beide partijen daaraan de voorkeur geeft/geven, aan een drietal deskundigen. Van deze drie deskundigen wijzen de partijen er ieder één aan en beide door partijen aangewezenen in onderling overleg de derde.
- 2 Mocht er tussen de partijen over de benoeming van de deskundige geen overeenstemming worden bereikt of, ingeval er drie deskundigen moeten worden benoemd, één van de partijen met de benoeming van de door haar aan te wijzen deskundige in gebreke blijft, dan zal de benoeming van de ontbrekende deskundige op verzoek van de meest gereede partij plaatsvinden door de kantonrechter binnen wiens ambtsgebied het belaste perceel is gelegen.
- 3 De uitspraak van de deskundige(n) zal voor partijen gelden als bindend advies. Hij/zij bepaalt/bepalen voor wiens rekening de kosten van het bindend advies komen.
- 4 Indien de deskundige(n) binnen zes maanden na een opdracht tot vaststelling van schade geen bindende uitspraak heeft/ hebben gegeven, vervalt de opdracht en zal/zullen er overeenkomstig het bepaalde in het eerste en tweede lid één / drie andere deskundige(n) worden benoemd.

ONTBINDING

Artikel 10

- 1 Partijen doen uitdrukkelijk afstand van hun recht om op welke grond dan ook ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de overeenkomst te vorderen.
- 2 Elke partij zal uitsluitend nakoming al dan niet gepaard gaande met schadevergoeding of enkel schadevergoeding kunnen vorderen.

KOSTEN

Artikel 11

De aan de vestiging van het recht verbonden kosten komen voor rekening van het bedrijf.

OVERGANGSBEPALINGEN

Artikel 12

De eigenaar zal:

- a. in de periode tussen de datum waarop hij de overeenkomst heeft ondertekend en de datum van vestiging van het recht, geen rechten aan derden verlenen, welke de uitoefening van het recht kunnen belemmeren;
- b. ingeval van vervreemding of bezwaring van het belaste perceel of een gedeelte daarvan in de sub a bedoelde periode, ervoor zorgdragen dat in de desbetreffende overeenkomst melding wordt gemaakt van het te vestigen recht onder verbintenis van zijn wederpartij, dat deze aan de vestiging van het recht onvoorwaardelijk zal medewerken en geen aanspraken zal maken op vergoedingen wegens het recht, indien en voorzover terzake reeds op voorhand aan de eigenaar betalingen mochten zijn gedaan."

In aanvulling op, respectievelijk in afwijking van de A.V.Z. zijn partijen het navolgende overeengekomen:

- a. artikel 3 lid 4, sub a en c van de A.V.Z. is niet van toepassing op het Opstalrecht Koudenet voor zover de leidingen inpandig zijn aangebracht.

- b. *het bepaalde in Artikel 8 lid 1 van de A.V.Z. heeft te gelden als een ontbindende voorwaarde als bedoeld in artikel 81 lid 2 sub b boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, derhalve is het onderhavige Opstalrecht Koudenet gevestigd onder de ontbindende voorwaarde dat de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld en Eneco schriftelijk te kennen heeft gegeven van het Opstalrecht Koudenet geen gebruik meer te maken. Voor zover het bepaalde in de voorgaande volzin strijdig is met het bepaalde in artikel 10 A.V.Z., prevaleert het bepaalde in de voorgaande volzin."*

IV. een akte vestiging opstalrecht (Opstalrecht SW), op zeventwintig oktober tweeduizend eenentwintig verleden voor mr J. Roozeboom, notaris te Rijswijk, waarvan een afschrift diezelfde dag is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaaster en de openbare registers in register 4, deel 82450, nummer 5, in deze akte zijn van toepassing verklaard:

- de Aansluitvoorwaarden Eneco 2011 voor warmte Regio Zuid-Holland en Amstelveen, en
- de Algemene Voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichtingen", versie juli tweeduizend acht (A.V.Z.).

In die akte is verder onder meer woordelijk vermeld:

Begin citaat

"Definities.

Artikel 1.

1. *In de akte wordt verstaan onder:*
 - a. *Aansluiting: alle Aansluitingen gezamenlijk.*
 - b. *Aansluiting SW: de leiding van Eneco die de installatie met de hoofdleiding verbindt, met inbegrip van de meetinrichting en alle andere door of vanwege Eneco in of aan die leiding aangebrachte apparatuur, zoals aansluitkasten, beveiligingsinrichtingen, warmtewisselaars, afleverzet, hoofdkranen, een en ander conform de Demarcatie. Hierop zijn van toepassing: "Aansluitvoorwaarden Eneco 2011 voor warmte Regio Zuid-Holland en Amstelveen".*
 - c. *Aansluiting Koudenet: de leiding van Eneco die de Binneninstallatie met het Koudenet verbindt, met inbegrip van de meetinrichting én de koudewisselaar voor zover deze door Eneco zijn aangebracht en alle andere door of vanwege Eneco in of aan die leiding aangebrachte apparatuur, waarbij de Leveringsgrens is gelegen tot en met de afleverzet, een en ander conform de Demarcatie. Hierop zijn van toepassing: Technische Aansluitvoorwaarden en "Aansluitvoorwaarden Eneco 2012 voor koude".*
 - d. *Aansluitovereenkomst: de overeenkomst voor aansluiting van de Energievoorziening die Eneco Leveringsbedrijf aan is gegaan met BPD Ontwikkeling B.V. statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (1076CV) Amsterdam, IJsbaanpad 1A, mede kantoorhoudende te Poortweg 2, 2612 PA Delft, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158 en Van Wijnen Stolwijk B.V., statutair gevestigd en kantoorhoudend te Stolwijk, Benedenkerkseweg 48 (2821 LD) ingeschreven in het handelsregister onder nummer 29007775, gelijktijdig met het aangaan van de Exploitatieovereenkomst.*
 - e. *Aansluitvoorwaarden: de documenten genaamd (i) "Aansluitvoorwaarden Eneco 2011 voor warmte regio Zuid-Holland en Amstelveen" en (ii) "Aansluitvoorwaarden Eneco 2012 voor Koude", die beide deel uitmaken van de Technische Aansluitvoorwaarden.*
 - f. *A.V.Z.: Algemene Voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichtingen, versie juli tweeduizend acht.*
 - g. *Binneninstallatie: het tot het Gebouw behorende afgifte systeem dat bestemd is voor de toe- en afvoer van Energie, zoals aangegeven op de Demarcatietekening*

- in de aan de Overeenkomst aangehechte Technische Aansluitvoorwaarden.*
- h. Cooltoren Voorziening: de energievoorziening welke volledig in eigendom is van Eneco gelegen aan Baan 38-66 (even nummers) (3011 CC) te Rotterdam, welke voorziening in de Aansluitovereenkomst voor de levering van Energie (koude) aan het Gebouw gebruikt zal worden.*
 - i. Demarcatie (-tekening): de scheiding tussen de eigendommen van Eigenaar en de eigendom van de Energievoorziening van Eneco, zoals beschreven in de Technische Aansluitvoorwaarden en is aangegeven op de daarin opgenomen Demarcatie (-tekening).*
 - j. Eneco Leveringsbedrijf: Eneco Warmte & Koude Leveringsbedrijf B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te Marten Meesweg 5, 3068 AV Rotterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24242021.*
 - k. Energie: warmte voor ruimteverwarming, koude, en warm tapwater.*
 - l. Energievoorziening: de Aansluitingen SW en Aansluitingen Koudenet tezamen.*
 - m. Exploitiemoment: het moment dat Eneco start met de exploitatie van de Energievoorziening en levering van Energie aan het Gebouw zijnde uiterlijk bij oplevering van de eerste woning of commerciële ruimte van het Gebouw.*
 - n. Exploitatieovereenkomst: de overeenkomst voor de Energievoorziening die Eneco Leveringsbedrijf is aangegaan met BPD Ontwikkeling B.V., voornoemd, gelijktijdig met het aangaan van de Aansluitovereenkomst.*
 - o. Gebouw: de onroerende zaak gelegen aan het adres Schiedamse Vest 111, 3012 BH te Rotterdam, plaatselijk bekend als Maasbode.*
 - p. Gebouweigenaar(s): de juridische eigenaar(s) casu quo beperkt gerechtigde(n) van het Gebouw op enig moment.*
 - q. Gebruiker: de (rechts)persoon, met wie een Leveringsovereenkomst overeenkomstig de Exploitatieovereenkomst zal worden aangegaan voor een of meer Units.*
 - r. Interne Distributienet: het in pandige distributienet vanaf de technische ruimte ten behoeve van het leveren van warmte en koude naar de Units, zoals aangegeven op de Demarcatie (-tekening).*
 - s. Koudenet: het leidingnet van Eneco, waarmee Eneco koude distribueert naar het Gebouw.*
 - t. Levering: de terbeschikkingstelling van Energie, zoals vastgelegd in de Leveringsovereenkomst.*
 - u. Leveringsovereenkomst(en): de overeenkomst(en) tot levering van Energie aan Gebruikers in het Gebouw.*
 - v. Opstalrecht SW: het opstalrecht op de Aansluiting SW ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V. (conform de Demarcatie). Op het Opstalrecht SW is de A.V.Z. van toepassing.*
 - w. Opstalrecht: de opstalrechten op de Energievoorziening, bestaande uit het Opstalrecht SW en het Opstalrecht Koudenet, ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V. Op het Opstalrecht is de A.V.Z. van toepassing.*
 - x. Opstalrecht Koudenet: het opstalrecht op het Koudenet en de Aansluiting Koudenet, ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V. (conform de Demarcatie), onder de bepalingen en voorwaarden zoals vervat in een akte, mede op heden voor de in de aanhef van deze akte genoemde notaris verleden. Op het Opstalrecht Koudenet is de A.V.Z. van toepassing.*
 - y. Overeenkomst: de Aansluitovereenkomst en de Exploitatie-overeenkomst tezamen, van welke overeenkomsten kopieën aan deze akte zijn gehecht.*
 - z. Registergoed: het bedrijfspand aan de Schiedamse Vest 111 te 3012 BH Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG nummer 2383 (afkomstig van het vervallen perceel 993), groot vier are en zevenennegentig centiare (4*

- a 97 ca), waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte is toegekend, en nummer 1249, groot zeven are en elf centiare (7 a 11 ca), welk registergoed belast is met het Opstalrecht Koudenet.
- aa. Technische Aansluitvoorwaarden: de projectspecifieke Technische Aansluitvoorwaarden voor het Gebouw, waarin onder meer de uitgangspunten, de technische specificaties van de Energievoorziening, de Aansluiting(en), het Interne Distributienet en aanbehoren zijn vastgelegd, die als bijlage aan deze akte zijn gehecht.
- bb. Unit: iedere ruimte in het Gebouw, ten behoeve waarvan een Leveringsovereenkomst dient te worden aangegaan.
2. Begripsbepalingen die in het meervoud zijn aangegeven omvatten eveneens het enkelvoud en omgekeerd, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven."

enzovoorts

"Vestiging recht van opstal

De Eigenaar verleent aan Eneco, die bij deze aanvaardt, het Opstalrecht SW op het Registergoed, ten behoeve van de Aansluiting SW met toebehoren, zoals schetsmatig staat aangegeven op een aan deze akte te hechten tekeningen (hierna: "ZR-tekening")."

enzovoorts

"Het Opstalrecht SW wordt voorts beheerst door de navolgende bepalingen:

1. Het hiervoor bedoelde Opstalrecht SW houdt in het recht van Eneco:
 - a. tot het aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van de Aansluiting SW in de grond van het registergoed (inclusief de aansluiting op het warmtenet), zoals is aangegeven op de ZR-tekening; en
 - b. tot het aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van de Aansluiting SW met bijbehoren gesitueerd in de technische ruimte in het Gebouw, welke ruimte is aangegeven op de ZR-tekening; en
 - c. tot het aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen in het Registergoed van de overige werken ten behoeve van de Aansluiting SW, waaronder begrepen het verbindend leidingwerk naar de Units en de algemene ruimte toe, tot en met de afleversets, warmtewisselaars en meetinrichtingen in de Units (Inpandig Leidingstelsel).

De hiervoor onder a. en b. gemelde werken/voorzieningen zijn op gemelde ZRtekening geprojecteerd zoals deze thans zijn voorzien. De aanleg dient nog te geschieden en de mogelijkheid bestaat dat de werkelijke situering afwijkt van de thans voorziene ligging. Het Opstalrecht SW wordt gevestigd op de werken/voorzieningen zoals die uiteindelijk worden gerealiseerd, inclusief het onder c. bedoelde Inpandig Leidingstelsel dat niet of slechts beperkt is aangegeven op gemelde ZR-tekening.
2. Het Opstalrecht SW wordt gevestigd voor onbepaalde tijd en wordt geacht te zijn ingegaan op heden.
3. Ingevolge na te melden A.V.Z. eindigt het Opstalrecht SW indien de Aansluiting SW op verzoek van de Gebouweigenaar(s) en met instemming van Eneco is verwijderd of duurzaam buiten gebruik is gesteld en er geen plicht meer is tot afname van de Aansluiting SW krachtens de Exploitatieovereenkomst.
4. De vestiging van het Opstalrecht SW geschiedt om niet.
5. Vanaf het tijdstip van de ondertekening van deze akte komen de baten ter zake van het Opstalrecht SW aan Eneco ten goede, zijn de lasten voor rekening van Eneco en draagt Eneco het risico met betrekking tot het Opstalrecht SW casu quo de Aansluiting SW.
6. Het Opstalrecht SW houdt in de bevoegdheid om in verband met de feitelijke uitoefening van het recht van opstal met de nodige mensen, materialen en materieel vanaf

de openbare weg ongehinderd te komen en te gaan van en naar de Energievoorziening, (bij voorkeur) uit te oefenen over wegen, paden en gangen welke dat perceel ontsluiten, mede omvattende het recht tot het verrichten van werkzaamheden.

7. De Gebouweigenaar(s) van de zich in de te stichten bebouwing bevindende Units dienen de Binneninstallatie aan te sluiten op de Energievoorziening en deze aansluiting in stand te houden, één en ander met inachtneming van en overeenkomstig de bepalingen van de algemene voorwaarden warmte en de aansluitvoorwaarden van Eneco.
8. Eneco heeft het recht om exclusief Energie te leveren aan het Gebouw. Dat betekent dat de Gebouweigenaar moet dulden dat geen andere Energievoorziening zal worden gerealiseerd en geëxploiteerd en tevens dat zij zich zal onthouden van handelingen die daartoe strekken.
De Gebouweigenaar dient zich te conformeren aan het bepaalde in de Overeenkomst en de bijbehorende Technische Aansluitvoorwaarden.
9. De Eigenaar is bij de eerste verkoop verplicht rekening te houden met de gerechtvaardigde belangen van Eneco. De Gebouweigenaar(s) zal (zullen) Eneco binnen een redelijke termijn informeren nadat het hem bekend is dat een Unit wegens verkoop wordt overgedragen aan de opvolgende eigenaar.
10. Het Opstalrecht SW is (zonder toestemmingsvereiste) overdraagbaar.

Kettingbeding

De Eigenaar verbindt zich jegens Eneco, die dit voor zich aanvaardt, om het hiervoor onder 1 tot en met 10 bepaalde, alsmede het onderhavige kettingbeding, bij overdracht van het Registergoed of het verlenen daarop van enig beperkt of zakelijk recht - met uitzondering van het recht van hypotheek - aan de nieuwe grondeigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde ten behoeve van Eneco op te leggen en aan te nemen en, in verband daarmee, het in die artikelen en dit artikel bepaalde in de alsdan te verlijden akte van overdracht of verlening van beperkt of zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen.

Bij niet-nakoming van het bepaalde in dit artikel is de partij die zulks verzuimt (en indien meer personen als overdragende partij optreden door hen als hoofdelijke debiteuren) verschuldigd, een eenmalige boete van één miljoen euro (€ 1.000.000,00). De boete dient te worden betaald binnen veertien (14) kalenderdagen na daartoe strekkende aanmaning van Eneco, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist. Indien een gebouw waarvoor Opstalrecht SW ten behoeve van Eneco is gevestigd wordt gesplitst in gedeelten en/of appartementsrechten en die percelen/appartementsrechten aan afzonderlijke eigenaren worden vervreemd, geldt dat de boete wordt gesplitst in aan de betreffende gedeelten/appartementsrechten evenredige gedeelte, met dien verstande dat de eenmalige boete altijd ten minste twintigduizend euro (€ 20.000,00) bedraagt.

Vestiging erfdiensbaarheid

Ter uitvoering van de overeenkomst en het hiervoor in artikel 6 bepaalde, wordt bij deze gevestigd ten behoeve van de opstallen waarop het Opstalrecht SW betrekking heeft, als heersend erf, en ten laste van:

- de overige opstallen zich bevindend op het Registergoed als dienend erf;
- het bij de Eigenaar verblijvende (bloot-)eigendom van het Registergoed (gemeld perceel kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG nummers 933 en 1249) als dienend erf,

een recht van erfdiensbaarheid inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de eigenaar/gebruiker van het heersend erf leidingen legt en in stand houdt in de ondergrond en het recht van toegang heeft tot het heersend erf, vanaf de openbare weg, om de installatie met toebehoren waarop het Opstalrecht SW betrekking heeft te bereiken, op de voor de eigenaar van het dienend erf minst bezwarende wijze.

Deze erfdiensbaarheid wordt door Eneco aanvaard.

Deze erfdiensbaarheid wordt afhankelijk gesteld van het recht van opstal, hetgeen inhoudt dat de erfdiensbaarheid van rechtswege zal eindigen op het tijdstip waarop het Opstal-

recht SW eindigt.

Algemene Voorwaarden

Het Opstalrecht SW wordt voorts gevestigd onder de hierna vermelde A.V.Z., voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, welke algemene voorwaarden woordelijk luiden als volgt:

"Algemene Voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichting (A.V.Z.).

Inhoudsopgave

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

Artikel 2-3 Belast perceel

Artikel 4 Schadevergoeding

Artikel 5-8 Aanvang, overdraagbaarheid, opzegbaarheid en duur

Artikel 9 Geschillenregeling

Artikel 10 Ontbinding

Artikel 11 Kosten

Artikel 12 Overgangsbepalingen

BEGRIPSOMSCHRIVINGEN

Artikel 1

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

Eigenaar: de eigenaar/eigenaren van of de zakelijk gerechtigde(n) tot het belaste perceel bedoeld onder 1.3;

Bedrijf: Eneco Warmtenetten B.V.;

Belaste perceel: het perceel/de percelen grond waarop het recht wordt gevestigd;

Overeenkomst: de door het bedrijf met de eigenaar te sluiten overeenkomst tot het vestigen van een zakelijk recht, en/of kwalitatieve verplichting, beide al dan niet met bijbehorende erfdienstbaarheden;

Werken: de werken zoals omschreven in de overeenkomst;

Bijbehoren: een of meer door het bedrijf noodzakelijk te achten, bij de werken behorende, zaken die nodig zijn om de werken optimaal te doen functioneren.

BELAST PERCEEL

Artikel 2

1. Het bedrijf is gerechtigd van het belaste perceel te allen tijde gebruik te maken of te doen maken, voorzover zulks naar het oordeel van het bedrijf noodzakelijk is, voor het leggen, hebben, onderhouden, verleggen, vervangen enz. van de werken.
2. Het bedrijf is tevens gerechtigd om tijdelijk gebruik te maken of te doen maken van buiten het belaste perceel gelegen grond van de eigenaar, indien zulks voor de uit te voeren werkzaamheden alsmede voor de toegang tot het belaste perceel noodzakelijk is.
3. Tenzij de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal het bedrijf de rechten genoemd in dit artikel eerst uitoefenen na overleg met de eigenaar en/of eventuele andere rechthebbenden op de in dit artikel bedoelde grond.
4. Bij de uitoefening van het recht zal het bedrijf zo veel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.
5. Het bedrijf is verplicht in overleg met de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker, na uitvoering van de in artikel 2, lid 1 genoemde werkzaamheden het terrein zoveel en zo spoedig mogelijk weer in een (cultuurtechnische) toestand, vergelijkbaar met de toestand voor uitvoering der werkzaamheden, te brengen en zo nodig maatregelen te nemen tot afvoer van overtollige grond.

Artikel 3

- 1 De eigenaar en de eventuele rechtmatige gebruiker behouden het volledige genot en gebruik van het belaste perceel voor zover een en ander niet in strijd is met de aan het bedrijf verleende rechten.

- 2 *Het bedrijf heeft de eigendom van de door haar aangebrachte werken en bijbehoren.*
- 3 *De eigenaar zal geen handeling verrichten of doen verrichten waardoor:*
 - a. *de werken gevaar zouden kunnen lopen;*
 - b. *het over brengen van elektrische energie, gas, signaal, warmte of koude door middel van bedoelde werken, dan wel een goede en ongestoorde werking van de werken zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;*
 - c. *gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of goederen;*
 - d. *een ongestoorde uitoefening van het recht zou kunnen worden belemmerd.*
- 4 *De eigenaar zal binnen een strook van 4 meter aan beide zijden van de hartlijn van de werken zonder schriftelijke toestemming van het bedrijf, dat zonder redelijke gronden deze toestemming nimmer zal weigeren:*
 - a. *geen onroerende zaken - gesloten wegdek, kabels, buizen en leidingen, alsmede bomen en diepwortelende beplantingen daaronder begrepen - (doen) aanbrengen en geen voorwerpen de grond (doen) indrijven;*
 - b. *geen roerende zaken (doen) plaatsnemen, tenzij deze onmiddellijk kunnen worden verwijderd;*
 - c. *geen wijzigingen (doen) aanbrengen in het bodemniveau (normale agrarische bodembewerking daaronder niet begrepen).*

Het bedrijf zal de in dit lid bedoelde toestemming slechts weigeren op gronden die, c.q. daaraan slechts voorwaarden verbinden welke, voortvloeien uit het bepaalde in lid 3 van dit artikel.
- 5 *Indien het belaste perceel door (een) derde(n) wordt gebruikt, dan zal de eigenaar deze derde(n) van de inhoud van de overeenkomst (met bijbehorende tekeningen) en deze Algemene Voorwaarden in kennis stellen.*
- 6 *Indien de eigenaar in ernstige mate in verzuim blijft in de nakoming van de verplichtingen omschreven in de voor- gaande leden van dit artikel, is het bedrijf bevoegd om, onverminderd het bepaalde in artikel 10, terstond en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is, al die maatregelen te nemen welke naar het oordeel van het bedrijf om redenen van veiligheid dan wel voor een ongestoorde uitoefening van het recht noodzakelijk zijn.*

SCHADEVERGOEDING

Artikel 4

- 1 *Het bedrijf vergoedt aan de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker de schade, die door hen wordt geleden als gevolg van door of vanwege het bedrijf uitgevoerde werkzaamheden.*
- 2 *Schade door ongewone gevolgen van de aanwezigheid van de in de overeenkomst vermelde werken wordt aan de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker vergoed en het bedrijf vrijwaart hen tegen aanspraken van derden tot vergoeding van bedoelde schade, een en ander met uitzondering van de schade die is veroorzaakt door hun opzet of grove schuld.*
- 3 *Schade als in dit artikel bedoeld, welke naar het oordeel van het bedrijf ten laste van derden behoort te komen, behoeft het bedrijf slechts te vergoeden tegen gelijktijdige subrogatie in de rechten van de benadeelde op vergoeding van de schade door die derden.*

AANVANG, OVERDRAAGBAARHEID, OPZEGBAARHEID EN DUUR

Artikel 5

De eigenaar verleent het bedrijf onherroepelijk machtiging om onmiddellijk na ondertekening van de overeenkomst en na betaling van de alsdan door het bedrijf verschuldigde vergoeding al het nodige te verrichten of te doen verrichten voor het tot stand brengen van de werken, zulks onder afstanddoening van alle rechten op hetgeen door het bedrijf ter plaatse mocht zijn gebouwd of aangebracht.

Artikel 6

Het bedrijf zal haar rechten en verplichtingen uit de overeenkomst en uit deze Algemene

Voorwaarden kunnen overdragen aan (een) derde(n).

Artikel 7

- 1 *Het recht is altijddurend en niet opzegbaar.*
- 2 *Artikel 106 van boek 3, en de artikelen 104, lid 2 en 105, lid 1 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek zijn niet van toepassing.*

Artikel 8

- 1 *In afwijking van het bepaalde in artikel 7, lid 1 vervalt het recht zodra de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld en het bedrijf schriftelijk te kennen heeft gegeven van het recht geen gebruik meer te maken.*
- 2 *Het bedrijf is verplicht na het vervallen van het recht de gedane overschrijving in de openbare registers namens partijen te doen royeren, waartoe de eigenaar bij deze aan het bedrijf machtiging verleent.*
- 3 *Binnen één jaar nadat de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld, zal het bedrijf bedoelde werken opruimen en het terrein weer in behoorlijke staat brengen.*
- 4 *In afwijking van het in het voorgaande lid van dit artikel gestelde kunnen partijen in onderling overleg overeenkomen dat de werken, nadat zij buiten gebruik zijn gesteld, niet zullen worden verwijderd.*

GESCHILLENREGELING

Artikel 9

- 1 *Indien partijen in onderling overleg geen overeenstemming hebben kunnen verkrijgen over de aanwezigheid van een schade dan wel de verplichting tot betaling of de grootte van een vergoeding verband houdende met deze overeenkomst, zal het desbetreffende geschil worden voorgelegd aan een door partijen in onderling overleg aan te wijzen deskundige, dan wel, indien één der partijen of beide partijen daaraan de voorkeur geeft/geven, aan een drietal deskundigen. Van deze drie deskundigen wijzen de partijen er ieder één aan en beide door partijen aangewezenen in onderling overleg de derde.*
- 2 *Mocht er tussen de partijen over de benoeming van de deskundige geen overeenstemming worden bereikt of, ingeval er drie deskundigen moeten worden benoemd, één van de partijen met de benoeming van de door haar aan te wijzen deskundige in gebreke blijft, dan zal de benoeming van de ontbrekende deskundige op verzoek van de meest gereede partij plaatsvinden door de kantonrechter binnen wiens ambtsgebied het belaste perceel is gelegen.*
- 3 *De uitspraak van de deskundige(n) zal voor partijen gelden als bindend advies. Hij/zij bepaalt/bepalen voor wiens rekening de kosten van het bindend advies komen.*
- 4 *Indien de deskundige(n) binnen zes maanden na een opdracht tot vaststelling van schade geen bindende uitspraak heeft/ hebben gegeven, vervalt de opdracht en zal/zullen er overeenkomstig het bepaalde in het eerste en tweede lid één / drie andere deskundige(n) worden benoemd.*

ONTBINDING

Artikel 10

- 1 *Partijen doen uitdrukkelijk afstand van hun recht om op welke grond dan ook ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de overeenkomst te vorderen.*
- 2 *Elke partij zal uitsluitend nakoming al dan niet gepaard gaande met schadevergoeding of enkel schadevergoeding kunnen vorderen.*

KOSTEN

Artikel 11

De aan de vestiging van het recht verbonden kosten komen voor rekening van het bedrijf.

OVERGANGSBEPALINGEN

Artikel 12

De eigenaar zal:

- a. *in de periode tussen de datum waarop hij de overeenkomst heeft ondertekend en de datum van vestiging van het recht, geen rechten aan derden verlenen, welke de uitoe-*

fening van het recht kunnen belemmeren;

- b. *ingeval van vervreemding of bezwaring van het belaste perceel of een gedeelte daarvan in de sub a bedoelde periode, ervoor zorgdragen dat in de desbetreffende overeenkomst melding wordt gemaakt van het te vestigen recht onder verbintenis van zijn wederpartij, dat deze aan de vestiging van het recht onvoorwaardelijk zal medewerken en geen aanspraken zal maken op vergoedingen wegens het recht, indien en voorzover terzake reeds op voorhand aan de eigenaar betalingen mochten zijn gedaan."*

In aanvulling op, respectievelijk in afwijking van de A.V.Z. zijn partijen het navolgende overeengekomen:

- a. *artikel 3 lid 4, sub a en c van de A.V.Z. is niet van toepassing op het Opstalrecht SW voor zover de leidingen inpandig zijn aangebracht.*
- b. *het bepaalde in Artikel 8 lid 1 van de A.V.Z. heeft te gelden als een ontbindende voorwaarde als bedoeld in artikel 81 lid 2 sub b boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, derhalve is het onderhavige Opstalrecht SW gevestigd onder de ontbindende voorwaarde dat de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld en Eneco schriftelijk te kennen heeft gegeven van het Opstalrecht SW geen gebruik meer te maken. Voor zover het bepaalde in de voorgaande volzin strijdig is met het bepaalde in artikel 10 A.V.Z., prevaleert het bepaalde in de voorgaande volzin."*

V. *de akte van splitsing in appartementsrechten, op *** verleden voor mr *** , notaris te ***.*

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

Begin citaat

"Artikel 42a

42a.1 De Eigenaar van een Appartementsrecht - hierna als zodanig ook te noemen: aanbieder - dat ontstaat bij de ondersplitsing van het Appartementsrecht met index 1 en recht geeft op het gebruik van een stallingsplaats waaronder zowel een stallingsplaats voor auto's als een stallingsplaats voor scooters/motors valt, die voornemens is dit Appartementsrecht te verkopen en te leveren, waaronder mede begrepen vestiging van een recht van vruchtgebruik, gebruik en/of erfpacht, aan een ander dan de koper dan wel Eigenaar van een Appartementsrecht dat ontstaat bij de ondersplitsing van het Appartementsrecht met index 3 en recht geeft op het gebruik van een woning, hierna ook te noemen: woonappartement(en) - is verplicht dat Appartementsrecht eerst te koop aan te bieden aan de Eigenaars van de woonappartementen die alsdan een recht van voorkeur tot koop hebben.

42a.2 Aanbieder biedt het Appartementsrecht dat hij wil overdragen aan door middel van een aangetekende brief aan het Bestuur. In die brief vermeldt hij de koopprijs, welke koopprijs niet hoger mag zijn dan de marktconforme waarde, welke op het moment van aanbidding voor soortgelijke appartementsrechten geldt, alsmede de overige voorwaarden en bepalingen waaronder hij een koopovereenkomst wenst te sluiten. Het Bestuur is verplicht binnen tien dagen na ontvangst van de hiervoor vermelde brief, over de inhoud van die brief een schriftelijke mededeling te doen aan de Eigenaars van de woonappartementen.

42a.3 Binnen tien dagen na de sub 2 bedoelde mededeling van het Bestuur dienen de Eigenaars van de woonappartementen, die van hun eventuele recht van voorkeur gebruik willen maken dit aan het Bestuur mede te delen, bij gebreke waarvan hun recht van voorkeur is vervallen, laatstbedoelde appartementseigenaren die tijdig hebben verklaard van hun recht van voorkeur gebruik te willen maken worden hierna aangeduid als: gegadigden.

42a.4 Binnen tien dagen na het verstrijken van de in sub 3 gestelde termijn deelt het Bestuur aan de aanbieder mede of er gegadigden zijn en zo ja, hoeveel. Indien er (een) gegadigde(n) is/zijn kan de aanbieder totdat tien dagen zijn verstreken na de in dit sub 4 bedoelde mededeling, zijn aanbod intrekken door middel van een mededeling aan

het Bestuur; hij is dan niet gerechtigd het Appartementsrecht over te dragen aan een derde. Van laatstbedoelde mededeling doet het Bestuur binnen tien dagen mededeling aan de gegadigde(n). Indien er slechts één gegadigde gebruik wenst te maken van het aanbod en hij zulks tijdig kenbaar heeft gemaakt en de aanbieder zijn aanbod niet heeft ingetrokken is de aanbieder verplicht een koopovereenkomst met die gegadigde aan te gaan. Indien meerdere aangeschreven appartementseigenaars van het aanbod gebruik wensen te maken, zal door het bestuur een loting worden gehouden. De appartementseigenaar die door het lot wordt aangewezen, zal door het Bestuur worden aangewezen als de persoon waarmee de aanbieder de koopovereenkomst zal moeten sluiten.

42a.5 In het geval er zich geen gegadigden melden die het Appartementsrecht wensen te verkrijgen is de aanbieder, alvorens hij het Appartementsrecht kan aanbieden aan een derde, gehouden deze aan te bieden aan de Vereniging tegen dezelfde koopprijs en voorwaarden als de aanbieder reeds heeft vermeld in de op grond van lid 2 verplichte aangetekende brief. Deze aanbieder geschiedt bij brief. Het Bestuur is verplicht binnen tien dagen na ontvangst van deze brief aan de aanbieder mede te delen of de Vereniging het Appartementsrecht wenst te verkrijgen. Na verloop van deze termijn waarin de Vereniging niet heeft aangegeven gebruik te maken van de mogelijkheid het Appartementsrecht te verkrijgen is de aanbieder vrij om bedoeld Appartementsrecht aan (een) derde(n) te verkopen tegen dezelfde koopprijs en voorwaarden als de aanbieder reeds heeft vermeld in de op grond van sub 2 verplichte aangetekende brief;

42a.6 Het in dit artikel vermelde recht van voorkeur tot koop geldt niet:

- a. ingeval van gedwongen openbare verkoop, casu quo bij executoriale verkoop door de hypotheekhouder met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek; of*
- b. voor een in Artikel 42.1 bedoelde overeenkomst tot overdracht die mede inhoudt een overdracht van een woonappartement."*

De koper zal de verplichtingen uit de aangehaalde teksten nakomen, waaronder die tot wederoplegging bij een volgende levering van het gekochte. De verkoper aanvaardt dit voor de gerechtigde(n) tot het beding.

Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is vandaag in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie geen andere beperking bekend dan:

Overige aantekening Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder Afkomstig uit stuk Hyp4 61558/180 Ingeschreven op 28-08-2012

De koper aanvaardt deze beperking.

De verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.

De koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.

Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van de koper, onverminderd de hierboven omschreven mededelingsplicht van de verkoper.

4. Juridische garanties van de verkoper; mededelingen van de ver-

koper die geen garanties zijn

De verkoper staat voor het volgende in:

- de verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het gekochte;
- de levering is onvoorwaardelijk;
- het gekochte is niet betrokken in een lopend geding voor de rechter of voor arbiters;
- er bestaat ten opzichte van derden geen verplichting tot levering of tot nakoming van een voorkeursrecht, koopoptie of recht van wederinkoop;
- door overheid of nutsbedrijven zijn geen aanschrijvingen tot herstel of verandering gedaan of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd.

De verkoper deelt het volgende mee:

- voor het gekochte geldt geen wettelijk voorkeursrecht tot koop van de gemeente op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
- het gekochte is niet aangewezen als beschermd monument;
- het gekochte is niet gelegen in een gebied dat door de gemeente is aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht.

5. Afwijkende oppervlakte

Als de werkelijke oppervlakte van het gekochte afwijkt van die welke uit de omschrijving in deze akte blijkt, geeft dit geen aanleiding tot enige rechtsvordering. Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de splitsingstekening aangegeven maat of grootte van het terrein, behorende tot het appartementengebouw zelf geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

6. Directe aanvaarding in eigen gebruik

Het gekochte wordt vandaag geleverd vrij van huur of andere gebruiksrechten, vrij van gebruik en ontruimd.

7. Aflevering. Overgang van het risico

De aflevering van het gekochte aan de koper heeft plaats direct na de ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip is het gekochte voor rekening en risico van de koper.

8. Verrekening van zakelijke lasten

De zakelijke lasten die over (de eigendom van) het gekochte worden geheven zijn voor rekening van de koper vanaf vandaag. De alsdan lopende termijnen zullen niet tussen partijen worden verrekend.

De aanslagen van dit jaar moeten daarom geheel door de verkoper worden betaald.

De gebruikerslasten worden door de verkoper niet met de koper verrekend en blijven ten laste van de verkoper.

9. Aan het gekochte verbonden aanspraken

De aanspraken van de verkoper met betrekking tot het gekochte gaan als kwalitatieve rechten over op de koper, voor zover de verkoper daarbij geen belang houdt. De verkoper zal de koper hierover naar vermogen informeren en de in zijn bezit zijnde stukken met betrekking tot het gekochte en de daarin aanwezige installaties aan de koper afgeven. De verkoper zal verder datgene doen wat nodig mocht blijken om deze overgang te bewerkstelligen. De verkoper staat

overigens niet in voor het bestaan en de inhoud van deze aanspraken.

10. Overdrachtsbelasting, kadastratarief en kosten

De overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief, notariskosten en overige aan de levering van het gekochte verbonden kosten, zijn voor rekening van de verkoper.

Partijen beroepen zich op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, omdat de levering van het gekochte van rechtswege is belast met omzetbelasting op grond van het bepaalde in artikel 11 lid 1 letter a ten eerste van de Wet op de omzetbelasting 1968. Het gekochte is niet in gebruik genomen als bedrijfsmiddel.

11. Verval ontbindende en opschortende voorwaarden

Alle eventueel ter zake van de koopovereenkomst overeengekomen ontbindende en opschortende voorwaarden zijn nu uitgewerkt dan wel tenietgegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor de verkoper als voor de koper vervallen.

12. Behoud ontbindingsactie

De verkoper en de koper doen geen afstand van hun recht om volgens de wet bij verzuim van de wederpartij ontbinding van de koopovereenkomst te kunnen invoeren.

13. BIJZONDERE BEPALING INZAKE SLOOP EN AANNEMING/NIEUWBOUW

Aannemingsovereenkomst

De koper is voorts een aannemingsovereenkomst aangegaan met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Van Wijnen Stolwijk B.V., gevestigd te Stolwijk, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 29007775, hierna te noemen: "de aannemer", voor de realisatie van de nieuwbouwwoning met toebehoren.

De aanneemsom voor de bouw bedraagt: *** inclusief omzetbelasting. Naast de aanneemsom kan nog een vergoeding verschuldigd zijn voor meer- of minderwerk of (bouw)rente.

De bepalingen van deze aanneming blijven gelden tussen de partijen die deze aanneming zijn aangegaan.

Deze aanneming heeft ten doel dat voor rekening en risico van de koper door de aannemer in opdracht van de koper een woning wordt gebouwd in het kader van het genoemde project.

Omgevingsvergunning

Voor de aanneming van de woning(en) met toebehoren in het onderhavige project, is op zeventwintig oktober tweeduizend twintig door de gemeente Rotterdam een omgevingsvergunning verleend.

Tegen deze vergunning zijn geen bezwaren aangetekend dan wel zijn deze bezwaren vervallen/ingetrokken.

Waarborgcertificaat

Het bouwproject is door of namens de stichting: Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (gevestigd te Rotterdam, adres: Westblaak 32 3012 KM Rotterdam, ingeschreven in het handelsregister onder dossier nummer 41125744)

geregistreerd onder nummer SA.64.26.90.245.

Hiervan blijkt uit het vóór de ondertekening van deze akte aan de koper ter hand gestelde waarborgcertificaat als bedoeld in artikel 9 van de aannemingsovereenkomst van Stichting Waarborgfonds Koopwoningen.

Afbouwverplichting

De aannemer is ten opzichte van de koper verplicht de bouw van de opstallen te voltooien.

De aannemer zal de koper hierover naar vermogen informeren en de in zijn bezit zijnde tekeningen, bouwbescheiden, gebruiksaanwijzingen, garantiebewijzen en andere stukken met betrekking tot de bouw en de daarin aanwezige installaties aan de koper bij de oplevering afgeven.

Verbod vervreemding

In het bijzonder wordt nog genoemd het verbod om vóór oplevering door de aannemer aan de koper het gekochte te vervreemden zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de verkoper.

14. Bijzondere bepaling appartementsrecht

Het gekochte betreft een appartementsrecht en wordt in dit onderdeel ook genoemd: "het appartementsrecht" en het geheel waarvan het deel uitmaakt: "het appartementencomplex".

Splitsing appartementencomplex

Het in de splitsing in appartementsrechten betrokken registergoed is gesplitst in drie appartementsrechten bij een akte op *** verleden voor ***, notaris te Delft.

Deze akte is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op *** in register 4, deel *** nummer ***.

Vervolgens is:

- het appartementsrecht met index 3, dat omvat de woningen met bergingen en fietsenstalling, ondergesplitst in appartementsrechten bij een akte op *** verleden voor ***, notaris te Delft, waarbij het gekochte sub 1. is ontstaan.

Deze akte is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op *** in register 4, deel *** nummer ***;

***- het appartementsrecht met index 1, dat omvat de stallingsgarage, ondergesplitst in appartementsrechten bij een akte op *** verleden voor ***, notaris te Delft, waarbij het gekochte sub 2. is ontstaan.

Deze akte is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op *** in register 4, deel *** nummer ***.

De vereniging van eigenaars

De koper wordt als appartementseigenaar van rechtswege lid van:

- de vereniging: Vereniging van Eigenaars ondersplitsing Woningen De Maasbode te Rotterdam, gevestigd te Rotterdam, ***ingeschreven in het handelsregister onder nummer ***;

***- de vereniging: Vereniging van Eigenaars ondersplitsing Stallingsgarage De Maasbode te Rotterdam, gevestigd te Rotterdam, ***ingeschreven in het handelsregister onder nummer ***.

Overige rechten en verplichtingen

Voor de koper vloeien als appartementseigenaar naast de rechten en verplichtingen

tingen uit de wet ook rechten en verplichtingen voort:

- uit de akten van splitsing in appartementsrechten;
- uit het reglement van splitsing waarnaar in die akten wordt verwezen;
- uit de statuten van de verenigingen van eigenaars;
- uit de door deze verenigingen opgestelde reglementen.

De koper heeft van deze stukken kennis genomen.

Verklaring administrateur / bestuurder vereniging van eigenaren

De verkoper heeft over het functioneren van de verenigingen het volgende meegedeeld:

- door de vergadering van eigenaars is een bestuur benoemd;
- er worden echter nog geen vergaderingen van eigenaars gehouden;
- er zijn nog geen periodieke bijdragen van de appartementseigenaars vastgesteld en betaald;
- de vereniging voert (nog) geen beheer over de gemeenschap;
- er zijn nog geen reservefondsen gevormd of aangehouden;
- de vereniging is geen geldleningsovereenkomst aangegaan.

Door de notaris kan dan ook geen zorg worden gedragen voor de verklaring zoals die wordt genoemd in artikel 5:122 van het burgerlijk wetboek.

Verder heeft de verkoper het volgende verklaart:

- de vereniging van eigenaars heeft geen besluiten genomen waaruit voor de koper een aanmerkelijke verzwaring van financiële verplichtingen zou kunnen voortvloeien;
- de vereniging van eigenaars heeft ook geen andere schulden dan die als normale lasten zijn te beschouwen.

Bepaling in verband met ingebruikname/ballotage

Voor het in gebruik nemen van de appartementsrechten door de koper of door anderen is geen toestemming van de verenigingen van eigenaars nodig.

AANVAARDING

De verkoper en de koper verklaren, voor zover nodig, de vestiging van voormelde erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen aan te nemen, een en ander voorzover deze niet zijn gevestigd bij eerdere overdrachten van appartementsrechten in het onderhavige bouwplan. Voor zover er erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen ten behoeve van derden zijn bedongen, aanvaardt de verkoper deze voor en namens deze derden casu quo neemt verkoper deze voor en namens deze derden aan, als vrijwillig waarnemende de belangen van deze derden.

15.A Volmacht verlening partijen

Partijen verlenen hierbij een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van Westvest Notarissen te Delft, zowel aan hen tezamen als aan ieder afzonderlijk, om voor en namens partijen mede te werken aan:

- een eventuele akte van rectificatie van de onderhavige akte van levering;
- (voor zover van toepassing) een akte van rectificatie van de mede op heden te verlijden akte van hypotheekverlening met betrekking tot het gekochte;

doch uitsluitend indien de gewenste rectificatie betrekking heeft op een niet-

complete dan wel foutieve kadastrale aanduiding van het gekochte dan wel wanneer in de personalia van partijen zich een kennelijke verschrijving heeft voorgedaan.

Partijen zullen van een eventuele akte van rectificatie een afschrift ontvangen.

15.B Volmacht verlening koper

Te dezen wordt verwezen naar de hiervoor vermelde akten van ondersplitsing, in welke akten de hierna vermelde bepaling is opgenomen, woordelijk luidend:

Citaat uit eerdere akte:

"Artikel 74

- a. *Iedere eigenaar dient in de akte van levering van zijn/haar appartementsrecht een onherroepelijke volmacht te verlenen aan het bestuur, met de macht van substitutie, tot het zonodig aanvullen of wijzigen van het bij deze akte vastgestelde splitsingsreglement, teneinde dit reglement aan te passen aan de feitelijke situatie, met inachtneming van het in sub c gestelde.*
- b. *Van het voornemen tot aanpassing aan de feitelijke situatie zal gedurende de bouw en tot maximaal anderhalf jaar na de laatste oplevering van een privégedeelte, door het bestuur schriftelijk aan de eigenaars moeten worden kennisgegeven, dat van de afgegeven volmacht gebruik gemaakt zal worden, onder mededeling van hetgeen aan de feitelijke situatie wordt aangepast. De notaris die de wijziging splitsing zal realiseren is gerechtigd de eigenaars een concept van de akte tot wijziging toe te sturen.*
- c. *Indien het privé gedeelte van een eigenaar door de voorgenomen aanpassing van het reglement wijziging ondergaat, zal door de betreffende eigenaar een afzonderlijke schriftelijke volmacht moeten worden verstrekt.*
- d. *De hiervoor bedoelde onherroepelijke volmachten eindigen alle uiterlijk anderhalf jaar na de laatste oplevering van een privégedeelte.*
- e. *De eigenaar is verplicht, zolang de hiervoor bedoelde volmachten nog niet geëindigd zijn, bij vervreemding van zijn/haar appartementsrecht, waaronder mede begrepen vestiging van een recht van vruchtgebruik, gebruik en/of erfpacht, aan de nieuwe verkrijger van het desbetreffende appartementsrecht op te leggen de verplichting de gevraagde volmachten te verlenen, welke verplichtingen als een kettingbeding met boetebeding ter grootte van tien procent van de koopsom van het appartementsrecht worden opgelegd."*

Volmacht

De koper verleent de gevraagde volmachten bij deze aan het bestuur van de hierna vermelde verenigingen met de macht van substitutie en bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van (één van) de door de koper gekochte appartementsrechten of bij vestiging/levering van beperkte rechten, waardoor door derden de beschikking over (één van) de appartementsrechten wordt verkregen, voor zover dit plaatsvindt binnen de hiervoor onder d. vermelde termijn, 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 dit artikel, voorzover 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.

Als de koper dan wel de nieuwe verkrijger of beperkt gerechtigde deze verplichting 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 de desbetreffende vereniging van eigenaars een direct opeisbare boete verschuldigd van tweehonderd vijftig euro (€ 250,00), voor iedere dag dat de nalatigheid voortduurt, onverminderd de bevoegdheid van de vereniging van eigenaars nakoming te vorderen.

Partijen vestigen de hierboven vermelde verplichtingen en de verkoper, te dezen vrijwillig waarnemende de belangen van:

- de vereniging van eigenaars: Vereniging van Eigenaars ondersplitsing Woningen De Maasbode te Rotterdam, gevestigd te Rotterdam;
- de vereniging van eigenaars: Vereniging van Eigenaars ondersplitsing Stallingsgarage De Maasbode te Rotterdam, gevestigd te Rotterdam,

neemt deze bepalingen voor en namens deze verenigingen van eigenaars aan.

16. Woonplaatskeuze

Partijen kiezen voor de in deze akte geconstateerde rechtsverhouding en de heffing van overdrachtsbelasting woonplaats op het kantoor van de notaris, aan de Westvest 38, 2611 AZ Delft.

SLOT AKTE

WAARVAN AKTE te Delft is verleden op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De inhoud van de akte is aan de verschenen personen zakelijk opgegeven en toegelicht.

De verschenen personen hebben verklaard van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen en daarmee in te stemmen.

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