

LEVERING APPARTEMENTSRECHT**Leytsche Hof**

Ontwerp d.d. *

Vandaag, * tweeduizendtweëntwintig, verschenen voor mij, . mr. *, notaris te Leidschendam-Voorburg:

1. *,
als gemachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Ontwikkelingscombinatie Damcentrum Bestuur B.V.**, gevestigd te Delft, met adres 2612 PA Delft, Poortweg 2, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 50248561, en als zodanig bevoegd deze vennootschap rechtsgeldig te vertegenwoordigen,
welke vennootschap op haar beurt handelt als beherend vennoot van de commanditaire vennootschap: **Ontwikkelingscombinatie Damcentrum C.V.**, gevestigd te Delft, met adres 2612 PA Delft, Poortweg 2, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 50277162, en als zodanig bevoegd deze vennootschap rechtsgeldig te vertegenwoordigen,
deze vennootschap hierna te noemen: "verkoper";
2. a. *;
b. *,
hierna *tezamen te noemen: "koper".

VOLMACHTEN

Van de sub 1 vermelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, die is gehecht aan een akte van hoofdsplitsing op *tweeduizendtweëntwintig voor mr. M. Tacken, notaris te Leidschendam-Voorburg, verleden, alsmede uit een akte van volmacht op twaalf juni tweeduizendtweëntwintig voor mr. A.M. Zwart, notaris te Leidschendam-Voorburg, verleden.

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden het volgende:

KOOP/LEVERING/REGISTERGOED

Verkoper heeft met koper een schriftelijke koopovereenkomst gesloten met betrekking tot na te melden appartementsrecht.

Ter uitvoering van het vorenstaande levert verkoper aan koper, die in levering aanvaardt*, ieder voor de onverdeelde helft:

- a. het appartementsrecht (bouwnummer *), omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met toebehoren, gelegen in het plan Leytsche Hof te Leidschendam-Voorburg, kadastraal bekend gemeente Veur, sectie B, nummer * A-*,
uitmakende het * onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het gebouw met * woningen met toebehoren, gelegen alsvoor, ten tijde van de ondersplitsing kadastraal bekend gemeente Veur, sectie B, nummer * A-*,
welk appartementsrecht uitmaakt het * * (***) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een perceel grond met het daarop gestichte gebouw aan de Schoorlaan, Rijnlandstraat, Delflandstraat en Landscheidingstraat te Leidschendam, gemeente Leidschendam-Voorburg, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Veur, sectie B, nummer *, groot *,
aan welke percelen door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn gegeven,

- Voormelde percelen nummers * zijn belast met een zakelijk recht van opstal in-
zak het bronsysteem ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte
aansprakelijkheid Klimaatgarant B.V., gevestigd te *, zulks blijkens een akte ves-
tiging opstalrecht op * voor *, verleden;
- b. het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik tot
het uitsluitend gebruik van een berging, gelegen alsvoor, kadastraal bekend ge-
meente Veur, sectie B, nummer * A-*,
uitmakende het * * (*/*) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit
het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik
van een parkeerkelder, gelegen alsvoor, kadastraal bekend gemeente Veur, sec-
tie B, nummer * A-*,
welk appartementsrecht uitmaakt het * * (*/*) aandeel in de onder a vermelde
gemeenschap,
- c. het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik tot
het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats, gelegen alsvoor, kadastraal be-
kend gemeente Veur, sectie B, nummer * A-*,
uitmakende het * * (*/*) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit
het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik
van een parkeerkelder, gelegen alsvoor, kadastraal bekend gemeente Veur, sec-
tie B, nummer * A-*,
welk appartementsrecht uitmaakt het * * (*/*) aandeel in de onder a vermelde
gemeenschap,

en waaronder tevens zijn begrepen eventuele aanspraken van verkoper op de vereniging
van eigenaars of op door die vereniging en/of derden ter zake van voormelde gemeen-
schap gehouden reserve- en/of onderhoudsfondsen,
hierna tezamen ook aan te duiden als: "het verkochte".

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

In iedere levering moet de ondersplitsing A-1 en de ondersplitsing A-7 (voor bergingen en pp)

Het registergoed is door verkoper verkregen deels door:

- de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Re-
gisters op *, in Register Hypotheken 4, deel *, nummer *, van een afschrift van
een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op * voor mr. *, nota-
ris te *, verleden;
- de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Re-
gisters op *, in Register Hypotheken 4, deel *, nummer *, van een afschrift van
een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op * voor mr. *, nota-
ris te *, verleden;
- mede in verband met de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster
en de Openbare Registers op * tweeduizendtweëntwintig, in Register Hypothe-
ken 4, deel *, nummer *, van een afschrift van een akte van hoofdsplitsing in ap-
partementsrechten op * tweeduizendtweëntwintig voor mr. M. Tacken, notaris te
Leidschendam-Voorburg, verleden;

***A-1**

- de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Re-
gisters op * tweeduizendtweëntwintig, in Register Hypotheken 4, deel *, nummer
*, van een afschrift van een akte van ondersplitsing met betrekking tot het onder
*a gemelde registergoed op * tweeduizendtweëntwintig voor mr. M. Tacken, no-
taris te Leidschendam-Voorburg, verleden, en
- de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Re-
gisters op * tweeduizendtweëntwintig, in Register Hypotheken 4, deel *, nummer
*, van een afschrift van een akte van ondersplitsing met betrekking tot het onder

*a gemelde registergoed op * tweeduizendtweëntwintig voor mr. M. Tacken, notaris te Leidschendam-Voorburg, verleden;

***A-2**

- de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op * tweeduizendtweëntwintig, in Register Hypotheken 4, deel *, nummer *, van een afschrift van een akte van ondersplitsing met betrekking tot het onder *a gemelde registergoed op * tweeduizendtweëntwintig voor mr. M. Tacken, notaris te Leidschendam-Voorburg, verleden, en
- de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op * tweeduizendtweëntwintig, in Register Hypotheken 4, deel *, nummer *, van een afschrift van een akte van ondersplitsing met betrekking tot het onder *a gemelde registergoed op * tweeduizendtweëntwintig voor mr. M. Tacken, notaris te Leidschendam-Voorburg, verleden.

***A-3**

- de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op * tweeduizendtweëntwintig, in Register Hypotheken 4, deel *, nummer *, van een afschrift van een akte van ondersplitsing met betrekking tot het onder *a gemelde registergoed op * tweeduizendtweëntwintig voor mr. M. Tacken, notaris te Leidschendam-Voorburg, verleden, en
- de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op * tweeduizendtweëntwintig, in Register Hypotheken 4, deel *, nummer *, van een afschrift van een akte van ondersplitsing met betrekking tot het onder *a gemelde registergoed op * tweeduizendtweëntwintig voor mr. M. Tacken, notaris te Leidschendam-Voorburg, verleden.

***A-4**

- de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op * tweeduizendtweëntwintig, in Register Hypotheken 4, deel *, nummer *, van een afschrift van een akte van ondersplitsing met betrekking tot het onder *a gemelde registergoed op * tweeduizendtweëntwintig voor mr. M. Tacken, notaris te Leidschendam-Voorburg, verleden, en;
- de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op * tweeduizendtweëntwintig, in Register Hypotheken 4, deel *, nummer *, van een afschrift van een akte van ondersplitsing met betrekking tot het onder *a gemelde registergoed op * tweeduizendtweëntwintig voor mr. M. Tacken, notaris te Leidschendam-Voorburg, verleden.

***A-5**

- de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op * tweeduizendtweëntwintig, in Register Hypotheken 4, deel *, nummer *, van een afschrift van een akte van ondersplitsing met betrekking tot het onder *a gemelde registergoed op * tweeduizendtweëntwintig voor mr. M. Tacken, notaris te Leidschendam-Voorburg, verleden,
- de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op * tweeduizendtweëntwintig, in Register Hypotheken 4, deel *, nummer *, van een afschrift van een akte van ondersplitsing met betrekking tot het onder *a gemelde registergoed op * tweeduizendtweëntwintig voor mr. M. Tacken, notaris te Leidschendam-Voorburg, verleden.

***A-6**

- de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op * tweeduizendtweëntwintig, in Register Hypotheken 4, deel *, nummer *, van een afschrift van een akte van ondersplitsing met betrekking tot het onder *a gemelde registergoed op * tweeduizendtweëntwintig voor mr. M. Tacken, notaris te Leidschendam-Voorburg, verleden, en

- de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op * tweeduizendtweëntwintig, in Register Hypotheken 4, deel *, nummer *, van een afschrift van een akte van ondersplitsing met betrekking tot het onder *a gemelde registergoed op * tweeduizendtweëntwintig voor mr. M. Tacken, notaris te Leidschendam-Voorburg, verleden.

***A-7**

- de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op * tweeduizendtweëntwintig, in Register Hypotheken 4, deel *, nummer *, van een afschrift van een akte van ondersplitsing met betrekking tot het onder *a gemelde registergoed op * tweeduizendtweëntwintig voor mr. M. Tacken, notaris te Leidschendam-Voorburg, verleden.

Bij gemelde akte van hoofdsplitsing is tevens opgericht de vereniging van eigenaars: "Vereniging van Eigenaars Leytsche Hof Leidschendam-Voorburg", statutair gevestigd te Leidschendam-Voorburg.

***A-1**

Bij gemelde akte van ondersplitsing met betrekking tot het onder a gemelde registergoed is tevens opgericht de vereniging van eigenaars: "Vereniging van Eigenaars Leytsche Hof A-1 te Leidschendam-Voorburg", statutair gevestigd te Leidschendam-Voorburg.

***A-2**

Bij gemelde akte van ondersplitsing met betrekking tot het onder a gemelde registergoed is tevens opgericht de vereniging van eigenaars: "Vereniging van Eigenaars Leytsche Hof A-2 te Leidschendam-Voorburg", statutair gevestigd te Leidschendam-Voorburg.

***A-3**

Bij gemelde akte van ondersplitsing met betrekking tot het onder a gemelde registergoed is tevens opgericht de vereniging van eigenaars: "Vereniging van Eigenaars Leytsche Hof A-3 te Leidschendam-Voorburg", statutair gevestigd te Leidschendam-Voorburg.

***A-4**

Bij gemelde akte van ondersplitsing met betrekking tot het onder a gemelde registergoed is tevens opgericht de vereniging van eigenaars: "Vereniging van Eigenaars Leytsche Hof A-4 te Leidschendam-Voorburg", statutair gevestigd te Leidschendam-Voorburg.

***A-5**

Bij gemelde akte van ondersplitsing met betrekking tot het onder a gemelde registergoed is tevens opgericht de vereniging van eigenaars: "Vereniging van Eigenaars Leytsche Hof A-5 te Leidschendam-Voorburg", statutair gevestigd te Leidschendam-Voorburg.

***A-6**

Bij gemelde akte van ondersplitsing met betrekking tot het onder a gemelde registergoed is tevens opgericht de vereniging van eigenaars: "Vereniging van Eigenaars Leytsche Hof A-6 te Leidschendam-Voorburg", statutair gevestigd te Leidschendam-Voorburg.

***A-7**

Bij gemelde akte van ondersplitsing met betrekking tot het onder a gemelde registergoed is tevens opgericht de vereniging van eigenaars: "Vereniging van Eigenaars Parkeren Leytsche Hof", statutair gevestigd te Leidschendam-Voorburg.

Aan deze akte is niet, een door of namens het bestuur van de verenigingen van eigenaars ondertekende, verklaring gehecht, die een opgave inhoudt van hetgeen de verkoper per vandaag verschuldigd is aan de verenigingen, alsmede van de omvang van de reservefondsen van de verenigingen, aangezien de verenigingen van eigenaars nog niet actief zijn.

KOOPPRIJS/VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

De koopprijs van het verkochte tussen verkoper en koper bedraagt * (te vermeerderen met * procent (*%) rente per jaar, vanaf *), exclusief omzetbelasting

Het door koper in verband met het vorenstaande aan verkoper verschuldigde is door koper aan de notaris voldaan.

Verkoper is ermee bekend, dat de notaris eerst uitbetaalt als zeker is, dat het verkochte is geleverd vrij van hypotheken en beslagen.

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van bovengemelde koopprijs *en rente.

OMZETBELASTING/OVERDRACHTSBELASTING/KOSTEN VAN AKTE VAN LEVERING

Ter zake van de levering is omzetbelasting verschuldigd.

De notariële kosten ter zake van de overdracht alsmede de kosten van inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers zijn voor rekening van verkoper.

LEVERINGSVERPLICHTING/STAAT VAN HET VERKOCHTE/JURIDISCHE BEPERKINGEN

De levering van het verkochte geschiedt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, vrij van hypotheken, pandrechten, beslagen en met geen andere bijzondere lasten en beperkingen dan die welke door koper uitdrukkelijk zijn aanvaard doch met alle zichtbare en onzichtbare gebreken.

TIJDSTIP FEITELIJKE LEVERING EN AANVAARDING/STAAT VAN HET VERKOCHTE/BESTEMMING

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan koper geschiedt in de staat waarin het zich heden bevindt.

De feitelijke levering van het verkochte geschiedt leeg, ontruimd en ongevorderd, vrij van huur of andere gebruiksrechten.

Koper is voornemens het verkochte te gaan gebruiken voor woningbouwdoeleinden.

Koper is verplicht in of op het verkochte de aanwezigheid van voorzieningen ten algemene nutte te dulden, onder meer de voorzieningen ten behoeve van energie, water en dataaansluitingen en tevens te dulden dat daaraan door de daarvoor verantwoordelijke instanties het noodzakelijke onderhoud en herstel wordt gepleegd. Koper dient zich te onthouden van activiteiten op of nabij het verkochte waardoor schade aan genoemde voorzieningen zou kunnen ontstaan en is jegens de daarvoor verantwoordelijke instanties aansprakelijk voor schade aan die voorzieningen.

Vanaf heden komen de baten koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

GARANTIES EN INLICHTINGEN DOOR VERKOPER/ONDERZOEK KOPER

Verkoper verklaart als volgt:

- a. verkoper is bevoegd tot levering van het verkochte;
- b. er zijn tot op heden van overheidswege of door nutsbedrijven ten aanzien van het verkochte geen voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald;
- c. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- of (land)herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
- d. met betrekking tot het verkochte bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of lease.

Afgezien van het hiervoor bepaalde staat verkoper er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan verkoper thans niet bekend zijn).

VOORKEURSRECHT GEMEENTE

Voor zover verkoper bekend is het registergoed niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten, dan wel een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van die wet.

TITELBESCHIEDEN/KWALITATIEVE RECHTEN/CESSIE

Verkoper heeft aan koper ter hand gesteld de aanwezige titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

Alle rechten welke verkoper ter zake van het verkochte jegens derden heeft of mocht verkrijgen - waaronder begrepen de in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde kwalitatieve rechten, zoals garanties en vrijwaringen - en waaronder begrepen: aanspraken tegenover de bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), gaan over op koper en worden bij deze door verkoper geleverd aan koper, die de levering bij deze aanvaardt.

Verkoper is verplicht de hem bekende gegevens ter zake aan koper te verstrekken en machtigt koper hierbij, deze overdracht van aanspraken voor rekening van koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Verkoper is ter zake van gemelde overgang van rechten op koper tot geen enkele vrijwaring verplicht.

OMSCHRIJVING PUBLIEKRECHTELIJKE EN PRIVAATRECHTELIJKE BEPERKINGEN; BEPERKTE GENOTSRECHTEN

Met betrekking tot het verkochte waren verkoper en koper ten tijde van het sluiten van de koop geen andere dan de navolgende beperkingen bekend:

- mandeligheden die worden ingegeven door het burennrecht en de ligging van het verkochte ten opzichte van direct aangrenzende percelen;
- beperkingen, voortvloeiende uit het vigerende bestemmingsplan;
- beperkingen voortvloeiende uit gemelde akten van splitsing en ondersplitsing in appartementsrechten en de van toepassing zijnde reglementen;
- beperkingen voortvloeiende uit het bestaan van erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijvend en/of voortvloeiend uit na te melden akte, waartoe uitdrukkelijk wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst de dato *, in welke akte onder meer voorkomt:

"VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

Partijen zijn overeengekomen dat koper verplicht zal zijn te gedogen dat op, in of nabij het verkochte leidingen, kabels, buizen en andere zaken van openbare nutsvoorzieningen zullen worden aangebracht en aldaar worden gehouden en gebruikt. Deze gedoogplicht is een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.

Hieraan wordt mede uitvoering gegeven doordat de Gemeente en koper een beding met kwalitatieve werking sluiten, waarvan de rechten worden bedongen casu quo aangenomen ten behoeve van de Gemeente casu quo een door de Gemeente aan te wijzen instantie, luidende het beding als volgt:

1. *Indien ten behoeve van de straatverlichting, de riolering, de gas-, elektriciteits-, water- en telefoonvoorziening alsmede het eventuele centrale antennesysteem zich in, op of aan het te realiseren gebouw of gebouwen, waarop het verkochte betrekking heeft, lantaarnpalen, riolen, kabels, leidingen, kasten en masten zijn opgericht, aangebracht casu quo gelegd, dan is koper verplicht de aanwezigheid en de eventuele reparatie, verwijdering casu quo vernieuwing van deze voorziening te gedogen en het daarmee belaste personeel toegang te verlenen voor het verrichten van de noodzakelijke werkzaamheden.*

De uitvoering van werken door de Gemeente krachtens bovenbedoelde gedoogplicht zal zo mogelijk geschieden op de voor de koper minst bezwarende wijze.

2. *Koper verbindt zich zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente geen werken of werkzaamheden uit te (laten) voeren welke de sub 1 bedoelde voorzieningen beschadigen.*

DEELAUTO

Koper is verplicht er voor zorg te dragen dat vanaf de oplevering van het project drie deelauto's ter beschikking worden gesteld aan de eigenaren casu quo gebruikers van de woningen, waarbij de algemene kosten van die deelauto's door de eigenaren in het project voor gelijke delen worden gedragen. Deze verplichting moet gedurende de eerste vijf (5) jaar na de oplevering als kettingbeding aan de kopers in het project worden opgelegd op straffe van verbeurte van een boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00), verschuldigd aan de Gemeente."

De bepalingen met betrekking tot het opstalrecht bronsysteem luiden als volgt:

DEFINITIES

- **Appartementengebouw:** het appartementengebouw, plaatselijk bekend als De Leytsche Hof te Leidschendam-Voorburg, waarop/waarin het Systeem wordt aangebracht;
- **Appartementsrecht:** een van de appartementsrechten, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning, die zullen ontstaan bij de akte van splitsing in appartementsrechten van het registergoed;
- **Bronstelsel:** het stelsel van leidingen voor transport en distributie van bodemwarmte (bestemd voor ruimteverwarming, koeling en tapwaterverwarming) en de daartoe behorende leidingen en voorzieningen, inclusief de bodemwarmtewisselaars gelegen in de bodem onder of naast het gebouw, die zijn/worden aangebracht voor winning en doorgifte van warmte;
- **Eigenaar:** *
- **Koper:** de koper van een Appartementsrecht;
- **Opstalhouder:** Klimaatgarant B.V.;
- **Opstalrecht Bronstelsel:** het zelfstandig recht van opstal voor onbepaalde duur als bedoeld in artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek, tot het in eigendom hebben, houden, onderhouden, vervangen en amoveren van het Bronstelsel;
- **Opstalrecht Warmtepompsysteem en Fotovoltaïsch Systeem:** het zelfstandig (tijdelijk) recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek, tot het in eigendom hebben, houden, onderhouden, vervangen en amoveren van het Warmtepompsysteem en het Fotovoltaïsch Systeem;
- **Systeem:** een installatie bestaande uit:
 1. het Bronstelsel;
 2. a. het Warmtepompsysteem;
 - b. het Fotovoltaïsch Systeem;
- **Warmtepompsysteem:** de warmtepomp met boiler, aangesloten met losneembare koppelingen aan de ene zijde op de bodemwarmtewisselaar en aan de andere zijde aan het vloerverwarmingssysteem van elk in het appartementengebouw gerealiseerde/te realiseren appartement.
- **Overeenkomst:** de overeenkomst tussen partijen tot vestiging van het Opstalrecht Bronstelsel de dato heden;
- **Fotovoltaïsch Systeem:** de op het dak van het appartementengebouw geplaatste zonnecellen, de omvormer en de installatie daartussen;
- **Registergoed:** een perceel grond met daarop het appartementengebouw zal worden gesticht, kadastraal bekend gemeente Veur, sectie B nummer *, tezamen on groot *, aan welke percelen door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn gegeven;
- **Partijen:** de eigenaar en de opstalhouder tezamen.

De begrippen kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

CONSIDERANS

1. *Eigenaar is voornemens om op het registergoed het appartementengebouw te realiseren en het registergoed te splitsen in appartementsrechten.*
2. *De verwarming en de koeling van (de appartementen in) het appartementengebouw alsmede het verwarmen van het warmwater in de appartementen zal geschieden middels het Systeem.*
3. *Het Bronsysteem zal onder of naast het appartementengebouw worden aangebracht en in de gemeenschappelijke technische ruimtes.*
4. *Het Warmtepompsysteem zal in de appartementen worden aangebracht die daardoor worden verwarmd en/of gekoeld en/of van warm water worden voorzien.*
5. *Het Fotovoltaïsche Systeem zal op het dak van het appartementengebouw worden aangelegd.*
6. *Het Opstalrecht Warmtebronsysteem en Fotovoltaïsche systeem zal worden gevestigd in iedere akte van levering van een appartementsrecht aan een koper.*

VESTIGING OPSTALRECHT

Eigenaar en Opstalhouder komen bij deze overeen het Opstalrecht Bronsysteem op het registergoed te vestigen.

Ter uitvoering van de Overeenkomst vestigt de Eigenaar, als rechthebbende tot het Registergoed, ten behoeve van de Opstalhouder die zulks bij dezen aanneemt: het Opstalrecht Bronsysteem op het Registergoed.

RETRIBUTIE/VERGOEDING

Opstalhouder is voor de vestiging van het Opstalrecht Bronsysteem geen retributie dan wel vergoeding aan de Eigenaar verschuldigd.

BEPALINGEN

(De Overeenkomst tot het vestigen van) het Opstalrecht Bronsysteem is aangegaan onder de volgende bepalingen:

Artikel 1

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

Artikel 2

De Eigenaar is verplicht het Opstalrecht Bronsysteem op het Registergoed te vestigen dat:

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

Artikel 3

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

Artikel 4

De Eigenaar garandeert ter zake van Registergoed, dat:

- a. *derden geen rechten aan het Registergoed kunnen ontlenen, die de uitoefening van het Opstalrecht door de Opstalhouder zouden kunnen belemmeren;*
- b. *het Registergoed niet betrokken is in een landinrichtingsplan en niet ter onteigening zijn aangewezen;*

- c. *per heden geen verplichting bestaat het Registergoed aan de gemeente, de Provincie of het Rijk te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.*
- d. *ter zake van het Bronsysteem (indien en voor zover reeds aanwezig) en/of het Registergoed geen gerechtelijke procedures aanhangig zijn, waaronder eveneens begrepen arbitrage en bindend advies en dat het Bronsysteem (indien en voor zover reeds aanwezig) niet zonder recht of titel in gebruik is bij derden. Ten aanzien van het Bronsysteem (indien en voor zover reeds aanwezig) en/of het Registergoed bestaan overigens geen voorkeursrechten en/of optierechten.*

Artikel 5

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

OPSTALVOORWAARDEN

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

Duur. Beëindiging. Opzegging

Artikel 1

1. *Het Opstalrecht Bronsysteem is gevestigd voor onbepaalde duur.*
2. *Het Opstalrecht Bronsysteem is niet opzegbaar zolang er een opstalrecht Warmtepomp bestaat ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Klimaat B.V..*
3. *Het Opstalrecht Bronsysteem kan na het einde van het hiervoor omschreven Opstalrecht tussentijds worden beëindigd in de gevallen als genoemd in de artikelen 5:87 leden 2 en 3, 5:97 juncto 5:104 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.*
4. *Iedere opzegging geschiedt bij exploit met inachtneming van de opzegtermijn uit artikel 5:88 lid 1 Burgerlijk Wetboek, doch ingeval van opzegging door de Grondeigenaar in het geval als bedoeld in artikel 5:104 juncto 87 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, tenminste een (1) maand voor dat tijdstip.*
5. *Indien in geval van een voorgenomen opzegging door de Eigenaar, als bedoeld in lid 3 van dit artikel 1, het Opstalrecht is belast met een hypotheekrecht, dan kan opzegging door de Eigenaar niet geschieden alvorens de Eigenaar de betreffende hypotheekhouder van het voornemen daartoe schriftelijk in kennis heeft gesteld en de hypotheekhouder voor een periode van drie (3) maanden de gelegenheid heeft gegeven er voor zorg te dragen dat aan de verplichtingen van de Opstalhouder ter zake van het Opstalrecht alsnog zal worden voldaan.*

Verwijdering Bronsysteem. Vergoeding bij einde Opstalrecht Bronsysteem

Artikel 2

Na het einde van het Opstalrecht:

- *heeft de Opstalhouder niet het recht het Bronsysteem weg te nemen; en*
- *heeft de Opstalhouder geen recht op vergoeding voor het Bronsysteem door de Eigenaar.*

Nadere bevoegdheden verbonden aan het Opstalrecht Bronsysteem

Artikel 3

1. *Het Opstalrecht Bronsysteem omvat mede de bevoegdheid om over het Registergoed te komen en te gaan van en naar het Bronsysteem ten behoeve van de Opstalhouder, diens rechtsopvolgers alsmede van door de Opstalhouder aan te wijzen personen, onder de verplichting voor de Opstalhouder dit recht op de minst bezwarende wijze uit te oefenen/te doen uitoefenen.*
2. *Opstalhouder is jegens de Eigenaar aansprakelijk voor de door de Eigenaar geleden schade, welke het gevolg is van door of vanwege de Opstalhouder uitgevoerde werkzaamheden.*

Gebruik

Artikel 4

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

Beperkingen voor EigenaarArtikel 5

1. *Zonder schriftelijke toestemming van de Opstalhouder, zal de Eigenaar geen handelingen verrichten en/of toestaan waardoor de uitoefening van het Opstalrecht Bronsysteem zal worden belemmerd en/of (het functioneren van) het Bronsysteem gevaar zou lopen. Onder het vorenstaande is, doch niet uitsluitend, begrepen:*
 - a. *het aanbrengen van een gesloten wegdek, het (doen) uitvoeren van ontgroningen en/of graafwerkzaamheden dieper dan één meter beneden het maaiveld, het (doen) uitvoeren van grondophogingen, het (doen) aanleggen van rioleringen, kabels, leidingen en andere ondergrondse voorzieningen, het (doen) planten van diepwortelende bomen en planten.*
 - b. *het op het Registergoed oprichten van (bouw)werken en het opslaan van goederen. Aan bedoelde toestemming kunnen door de Opstalhouder voorwaarden worden verbonden.*
2. *In geval de Eigenaar handelt (i) in strijd met het hiervoor in lid 1 van dit artikel 5 bepaalde, dan wel (ii) indien er sprake is van schriftelijke toestemming voor werken en werkzaamheden, als bedoeld in lid 1 van dit artikel 5, maar deze werken en/of werkzaamheden het onderhoud en/of het beheer van het Bronsysteem naar het oordeel van de Opstalhouder belemmeren, dan dient de Eigenaar (dan wel diens rechtsopvolgers) deze werken en/of werkzaamheden op eerste verzoek van de Opstalhouder onmiddellijk te verwijderen respectievelijk te staken, bij gebreke waarvan de Opstalhouder bevoegd is bedoelde werken en/of werkzaamheden te (doen) verwijderen respectievelijk te (doen) staken. Alle kosten verband houdende met bedoelde verwijdering en/of staking zijn voor rekening en risico van de Eigenaar casu quo diens rechtsopvolgers.*
3. *De Eigenaar dient de Opstalhouder direct in te lichten indien:*
 - *de Eigenaar herstellingen of andere werkzaamheden wil (doen) uitvoeren aan het Appartementengebouw, die van invloed (kunnen) zijn op de gesteldheid, kwaliteit en/of bereikbaarheid van het Bronsysteem.*
 - *Indien de hiervoor in lid 1 van dit artikel 5 bedoelde werkzaamheden dan wel andere werkzaamheden van de Eigenaar mogelijk de langdurige of voortdurende vermogens- of prestatievermindering van het Bronsysteem tot gevolg hebben, kunnen deze werkzaamheden niet worden uitgevoerd zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Opstalhouder. Aan deze toestemming kunnen door de Opstalhouder voorwaarden worden verbonden.*

Vervreemding Opstalrecht. HypotheekArtikel 6

1. *Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Eigenaar, is de Opstalhouder niet bevoegd:*
 - a. *het Opstalrecht geheel of gedeeltelijk te vervreemden*

- b. uit een gemeenschap worden toebedeeld;
 - c. worden gesplitst door overdracht of toedeling van het Opstalrecht op een gedeelte van het Registergoed;
 - d. worden gesplitst, worden samengevoegd met een ander opstalrecht of worden gesplitst in appartementsrechten, waaronder tevens te begrijpen het door Opstalhouder verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van het Registergoed en/of het Systeem;
 - e. worden bezwaard met een beperkt recht;
 - f. worden verhuurd, verpacht of op andere wijze in gebruik of genot worden gegeven.
- Bedoelde toestemming kan niet op onredelijke gronden worden onthouden.*
2. *De Opstalhouder is zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Eigenaar bevoegd op het Perceel, geheel of gedeeltelijk, een recht van onderopstal te vestigen, met dien verstande dat de gerechtigde tot een recht van onderopstal ten aanzien van het Registergoed casu quo het Bronsysteem niet meer bevoegdheden toekomen dan de Opstalhouder jegens de Eigenaar heeft. Het vorenstaande omvat eveneens de instemming van de Grondeigenaar als bedoeld in artikel 5:93 Burgerlijk Wetboek juncto artikel 5:104 Burgerlijk Wetboek.*
 3. *Onder vervreemding in dit verband wordt in dit artikel mede begrepen een levering in economische zin, splitsing in appartementsrechten, fusie, splitsing en ontbinding alsmede het vestigen van beperkte rechten, met uitzondering van hypotheekrechten.*
 4. *Opstalhouder verleent bij deze bij voorbaat haar toestemming aan de splitsing in appartementsrechten van het Registergoed.*

Derdenwerking: kwalitatieve verplichting: kettingbeding

Artikel 7

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

KETTINGBEDING

Bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Registergoed door de Eigenaar of bij vestiging/levering van beperkte rechten, waardoor door derden de beschikking over het Registergoed wordt verkregen, zal de Eigenaar gehouden zijn aan de nieuwe verkrijger of beperkt gerechtigde op te leggen en van deze te bedingen:

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

Boetebepaling

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

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Partijen komen hierbij de vestiging overeen van de hierna te omschrijven afzonderlijke erfdienstbaarheden, zulks om niet zonder dat er sprake is van vrijgevigheid.

Ter uitvoering van deze overeenkomst vestigt de Eigenaar ten behoeve van de Opstalhouder, hetgeen de Opstalhouder hierbij aanvaardt:

- a. de erfdienstbaarheid ten laste van het Appartementengebouw en ten behoeve van het Opstalrecht Bronsysteem, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het Registergoed casu quo het Appartementengebouw, als dienend erf, te dulden dat ten behoeve van het Opstalrecht Bronsysteem, als heersend erf, gebruik wordt gemaakt van het dienend erf, waaronder begrepen de bevoegdheid van de Opstalhouder casu quo diens rechtsopvolgers alsmede voor de door de Opstalhouder in te schakelen derden, om over/in het dienend erf te komen van en gaan naar (en vice versa) de bron(nen) met de benodigde materialen, voermiddelen en werktuigen, voor zover van belang voor het onderhoud, het beheer, de vervanging en/of de verwijdering van de bron(nen), alles op de minst bezwarende wijze en, behoudens in geval van calamiteiten die een ernstig gevaar vormen voor het behoud van de bron(nen) en geen uitstel kunnen dulden, na overleg met de Eigenaar.
- b. ten behoeve en ten laste van het Registergoed respectievelijk het Bronsysteem casu quo het Opstalrecht (de opstal als bedoeld in artikel 5:84 lid 3 Burgerlijk Wetboek) als dienende en heersende erven (over en weer) de erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting voor de gerechtigde(n) van het dienende erf te dulden dat de feitelijke toestand, waarin het Gebouw en het Bronsysteem zich ten opzichte van elkaar zullen bevinden, wordt gehandhaafd, respectievelijk dat alle eventueel met het burens- en/of eigendomsrecht strijdige situaties worden gelegaliseerd.

Voormelde erfdienstbaarheden gaan teniet bij beëindiging van het Opstalrecht Bronsysteem.

Per vandaag zijn geen beperkingen als bedoeld in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie bekend. Hiervan blijkt uit de vandaag afgegeven informatie uit de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.

Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is.

Verkoper legt de hiervoor vermelde verplichtingen op aan koper en verklaart deze voor hem verbinden.

Voormelde zakenrechtelijke beperkingen alsmede de beperkingen voortvloeiende uit alle vorenstaande aan koper opgelegde verplichtingen en voorts voormelde publiekrechtelijke beperkingen zijn uitdrukkelijk door koper aanvaard.

BODEM- EN/OF MILIEUKWALITEIT

Aan verkoper is niet bekend dat het verkochte verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het uiteindelijke gebruik (appartementencomplex, geschikt voor bewoning) of die thans zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, dan wel het nemen van andere maatregelen.

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.

Verkoper zijn door daartoe bevoegd 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.

DEELAUTO

In het project waarvan het verkochte deel uitmaakt, zullen, zoals hiervoor vermeld/aangehaald, gedurende tenminste drie (3) jaar vanaf de oplevering van het project drie (3) deelauto's ter beschikking worden gesteld aan de eigenaren casu quo gebruikers van de woningen.

De algemene kosten met betrekking tot die deelauto's worden voor een periode van drie (3) jaar vanaf de oplevering van het complex door verkoper voldaan.

RECHTEN EN VERPLICHTINGEN UIT KOOPOVEREENKOMST

Alle rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomst die niet zijn uitgewerkt blijven, tenzij in deze leveringsakte daarvan uitdrukkelijk is afgeweken, tussen partijen onverminderd van kracht.

VOLMACHT

Koper geeft bij deze volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor Zwart & Partners Netwerk Notarissen, gevestigd te Leidschendam-Voorburg, zo tezamen als ieder van hen afzonderlijk, om zonodig namens hem te verschijnen bij een eventuele akte van rectificatie en de daaruit eventueel voortvloeiende akten.

Tevens geeft de koper onherroepelijk volmacht aan de verkoper en alle medewerkers van het kantoor Zwart & Partners Netwerk Notarissen, gevestigd te Leidschendam-Voorburg, zo tezamen als ieder van hen afzonderlijk, om zonodig ten laste van het verkochte erfdienstbaarheden en zakelijke rechten van opstal te vestigen in verband met de aanwezigheid van kabels, leidingen etcetera ten behoeve van de Nutsbedrijven.

ONTBINDING

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten, die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

Noch verkoper noch koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

TOESTEMMING VERENIGING VAN EIGENAARS

Blijkens het bepaalde in gemelde akten van splitsing dan wel in de daarin van toepassing verklaarde reglementen is ingebruikneming van het privé-gedeelte van het verkochte door koper (en de zijnen) niet afhankelijk gesteld van de toestemming van enig orgaan van gemelde verenigingen van eigenaars.

BIJ HUURDER WARMTEPOMP

VESTIGING OPSTALRECHT WARMTEPOPSYSTEEM

Ter uitvoering van de overeenkomst tussen koper en Klimaatgarant B.V. vestigt de Koper ten behoeve van Klimaatgarant B.V., die verklaart te aanvaarden het Opstalrecht Warmtepompsysteem op het Verkochte sub a, welke ingaat op heden, en eindigt vijftientwintig (25) jaar na eerste oplevering van de laatste van de opleveringen van de zich in het complex (waartoe het Verkochte behoort) bevindende woningen.

Dit opstalrecht wordt gevestigd onder gelijke voorwaarden en bepalingen die van toepassing zijn op het opstalrecht bronsysteem ten behoeve van Klimaatgarant B.V., zoals hiervoor geciteerd, met dien verstande dat overal waar staat vermeld opstalrecht Bronsysteem dient te worden gelezen Opstalrecht Warmtepompsysteem en overal waar staat vermeld Bronsysteem dient te worden gelezen Warmtebronsysteem.

Voorts dient:

- artikel 1 lid 3 als volgt te luiden:

3. *Het Opstalrecht Warmtepompsysteem kan tussentijds worden beëindigd in de gevallen als genoemd in de artikelen 5:87 leden 2 en 3, 5:97 juncto 5:104 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.*

Voorts kan het Opstalrecht Warmtepompsysteem en Fotovoltaïsche Systeem tussentijds worden opgezegd indien de tussen de Eigenaar en de Opstalhouder gesloten huurovereenkomst met betrekking tot het Warmtepompsysteem en het Fotovoltaïsch Systeem eindigt. Op de opzegging in de zin van dit lid 3 is het ter zake in boek 5 van het Burgerlijk Wetboek bepaalde van overeenkomstige toepassing.

- artikel 2 als volgt te luiden:
Te dezer zake wordt verwezen naar het gestelde in de met de Koper gesloten (huur)overeenkomst.
- artikel 5 als volgt te luiden:
 1. *Zonder schriftelijke toestemming van de Opstalhouder, zal de Eigenaar geen handelingen verrichten en/of toestaan waardoor de uitoefening van het Opstalrecht Warmtepompsysteem zal worden belemmerd en/of (het functioneren van) het Warmtepompsysteem gevaar zou lopen.*
 2. *In geval de Eigenaar handelt (i) in strijd met het hiervoor in lid 1 van dit artikel 5 bepaalde, dan wel (ii) indien er sprake is van schriftelijke toestemming voor werken en werkzaamheden, als bedoeld in lid 1 van dit artikel 5, maar deze werken en/of werkzaamheden het onderhoud en/of het beheer van het Warmtepompsysteem naar het oordeel van de Opstalhouder belemmeren, dan dient de Eigenaar (dan wel diens rechtsopvolgers) deze werken en/of werkzaamheden op eerste aangeven van de Opstalhouder onmiddellijk te verwijderen respectievelijk te staken, bij gebreke waarvan de Opstalhouder bevoegd is bedoelde werken en/of werkzaamheden te (doen) verwijderen respectievelijk te (doen) staken. Alle kosten verband houdende met bedoelde verwijdering en/of staking zijn voor rekening en risico van de Eigenaar casu quo diens rechtsopvolgers.*
 3. *De Eigenaar dient de Opstalhouder dadelijk in te lichten indien:*
 - *

In verband met het Opstalrecht Warmtepompsysteem en Fotovoltaïsche Systeem wordt bij deze ten laste van het verkochte sub a en ten behoeve van het Opstalrecht Warmtepompsysteem een erfdienstbaarheid gevestigd, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het verkochte sub a., als dienend erf, te dulden dat ten behoeve van het Opstalrecht Warmtepompsysteem en het bestaande opstalrecht bronsysteem als heersend erven, gebruik wordt gemaakt van het dienend erf, waaronder begrepen de bevoegdheid van de opstalhouder casu quo diens rechtsopvolgers alsmede voor de door de opstalhouder in te schakelen derden, om over/in het dienend erf te komen van en gaan naar (en vice versa) de opstallen met de benodigde materialen, vervoermiddelen en werktuigen, voor zover van belang voor het onderhoud, het beheer, de vervanging en/of de verwijdering van de onder bedoelde opstalrechten vallende opstallen, alles op de minst bezwarende wijze en, behoudens in geval van calamiteiten die een ernstig gevaar vormen voor het behoud van de opstallen en geen uitstel kunnen duiden, na overleg met de rechthebbende van het dienend erf.

Boetebepaling

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

UITDRUKKELIJKE AANVAARDING

Door hiervoor gemelde bijzondere lasten en beperkingen worden bij deze aan koper opgelegd. Koper aanvaardt alle hiervoor aan hem opgelegde verplichtingen alsmede de bijzondere lasten en beperkingen uitdrukkelijk. Koper zal de daaruit voortvloeiende verplichtingen naleven, al hetwelk door de verkoper als vrijwillig waarnemende de belangen van de betreffende belanghebbende wordt aangenomen.

FISCALE BEPALING

1. Ter voldoening aan het vereiste zoals bedoeld in artikel 21a van de Uitvoeringsregeling van de Algemene wet inzake rijksbelastingen, verklaart koper dat in samenhang met de levering van het verkochte geen roerende zaken zijn gekocht.
2. Het verkochte is een bouwterrein dan wel een nieuw vervaardigde onroerende zaak in de zin van artikel 11 van de Wet op de Omzetbelasting 1968.
3. Koper doet voor de heffing van overdrachtsbelasting een beroep op de vrijstelling vervat in artikel 15 lid 1 aanhef letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien het hier een levering betreft ter zake waarvan omzetbelasting is verschuldigd en de verkoper het verkochte niet als bedrijfsmiddel heeft gebruikt.
4. Mitsdien is met betrekking tot de levering van het verkochte geen overdrachtsbelasting verschuldigd.
5. Ter zake van de vestiging van het opstalrecht is geen omzetbelasting verschuldigd aangezien de tegenprestatie nihil is.
6. In verband met de berekening van de overdrachtsbelasting verklaren Eigenaar en opstalhouder dat de waarde van het Opstalrecht in het economisch verkeer nihil bedraagt.
7. Mitsdien is met betrekking tot de vestiging van het opstalrecht geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

DOMICILIE

De verschenen personen verklaren voor de tenuitvoerlegging van deze akte en al haar gevolgen - ook de fiscale - woonplaats te kiezen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

KENNISNEMING

De verschenen personen verklaarden voorts tijdig kennis te hebben genomen van de inhoud van deze akte.

WAARVAN AKTE,

is verleden te Leidschendam-Voorburg op de datum als in het begin van deze akte is vermeld om

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. Zij hebben verklaard in te stemmen met de inhoud van de akte en de beperkte voorlezing daarvan.

Vervolgens is deze akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris.