

WB/092753.01

AKTE VAN LEVERING

Heden @

verschenen voor mij, Mr. Willem Andries Blok, notaris met plaats van vestiging Hellevoetsluis:

1. @

te dezen handelend in hoedanigheid van schriftelijk gevolmachtigde van:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1 A, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamers van Koophandel, onder dossiernummer 08013158 (datum eerste inschrijving zes oktober negentienhonderd vierenzestig); hierna te noemen: verkoper; blijkende van gemelde lastgeving uit een onderhandse akte van volmacht, welke is vastgehecht aan een akte van levering op @ verleden voor mij, notaris;

2. @

hierna @tezamen te noemen: koper.

De comparanten, die sub 1 handelend als gemeld, verklaren:

A. CONSIDERANS / KOOPOVEREENKOMST

1. De verkoper is eigenaar (geweest) van de percelen grond gelegen aan de/het @ te Sommelsdijk (gemeente Goeree-Overflakkee) kadastraal bekend gemeente Sommelsdijk, sectie B nummers @@@ waaraan door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend bij het splitsingsverzoek met ordernummer @; hierna tezamen te noemen: het terrein, zoals door de verkoper in eigendom is verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland, in Register 4, op één juni tweeduizend zestien in deel 68370 nummer 115, van een afschrift van een akte van levering, inhoudende kwitantie, op één juni tweeduizend zestien verleden voor mr. T.J.H. Dröge, notaris te Delft.
2. De verkoper heeft op gemeld terrein een bouwplan ontwikkeld voor de bouw van tweeëndertig (32) grondgebonden woningen,
3. Verkoper en koper hebben op @ een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot de koop van het hierna te omschrijven registergoed, hierna te noemen: de koopovereenkomst.
4. De koopovereenkomst is vastgelegd in een onderhandse akte, waarvan een exemplaar berust ten kantore van mij, notaris.
5. Het hierna te omschrijven registergoed zal door koper na voltooiing van de bouw als woonhuis met verder toebehoren worden gebruikt.

B. LEVERING REGISTERGOED

Op grond en ter uitvoering van het vorenstaande levert de comparant@e

sub 1, handelend als gemeld, namens verkoper aan koper, die bij deze aanvaardt, @ieder voor de onverdeelde helft:
 een perceel bouwterrein gelegen in het plan "De Goede Ree" te Sommelsdijk aan het @ te Sommelsdijk (gemeente Goeree-Overflakkee), met het daarop te stichten woonhuis met verder toebehoren, plaatselijk bekend @ te @ **Sommelsdijk (gemeente Goeree-Overflakkee)**, kadastraal bekend gemeente **Sommelsdijk**, sectie **B** nummer @, groot (ongeveer) @,

waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;

zoals ter oriëntering van partijen op een situatieschets is aangegeven met bouwnummer @, waarvan een niet voor inschrijving in de openbare registers bestemde kopie aan deze akte wordt gehecht, zullende de juiste begrenzing en de definitieve oppervlakte van het verkochte worden vastgesteld bij kadastrale opmeting,

hierna ook te noemen: het verkochte of het registergoed.

Ten aanzien van de bouw van de opstallen wordt nog verwezen naar een aannemingsovereenkomst, door koper gesloten met Waal v.o.f., welke berust ten kantore van mij, notaris.

C. KOOPSOM EN KWIJTING

De koopovereenkomst is aangegaan voor een totale koopsom van @ inclusief omzetbelasting, welk bedrag door koper is voldaan door storting op een rekening van Verzijl Notarissen Derdengelden, waarvoor bij deze kwijting wordt verleend.

D. KOSTEN EN BELASTINGEN

1. De notariële kosten en het kadastraal recht wegens de levering van het verkochte, inclusief daarover verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van verkoper.
2. Terzake van de levering van het verkochte is geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

E. BEPALINGEN

De koopovereenkomst en deze op grond daarvan plaatsvindende levering zijn voorts aangegaan onder de volgende bepalingen:

Artikel 1

Juridische leveringsverplichting

1. Verkoper staat in voor haar bevoegdheid tot verkoop en levering van het verkochte.
2. Verkoper is verplicht koper een registergoed te leveren dat:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan welke vernietiging dan ook;
 - b. niet bezwaard is met beslagen, hypotheek en/of met inschrijvingen daarvan, noch met andere beperkte rechten, tenzij het aan de gemeente en/of verkoper bekende erfdienstbaarheden betreft die hierna worden vermeld;
 - c. niet bezwaard is met verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek (kwalitatieve verplichtingen), behoudens

die welke hierna in deze akte zijn vermeld.

Artikel 2

Onder- of overmaat

Vershil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van het verkochte geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding terzake.

Artikel 3

Aflevering

Het verkochte wordt aanvaard in de staat, waarin het zich thans bevindt, en wordt op heden vrij van huur of aanspraken wegens huurbescherming, vrij van gebruiksrechten, hoe ook genaamd, aan koper afgeleverd, zulks met inachtneming van de werkzaamheden voortvloeiende uit gemelde aannemingsovereenkomst.

Vanaf het tijdstip van de ondertekening van deze akte draagt koper het risico van het verkochte, met dien verstande dat het verkochte krachtens meergemelde aannemingsovereenkomst tot de dag waarop koper de sleutels van de alsdan afgebouwde woning heeft ontvangen voor risico van de aannemer blijft.

Artikel 4

Baten en lasten

De baten en lasten van het verkochte zijn met ingang van heden voor rekening van koper.

Artikel 5

Continuering koopovereenkomst

1. Voorzover daaraan in deze akte geen uitvoering is gegeven, blijft tussen partijen van kracht hetgeen terzake van de koopovereenkomst respectievelijk meergemelde aannemingsovereenkomst overigens is overeengekomen, met dien verstande dat geen beroep meer kan worden gedaan op eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden.
2. Partijen doen afstand van het recht tot gehele of gedeeltelijke ontbinding van de koopovereenkomst en deze overeenkomst van levering.

F. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

1. Ter uitvoering van een daartoe strekkende overeenkomst, ter bestendiging van de toestand waarin het verkochte zich zal bevinden na de realisering van de bouw, ten opzichte van de aangrenzende woningen, al welke respectieve percelen deel uitmaken van het bouwplan, worden hierbij gevestigd, over en weer ten behoeve en ten laste van het verkochte en de aangrenzende percelen welke tot een bouwblok behoren, voorzover deze percelen thans nog bij de verkoper in eigendom zijn, alle erfdiensbaarheden die nodig zijn om de feitelijke situatie van de woningen behorende tot het bouwplan waartoe het verkochte behoort na voltooiing van de bouw van de opstallen conform het bestaande bouwplan te handhaven, te realiseren en te legaliseren

- speciaal voor wat betreft de uitvoering van de door de aannemer aangeboden uitbreidingsmogelijkheden - de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van onder meer telefoonaansluiting en elektriciteit, de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën (door rioleringswerken of anderszins), eventuele inbalking, inankering en overbouw, licht en uitzicht, zijnde hieronder niet begrepen het verbod om te bouwen of te verbouwen, terwijl deze erfdienstbaarheden niet geacht worden te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven, waarbij met name geldt:

- a. de erfdienstbaarheid van licht en uitzicht, inhoudende:
de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat aan en in de op het heersend erf volgens het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestemde bouwplan te bouwen of gebouwde opstellen (met inbegrip van aangeboden uitbreidingsmogelijkheden, ook indien deze uitbreidingen na de eerste bouwrealisatie worden uitgevoerd), op kortere afstand van de grens van het dienende erf dan in de wet is toegestaan, ramen en lichten te hebben, zonder dat hiervoor een der in de wet genoemde beperkingen geldt;
- b. de erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende:
de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat ter uitvoering van de eerste goedgekeurde bouw (met inbegrip van aangeboden uitbreidingsmogelijkheden van het woonhuis, ook indien deze uitbreidingen na de eerste bouwrealisatie worden uitgevoerd) balken, ankers enzovoorts van op een naastgelegen perceel staande woning in zijn perceel zijn aangebracht;
- c. de erfdienstbaarheid van afvoer:
inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om de afvoer van hemel- en afvalwater en faecaliën via de riolen, hemelwaterafvoeren, buizen, drains en/of grindkoffers, welke bij de bouw zullen worden aangelegd in, aan of boven het dienend erf bevinden, te gedogen en geen activiteiten te verrichten, die de werking van de leidingen en dergelijke (kunnen) belemmeren. De kosten van het onderhoud en/of vervanging van de tot gezamenlijk gebruik behorende afvoeren, buizen, drains en/of grindkoffers zijn voor rekening van het heersend en het dienend erf, ieder voor zijn aandeel. De koper is verplicht al hetgeen krachtens deze bepaling zal worden aangebracht te laten bestaan.

@Na de eerste overdracht volgende tekst opnemen

De koper verklaarde uitdrukkelijk ermede bekend te zijn dat bij eerdere overdrachten van kavels in het onderhavige bouwblok, soortgelijke erfdienstbaarheden als hiervoor omschreven werden gevestigd ten nutte en ten laste van in het bouwblok gelegen kavels, waaronder het verkochte.

2. Op een strook grond gelegen aan de achterzijde van de bouwkavels 25 tot en met 28 en daarvan deel uitmakende, @ of @ 21 tot en met 23 en daarvan deel uitmakende, @ of @ 1 tot en met 8 en 10 tot en met 16, is casu quo zal een (gerioleerd) voetpad (worden) aangelegd. De ligging van het voetpad is aangegeven op vermelde juridische tekening. Ter uitvoering van hetgeen partijen met elkaar zijn overeengekomen wordt bij deze casu quo is in (een) eerdere akte(n) of zal bij (een) nog te verlijden akte(n) - om niet - als erfdiensbaarheid het recht van voetpad (worden) verleend en aangenomen, zulks over en weer, ten behoeve en ten laste van de bouwkavels @ tot en met @ (kadastraal bekend gemeente Sommelsdijk, sectie B nummers @ tot en met @.

Het voetpad zal uitsluitend mogen worden gebruikt om daarover te voet, zo nodig met een kinderwagen, een rijwiel, een snorfiets of bromfiets of een tweewielig motorrijwiel aan de hand of met een hond aan de lijn, te komen van- en te gaan naar de openbare straat.

Het is niet toegestaan de tot pad bestemde strook grond geheel of gedeeltelijk te blokkeren door het daarop plaatsen van welk voorwerp dan ook, dan wel de vrije doorgang te belemmeren.

De kosten van onderhoud, verbetering en eventuele vernieuwing van het pad komen voor rekening van de eigenaren van de betreffende heersende en lijdende erven, ieder voor een gelijk deel per woning.

G. OVERIGE VERPLICHTINGEN.

1. VERPLICHTING TOT HANDHAVING.

Koper verplicht zich ten opzichte van de gemeente Goeree-Overflakkee om het/de tijdens de bouw eventueel op/in het verkochte aan te brengen tuinmuur, (gaas)hekwerk (voorzien van begroeiing met hедера), haag (veertig centimeter hoog), en/of het tegelpad met hekwerk in goede staat te handhaven, een en ander conform de van gemeentewege eventueel gegeven of nog te geven voorschriften.

2. Bij niet-nakoming van het hiervoor onder 1 bepaalde is koper voor iedere dag waarin hij - na ingebrekestelling vanaf de achtste dag - in gebreke blijft ten behoeve van de gemeente Goeree-Overflakkee een boete verschuldigd van vijf honderd euro (€ 500,00), onverminderd de bevoegdheid voor de gemeente Goeree-Overflakkee om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen. Deze boete is dadelijk opeisbaar na verloop van de in de ingebrekestelling vermelde termijn en niet voor verrekening vatbaar.
3. Bij elke vervreemding in eigendom of zakelijk gebruiks- of genotsrecht van het verkochte of een gedeelte daarvan, moet het hiervoor onder 1 en 2 bepaalde alsmede het onderhavige kettingbeding aan de nieuwe

verkrijger in eigendom of enig zakelijk gebruiks- of genotsrecht worden opgelegd, ten behoeve van de gemeente Goeree-Overflakkee respectievelijk verkoper worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van vervreemding in eigendom of zakelijk gebruiks- en genotsrecht worden overgenomen, zulks op verbeurte door koper of iedere opvolgende eigenaar of zakelijk gebruiks- of genotsgerechtigde, die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete ten behoeve van de gemeente Goeree-Overflakkee respectievelijk verkoper, groot een honderd duizend euro (€ 100.000,00), onverminderd het recht van de gemeente respectievelijk verkoper om de eventueel meer geleden schade te vorderen. De nalatige zal in gebreke zijn door het enkele feit van niet-nakoming of overtreding van deze bepaling, terwijl de verplichting om alsnog aan het gemaakte beding te voldoen onverminderd blijft bestaan.

4. De hiervoor onder G opgenomen bepalingen worden bij deze door verkoper uitdrukkelijk aan koper opgelegd en door koper aanvaard, terwijl de hieruit voor derden voortvloeiende rechten bij deze door verkoper voor en namens die derden worden aangenomen.

Kwalitatieve verplichting

@bouwnummers 17, 18, 19 en 20@

1. Koper verplicht zich ten opzichte van de gemeente Goeree-Overflakkee om (de toegang tot) de op het verkochte aan te leggen opstelplaats(en) voor (een) motorvoertuig(en) niet te verwijderen en daarop geen voorwerpen te plaatsen of beplantingen aan te brengen waardoor deze niet meer als opstelplaats(en) voor (een) motorvoertuig(en) kan/kunnen worden gebruikt. Ook zal koper de opstelplaats(en) niet door middel van een afscheiding zodanig afsluiten dat deze vanaf de openbare weg niet meer met een motorvoertuig bereikbaar zijn. Overigens is koper verplicht de op eigen terrein aan te leggen opstelplaats(en) niet anders te gebruiken dan voor het parkeren van (een) motorvoertuig(en).
2. De sub 1 vermelde verplichtingen worden bij deze aan koper opgelegd en door koper aanvaard als kwalitatief (derden)beding als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, ten behoeve van verkoper, respectievelijk de gemeente Goeree-Overflakkee, voor wie verkoper verklaart dit beding te aanvaarden, zodat deze verplichtingen zullen overgaan op al degenen die het verkochte met de daarop te realiseren opstallen zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degene(n) die van de rechthebbende een recht tot gebruik met betrekking tot het verkochte zal/zullen verkrijgen is/zijn eveneens aan vermelde verplichtingen gebonden.

H. VESTIGING OPSTALRECHT

Mede verscheen voor mij, notaris,

@,

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

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

Overeenkomst/Vestiging opstalrecht

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

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

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

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

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

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

I. RETRIBUTIE/VERGOEDING

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

II. BEPALINGEN

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

Artikel 1

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

Artikel 2

De Eigenaar is verplicht het Opstalrecht te vestigen dat:

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

Artikel 3

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

Artikel 4

De Eigenaar garandeert ter zake van Verkochte, dat:

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

Artikel 5

Alle zakelijke lasten, die ter zake van het Opstalrecht worden geheven

of zullen worden geheven, komen vanaf de datum van ondertekening van de onderhavige akte voor de duur van het Opstalrecht voor rekening van de Opstalhouder.

III. OPSTALVOORWAARDEN

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

Duur. Beëindiging. Opzegging

Artikel 1

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

Verwijdering Systeem. Vergoeding bij einde Opstalrecht

Artikel 2

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

Nadere bevoegdheden verbonden aan het Opstalrecht

Artikel 3

1. Het Opstalrecht omvat mede de bevoegdheid om over het Verkochte te komen en te gaan van en naar het Systeem ten behoeve de Opstalhouder, diens rechtsopvolgers alsmede van

door de Opstalhouder aan te wijzen personen, onder de verplichting voor de Opstalhouder dit recht op de minst bezwarende wijze uit te oefenen/te doen uitoefenen. Het Opstalrecht omvat voorts tevens de bevoegdheid om in of op het Verkochte ten behoeve van het Systeem kabels, leidingen en bijbehorende voorzieningen aan te leggen en alle daarbij behorende werkzaamheden te verrichten voor het gebruik en onderhoud van het Systeem.

2. Opstalhouder is jegens de Eigenaar aansprakelijk voor de door de Eigenaar geleden schade, welke het gevolg is van door of vanwege de Opstalhouder uitgevoerde werkzaamheden.

Gebruik

Artikel 4

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

Beperkingen voor Eigenaar

Artikel 5

1. Zonder schriftelijke toestemming van de Opstalhouder, zal de Eigenaar geen handelingen verrichten en/of toestaan waardoor de uitoefening van het Opstalrecht zal worden belemmerd en/of (het functioneren van) het Systeem gevaar zou lopen. Onder het vorenstaande is, doch niet uitsluitend, begrepen:
 - a. het nemen van maatregelen door de Eigenaar die negatieve gevolgen zouden kunnen hebben voor de (zon)lichtopname door het photovoltaïsche systeem (zoals beplanting en bomen);
 - b. het op het Verkochte oprichten van (bouw)werken en het opslaan van goederen;
 - c. het aanbrengen van een gesloten wegdek, het (doen) uitvoeren van ontgrondingen en/of graafwerkzaamheden dieper dan één meter beneden het maaiveld, het (doen) uitvoeren van grondophogingen, het (doen) aanleggen van rioleringen, kabels, leidingen en andere ondergrondse voorzieningen, het (doen) planten van diepwortelende bomen en planten.

Aan bedoelde toestemming kunnen door de Opstalhouder voorwaarden worden verbonden.

2. In geval de Eigenaar handelt (i) in strijd met het hiervoor in lid 1 van dit artikel 5 bepaalde, danwel (ii) indien er sprake is van schriftelijke toestemming voor werken en werkzaamheden, als bedoeld in lid 1 van dit artikel 5, maar deze werken en/of werkzaamheden het onderhoud en/of het beheer van het Systeem naar het oordeel van de Opstalhouder belemmeren, dan dient de Eigenaar (danwel diens rechtsopvolgers) deze werken en/of werkzaamheden op eerste aangeven van de Opstalhouder onmiddellijk te verwijderen respectievelijk te staken, bij gebreke waarvan de Opstalhouder bevoegd is bedoelde werken en/of werkzaamheden te (doen) verwijderen respectievelijk te (doen) staken. Alle kosten verband houdende met bedoelde verwijdering en/of staking zijn voor rekening en risico van de Eigenaar casu quo diens rechtsopvolgers.
3. De Eigenaar dient de Opstalhouder dadelijk in te lichten indien:
 - a. de gesteldheid/kwaliteit van het dak van zijn woning niet meer toelaat om de standvastigheid, het gebruik, de veiligheid van het fotovoltaïsch systeem te waarborgen;
 - b. de Eigenaar het dak van zijn woning wil (laten) herstellen of andere werkzaamheden aan het betreffende dak van de woning wil (doen) uitvoeren;
 - c. de Eigenaar herstellingen of andere werkzaamheden wil (doen) uitvoeren aan zijn woning, die van invloed (kunnen) zijn op de gesteldheid, kwaliteit en/of bereikbaarheid van het Systeem.
4. Indien de hiervoor in lid 3 van dit artikel 5 bedoelde werkzaamheden danwel andere werkzaamheden van de Eigenaar mogelijk de langdurige of voortdurende vermogens- of prestatievermindering van het Systeem tot gevolg hebben, kunnen deze werkzaamheden niet worden uitgevoerd zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Opstalhouder. Aan deze toestemming kunnen door de Opstalhouder voorwaarden worden verbonden.
5. Bij enig handelen door de Eigenaar in strijd met het bepaalde in dit artikel 5 is de Opstalhouder bevoegd de energieggarantie, als bedoeld in artikel 6 van de Huurovereenkomst, in te trekken.

Vervreemding Opstalrecht. Hypotheek

Artikel 6

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

uitzondering van hypotheekrechten. Bedoelde toestemming kan niet op onredelijke gronden worden onthouden.

Derdenwerking; kwalitatieve verplichting; kettingbeding

Artikel 7

1. Indien en voor zover een en ander al niet van rechtswege het geval is, beogen partijen uitdrukkelijk derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de onderhavige akte. De in de volgende leden van dit artikel 7 vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van bedoelde derdenwerking.
2. Alle verplichtingen van een partij uit hoofde van de onderhavige akte om iets te dulden of niet te doen, worden hierbij voorts overeengekomen als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. Ter zake wordt door partijen woonplaats gekozen te 3115 HB Schiedam, Admiraal de Ruyterstraat 2.
3. Indien en voor zover de hiervoor in lid 2 van dit artikel 7 bedoelde verplichtingen niet kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen, komen partijen deze verplichtingen hierbij bij wijze van kettingbeding overeen, zodat bedoelde verplichtingen ook zullen overgaan op de rechtsopvolgers van partijen.

IV KETTINGBEDING

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

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

Boetebepaling

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

V. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

In verband met het hiervoor in artikel 3 lid 1 bepaalde, komen de

Eigenaar en de Opstalhouder hierbij de vestiging overeen van de hierna te omschrijven erfdienstbaarheid, zulks om niet zonder dat er sprake is van vrijgevigheid.

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

I. MILIEU

Verkoper heeft met betrekking tot het verkochte verklaard en de comparant@e sub 1, handelend als gemeld, bevestigt bij deze dat het verkochte, voorzover verkoper bekend, niet is verontreinigd.

J. OVERDRACHTSBELASTING/OMZETBELASTING

Het perceel bouwgrond respectievelijk het verkochte is een nieuw vervaardigd goed als bedoeld in artikel 11 lid 1, letter a, sub 1 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat omzetbelasting terzake de levering van het perceel bouwgrond respectievelijk het verkochte is verschuldigd.

Het perceel bouwgrond respectievelijk het verkochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt.

Partijen verklaarden bij deze een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, als bedoeld in artikel 15, lid 1, letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Partijen verklaarden dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd is nihil.

K. ONHERROEPELIJKE VOLMACHT

1. Partijen geven onherroepelijke volmacht aan de ten kantore van mij, notaris, werkzame notariële medewerk(st)ers, zo tezamen als ieder hunner afzonderlijk, om:
 - a. medewerking te verlenen aan het zonedig, tot uiterlijk één (1) jaar na de oplevering van de op het verkochte te stichten opstal(len), vestigen van kwalitatieve verplichtingen/rechten en/of beperkte rechten, zoals rechten van opstal en/of erfdienstbaarheden, ten behoeve van de (nuts)instellingen die daarom verzoeken voor onder andere de aanleg en instandhouding van werken in de meest algemene zin des woords, waaronder begrepen leidingen,

kabels en buizen met toebehoren, voor voorzieningen, zoals water, gas en elektriciteit, in, op of boven - een gedeelte van - het verkochte, een en ander onder de voorwaarden en bepalingen als met bedoelde (nuts)instellingen is of wordt overeengekomen. De gevolmachtigde is gerechtigd de ter zake nodige akten en stukken te tekenen en verder te verrichten al hetgeen de gevolmachtigde raadzaam zal oordelen.

De gevolmachtigde is bevoegd van deze volmacht gebruik te maken, ook indien het een rechtshandeling betreft waarbij de gevolmachtigde optreedt als gevolmachtigde van één of meer andere bij die rechtshandeling betrokkenen;

- b. alle handelingen te verrichten voor het opmaken van en te compareren bij een akte tot aanvulling of verbetering van zowel de onderhavige leveringsakte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot voormeld registergoed, enkel en alleen op grond van een verzuim of foutieve kadastrale aanduiding in de oorspronkelijke akte, echter niet voor het aanbrengen van wijzigingen en/of toevoegingen, voortvloeiende uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden;
 - c. namens hen of één hunner een aanbod tot afstanddoening van op voormeld registergoed rustende hypotheeken te aanvaarden en verder al datgene meer te doen, wat ten deze nodig mocht zijn.
2. Deze volmachten vormen een onverbreekelijk bestanddeel van deze overeenkomst en strekken uitsluitend in het belang van koper en Verkoper.

Uit dit belang volgt dat zij niet zal eindigen door het overlijden (ontbinding van een rechtspersoon gelijk te stellen met overlijden) of de onder curatelestelling van de volmachtgevers noch van de gevolmachtigde, alsmede niet door de herroeping door de volmachtgevers.

Tenslotte verklaarden de comparanten dat zij voor de tenuitvoerlegging dezer domicilie kiezen ten kantore van de wettige bewaarder dezer minuut.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Waarvan akte, opgemaakt in minuut, is verleden te Hellevoetsluis, op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van deze akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

De akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om

ondertekend.

CONCEPT