

AKTE VAN LEVERING

Project: *De Nieuwe Defensie Blok 3*
bouwnummer •

Heden, • tweeduizend drieëntwintig, verschenen voor mij, mr. Edward Richard Schaefers, notaris te Utrecht:

1. •, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de te Amsterdam gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **BPD Ontwikkeling B.V.**, kantoorhoudende te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 08013158 en als zodanig gemelde vennootschap te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigende;
hierna te noemen: "Verkoper";
2. •
hierna • tezamen te noemen: "Koper".

Verkoper en Koper hierna tezamen te noemen: "Partijen".

KOOP-/AANNEMING

1. Verkoper en Koper hebben op • tweeduizend tweeëntwintig een koopovereenkomst •• twee koopovereenkomsten gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden Verkochte. Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die hierna wordt aangeduid met "Koopovereenkomst".
 - keuze 2 koopovereenkomstVan de koopovereenkomsten blijkt uit twee onderhandse akten die hierna worden aangeduid met "Koopovereenkomst".
 - einde keuze
2. Koper heeft op • diezelfde datum met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid ERA Contour B.V., statutair gevestigd te Zoetermeer, kantoorhoudende te Zilverstraat 39, 2718 RP Zoetermeer, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 27094203, hierna aangeduid met de "Aannemer", een aannemingsovereenkomst gesloten voor de (af)bouw van de op het Verkochte te realiseren opstallen.

LEVERING

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert Verkoper aan Koper, die hierbij verklaarde te aanvaarden, • ieder voor de onverdeelde helft:

OMSCHRIJVING REGISTERGOEDEREN

1. • keuze zie splitsingsakte;
het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning uitmakende het • onverdeeld aandeel in het hoofdappartementsrecht, bestaande uit
 - keuze VVE 1
het hoofdappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van Blok 3 VvE 1, omvattende tweeënnegentig (92) woningen gelegen op de begane grond tot en met de zesde verdieping, terrassen en balkons, entrees op de begane grond, (vlucht)trappenhuizen, liften, galerijen, technische ruimten, daken, een fietsenstalling op de begane grond en verder

toebehoren, gelegen aan de Greet Brinkhuispromenade 1 tot en met 45 (oneven nummers), Laan van Verzetsstrijders 72 tot en met 148 (even nummers), Utrechts Kindercomitéstraat 2 tot en met 60 (even nummers) te Utrecht, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 1**, op voormelde tekening aangeduid met het Arabische cijfer 1, uitmakende het onverdeeld elfduizend dertig/negenentwintigduizend tweehonderd zesenzestigste (11.030/29.266^{ste}) gedeelte in de gemeenschap,

- keuze VVE 5

het Hoofdappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van Blok 3 VvE 5, omvattende: zes (6) eengezinswoningen op de begane grond en verdiepingen met bijbehorende tuinen, dakterras, daken en verder toebehoren, gelegen aan het Paulina van Crombruggehof 1 tot en met 6 te Utrecht, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 5**, op voormelde tekening aangeduid met het Arabische cijfer 5, uitmakende het onverdeeld eenduizend tachtig/negenentwintigduizend tweehonderdzesenzestigste (1.080/29.266^e) gedeelte in de gemeenschap,

- keuze VVE 7

het Hoofdappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van Blok 3 VvE 7, omvattende: zes (6) eengezinswoningen op de begane grond en verdiepingen met bijbehorende tuinen, dakterras, daken en verder toebehoren, gelegen aan het Paulina van Crombruggehof 7 tot en met 12 te Utrecht, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 7**, op voormelde tekening aangeduid met het Arabische cijfer 5, uitmakende het onverdeeld eenduizend honderdtwintig/negenentwintigduizend tweehonderd zesenzestigste (1.120/29.266^{ste}) gedeelte in de gemeenschap,

- einde keuze

bestaande uit het perceel grond, kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie R, nummer 1392, met een oppervlakte van (ongeveer) elfduizend tweehonderdzesenzestig vierkante meter (11.266 m²), waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend; belast met de hierna te noemen zakelijke rechten, hierna te noemen: het "Registergoed",

1. appartementengebouwen bestaande uit vier (4) te onderscheiden bouwblokken, met:

- a. binnen het als 'Blok 3 VvE 1' aan te duiden gedeelte: woningen gelegen op de begane grond tot en met de zesde verdieping, terrassen en balkons, entrees op de begane grond, (vlucht)trappenhuizen, liften, galerijen, technische ruimten, fietsenstalling op de begane grond, daken en verder toebehoren, gelegen aan de Greet Brinkhuispromenade 1 tot en met 45 (oneven nummers), Laan van Verzetsstrijders 72 tot en met 148 (even nummers), Utrechts Kindercomitéstraat 2 tot en met 60 (even nummers) te Utrecht;
- b. binnen het als 'Blok 3 VvE 2' aan te duiden gedeelte: woningen gelegen op de begane grond tot en met de vijfde verdieping, terrassen, dakterrasen en balkons, entrees op de begane grond, (vlucht)trappenhuis, lift, galerijen, technische ruimten, entree in/naar de kelderverdieping, daken en verder toebehoren, gelegen aan de Utrechts Kindercomitéstraat te Utrecht;
- c. binnen het als 'Blok 3 VvE 3' aan te duiden gedeelte: woningen gelegen op de begane grond tot en met de vijfde verdieping, terrassen en balkons, entrees op de begane

- grond, trappenhuis, lift, technische ruimten, daken en verder toebehoren, gelegen aan de Petronella Ketelpromenade te Utrecht;
- d. binnen het als 'Blok 3 VvE 4' aan te duiden gedeelte: woningen gelegen op de begane grond tot en met de zevende verdieping, terrassen, dakterrassen en balkons, entrees op de begane grond, (vlucht)trappenhuis, lift, galerijen, technische ruimten, daken en verder toebehoren, gelegen aan de Petronella Ketelpromenade en de Greet Brinkhuispromenade te Utrecht;
2. binnen het als 'Blok 3 VvE 5' aan te duiden gedeelte: zes (6) eengezinswoningen op de begane grond en verdiepingen met bijbehorende terrassen, dakterrassen, daken en verder toebehoren, gelegen aan het Paulina van Crombruggehof 1 tot en met 6 te Utrecht;
3. binnen het als 'Blok 3 VvE 7' aan te duiden gedeelte: zes (6) eengezinswoningen op de begane grond en verdiepingen met bijbehorende terrassen, dakterrassen, daken en verder toebehoren, gelegen aan het Paulina van Crombruggehof 7 tot en met 12 te Utrecht;
4. binnen het als "Kelderverdieping VvE 6" aan te duiden gedeelte een stallingsgarage met:
- tweehonderd zevenenvijftig (257) stallingsplaatsen, waaronder vier (4) Minder Valide plaatsen (MIVA);
 - tweehonderdeenentwintig (221) bergingen;
 - fietsenstallingen, bestaande uit één parkeerlaag met in- en uitrit, hellingbanen, entrees rijbanen, trappenhuis, liften, technische ruimten, twee (2) fietsenstallingen op de begane grond, vijf (5) fietsenstallingen in de kelderverdieping, speedgates en overige voorzieningen, thans nog niet nader aangeduid, gelegen te Utrecht; en
5. een semi-openbare gemeenschappelijke binnenterrein/-tuin, bijbehorende looppaden en (groen)voorzieningen;
6. een semi-openbare Skywalk met aangrenzende moestuin en kas, gelegen op de daken van gebouwen 3.05, 3.07, 3.08 en 3.09, met toegangshub, lift, lounge en overige voorzieningen;
7. WKO-ruimte, traforuimtes en diversie techniekruimtes (waaronder onder meer nutskasten en werkkasten) in de kelderverdieping.
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen in de Kelderverdieping met een nader toe te kennen nummer, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex •**, uitmakende het een/zevenhonderd vijfendertigste (1/735^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het hoofdappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de Kelderverdieping VvE 6, omvattende tweehonderd zevenenvijftig (257) parkeerplaatsen, tweehonderdeenentwintig (221), bergingen, en gemeenschappelijke fietsenstallingen, bestaande uit één parkeerlaag met in- en uitrit, hellingbanen, entrees rijbanen, trappenhuis, liften, technische ruimten, twee (2) fietsenstallingen op de begane grond, vijf (5) fietsenstallingen in de kelderverdieping, speedgates en overige voorzieningen, thans nog niet nader aangeduid, gelegen te Utrecht, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 6**, op voormelde tekening aangeduid met het Arabische cijfer 6, uitmakende het onverdeeld tweeduizend zeshonderdveertien/negenentwintigduizend tweehonderdzesenzestigste (2.614/29.266^e) gedeelte in voormelde gemeenschap;
- keuze parkeerplaats

3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen in de Kelderverdieping met een nader toe te kennen nummer, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 1395**; uitmakende het twee/zevenhonderd vijfendertigste (2/735^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit voormeld (hoofd)appartementsrecht met index 6,
 - einde keuze
 - keuze extra parkeerplaatsen
4. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen in de Kelderverdieping met een nader toe te kennen nummer, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex •**; uitmakende het twee/zevenhonderd vijfendertigste (2/735^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit voormeld (hoofd)appartementsrecht met index 6,

- einde keuze

hierna tezamen te noemen: het "Verkochte".

TITEL VAN AANKOMST

Het Verkochte is door de Gerechtigde in eigendom verkregen door de inschrijving in het register Hypotheken 4 van het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op negenentwintig december tweeduizend tweeëntwintig in deel 85769 nummer 2 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op achtentwintig december tweeduizend tweeëntwintig verleden voor mr. M. van der Wal – van Dijk, notaris te Utrecht.

KOOPPRIJS/KOOP- AANNEEMSOM/ KWIJTING

1. De koop tussen Verkoper en koper is gesloten voor een koopprijs • inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting voor wat betreft het aandeel in de grond.
2. Tussen de Aannemer en Koper (als deelgerechtigde in het te realiseren gebouw) een aannemingsovereenkomst gesloten, krachtens welke de Aannemer zich heeft verplicht om met inachtneming van de voornoemde akte van splitsing in appartementsrechten en conform de desbetreffende technische omschrijving en tekening(en) en voor zover aanwezig staten van wijziging, het gebouw met aanhorigheden, waarvan de door Koper gekochte Appartementsrechten aandeel uitmaken, (af) te bouwen, zulks voor een aanneemsom van • inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting.
3. De koopprijs van het Verkochte, de eventueel verschuldigde (rente)vergoeding berekend overeenkomstig artikel 4 van de Koopovereenkomst • en de ten tijde van de onderhavige levering van het Verkochte reeds vervallen aanneemtermijn(en) zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst – deze aanneemtermijnen overeenkomstig het bepaalde in de Koopovereenkomst
 - keuze als aanneemtermijnen zijn vervallen voor de levering: alsmede de ten tijde van de onderhavige levering van het Verkochte reeds vervallen aanneemtermijn(en) zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst
 - einde keuze
 - keuze als de voor de levering vervallen aanneemtermijnen door verkoper worden gefactureerd
 - deze aanneemtermijnen overeenkomstig het bepaalde in de Koopovereenkomst als onderdeel van de koopprijs
 - einde keuze,

zijn door Koper voldaan door storting op de kwaliteitsrekening ten name van Kienhuis Legal.

- keuze nog geen aanneemtermijnen vervallen

Terzake van de bouw van het Verkochte zijn per heden nog geen aanneemtermijnen verschuldigd.●●

4. Verkoper verleent hierbij aan Koper kwijting voor de betaling van de koopprijs van het Verkochte, inclusief de eventueel verschuldigde rente
- keuze indien aanneemtermijnen als onderdeel van de koopprijs door verkoper gefactureerd worden, alsmede de hiervoor in lid 2 bedoelde reeds vervallen aanneemtermijnen. ●●

BEPALINGEN

De Koopovereenkomst en levering zijn, voor zover thans nog van belang, gesloten onder de volgende bedingen:

Bevoegdheid

Artikel 1

Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering.

Juridische levering

Artikel 2

Verkoper levert aan Koper het Verkochte dat:

- a. onvoorwaardelijk is;
- b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten, anders dan hierna vermeld;
- c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan hierna vermeld;
- d. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen, anders dan hierna vermeld.

Onder- of overmaat

Artikel 3

1. Verschil tussen de werkelijke en de in de splitsing betrokken grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.
2. Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de splitsingstekening(en) aangegeven maat of grootte van de in de splitsing betrokken grond zelf geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

Feitelijke levering

Artikel 4

Het Verkochte kan door Koper eerst in eigen gebruik worden aanvaard bij de oplevering ter bewoning van het Verkochte sub 1. (woning) met verder aanbehoren, mits Koper al zijn (betalings)verplichtingen uit hoofde van voornoemde aannemingsovereenkomst jegens de Aannemer is nagekomen.

Aannemer zal Koper in het bezit van het Verkochte stellen overeenkomstig het bepaalde in de overeenkomst, onder meer inhoudende de volledige betaling van de aanneemsom en het eventueel tussen partijen overeengekomen meerwerk, met in achtneming van betalingsregelingen zoals opgenomen in artikel 4 en artikel 20 van de Aannemingsovereenkomst.

Risico

Artikel 5

1. Het risico van het Verkochte is vanaf heden voor rekening van Koper.
2. Gedurende de bouw/realisatie zijn de opstellen voor risico van de Aannemer. De Aannemer is verplicht het gebouw tot de algemene oplevering als bedoeld in de Algemene Voorwaarden behorend bij de Aannemingsovereenkomst genoegzaam verzekerd te houden.

Baten en lasten

Artikel 6

De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van vandaag voor rekening van Koper.

Kosten

Artikel 7

Alle kosten en rechten aan de verkoop en levering verbonden, zoals de kosten van onderhavige akte, zijn voor rekening van Verkoper.

Verplichtingen overeenkomsten

Artikel 8

- 1 Blijkens de koopovereenkomst zijn de Verkoper en de Koper onder meer het navolgende overeengekomen, woordelijk luidend:
"Voordat de levering van het Verkochte aan Koper heeft plaatsgevonden en voordat Koper overigens aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft voldaan is het Koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of te bezwaren."
2. Blijkens de aannemingsovereenkomst zijn de Aannemer (in de aannemingsovereenkomst aangeduid als Ondernemer) en de Koper onder meer het navolgende overeengekomen, woordelijk luidend:
"Zolang de bouw van het project c.q. het appartement niet is voltooid mag de verkrijger de grond en eventuele gedeeltelijke bouwwerken niet vervreemden met zakelijke genotsrechten bezwaren, verhuren of overdracht behoudens met schriftelijke toestemming van de ondernemer, met inachtneming van artikel 18 lid 2 van de Algemene Voorwaarden. Aan een door de ondernemer verleende toestemming kunnen kosten tot maximaal EUR 2.500,-- verbonden zijn."

Onderliggende overeenkomsten

Artikel 9

Voor zover in deze akte niet anders is bepaald blijft tussen partijen van kracht hetgeen te dezer zake overigens tussen hen is overeengekomen.

Opschortende en ontbindende voorwaarden

Artikel 10

Partijen constateren dat voor zover in de Koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst sprake is van opschortende voorwaarden, deze in vervulling zijn gegaan, zodat de overeenkomsten tot stand zijn gekomen.

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de Koopovereenkomst, Aannemingsovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Verkoper noch Koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

1. De gemeenschap waar het Verkochte deel van uitmaakt werd gesplitst in hoofdappartementsrechten bij akte van hoofdsplitsing op tweeëntwintig juni tweeduizend drieëntwintig verleden voor notaris mr. E.R. Schaefers, voornoemd, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op drieëntwintig juni tweeduizend drieëntwintig in register Hypotheken 4, deel 86747 nummer 82,

2. • keuze VVE 1

Het tot de gemeenschap behorende hoofdappartementsrecht met index 1 (Blok 3 VVE 1) werd ondergesplitst in tweeënnegentig (92) onderappartementsrechten bij akte van ondersplitsing op tweeëntwintig juni tweeduizend drieëntwintig verleden voor notaris mr. E.R. Schaefers, voornoemd, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst op drieëntwintig juni tweeduizend drieëntwintig in register Hypotheken 4, deel 86747 nummer 84.

•• einde Keuze

• keuze VVE 2

Het tot de gemeenschap behorende hoofdappartementsrecht met index 2 (Blok 3 VVE 2) werd ondergesplitst in dertig (30) onderappartementsrechten bij akte van ondersplitsing op • verleden voor notaris mr. E.R. Schaefers, voornoemd, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst op • in register Hypotheken 4, deel • nummer •.

•.

•• einde Keuze

• keuze VVE 3

Het tot de gemeenschap behorende hoofdappartementsrecht met index 3 (Blok 3 VVE 3) werd ondergesplitst in twaalf (12) onderappartementsrechten bij akte van ondersplitsing op • verleden voor notaris mr. E.R. Schaefers, voornoemd, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst op • in register Hypotheken 4, deel • nummer •.

•.

•• einde Keuze

• keuze VVE 4

Het tot de gemeenschap behorende hoofdappartementsrecht met index 4 (Blok 3 VVE 4) werd ondergesplitst in achtenveertig (48) onderappartementsrechten bij akte van ondersplitsing op • verleden voor notaris mr. E.R. Schaefers, voornoemd, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst op • in register Hypotheken 4, deel • nummer •.

•.

•• einde Keuze

• keuze VVE 5

Het tot de gemeenschap behorende hoofdappartementsrecht met index 5 (Blok 3 VVE 1) werd ondergesplitst in zes (6) onderappartementsrechten bij akte van ondersplitsing op tweeëntwintig juni tweeduizend drieëntwintig verleden voor notaris mr. E.R. Schaefers, voornoemd, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst op drieëntwintig juni tweeduizend drieëntwintig in register Hypotheken 4, deel 86747 nummer 81.

•• einde Keuze

• keuze VVE 6

3. Het tot de gemeenschap behorende hoofdappartementsrecht met index 6 (Kelderverdieping VvE 6) werd ondergesplitst in vierhonderd achtenzeventig (478) onderappartementsrechten bij akte van ondersplitsing op tweeëntwintig juni tweeduizend drieëntwintig verleden voor notaris mr. E.R. Schaefers, voornoemd, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst op drieëntwintig juni tweeduizend drieëntwintig in register Hypotheken 4, deel 86747 nummer 83.

•• einde Keuze

- keuze VVE 7

Het tot de gemeenschap behorende hoofdappartementsrecht met index 7 (Blok 3 VVE 7) werd ondergesplitst in twaalf (12) onderappartementsrechten bij akte van ondersplitsing op • verleden voor notaris mr. E.R. Schaefers, voornoemd, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst op • in register Hypotheken 4, deel • nummer •.

- einde Keuze

Koper verklaart bekend te zijn met de reglementen van (onder)splitsing, vastgesteld bij vermelde akten van (onder)splitsing).

BIJZONDERE BEPALINGEN SPLITSINGSAKTE(N), KETTINGBEDING EN BOETEBEDING

In genoemde akte van hoofdsplitsing komt onder meer voor, woordelijk luidende:

“21.5 De groenvoorzieningen waaronder de groene erfafscheiding (onder andere heesters, grassen en bodembedekkers) als bedoeld in artikel 20.3, mogen door de Eigenaars en Gebruikers niet worden verwijderd, aangepast, gesnoeid dan wel op een gelijksoortige manier worden bewerkt, tenzij met toestemming van het Bestuur.

Artikel 21.A Gebruik/openingstijden Skywalk

21.A.1. *De Skywalk heeft een semi-openbaar karakter. De Skywalk zal binnen de door de Vergadering vast te stellen tijden openbaar toegankelijk zijn waarbij de opening van acht uur 's ochtends tot zeven uur 's avonds het uitgangspunt zal zijn. De Vergadering kan in het Huishoudelijk Reglement nadere regels vastleggen omtrent het gebruik van de Skywalk.*

21.A.2. *De Eigenaars / Gebruikers van de (Onder)Appartementsrechten gelegen op de vijfde etage aangrenzend aan de Skywalk deel uitmakende van gebouw 3.07, zijn te allen tijden bevoegd gebruik te maken van de Skywalk om te komen van en te gaan naar het betreffende Onderappartementsrecht. “*

enzovoorts

“23.9 Het is de Eigenaren en Gebruikers en hun bezoekers slechts toegestaan (binnen de daartoe door de Vereniging respectievelijk Beheervereniging Skywalk gestelde openingstijden) de Binnentuin en de Skywalk als zit-, speel- en recreatiegedeelte te gebruiken, voor zover de tuinaanleg (inclusief onderliggende waterkerende en constructieve laag) en het eventuele daarbij behorende zitmeubilair niet wordt beschadigd en voor zover er geen onredelijke hinder veroorzaakt wordt voor de omwonenden.

Het hiervoor bedoelde gebruik is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat de daartoe aangelegde paden in de Binnentuin en de Skywalk vrijgehouden worden. Het is niet toegestaan om eigen meubilair, speelgoed of andere zaken op de Binnentuin en de Skywalk te stallen met uitzondering van hetgeen is bepaald in artikel 23.1.B.

Het gebruik van de Binnentuin en Skywalk kan nader worden geregeld of uitgewerkt in het Huishoudelijk Reglement.

Indien het gebruik van de Skywalk resulteert in schade aan het onderliggende dak dan zijn de kosten voor herstel en vervanging voor rekening van de Hoofdvereniging.

23.10 *De Binnentuin heeft een semi-openbaar karakter. De Binnentuin zal binnen de door de Vergadering vast te stellen tijden openbaar toegankelijk zijn, waarbij de opening van acht uur 's ochtends tot zeven uur 's avonds het uitgangspunt zal zijn, een en ander met inachtneming van het Huishoudelijk Reglement. Dit openbaar karakter van de Binnentuin houdt in dat derden gebruik kunnen maken van de paden in de Binnentuin en de zit- en speelvoorzieningen, voor zover*

aanwezig. Voormeld gebruik door derden kan tevens slechts plaatsvinden met inachtneming van het verder in deze akte bepaalde (zie bijvoorbeeld het voorgaande lid van dit artikel)."

enzovoorts

"30.3 Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander Privé-gedeelte of met betrekking tot een Gemeenschappelijk Gedeelte, de toegang tot of het gebruik van een Privé-gedeelte naar het oordeel van het Bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende Eigenaar en Gebruiker verplicht de toegang te verlenen respectievelijk het gebruik toe te staan. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de Eigenaar van het andere Appartementsrecht respectievelijk de Vereniging vergoed.

In aanvulling op het vorenstaande geldt:

- a. voor iedere Eigenaar / Gebruiker van een Onderappartementsrecht waar, aangrenzend aan casu quo nabij terrassen van dit Onderappartementsrecht, gemeenschappelijke plantenbakken / groenvoorzieningen zijn gerealiseerd behorende tot de Binnentuin dan wel de groene erfafscheiding tussen een Privé-gedeelte en de Skywalk, dat iedere Eigenaar en Gebruiker op aanwijzing van de Vereniging zijn Privé-gedeelte een aantal keren per jaar (het eerste jaar circa acht (8) keer) beschikbaar houdt voor derden om de planten in de gemeenschappelijke plantenbakken / groenvoorzieningen te onderhouden, in stand te houden en waar nodig te vervangen, een en ander met inachtneming van hetgeen in artikel 20 lid 3 is bepaald."*

enzovoorts

"Artikel 42

Overdracht

42.10 Bij vervreemding van een Onderappartementsrecht dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van een woning dient de betreffende Eigenaar tevens gelijktijdig het aan hem toebehorende Onderappartementsrecht dat recht geeft op een berging aan de betreffende verkrijger te vervreemden. De betreffende verkrijger is jegens de Eigenaar verplicht om de betreffende berging in eigendom te verwerven.

Binnen de Vereniging zijn de Eigenaren bevoegd onderling een aan een woning gekoppelde berging over te dragen (ruilen), zolang iedere Eigenaar van een Onderappartementsrecht dat recht geeft op gebruik van een woning ook eigenaar blijft van een Onderappartementsrecht dat recht geeft op gebruik van een berging."

enzovoorts

"Artikel 43

Vruchtgebruik en recht van gebruik en/of bewoning

43.1 Op een Appartementsrecht kan een recht van vruchtgebruik en een recht van gebruik en/of bewoning worden gevestigd, echter met dien verstande dat een Eigenaar niet bevoegd is om op zijn Onderappartementsrecht dat recht geeft op het gebruik van een woning en het daaraan gekoppelde Onderappartementsrecht dat recht geeft op gebruik van een berging afzonderlijk van elkaar een vruchtgebruik of een recht van gebruik en/of bewoning te vestigen.

enzovoorts

"Artikel 44

Rechten van erfpacht en opstal

44.1 Een Eigenaar is bevoegd om zonder medewerking van de andere Eigenaars en beperkt gerechtigden een recht van erfpacht en/of een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW te vestigen,

echter met dien verstande dat een Eigenaar niet bevoegd is om op (het Privé-gedeelte van) zijn (Onder)Appartementsrecht dat recht geeft op het gebruik van een woning en het daaraan gekoppelde Onderappartementsrecht dat recht geeft op gebruik van een berging afzonderlijk van elkaar een recht van erfpacht of recht van opstal te vestigen dat recht geeft op gebruik van het Privé-gedeelte van een Onderappartementsrecht.

enzovoorts

“O. Beheervereniging Moestuin Skywalk (project De Nieuwe Defensie Blok 3 te Utrecht)

Artikel 65

Beheervereniging

65.1. Op zestien december tweeduizend tweeëntwintig is de Beheervereniging Moestuin Skywalk De Nieuwe Defensie, een vereniging naar Nederlands recht, met volledige rechtsbevoegdheid, gevestigd te Utrecht opgericht. De Beheervereniging heeft onder meer tot doel:

- a. het beheren, exploiteren, onderhouden, instandhouden en zonodig herstellen/vernieuwen van de moestuin en kas alsmede de toegangspoort naar de moestuin gelegen op de Skywalk en alles wat daar aan toebehoort, onder meer door het sluiten van onderhoudscontract(en);*
- b. het maken en uitvoeren van de afspraken met de leden van de Beheervereniging Moestuin Skywalk (zijnde de Appartementsrecht Eigenaars binnen het project De Nieuwe Defensie Blok 3 te Utrecht alsmede de (eventuele) overige leden van de Beheervereniging Moestuin Skywalk) betreffende het gebruik, het beheer, de exploitatie, het onderhoud, het instandhouden en zonodig vernieuwen van de moestuin en kas met bijbehorend hekwerk gelegen naast de Skywalk alsmede de eventuele exploitatie van de moestuin en collectieve kas ten behoeve van voormelde doelstelling sub a.;*
- c. het behartigen van die belangen van de leden van de Beheervereniging Moestuin Skywalk, die daarvoor krachtens besluit van de algemene vergadering in aanmerking komen;*
- d. het verrichten van al hetgeen met het vorenstaande rechtstreeks of zijdelings verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin des woords, zulks zoals opgenomen in de statuten van de Beheervereniging Moestuin Skywalk.*

65.2. Aan de Hoofdappartementsrechten is per Hoofdappartementsrecht mede verbonden één kwalitatief lidmaatschap van de Beheervereniging Moestuin Skywalk als bedoeld in artikel 5:112 lid 3 BW. Dit kwalitatief lidmaatschap is onopzegbaar en onoverdraagbaar. In het geval het Appartementsrecht toekomt aan meerdere Eigenaars, zijn deze eigenaars tezamen lid van de Beheervereniging Moestuin Skywalk en zijn zij hoofdelijk verbonden voor de financiële verplichtingen die voortvloeien uit het lidmaatschap van de Beheervereniging Moestuin Skywalk, een en ander overeenkomstig hetgeen in de statuten van de Beheervereniging Moestuin Skywalk is bepaald. Indien een Hoofdappartementsrecht is gesplitst in onderappartementsrechten, wordt het Kwalitatieve lid vertegenwoordigd door de betreffende (onder)Vereniging van Eigenaars.

65.3. De betaling van de periodieke bijdrage van de kwalitatieve leden aan de Beheervereniging Moestuin Skywalk geschiedt via de Vereniging. De betaling zal worden opgenomen in de begroting van de Vereniging als bedoeld in Artikel 15.1 en in de voorschotbijdrage als bedoeld in Artikel 15.2 door de Vereniging aan de Eigenaars van de Appartementsrechten worden doorberekend. De Vereniging zal de jaarlijkse bijdrage, die is begroot en is geïncasseerd op de wijze als bedoeld in de vorige zin, aan de Beheervereniging Moestuin Skywalk afdragen namens de Eigenaars van de Appartementsrechten. De incasso van de betaling van de overige leden zal

door de Beheervereniging Moestuin Skywalk worden gedaan. In geval van ondersplitsing in appartementsrechten van de kwalitatieve leden (zijnde de Hoofdappartementsrechten), zal de jaarlijkse bijdrage ook worden begroot en doorberekend naar de betreffende (Onder)Appartementsrechteigenaars, door de betreffende (onder)Vereniging van Eigenaars.”

enzovoorts

“T. Koppeling woningen en berging, boete en kettingbeding

Artikel 71

Koppeling woningen en berging, boete en kettingbeding

1. Bij niet nakoming van het bepaalde in Artikel 42.10, 43.1 en 44.1 door de Eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde casu quo diens rechtsverkrijgende zal deze ten behoeve van de Vereniging een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftig duizend euro (€ 50.000,00) voor iedere overtreding, met de bevoegdheid voor de vereniging om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.
2. Het bepaalde in Artikel 42.10, 43.1 en 44.1 van het Reglement, alsmede onderhavig Artikel 70 dient bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht, waaronder ook valt verdeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht/opstal, van één of meer van de bij deze akte ontstane Appartementsrechten door de Eigenaar of beperkt gerechtigde in de betreffende akte als kettingbeding aan zijn rechtsopvolger(s) te worden opgelegd en aangenomen ten behoeve van de Vereniging, door middel van de woordelijke vermelding in de betreffende akte van het bepaalde in Artikel 42.10, 43.1 en 44.1 alsmede van onderhavig artikel.
3. Bij niet nakoming van de hiervoor in lid 2 vermelde verplichting door de eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde casu quo diens rechtsverkrijgende zal deze ten behoeve van de Vereniging als vermeld in deze akte, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftig duizend euro (€ 50.000,00) voor iedere overtreding per overgedragen Appartementsrecht, met de bevoegdheid voor de Vereniging om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.

U. Overgangsbepaling gefaseerde ontwikkeling Project De Nieuwe Defensie Fase 3

Artikel 72

1. Het Project De Nieuwe Defensie fase 3 bestaat onder andere uit:
 - Blok 3.a. onder andere bestaande uit achtennegentig (98) koopwoningen de zogeheten bouwdelen 3.01, 3.02, 3.03, 3.04, 3.05 (ondersplitsing A-1) en 3.06 (ondersplitsing A-5);
 - Blok 3.b. onder andere bestaande uit zesennegentig (96) koopwoningen de zogeheten bouwdelen 3.07, 3.08, (ondersplitsing A-2) 3.09, 3.10 (ondersplitsing A-3), 3.11, 3.12 (ondersplitsing A-4) en 3.13 (ondersplitsing A-7); en
 - een onder Blok 3.a. en Blok 3.b. gelegen parkeergarage met onder meer parkeerplaatsen en bergingen (ondersplitsing A-6).
2. a. BPD zal het project gefaseerd te ontwikkelen waarbij eerst instantie Blok 3.a en de onder Blok 3.a en Blok 3.b. liggende parkeergarage geheel (hierna tezamen: Fase 1) worden gegund en gerealiseerd. Op een later moment zal Blok 3.b. (hierna: Fase 2) worden gegund en gerealiseerd.
- b. Vanwege de bouwkundige verwevenheid en de gezamenlijke installaties zijn Blok 3.a., Blok 3.b en de onderliggende parkeergarage betrokken in een (1) (hoofd)splitsing in appartementsrechten.

- c. *Om de gefaseerde ontwikkeling en oplevering juridisch te structureren worden in het onderhavig artikel onder meer:*
- *de kostenverdeling;*
 - *het stemrecht; en*
 - *de afspraken van BPD in afwijking van hetgeen in de voorgaande bepalingen van deze splitsingsakte is opgenomen,*
- in de overgangsperiode (derhalve de periode tussen Fase 1 en Fase 2) (hierna: Overgangsperiode) tot inschrijving van de afschriften van de akten van ondersplitsing van de gebouwen van Blok 3.b uiteengezet.*
- De breukdelen en zakenrechtelijke verhoudingen worden expliciet niet gewijzigd als gevolg van deze bepaling.*
- d. *Onder de opschortende voorwaarde van de inschrijving van de afschriften van de akten van ondersplitsing van de gebouwen van Blok 3.b. wordt aldus de eerder in deze akte van (hoofd)splitsing opgenomen regeling ten aanzien van:*
- *de kostenverdeling;*
 - *het stemrecht;*
 - *de afspraken met BPD in afwijking van hetgeen in de voorgaande bepalingen van deze splitsingsakte is opgenomen; en*
 - *de afspraken met de Eigenaars van (Onder)Appartementsrechten in afwijking van hetgeen in de voorgaande bepalingen van deze splitsingsakte is opgenomen, van toepassing en vervalt dit gehele artikel 72.*

3. **Kostenverdeling**

In de Overgangsperiode:

- a. *zullen de Eigenaars van de Appartementsrechten die zijn ontwikkeld en gegund in Fase 1 niet meedelen in de kosten op grond van het breukdeel zoals gemeld in artikel 8 van deze akte, maar meedelen in de kosten op basis van het hierna te noemen aandeel gebaseerd op het breukdeel van de gerealiseerde en opgeleverde (onder)appartementsrechten, voor Fase 1 bestaande uit:*
- *het elfduizend dertig/veertienduizend zeshonderdvierentwintigste (11.030/14.724) aandeel voor het (Hoofd)Appartementsrecht A-1;*
 - *het eenduizend tachtig/veertienduizend zeshonderdvierentwintigste (1.080/14.724) aandeel voor het gerealiseerde deel van het (Hoofd)Appartementsrecht A-5;*
 - *het tweeduizend zeshonderdveertien /veertienduizend zeshonderdvierentwintigste (2614/14.724) aandeel voor de gerealiseerde en opgeleverde parkeerplaatsen in het (hoofd)Appartementsrecht A-6.*
- b. *zal BPD, voor zover het betreft de door haar gehouden (Onder)Appartementsrechten in de stallingsgarage (ondersplitsing A-6) voor zover die onderdeel zijn van Fase 2, niet bijdragen in de door feitelijk gebruik te maken kosten voor de stallingsgarage, aangezien dat gedeelte van de stallingsgarage niet in gebruik zal zijn.*
- BPD draagt – wellicht ten overvloede – wel bij aan de kosten voor de installaties die nodig zijn om de parkeergarage (in zijn geheel) in gebruik te kunnen nemen/houden) en het reservefonds van ondersplitsing A-6 naar rato van hun aandeel in de gehele stallingsgarage.*

4. **Stemrecht**

In de Overgangperiode zal het stemrecht worden uitgeoefend door de Eigenaars conform het bepaalde in artikel 51 met dien verstande dat het maximaal aantal uit te brengen stemmen veertienduizend zeventienhonderd achtentwintig (14.728) bedraagt, waarbij de Eigenaars van de Appartementsrechten A-2, A-3, A-4 en A-7 ieder één (1) stem kunnen uitbrengen en de betreffende Eigenaars van de Appartementsrechten A-1, A-5 en A-6 de overige stemmen van het totaal aantal van veertienduizend zeventienhonderdachtentwintig (14.728) stemmen, en wel in de onderlinge verhouding van de tellers van de breukdelen als bedoeld in Artikel 8.1.

De Eigenaars van de Appartementsrechten gerealiseerd in Fase 1 zijn bevoegd tot het uitbrengen van het aantal stemmen dat overeenkomt met de teller van het aandeel in de Gemeenschap zoals vermeld in de omschrijving van het betreffende Appartementsrecht. In afwijking van vorenstaande zal ten aanzien van wijzigingen van de akten van de Hoofd- en Ondersplitsing van het Gebouw aangaande eventueel door te voeren wijzigingen in Fase 2, zal het stemrecht worden uitgevoerd conform het bepaalde in artikel 51.

5. Afspraken BPD

In de Overgangperiode is tevens het volgende van toepassing:

- a. *BPD zal voor haar rekening en risico zorgdragen voor een tijdelijke maar deugdelijke afsluiting van:*
 - *het gedeelte van de parkeergarage gelegen onder en behorende bij Blok 3.b; alsmede*
 - *het terrein van Blok 3.b. gelegen op het maaiveld.**waarbij (onder meer) rekening zal worden gehouden met vluchtwegen, gemeentelijke vereisten en eventuele andere veiligheidsvoorschriften.*
- b. *BPD vrijwaart de eindgebruikers van Fase 1 (kopers individuele (Onder)Appartementsrechten) voor alle (bouw)verplichtingen ten aanzien van de realisatie van Blok 3.b. die BPD met de gemeente Utrecht is aangegaan in voormelde titel van aankomst (artikel 14, Artikel 16 en artikel 17) met uitzondering van de artikelen 18 (zelfbewoningsplicht) en 19 (anti-speculatiebeding) een en ander voor zover die op de eindgebruikers van toepassing zijn.*
- c. *Alle (eventuele) extra kosten betrekking hebbende op/het gevolg zijnde van de gefaseerde ontwikkeling zullen door BPD worden gedragen en BPD vrijwaart hierbij de eindgebruikers (kopers individuele (Onder)Appartementsrechten) voor eventuele kosten en/of anderszins aansprakelijkheden in dit verband.*

6. Afspraken Eigenaars

In de Overgangperiode is daarnaast het volgende van toepassing:

De Eigenaars zijn bekend met de gefaseerde ontwikkeling van het Gebouw en aldus ook bekend met het feit dat de gemeenschappelijke gedeeltes:

- *in de hoofdsplitsing, voor zover die zijn gelegen in/op/onder het te realiseren Gebouw 3.b, zoals onder meer:*
 - i. *een gedeelte van de Binnentuin; en*
 - ii. *een gedeelte van de Skywalk,*
- *in de ondersplitsing van de stallingsgarage (Appartementsrecht A-6), voor zover die zijn gelegen onder Blok 3.b,*

tot de oplevering van Fase 2 niet in gebruik zullen (kunnen) zijn. Voor deze gedeeltes zullen

aldus ook geen kosten (zoals reserveringen in het reservefonds) worden gemaakt, tot

inschrijving van de afschriften van de akten van ondersplitsing van de gebouwen van Blok 3.b.

De Eigenaars vrijwaren BPD voor het vorenstaande beperkte gebruik.

7. **Bouwkundige wijzigingen Fase 2**

In het geval dat BPD in Fase 2 bouwkundige wijzigingen wenst aan te brengen ten aanzien van het aantal Appartementsrechten, de indeling en inrichting daarvan, de bestemming dan wel de grootte van de Appartementsrechten zal de Vergadering daaraan haar medewerking verlenen zonder daaraan voorwaarden te (kunnen) verbinden. Bouwkundige wijzigingen ten aanzien van het aantal Appartementsrechten kunnen slechts plaatsvinden na goedkeuring van de Gemeente Utrecht.

Indien de bouwkundige wijzigingen in Fase 2 resulteren in een wijziging van de akte(n) van splitsing in appartementsrechten (hoofd- en/of ondersplitsing) van het Gebouw zal de Vergadering daaraan haar medewerking verlenen en zal de Vergadering het Bestuur van de Vereniging machtigen om deze wijziging van de splitsingsakte te bewerkstelligen.

8. *Wellicht ten overvloede bevestigt de Gerechtigde hierbij uitdrukkelijk dat (i) de breukdelen van de Appartementsrechten in deze akte; en (ii) de zakenrechtelijke verhoudingen (zoals de grenzen van de Appartementsrechten) als gevolg van de voormelde gefaseerde ontwikkeling niet zullen wijzigen."*

- Keuze indien levering appartementen fase 3B

Constatering vervulling opschortende voorwaarde

Door de inschrijving van afschriften van de akten van ondersplitsing van de gebouwen van Blok 3.b., zoals die mede op heden voor mij, notaris, zijn verleden, is de vermelde opschortende voorwaarde vervuld, is daarmee de Overgangsperiode beëindigd en komt de "Overgangsbepaling gefaseerde ontwikkeling Project De Nieuwe Defensie Fase 3" zoals opgenomen in de Hoofdsplitsing en hiervoor aangehaald, te vervallen.

- einde Keuze

VERENIGINGEN VAN EIGENAARS

Koper is uitdrukkelijk bekend met voormelde reglementen van de verenigingen, zoals vastgesteld bij de Akte van splitsing en Akte(n) van (onder)splitsing.

Koper zal de in de reglementen vervatte bepalingen nakomen, welke bepalingen, evenals de verdere inhoud van de Akte van splitsing en Akte van (onder)splitsing en eventuele huishoudelijke reglementen, mede verbindend zijn voor Koper en geacht worden woordelijk onderdeel uit te maken van deze akte.

Voorts verklaarde Verkoper, mede in zijn hoedanigheid van bestuurder van de verenigingen, dat:

- a. de verenigingen thans geen andere schulden of verplichtingen hebben dan die uit hoofde van de normale lasten en belastingen ter zake van het in de splitsing betrokken gebouwen met daarbij behorende gronden en de exploitaties, verzekeringen en administraties daarvan;
- b. de verenigingen geen besluiten hebben genomen waaruit voor de appartementseigenaars een aanmerkelijke verzwarende van bestaande financiële verplichtingen en/of nieuwe financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien;
- c. er momenteel geen achterstanden zijn in de betaling van voorschotbijdragen gebaseerd op voormelde reglementen, zodat Koper niet hoofdelijk aansprakelijk is ingevolge artikel 5:122 lid 3 Burgerlijk Wetboek voor de voor rekening van Verkoper komende bijdragen ter zake van het Verkochte die in het lopende en/of voorgaande kalenderjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
- d. er thans nog geen reservefondsen zijn ingesteld.
- e. Verkoper verklaart hierbij uitdrukkelijk dat de verklaring als bedoeld in artikel 5:122 leden 5 en 6 van het Burgerlijk Wetboek ten aanzien van de onderhavige levering niet door het bestuur

van de vereniging van eigenaren is afgegeven. Koper is derhalve niet aansprakelijk uit hoofde van artikel 5:122 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek. Indien en voor zover nodig vrijwaart Verkoper Koper voor iedere aansprakelijkheid uit hoofde van artikel 5:122 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek van Koper jegens de vereniging in verband met of ten gevolge van het niet voldaan zijn van enige bijdrage van Verkoper jegens de vereniging.

GEDOOGPLICHT, KWALITATIEVE VERPLICHTING

Verkoper en Koper zijn in artikel 6.6 van de Koopovereenkomst het volgende overeengekomen, woordelijk luidende als volgt:

“Koper is verplicht in of op het Verkochte de aanwezigheid van voorzieningen ten algemene nutte te dulden, zoals (en voor zover van toepassing) onder meer de voorzieningen ten behoeve van energie, water, data aansluitingen 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.”

De hiervoor cursief aangehaalde verplichtingen tot dulden en niet-doen, worden hierbij ten behoeve van Verkoper aan Koper opgelegd en door Koper aanvaard als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en zullen overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel verkrijgen.

Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan de hiervoor omschreven verplichtingen gebonden.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen die op het Verkochte betrekking hebben wordt verwezen naar de hiervoor vermelde titel van aankomst (deel 85769 nummer 2), welke bepalingen woordelijk luiden als volgt:

“G. ALGEMENE VOORWAARDEN

Op de Koopovereenkomst en levering van het Verkochte zijn van toepassing de "Algemene verkoopvoorwaarden voor levering in eigendom van grond van de gemeente Utrecht 2014" (hierna 'AVV 2014'), zoals vastgesteld in de vergadering van negenentwintig januari tweeduizend vijftien van de raad van de gemeente Utrecht voor zover daarvan niet bij de hierna te vermelden bijzondere voorwaarden is afgeweken.

Koper verklaarde een exemplaar van de AVV 2014 te hebben ontvangen, met de inhoud daarvan volledig bekend te zijn en de daaruit voortvloeiende verplichtingen te aanvaarden en zich daaraan te onderwerpen.

In de AVV 2014 zijn onder meer de volgende bepalingen woordelijk opgenomen:

“ Kwalitatieve verplichting voor riolering, kabels en leidingen en overige voorzieningen van openbaar nut

Artikel 10

10.1 De Koper is verplicht al hetgeen dat op, in, aan of boven (een deel van) het Verkochte is aangebracht in verband met openbare voorzieningen, waaronder rioolbuizen, kabels, leidingen, CAI-kasten, straatnaamaanduidingen, rozetten, en dergelijke, te gedogen en toe te laten dat deze voorzieningen worden onderhouden en vernieuwd, voor zover in verband met het onderhoud noodzakelijk. Na de eigendomsoverdracht kunnen soortgelijke

voorzieningen door de Gemeente slechts worden aangebracht na verkregen toestemming van de Koper.

10.2 Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van de uitvoering van de in lid 1 genoemde werkzaamheden, zal ter keuze van de Gemeente door haar en op haar kosten worden hersteld, dan wel aan de Koper worden vergoed.

10.3 Burgemeester en Wethouders kunnen, op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de Koper, vrijstelling verlenen van de verplichtingen genoemd in lid 1. Indien vrijstelling wordt verleend kunnen hieraan voorwaarden of een tijdsbepaling worden verbonden.

10.4 Het bepaalde in dit artikel wordt door de Koper aanvaard als een kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 BW ten behoeve van de Gemeente en rustende op het Verkochte. Deze verplichting zal als een kwalitatieve verplichting worden ingeschreven in de openbare registers en zal overgaan op degenen, die het registergoed onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en zal tevens gelden voor degenen, die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het registergoed zullen verkrijgen.

Aanleg en instandhouding parkeerplaats

Artikel 11

11.1 Indien in de Overeenkomst is bepaald dat Koper (een) parkeerplaats(en) op eigen terrein dient aan te leggen, is Koper of diens rechtsopvolger tegenover de Gemeente verplicht om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning(en), voor zijn rekening een van de openbare weg af met de auto toegankelijke parkeerplaats (bij elke woning) aan te leggen, in stand te houden en te gebruiken. Koper zal al datgene nalaten dat de instandhouding en de toegankelijkheid van de parkeerplaats zoals vorenbedoeld in gevaar brengt. Van deze bepaling kan uitsluitend worden afgeweken na schriftelijke goedkeuring door de Gemeente. Voor zover toekomstige (particuliere) kopers en/of bewoners van het verkochte niet beschikken over een personenauto c.a. wordt de gebruiksverplichting voor die situatie tijdelijk opgeschort.

11.2 Het is niet toegestaan de gerealiseerde parkeerplaats(en) separaat van de woning(en) te vervreemden. Indien in de Overeenkomst is bepaald dat koper op het Verkochte appartementen met bijbehorende parkeerplaatsen zal realiseren, dient elke gerealiseerde parkeerplaats in juridische zin aldus aan het woonappartement waarbij deze behoort te zijn verbonden, dat separate verkoop van parkeerplaatsen niet mogelijk is.

11.3 Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in dit artikel tezamen met het boetebeding zoals bedoeld in artikel 13, bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan een nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen ten behoeve van de Gemeente en ten behoeve van de Gemeente aan te nemen en in verband daarmee, om het in dit artikel alsmede artikel 13 bepaalde in de notariële akte van eigendomsoverdracht of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen.

11.4 Op gelijke wijze als hierboven in lid 3 is bepaald, verbindt Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 3 bedoelde artikelen, als de in lid 3 en in het onderhavige lid 4 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers onder bijzondere titel.

Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan."

ENZOVOORTS

“ Artikel 13

13.1 *Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting, bij of krachtens de algemene of de bijzondere voorwaarden met de Koper overeengekomen, kunnen Burgemeester en Wethouders besluiten hem een boete ten bate van de gemeentekas op te leggen, welke boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven, waarin de boete is opgelegd.*

13.2 *De hoogte van de boete zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel bedraagt:*

- a *In geval van overtreding van de verplichting om mee te werken aan de eigendomsoverdracht zoals bedoeld in artikel 3, alsmede elke andere overtreding van één of meerdere verplichtingen, bij of krachtens de algemene of de bijzondere voorwaarden met de Koper overeengekomen, waarvan nakoming niet blijvend onmogelijk is geworden: drie promille (3‰) van de Koopsom van het Verkochte voor elke dag na het verstrijken van 14 dagen zoals bedoeld in artikel 12 lid 1, tot en met de dag van nakoming, tot een maximum van tien procent (10%) van de Koopsom van het Verkochte.*
- b *In geval van overtreding van één van de verplichtingen zoals bedoeld in artikel 11, inhoudende de aanleg en/of de instandhouding van de parkeerplaats alsmede elke andere overtreding van één of meerdere verplichtingen bij of krachtens de algemene of de bijzondere voorwaarden met de Koper overeengekomen, waarvan nakoming blijvend onmogelijk is geworden: vijftig procent (50%) van de Koopsom van het Verkochte per overtreding.*

13.3 *De kosten van de invordering van de boete zijn voor rekening van de Koper.*

13.4 *Indien de Koper de in dit artikel bedoelde boete heeft verbeurd, zal de Gemeente de verbeurde boete verrekenen met de aan de Gemeente vervallen waarborgsom dan wel met de ontvangen gelden uit hoofde van de ingeroepen bankgarantie.*

13.5 *Indien de Koper op grond van dit artikel een boete verbeurt wegens het feit dat de Overeenkomst wordt ontbonden, wordt deze boete vermeerderd met omzetbelasting.*

13.6 *In het geval de Overeenkomst is ontbonden en feitelijke ingebruikname door de Koper reeds heeft plaatsgevonden, is de Koper verplicht het Verkochte onmiddellijk terug op te leveren in de staat waarin het zich op het moment van feitelijke ingebruikname bevond.”*

Enzovoorts.

H. BIJZONDERE VOORWAARDEN TEN AANZIEN VAN HET VERKOCHTE

De Koopovereenkomst en levering zijn voorts gesloten onder de volgende bijzondere voorwaarden zoals opgenomen in de Koopovereenkomst, woordelijk luidende:

“Bouwopgave:

De door de koper te ontwikkelen en te realiseren bouwopgave voor fase 2 van het Plangebied, bestaande uit circa honderddrieënveertig (143) sociale huurwoningen (bouwveld 4.6), circa honderdvierennegentig (194) koopwoningen (bouwveld 4.3), met bijbehorende parkeervoorzieningen en bergingen ten behoeve van voornoemde woningen.”

ENZOVOORTS

“14. Staat van het perceel grond

14.1 *Koper is voornemens het verkochte te gebruiken voor de realisatie en instandhouding van de Bouwopgave.*

- 14.2 De koper aanvaardt het verkochte in de juridische staat zoals in artikel 5 van de AV 2014 en deze overeenkomst omschreven. Voorts aanvaardt de koper uitdrukkelijk die erfdienstbaarheden ten laste van het verkochte die niet zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 16 van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, maar voor de koper kenbaar zijn uit de feitelijke situatie.
Indien na ondertekening van deze overeenkomst doch vóór juridische levering erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen of kwalitatieve verplichtingen gevestigd moeten worden, zal de koper zijn medewerking daaraan verlenen, tenzij redelijkerwijs kan worden vastgesteld dat zulks een negatieve invloed zal hebben op de te realiseren bouwopgave.
- 14.3 Het verkochte wordt geleverd en aanvaard als bouwterrein in de zin van de Wet omzetbelasting 1968, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en overigens overeenkomstig artikel 6 van de AV 2014.
- 14.4 De gemeente heeft opdracht gegeven tot het houden van een onderzoek naar de gesteldheid van de bodem als bedoeld in artikel 6.1 van de AV 2014. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in de verkennende bodemonderzoeksrapporten "De Nieuwe Defensie, blok 3 te Utrecht", vervaardigd door AMOS Milieutechniek te Utrecht (rapportnummer 214.0146.BR.11.ROS d.d. 23 november 2021), respectievelijk "De Nieuwe Defensie, blok 5 te Utrecht", vervaardigd door AMOS Milieutechniek te Utrecht (rapportnummer 224.0038.BR.11.ROS d.d. 14 april 2022), welke rapporten aan de notariële akte van levering zullen worden gehecht (**bijlage 6a en 6b**).
Indien mocht blijken dat het perceel grond niet overeenkomstig artikel 6 van de AV 2014 kan worden geleverd, zullen partijen nader overleg plegen over de alsdan ontstane situatie. Indien dit overleg niet binnen drie maanden na aanvang hiervan tot overeenstemming leidt, is sprake van een geschil in de zin van artikel 18 van de AV 2014 en heeft elk der partijen het recht dit geschil voor te leggen aan de rechter.
- 14.5 In afwachting van definitieve meting zullen de grenzen van het verkochte, indien nodig en op verzoek van de koper, door of vanwege de gemeente ter plaatse voorlopig worden afgepaald.
- 14.6 De gemeente zal op de krachtens artikel 11.1 van toepassing zijnde datum van levering het verkochte fiscaal bouwrijp opleveren.
- 14.7 De koper heeft het recht voor het passeren van de akte van levering het verkochte te inspecteren.
Voorafgaande aan het passeren van de akte van levering zal tussen partijen een grondschouw plaatsvinden, waarvan de resultaten zullen worden vastgelegd in een door beide partijen te ondertekenen proces-verbaal (opleveringsrapport).
- 14.8 De gemeente is tot niet meer verplicht dan voortvloeit uit het in deze overeenkomst, de Ontwikkelovereenkomst en de Allonge, bepaalde.
- 14.9 De gemeente staat niet in voor andere eigenschappen van de grond dan die voor het beoogde gebruik nodig zijn, noch voor gebreken, die dat beoogde gebruik belemmeren en die aan de koper kenbaar zijn op het moment van het tekenen van deze overeenkomst."

ENZOVOORTS

"16. Kettingbeding: Bebouwing en inrichting van het verkochte

- 16.1 De koper heeft het recht (maar geen plicht) op de door de gemeente te verkopen en te leveren percelen grond te starten met de realisatie van de op deze percelen grond voorziene Bouwopgave gedurende zes maanden nadat is voldaan aan de voorwaarde dat (a) een Bruikbare omgevingsvergunning is verkregen en (b) 70% van de koopwoningen (begrepen in de desbetreffende fase) onvoorwaardelijk is voorverkocht. De gemeente kan voor start bouw een recht op teruglevering van de percelen grond (tegen terugbetaling van de koopprijs aan de koper en onder aftrek van 10% van de koopprijs in verband met door de gemeente gemaakte kosten) uitoefenen indien de koper niet is gestart met de bouw binnen zes maanden ná het in de eerste volzin bedoelde moment en de Gemeente nadien heeft verzocht alsnog te starten met de bouw binnen 1 maand en start bouw vervolgens is uitgebleven. Indien koper is gestart met de bouw van de woningen overeenkomstig de eerste volzin, dienen de bouwwerkzaamheden in een continue bouwstroom te worden voortgezet, en uiterlijk binnen drie (3) jaar na de start bouw zover te zijn voltooid dat daarvoor een verklaring kan worden afgegeven dat het gebouwde voldoet aan de bepalingen van de bouwverordening, is opgericht overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning en met inachtneming van het bepaalde in de leden 2 t/m 6 van dit artikel en op reguliere wijze in gebruik kan worden genomen.
- 16.2 De koper is verplicht om ten behoeve van de in artikel 14.1 vermelde Bouwopgave (gebouwde) autoparkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen, waarbij voldaan wordt aan het ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning geldende gemeentelijk beleid op het gebied van parkeren. Dit betekent dat voor de koopwoningen 121 autoparkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd en voor de sociale huurwoningen 27 autoparkeerplaatsen. Daarnaast is de koper verantwoordelijk voor de realisatie van voldoende deelmobiliteit voor de gehele wijk De Nieuwe Defensie (950 woningen), een en ander conform de verkeersrapportage die als bijlage is gevoegd bij de door de gemeenteraad op 10 maart 2022 vastgestelde 1e herziening van het bestemmingsplan Merwedekanaalzone, deelgebied 4, Defensieterrein, Het gaat hierbij om 9 deelauto's die via een nader te bepalen MaaS applicatie kunnen worden ontsloten. De koper zal daarvoor afspraken maken met één of meer beoogde exploitanten van deelmobiliteit. De koper zal na ondertekening van de onderhavige overeenkomst en uiterlijk voor het moment van ontvankelijk worden van de aanvraag van de omgevingsvergunning(en), activiteit bouwen, de benodigde afspraken met de beoogde mobiliteitsexploitanten(en) vastleggen. Dit zal ook worden opgenomen in het mobiliteitsbeheerplan dat in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning moet worden ingediend. Er moet hiermee worden gezorgd voor voldoende borging van een goed functionerend en betaalbaar MaaS-concept vanaf de oplevering van de eerste woningen en minimaal tot 10 jaar na realisatie en oplevering van de laatste woningen. Ontwikkelaar dient de toekomstige eigenaar of eigenaren van de gebouwen (zodanig verenigd in een VvE) te verplichten om de borging gedurende de afgesproken periode te garanderen. De parkeerplaatsen ten behoeve van de deelauto's zullen door of in opdracht van de gemeente worden aangelegd in openbaar gebied. De gemeente geeft daarmee toestemming voor de plaatsing en exploitatie van de laadpalen en heft geen precario.
- 16.3 Koper heeft zich in de Ontwikkelovereenkomst verplicht om voor de te realiseren Bouwopgave(n) binnen het totale Plangebied een gemiddelde Energie Prestatie Coëfficiënt

(EPC), zoals bedoeld in de norm voor Energieprestatie van Gebouwen (NEN 7120), te behalen van 0,0, dan wel een gelijkwaardige prestatie gekoppeld aan BENG.

De koper dient na realisering van de woningen aan de gemeente een opnameprotocol nieuwbouw (BRL 9500, deel 5 voor woningbouw; zie voor meer informatie

<http://www.lenteakkoord.nl/wpcontent/uploads/2014/05/20140506Lente-akkoord-factsheet-oplevertoets-EPC-en-ventilatie.pdf>) te overleggen, waaruit blijkt dat alle energiebesparende maatregelen uit de EPC-berekening daadwerkelijk zijn uitgevoerd.

16.4 De koper zal bij de realisering van de woningen uit hoofde van deze overeenkomst het Beleidskader "Integrale Woningkwaliteit nieuwbouw" (IWK) d.d. februari 2016 in acht nemen, dat als bijlage 8 aan deze overeenkomst is gehecht. Uiterlijk twee maanden nadat de woningen gereed zijn gemeld bij de gemeente dient de koper bewijzen te overleggen dat volledig voldaan is aan de in het IWK opgelegde maatregelen. Vanwege de op het dak van het verkochte aanwezige publiek toegankelijke skywalk, kan niet aan alle vereisten voor het verkrijgen van een PKVW-certificaat (certificaat Veilig Wooncomplex) worden voldaan. Koper zal daarom diens technisch woningadviseur een verklaring laten aanleveren bij de gemeente waaruit blijkt dat de woningen in het verkochte wel voldoen aan de PKVW vereisten op woningniveau.

Ten aanzien van het verplichte gebruik van (hard)hout met een keurmerk van FSC, of een ander door de Toetsingscommissie Inkoop Hout TPAC als goed beoordeeld keurmerk, vindt deze bewijsvoering plaats door overhandiging aan de gemeente van een Toepassing hout-certificaat. Indien de koper niet, niet volledig of niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen genoemd in dit artikellid en de koper in gebreke is gesteld, kan aan de koper ten behoeve van de Gemeentekas een boete worden opgelegd overeenkomstig de bedragen als vermeld in de aan deze overeenkomst gehechte bijlage B bij IWK, onverminderd het recht van de gemeente om nakoming te vorderen, het recht op verdere schadevergoeding en/of het recht tot ontbinding van de overeenkomst.

16.5 Schade als gevolg van de bouw en inrichting van het verkochte door of vanwege de koper toegebracht aan eigendommen van de gemeente of andere voorzieningen van algemeen nut zal door de koper aan de gemeente worden vergoed.

17. Kettingbeding: Bijzondere afspraken ten aanzien van de realisering en verkoop van de bouwwerken, garanties

17.1 De koper zal bij de realisering van de woningen uit hoofde van deze overeenkomst het Heireglement, de Handhaafinstructie geluidhinder veroorzaakt door bouw- sloop- en renovatiewerkzaamheden 2015 en de Nota Bouwhinder van december 2014 (bijlage 9) in acht nemen.

17.2 De fundering van het/de bouwblok(ken) mag ondergronds niet uitsteken buiten het verkochte in verband met de inpassing van riolering en kabel- en leidingtracés.

17.3 Alle op het verkochte te bouwen koopwoningen dienen door de koper te worden verkocht met verlening van een garantiecertificaat inhoudende een afbouw- en kwaliteitswaarborg.

18. Kettingbeding: Zelfbewoningsplicht

In de koop(aannemings)overeenkomsten die koper (BPD) sluit met kopers van een individuele woning of appartement in de categorie Betaalbare koopwoning, dienen de navolgende clausules te worden opgenomen, teneinde commerciële verhuur van betaalbare koopwoningen te voorkomen en de leefbaarheid in de gemeente Utrecht te bewaken.

- 18.1 Koper (BPD) zal uitsluitend met een natuurlijk persoon een koop(aannemings)overeenkomsten sluiten ten behoeve van de realisatie van één woning of één appartement in de categorie Betaalbare koopwoning, met een VON-prijs tot aan de van toepassing zijnde NHG-grens, thans EUR 355.000,-- (prijspeil 1 januari 2022), en als sprake is van energiebesparende voorzieningen mag de VON-prijs maximaal EUR 376.300,-- (prijspeil 1 januari 2022) bedragen, (hierna te noemen Woning), waarbij het bepaalde in dit artikel van toepassing is.
- 18.2 De koper, zijnde uitsluitend een natuurlijk persoon, van een Woning (hierna te noemen : Koper) verplicht zich jegens de gemeente de Woning (bouwnummers 3.02.325 t/m 3.02.329, 3.02.331 t/m 3.02.335, 3.02.337 t/m 3.02.341, 3.03.347 t/m 3.03.356, 3.11.461 t/m 3.11.470, 3.11.472 t/m 3.11.475, 3.12.481 t/m 3.12.483 en 3.12.485 t/m 3.12.487) uitsluitend zelf (met zijn eventuele partner en gezinsleden) te bewonen gedurende een termijn van vijf (5) jaar nadat zowel de levering van de Woning door koper (BPD) aan Koper heeft plaats gevonden als de Woning is voltooid (als bedoeld in artikel 16.1. Voor het zelf bewonen is vereist een inschrijving in de Basisregistratie Personen (BRP) op het betreffende adres.
- 18.3 In aanvulling op lid 2 van dit artikel is bewoning door eerstegraads bloed- of aanverwanten van Koper toegestaan en is materieel gelijkgesteld aan zelfbewoning.
- 18.4 Het is Koper niet toegestaan de Woning binnen de genoemde termijn van vijf (5) jaar zoals bedoeld in lid 2 van dit artikel geheel of gedeeltelijk te verhuren, in vruchtgebruik te geven of daarop een ander zakelijk gebruiksrecht te vestigen of de woning anderszins in gebruik te geven aan een derde.
- 18.5 Koper kan van de verplichtingen uit lid 2 van dit artikel ontheffing krijgen van de gemeente indien zich binnen de genoemde termijn van vijf (5) jaar omstandigheden voordoen die ten tijde van het aangaan van de koop(aannemings)overeenkomst redelijkerwijze niet te voorzien waren en ten gevolge van welke omstandigheden redelijkerwijze niet van Koper verlangd kan worden dat Koper de Woning zelf blijft gebruiken of doen gebruiken zoals vermeld in lid 2 van dit artikel. Een verzoek tot ontheffing zoals bedoeld in dit lid dient schriftelijk met opgave van de omstandigheden bij de gemeente te worden ingediend.
- 18.6 Onder de in lid 5 van dit artikel bedoelde omstandigheden wordt onder meer verstaan:
- overlijden van Koper of zijn/haar echtgeno(o)t(e) dan wel partner of overlijden van een inwonend gezinslid;
 - chtscheiding of verbreking van een duurzaam samenlevingsverband;
 - ingrijpende wijziging in het gezinsinkomen ten gevolge van arbeidsongeschiktheid, ziekte of werkloosheid;
 - noodzakelijke wijzigingen van werk/woning of werk/woonklimaat op medische of sociale gronden;
 - indien Koper het vrije beheer over zijn vermogen verliest;
 - verhuur van de woning door Koper gedurende tijdelijk verblijf tot zes (6) maanden met uitloop tot maximaal twaalf (12) maanden, mits dit verblijf wel tijdelijk van aard blijft, van Koper in het buitenland;
 - in geval van executoriale verkoop ex artikel 268 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek respectievelijk in geval van verkoop op grond van een machtiging van een rechter als bedoeld in artikel 174 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.

18.7 Indien Koper na verkregen ontheffing van de gemeente, zoals genoemd in lid 5 van dit artikel, binnen de in lid 2 genoemde termijn over gaat tot vervreemding aan een opvolgende koper, dan begint voor de opvolgende koper de in lid 2 genoemde niet opnieuw te lopen, maar wordt deze termijn door de opvolgende koper voortgezet.

19. Kettingbeding: Anti-speculatiebeding

19.1 Koper (BPD) zal uitsluitend met een natuurlijk persoon (hierna te noemen: Koper) een koop(aannemings)overeenkomsten sluiten ten behoeve van de bouw van één woning of één appartement in de categorie Betaalbare koopwoning, met een VON-prijs tot aan de van toepassing zijnde NHG-grens, thans EUR 355.000,-- (prijsspeil 1 januari 2022), en als sprake is van energiebesparende voorzieningen bedraagt de VON-prijs maximaal EUR 376.300,-- (prijsspeil 1 januari 2022), (hierna te noemen Woning), waarbij het bepaalde in dit artikel van toepassing is.

19.2 In verband met het gestelde in lid 1 van dit artikel is het Koper niet toegestaan om binnen vijf (5) jaar na de datum van levering van de Woning aan Koper tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van de Woning aan derden - verlening van een zakelijk gebruiksrecht daaronder begrepen - over te gaan, tenzij Koper hiervoor schriftelijk toestemming heeft verkregen van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente en hij voldoet aan de volgende betalingsverplichting:

- a. vanaf de datum van levering tot en met één (1) jaar nadien is Koper aan de gemeente een vergoeding verschuldigd van 100% van de overwinst;
- b. gedurende het tweede jaar na de datum van levering is Koper aan de gemeente een vergoeding verschuldigd van 80% van de overwinst;
- c. gedurende het derde jaar na de datum van levering is Koper aan de gemeente een vergoeding verschuldigd van 60% van de overwinst;
- d. gedurende het vierde jaar na de datum van levering is Koper aan de gemeente een vergoeding verschuldigd van 40% van de overwinst;
- e. gedurende het vijfde jaar na de datum van levering is Koper aan de gemeente een vergoeding verschuldigd van 20% van de overwinst.

Een verzoek om toestemming zoals bedoeld in dit lid dient schriftelijk bij de gemeente te worden ingediend.

19.3 De in lid 2 van dit artikel genoemde overwinst is gelijk aan het verschil tussen de waarde van de Woning bij vervreemding door Koper en het totaalbedrag van:

- de kosten van verkrijging van de Woning, vanaf de datum van levering geïndexeerd met het CBS consumentenprijs-indexcijfer alle huishoudens dan wel een daarmee vergelijkbaar indexcijfer, indien het CBS eerstgenoemd prijsindexcijfer niet meer hanteert; en
- de kosten van verbeteringswerkzaamheden met betrekking tot de Woning, mits deze blijken uit door Koper over te leggen nota's van derden. Ontvangen subsidies met betrekking tot verbeteringswerkzaamheden aan de Woning worden hierop in mindering gebracht.

19.4 De waarde van de Woning bij vervreemding is gelijk aan de koopsom die Koper van de opvolgende nieuwe koper ontvangt, tenzij de gemeente van oordeel is dat de waarde van de Woning de koopsom overtreft. De waarde van de Woning wordt in dat geval vastgesteld door een door de gemeente in te schakelen onafhankelijke en gecertificeerde taxateur waarbij het taxatierapport tevens is gevalideerd door een bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) aangesloten validatie-instituut.

Mocht de uitkomst van de taxatie lager zijn dan de koopsom, dan wordt de koopsom die Koper van de opvolgende koper ontvangt als waarde van de Woning gehanteerd. Gedurende de periode vanaf de ontvangst van het in lid 2 genoemde verzoek tot en met de datum waarop de gemeente schriftelijk toestemming heeft verleend, wordt de in lid 2 genoemde termijn van rechtswege gestuit.

- 19.5 De kosten van voornoemde taxatie zijn voor rekening van de gemeente, tenzij uit de taxatie blijkt dat de waarde van de Woning de koopsom overtreft. In het geval dat de taxatie uitwijst dat de waarde van de Woning de koopsom overtreft, komen de kosten van de taxatie voor rekening van Koper. Blijkt uit de taxatie dat de waarde van de Woning gelijk is aan of lager uitvalt dan de koopsom, dan zijn de kosten van de taxatie voor rekening van de gemeente.*
- 19.6 Onder de kosten van verkrijging van de Woning worden in ieder geval begrepen: de aanneemsom, de kosten van centrale klimaatinstallatie en andere onroerende installaties, de kosten van meerwerk, de rente over vervallen termijnen op grond van de koop(aannemings)overeenkomst, met een maximum van drie procent (3%) van de koopsom, de legeskosten, de notariskosten en de verschuldigde omzetbelasting.*
- 19.7 Onder de kosten van verbeteringswerkzaamheden met betrekking tot de Woning worden in ieder geval begrepen: de kosten van tuinaanleg en de kosten van zaken die onderdeel in de zin van artikel 3:4 van het Burgerlijk Wetboek ("aard- en nagelvaste verbondenheid") uitmaken van de Woning. Ten aanzien van de in dit lid bedoelde kosten zal rekening worden gehouden met een afschrijvingstermijn van 10% per jaar.*
- 19.8 Indien de in lid 6 en lid 7 van dit artikel bedoelde kosten niet kunnen worden aangetoond aan de hand van over te leggen nota's, dient Koper een taxatierapport te overleggen dat opgemaakt is door een onafhankelijk gecertificeerd taxateur en is gevalideerd door een bij het NRVT aangesloten validatie - instituut.*
- 19.9 Indien de in lid 4 van dit artikel omschreven berekeningswijze leidt tot een negatief bedrag, en er dus geen overwinst is, heeft Koper geen betalingsverplichting zoals genoemd in lid 2 van dit artikel.*
- 19.10 Bij gedeeltelijke vervreemding dan wel verlening van een zakelijk gebruiksrecht zal zoveel mogelijk naar rato van de waarde van de verleende en resterende rechten gehandeld worden.*
- 19.11 De gemeente kan, al dan niet onder het stellen van voorwaarden, vrijstelling verlenen van de betalingsverplichting als bedoeld in lid 2 van dit artikel. Een vrijstelling kan onder meer worden verleend in het geval Koper redelijkerwijs genoodzaakt is de Woning te vervreemden, wegens:*
- a. echtscheiding, verbreking van een samenlevingsovereenkomst of verbreking van een partnerschapsregistratie;*
 - b. overlijden van Koper of diens partner;*
 - c. ingrijpende wijziging in het gezinsinkomen ten gevolge van arbeidsongeschiktheid, ziekte of werkloosheid;*
 - d. verandering van werkkring waarbij de koper genoodzaakt is te verhuizen;*
 - e. indien Koper het vrije beheer over zijn vermogen verliest.*

20. Kettingbeding

- 20.1 Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 16, 17, 18, 19 en dit artikel alsmede het bepaalde in de artikelen*

11 en 13 van de AV 2014, bij iedere overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan een nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen ten behoeve van de gemeente en ten behoeve van de gemeente aan te nemen en in verband daarmee, om het in voormelde artikelen bepaalde in de notariële akte van eigendomsoverdracht of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen.

- 20.2 De in lid 1 van dit artikel genoemde verplichting tot het opleggen van de daar genoemde artikelen als kettingbeding vervalt na afgifte van de in artikel 16.1 bedoelde verklaring, met uitzondering van het bepaalde in de artikelen 16.5, 17.2, 18 en 19 van deze overeenkomst en met uitzondering van de artikelen 11 en 13 van de AV 2014.
- 20.3 Bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van de Woning, dan wel vestiging van een zakelijk gebruiksrecht daarop - binnen een periode van vijf (5) jaar na de datum van levering - dienen in de overdrachtsakte of de akte van vestiging van het zakelijk recht de verplichtingen uit artikel 18 (Kettingbeding: Zelfbewoningsplicht) en artikel 19 (Kettingbeding: Anti-speculatiebeding) alsmede dit artikel, alsmede onderstaand boetebeding in hun zijn geheel aan elke opvolgende verkrijger of rechthebbende op het zakelijk gebruiksrecht te worden opgelegd en ten behoeve van de gemeente te worden bedongen en aangenomen.
- 20.4 In geval van niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding van het bepaalde in artikel 18 (Kettingbeding: Zelfbewoningsplicht) en artikel 19 (Kettingbeding: Anti-speculatiebeding) alsmede dit artikel kan door de gemeente aan Koper die niet of niet behoorlijk nakomt of overtreedt een onmiddellijk en zonder (nadere) ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete worden opgelegd van EUR 100.000,-- (zegge: honderdduizend euro), onverminderd het recht van de gemeente om aanvullende schadevergoeding en/of nakoming te vorderen. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de partij die nalatig is of overtreedt.

21. Kwalitatieve verplichtingen

- 21.1 Het is de koper niet toegestaan in, op of aan het verkochte werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten dan wel een bedrijf uit te oefenen, waardoor gevaar, schade of hinder, dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu - waaronder die van de bodem - wordt veroorzaakt. Alle schade die niettemin door handelen of nalaten door of vanwege de koper ontstaat - waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering - is voor rekening van de koper. Met het oog op handhaving van deze verplichting is de gemeente te allen tijde gerechtigd na overleg met de koper het verkochte te betreden en te inspecteren.
- 21.2 Het gestelde in dit artikel en artikel 10 van de AV 2014 wordt bij deze door de koper aanvaard als een kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 BW ten behoeve van de gemeente en rustende op het verkochte. Deze verplichtingen zullen als een kwalitatieve verplichting worden ingeschreven in de openbare registers en zullen overgaan op degenen, die het goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en zullen tevens gelden voor degenen, die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen."

I. KETTINGBEDINGEN TEN AANZIEN VAN HET VERKOCHTE

1. Het bepaalde in de artikelen 11 en 13 van de AVV2014 en de hiervoor aangehaalde artikelen 16, 17, 18, 19 en 20 worden hierbij - ten aanzien van het Verkochte door en ten behoeve van de Gemeente aan Koper opgelegd en door Koper aanvaard. Koper verplicht

zich bij iedere overdracht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, een de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en aan te nemen ten behoeve van de Gemeente en in verband daarmee, om het in voormelde artikelen bepaalde in elke notariële akte of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen.

- 2. De in lid 1 van dit artikel genoemde verplichting tot het opleggen van de daar genoemde artikelen als kettingbeding vervalt na afgifte van de in artikel 16.1 bedoelde verklaring, met uitzondering van het bepaalde in de artikelen 16.5, 17.2, 18 en 19 van deze overeenkomst en met uitzondering van de artikelen 11 en 13 van de AV 2014.*
- 3. Bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van een woning, dan wel vestiging van een zakelijk gebruiksrecht daarop - binnen een periode van vijf (5) jaar na de datum van levering - dienen in de overdrachtsakte of de akte van vestiging van het zakelijk recht de verplichtingen uit artikel 18 (Kettingbeding: Zelfbewoningsplicht) en artikel 19 (Kettingbeding: Anti-speculatiebeding) alsmede dit artikel, alsmede onderstaand boetebeding in hun zijn geheel aan elke opvolgende verkrijger of rechthebbende op het zakelijk gebruiksrecht te worden opgelegd en ten behoeve van de Gemeente te worden bedongen en aangenomen.*
- 4. In geval van niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding van het bepaalde in artikel 18 (Kettingbeding: Zelfbewoningsplicht) en artikel 19 (Kettingbeding: Anti-speculatiebeding) alsmede dit artikel kan door de Gemeente aan Koper, of diens rechtsopvolger, die niet of niet behoorlijk nakomt of overtreedt een onmiddellijk en zonder (nadere) ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete worden opgelegd van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00), onverminderd het recht van de Gemeente om aanvullende schadevergoeding en/of nakoming te vorderen. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de partij die nalatig is of overtreedt.*

J. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN TEN AANZIEN VAN HET VERKOCHTE

Het hiervoor aangehaalde artikel 10 uit de AVV 2014 wordt hierbij door en ten behoeve van de gemeente Utrecht ten aanzien van het Verkochte aan Koper opgelegd, welke verplichting hierbij worden aangemerkt als verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en wordt als zodanig uitdrukkelijk door Koper aanvaard.

Voormelde verplichting zal overgaan op al degenen die het Verkochte of een gedeelte daarvan zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel.

Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte of een gedeelte daarvan zullen verkrijgen, zijn eveneens aan voormelde verplichting gebonden.

K. VESTIGING OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN

*Mede verscheen voor mij: mevrouw Jolanda Susanna Houkje Wouda, kantooradres 3584 BH Utrecht, Newtonlaan 265, geboren te Hessisch-Oldendorf, Bondsrepubliek Duitsland op een november negentienhonderdeenzeventig, als gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Stedin Netbeheer B.V.**, statutair gevestigd te Rotterdam, Blaak 8, 3011 TA (postadres: postbus 49, 3000 AA Rotterdam), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24289101, hierna te noemen "Stedin".*

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde het volgende:

- i. De Koper en Stedin komen bij deze overeen onderstaand opstalrecht te verlenen, te aanvaarden en door de inschrijving van deze akte te vestigen.*

- ii De Koper verleent aan Stedin ten laste van het Verkochte een zelfstandig recht van opstal om in de op voormeld tekening met nummer A. 40.135, met dikke lijn omcirkeld, kruisarcering en de letters "TRAFO" schetsmatig aangegeven delen van het perceel– hierna te noemen: "strook grond" -, een traforuimte met bijbehorende kabels, leidingen, anticorrosie apparatuur, merktekens, moffen en andere nutsvoorzieningen aan te leggen, te hebben, gebruiken, in stand te houden, te wijzigen, uit te breiden, te vervangen en weg te nemen,
- iii. Alle met de vestiging van de opstalrechten verband houdende kosten zijn voor Koper/Erfpachter.

iv **BEPALINGEN OPSTALRECHT**

Het recht van opstal wordt verleend onder toepassing van de voorwaarden en bepalingen zoals vermeld in het hiervoor aangehaalde artikel 21 van de Koopovereenkomst, welke bepalingen prevaleren boven de hierna te noemen algemene voorwaarden en bepalingen in geval van tegenstrijdigheden en voorts onder de bepalingen zoals hieronder vermeld:

Artikel 1 (tegenprestatie):

De verlening van het hiervoor vermelde recht geschiedt "om niet".

Mitsdien is het Stedin aan de Gemeente Utrecht geen retributie verschuldigd.

Artikel 2 (Schade):

Schade als gevolg van de aanleg en exploitatie van bedoelde werken zal worden vergoed overeenkomstig de daaromtrent in de hierna te noemen "A.V.Z." gestelde regels, tenzij in de overeenkomst afwijkende afspraken zijn gemaakt.

Artikel 3 (Kosten):

De kosten en rechten die verband houden met deze akte, de inschrijving in de openbare registers en de vestiging komen voor rekening van Koper.

Door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers wordt uitdrukkelijk geen opdracht gegeven tot kadastrale inmeting van het recht van opstal.

Artikel 4 (Algemene Voorwaarden):

Voor zover in de overeenkomst en deze akte niet is afgeweken zijn op de vestiging van onderhavig opstalrecht van toepassing de bepalingen van de Algemene Voorwaarden bij vestiging van een Zakelijk Recht ten behoeve van Station, versie tweeduizend tweeëntwintig (2022), ook te noemen "A.V.Z."

Erfpachter heeft een kopie van deze Algemene Voorwaarden ontvangen.

De algemene voorwaarden luiden woordelijk als volgt:

" Algemene voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichting ten behoeve van Stations 2022 (A.V.Z.S 2022).

BEGRIPSBEPALINGEN

Artikel 1.

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

- 1.1. de eigenaar: de eigenaar/eigenaren van of de zakelijk gerechtigde(n) tot het belaste perceel bedoeld onder 1.3;
- 1.2. het bedrijf: de wederpartij van de eigenaar in de overeenkomst;
- 1.3. het belaste perceel: het perceel/de percelen grond waarop het recht wordt gevestigd;

- 1.4. *de 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;*
- 1.5. *de werken: de werken zoals omschreven in de overeenkomst;*
- 1.6. *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;*
- 1.7. *de ruimte: de (in pandige) ruimte in of op de onroerende za(a)k(en), waarin, -aan of -op de werken zich bevinden.*

BELAST PERCEEL

Artikel 2.

- 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, welk recht mede omvat het recht van weg voor het bedrijf om over het belaste perceel te komen en te gaan van en naar de werken. Eigenaar zal het bedrijf daartoe te allen tijde (zo snel als mogelijk) medewerking verlenen om haar bovenomschreven rechten te kunnen uitoefenen en al datgene te doen (inclusief in redelijkheid verzochte maatregelen te treffen) dat daartoe bevorderlijk kan zijn, danwel te laten wat afbreuk kan doen daaraan.*
- 2.2. *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.*
- 2.3. *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.*
- 2.4. *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.*
- 2.5. *Het bedrijf is verplicht in overleg met de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker, na uitvoering van de in artikel 2.1 genoemde werkzaamheden het terrein zoveel en zo spoedig mogelijk weer in een toestand, vergelijkbaar met de toestand voor uitvoering der werkzaamheden, te brengen en zo nodig maatregelen te nemen tot afvoer van overtollige grond.*

Artikel 3.

- 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.*
- 3.2. *Het bedrijf is eigenaar van de door haar aangebrachte werken en bijbehoren.*
- 3.3. *Het bedrijf zal bij de inrichting van de ruimte gebruikmaken van materialen welke de productie van geluid en elektromagnetische velden zoveel als redelijkerwijs mogelijk voorkomen. Eventuele aanvullende maatregelen ter isolatie van aangrenzende ruimtes zullen door de eigenaar op diens kosten worden*

aangebracht. Eigenaar vrijwaart het bedrijf dienaangaande van aanspraken zowel van zichzelf als van derden.

- 3.4. Te treffen bouwkundige voorzieningen aan de ruimte zullen in overleg tussen de eigenaar en het bedrijf worden uitgevoerd.*
- 3.5. De kosten van onderhoud aan ventilatieroosters, deuren en binnenkant van de ruimte zijn voor rekening van het bedrijf.*
- 3.6. De ruimte is alleen toegankelijk voor het bedrijf.*
- 3.7. De eigenaar zal de ruimte in goede staat en bereikbaar houden, met inbegrip van het voldoende vrijhouden van de ventilatieroosters aan de buitenkant.*
- 3.8. De eigenaar zal geen handeling verrichten of doen verrichten waardoor:
 - a de werken gevaar zouden kunnen lopen;*
 - b het overbrengen van elektrische energie, gas, signaal of warmte 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.**
- 3.9. De eigenaar zal binnen een strook van 1 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.*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 3.3 van dit artikel.*
- 3.10. 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.*
- 3.11. Indien de eigenaar in ernstige mate in verzuim blijft in de nakoming van de verplichtingen omschreven in de voorgaande 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.

- 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.*
- 4.2. 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 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 de Algemene Voorwaarden kunnen overdragen aan (een) derde(n).

Artikel 7.

7.1. Het recht is altijd durend en niet opzegbaar.

7.2. De artikelen 87 en 105 lid 1 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek zijn niet van toepassing.

Artikel 8.

8.1. In afwijking van het bepaalde in artikel 7.1 vervalt het recht zodra de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld en het bedrijf te kennen heeft gegeven van het recht geen gebruik meer te maken.

8.2. 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.

8.3. Binnen één jaar nadat de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld, zal het bedrijf de bedoelde werken tot twee meter onder het maaiveld verwijderen en het terrein weer in behoorlijke staat brengen. 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.

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.

9.2. 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 gerede partij plaatsvinden door de kantonrechter binnen wiens ambtsgebied het belaste perceel is gelegen.

9.3. De uitspraak van de deskundige(n) zal voor partijen gelden als bindend advies.

9.4. 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.

10.1. Partijen doen uitdrukkelijk afstand van hun recht om op welke grond dan ook ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de overeenkomst te vorderen.

10.2. 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 Notariële- en Kadaster-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."

enzovoorts

" M. OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN WKO installatie

Het Verkochte is belast met:

- een recht van opstal nutsvoorzieningen ten behoeve van Stichting WKO DND, statutair gevestigd te Utrecht, gevestigd bij een akte mede op heden voor mij, notaris, verleden; en
- een recht van onderopstal nutsvoorzieningen ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende Marten Meesweg 5 te 3068 AV Rotterdam, gevestigd bij een akte mede op heden voor mij, notaris, verleden,

In deze akte van vestiging onderopstal komt ondermeer voor, woordelijk luidende:

VI. VOORWAARDEN EN BEDINGEN ONDEROPSTALRECHT

Op het Onderopstalrecht zijn de volgende voorwaarden en bedingen van toepassing:

Artikel 1 - Omvang Onderopstalrecht en algemene bepalingen

1. Krachtens het Onderopstalrecht is de Onderopstaller bevoegd om in, op en/of boven de Onroerende Zaak de Energievoorziening in eigendom te hebben of te verkrijgen.
2. Onderopstaller is bevoegd tot het aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, verleggen, vervangen en verwijderen (een en ander in overleg met de Opstaller) met bijbehoren in de Onroerende Zaken, zoals is

- aangegeven op de Demarcatie (-tekening) en omschreven in de Technische Aansluitvoorwaarden. Het genoemde recht van verwijderen geldt niet (i) in geval de regeling van artikel 11.7 Exploitatieovereenkomst van toepassing is, en (ii) aan het einde van de looptijd (casu quo de tussentijdse beëindiging conform de Exploitatieovereenkomst casu quo artikel 11.7 van de Exploitatieovereenkomst) van de in de Exploitatieovereenkomst overeengekomen exploitatieperiode waarbij de Eigenaar (of een nader te noemen derde) de Energievoorziening zal kopen casu quo overnemen van Eneco.
3. Het recht van onderopstal houdt in de bevoegdheid om in verband met de feitelijke uitoefening van het recht van onderopstal met de nodige mensen, materialen en materieel vanaf de openbare weg ongehinderd (rekening houdend met het feit dat er meer werkzaamheden plaatsvinden) te komen en te gaan van en naar de Energievoorziening, (in beginsel) uit te oefenen over wegen, paden en gangen welke de Onroerende Zaak ontsluiten, mede omvattende het recht tot het verrichten van werkzaamheden.
 4. De Onderopstaller mag het Onderopstalrecht, de Onroerende Zaak en de Energievoorziening slechts gebruiken overeenkomstig het bepaalde in deze Akte. Een ander gebruik is slechts na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Opstaller en de Eigenaar toegestaan.
 5. Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken en de aard van het Onderopstalrecht zich daar niet tegen verzet zijn de in lid 6 van dit artikel geciteerde bepalingen uit de "Algemene Voorwaarden Zakelijk Recht (versie april 2022)" – hierna A.V.Z., zoals gehanteerd door Eneco van toepassing. Bij eventuele tegenstrijdigheden prevaleert de inhoud van deze akte.
 6. Algemene Voorwaarden Zakelijk Recht (versie april 2022)

DEFINITIES

Artikel 1

In de Algemene Voorwaarden Zakelijk Recht (A.V.Z.) en/of Kwalitatieve Verplichting wordt verstaan onder:

Eigenaar: de eigenaar/eigenaren van het Belaste perceel of de zakelijk gerechtigde(n) tot het Belaste perceel.

Eneco: Eneco Warmtenetten B.V. statutair gevestigd en kantoorhoudende te Rotterdam of een aan haar gelieerde onderneming als bedoeld in de Overeenkomst.

Belaste perceel: (het gedeelte of de gedeelten van) de onroerende zaak waarop of waarin de Werken zijn gelegen of worden aangebracht.

Overeenkomst: de door Eneco met de Eigenaar te sluiten overeenkomst, waarin de Eigenaar zich verbindt tot het vestigen van het Recht.

Werken: de door Eneco te realiseren en/of te exploiteren werken zoals omschreven in de Overeenkomst.

Bijbehorende zaken: alle zaken die bij de Werken horen en/of nodig zijn om de Werken optimaal te laten functioneren.

Recht: het zakelijk recht en/of de kwalitatieve verplichting al dan niet met bijbehorende erfdienstbaarheden gevestigd ten behoeve van Eneco.

BELASTE PERCEEL

Artikel 2

- 1 Eneco is altijd gerechtigd van het Belaste perceel gebruik te (doen) maken, voor zover dit volgens Eneco noodzakelijk is, voor uitoefening van het Recht, waaronder het realiseren,

(aan)leggen, hebben, onderhouden, verleggen, vervangen en/of verwijderen van de Werken.

- 2 *Eneco is ook gerechtigd om tijdelijk gebruik te (doen) maken van buiten het Belaste perceel gelegen grond van de Eigenaar, als dit noodzakelijk is voor de door of namens Eneco uit te voeren werkzaamheden en voor de toegang tot het Belaste perceel.*
- 3 *Tenzij de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal Eneco de rechten genoemd in dit artikel eerst uitoefenen na kennisgeving aan de Eigenaar en/of andere rechthebbenden op de in artikel 2 lid 2 bedoelde grond.*
- 4 *Bij de uitoefening van het Recht zal Eneco zoveel mogelijk rekening houden met de belangen van de Eigenaar en andere rechthebbenden en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.*
- 5 *Eneco spant zich in om in overleg met de Eigenaar en andere rechthebbenden, na uitvoering van de werkzaamheden het terrein van de Eigenaar dan wel de in artikel 2 lid 2 genoemde grond zoveel en zo spoedig mogelijk weer in de toestand te brengen vergelijkbaar met de toestand voor uitvoering van de werkzaamheden. Indien nodig zal Eneco maatregelen nemen voor de afvoer van overtollige grond.*

Artikel 3

- 1 *De Eigenaar en andere rechthebbenden behouden het volledige genot en gebruik van het Belaste perceel voor zover een en ander niet in strijd is met de aan Eneco verleende rechten.*
- 2 *Eneco heeft het eigendom van de door haar op het Belaste perceel aangebrachte Werken en Bijbehorende zaken.*
- 3 *De Eigenaar zal geen handeling (doen) verrichten waardoor:*
 - a. *de Werken gevaar zouden kunnen lopen;*
 - b. *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 Eneco:*
 - a. *geen onroerende zaken - gesloten wegdek, kabels, buizen en leidingen, bomen en diepwortelende beplantingen - (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 niet inbegrepen).*

Eneco zal de in dit lid bedoelde toestemming slechts weigeren op Percelen Grond die voortvloeien uit het bepaalde in lid 3 van dit artikel. Artikel 3 lid 4 sub a en c zijn niet van toepassing voor zover de leidingen inpandig zijn aangebracht.

- 5 *Als de Werken (deels) inpandig in een gebouw op het Belaste perceel zijn aangebracht, dienen de leidingen, componenten en de technische ruimte (indien aanwezig) voor Eneco dan wel voor medewerkers van of namens Eneco vrij en goed toegankelijk te zijn. De technische ruimte in het gebouw op het Belaste perceel is alleen toegankelijk voor Eneco en zij heeft daarvan het exclusieve gebruiksrecht. De Eigenaar zal de technische ruimte in*

goede staat en bereikbaar houden voor Eneco voor medewerkers van of namens Eneco, met inbegrip van het voldoende vrijhouden van de deur en ventilatieroosters aan de buitenkant.

- 6 Als het Belaste perceel door (een) derde(n) wordt gebruikt, dan zal de Eigenaar ervoor instaan dat deze derde(n) de inhoud van de Overeenkomst (met bijbehorende tekeningen) en deze A.V.Z. zullen naleven en zal instaan voor nakoming daarvan door deze derde(n).*
- 7 Als de Eigenaar in ernstige mate in verzuim blijft in de nakoming van de verplichtingen zoals aangegeven in deze A.V.Z., is Eneco bevoegd om maatregelen nemen die naar het oordeel van Eneco om redenen van veiligheid en voor een ongestoorde uitoefening van het Recht noodzakelijk zijn. Eneco zal de kosten die met het voorgaande verband houden op de Eigenaar verhalen.*

BEPERKING VAN AANSPRAKELIJKHEID

Artikel 4

- 1. De aansprakelijkheid van Eneco op grond van de wet en de aansprakelijkheid van Eneco voor schade die het gevolg is van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de Overeenkomst door Eneco, is beperkt tot de door de Klant geleden directe schade tot een maximumbedrag van € 2.500.000 per schadeveroorzakend voorval of een reeks van direct samenhangende gebeurtenissen, met een maximum van € 2.500.000 per kalenderjaar.*
- 2. Eneco is niet aansprakelijk voor indirecte en/of gevolgschade. Onder indirecte schade wordt onder meer, maar niet uitsluitend, verstaan: zuivere vermogensschade, zoals winstderving, omzetzerving, verlies van klanten of contracten.*
- 3. De beperking van aansprakelijkheid geldt niet ingeval van opzet of bewuste roekeloosheid, of in geval de beperking van aansprakelijkheid op grond van de wet niet is toegestaan.*

AANVANG, OVERDRAAGBAARHEID, OPZEGBAARHEID EN DUUR

Artikel 5

De Eigenaar machtigt Eneco onmiddellijk na ondertekening van de Overeenkomst en na betaling van de door Eneco eventuele verschuldigde vergoeding al het nodige te (doen) verrichten voor het tot stand brengen van de Werken. Dit door afstand te doen van alle rechten op wat door Eneco ter plaatse mocht zijn gebouwd of aangebracht. Ook verplicht de Eigenaar zich ertoe om al het nodige te doen om te bereiken dat het Recht gevestigd kan worden en hiervoor de nodige machtigingen te verstrekken.

Artikel 6

Eneco zal haar rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en uit deze A.V.Z., evenals het op grond van de Overeenkomst gevestigde Recht, zonder dat hiervoor toestemming van Eigenaar nodig is, kunnen overdragen aan (een) derde(n).

Artikel 7

- 1 Het Recht bestaat voor onbepaalde tijd en is niet opzegbaar, behoudens voor zover hieraan dwingendrechtelijke bepalingen in de weg staan.*
- 2 Het artikel 87 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing.*

Artikel 8

- 1 In afwijking van het bepaalde in artikel 7 van A.V.Z. eindigt het Recht als:
 - a de Werken op verzoek van de Eigenaar en met instemming van Eneco zijn verwijderd of definitief buiten gebruik zijn gesteld; en,*
 - b er geen plicht meer is tot afname van de energie volgens een overeenkomst tussen partijen en Eneco schriftelijk te kennen heeft gegeven van het Recht geen gebruik meer**

te maken.

- 2 *Eneco 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 Eneco machtiging verleent.*
- 3 *Partijen verklaren dat artikel 8 lid 1 van dit artikel heeft te gelden als een ontbindende voorwaarde als bedoeld in artikel 81 lid 2 sub b van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek. Met andere woorden: het Recht is gevestigd onder de ontbindende voorwaarde dat de Werken zijn verwijderd of definitief buiten gebruik zijn gesteld en Eneco schriftelijk te kennen heeft gegeven van het Recht geen gebruik meer te maken. Voor zover de eerste zin van artikel 8 lid 3 A.V.Z. strijdig is met hetgeen is bepaald in artikel 10 A.V.Z., prevaleert artikel 8 lid 3 A.V.Z. eerste zin.*

GESCHILLENREGELING

Artikel 9

- 1 *Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.*
- 2 *In geval Partijen er niet in slagen om een geschil met betrekking tot deze Overeenkomst in goed overleg op te lossen, kan het geschil aanhangig gemaakt worden bij de Rechtbank Rotterdam.*

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, behoudens voor zover hieraan dwingendrechtelijke bepalingen in de weg staan.*
- 2 *Elke partij bij de Overeenkomst kan uitsluitend nakoming en/of schadevergoeding of enkel schadevergoeding van de andere partij vorderen.*

KOSTEN

Artikel 11

De aan de vestiging van het Recht verbonden notaris- en kadasterkosten komen voor rekening van Eneco, tenzij anders overeengekomen.

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, die de uitoefening van het Recht kunnen belemmeren;*
- b. *ingeval van vervreemding of bezwaring van het Belaste perceel of een gedeelte daarvan in de bedoelde periode, ervoor zorgdragen dat in de hiervoor bestemde overeenkomst melding wordt gemaakt van het te vestigen Recht, onder meer inhoudende de verplichting van de contractspartij van de Eigenaar dat deze aan de vestiging van het Recht onvoorwaardelijk zal meewerken en geen aanspraken zal maken op vergoedingen wegens het Recht, als hier op voorhand aan de Eigenaar betalingen mochten zijn gedaan.*

In aanvulling en afwijking op de A.V.Z. zijn partijen overeengekomen dat:

- *Artikel 2 lid 3 komt te luiden als volgt:*

“Tenzij de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal Eneco de rechten genoemd in dit artikel eerst uitoefenen na kennisgeving aan de Eigenaar, de Stichting casu quo Opstaller en/of andere rechthebbenden op de in artikel 2 lid 2 bedoelde grond”.

- Artikel 4 komt te luiden als volgt:
 - “1. De aansprakelijkheid van Eneco op grond van de wet en de aansprakelijkheid van Eneco voor schade die het gevolg is van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de Overeenkomst door Eneco, is beperkt tot de door de Eigenaar geleden directe schade tot een maximumbedrag van € 2.500.000 per schadeveroorzakend voorval of een reeks van direct samenhangende gebeurtenissen, met een maximum van € 2.500.000 per kalenderjaar. Eneco is niet aansprakelijk voor indirecte en/of gevolgschade. Onder indirecte schade wordt onder meer, maar niet uitsluitend, verstaan: zuivere vermogensschade, zoals winstderving, omzeterderving, verlies van klanten of contracten.
 2. De aansprakelijkheid van Eigenaar op grond van de wet en de aansprakelijkheid van Eigenaar voor schade die het gevolg is van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de Overeenkomst door Eigenaar, is beperkt tot de door Eneco geleden directe schade tot een maximumbedrag van € 2.500.000 per schadeveroorzakend voorval of een reeks van direct samenhangende gebeurtenissen, met een maximum van € 2.500.000 per kalenderjaar. Eigenaar is niet aansprakelijk voor indirecte en/of gevolgschade. Onder indirecte schade wordt onder meer, maar niet uitsluitend, verstaan: zuivere vermogensschade, zoals winstderving, omzeterderving, verlies van klanten of contracten.
 3. De aansprakelijkheid van Stichting op grond van de wet en de aansprakelijkheid van Stichting voor schade die het gevolg is van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de Overeenkomst door Stichting, is beperkt tot de door Eneco geleden directe schade tot een maximumbedrag van € 2.500.000 per schadeveroorzakend voorval of een reeks van direct samenhangende gebeurtenissen, met een maximum van € 2.500.000 per kalenderjaar. Stichting is niet aansprakelijk voor indirecte en/of gevolgschade. Onder indirecte schade wordt onder meer, maar niet uitsluitend, verstaan: zuivere vermogensschade, zoals winstderving, omzeterderving, verlies van klanten of contracten.
 4. De beperking van aansprakelijkheid geldt niet ingeval van opzet of bewuste roekeloosheid, of in geval de beperking van aansprakelijkheid op grond van de wet niet is toegestaan.”

Voormelde afspraak omtrent de aansprakelijkheid geldt met dien verstande dat de verplichting tot voldoening van schadevergoeding door Eneco uit hoofde van deze akte per evenement nooit meer dan de in het citaat gemelde maximale schadebedrag zal bedragen. Voor de goede orde wordt hierbij vermeld dat partijen in de Aansluitovereenkomst zijn overeengekomen dat de in artikel 12 vermelde aansprakelijkheid geldt voor het gehele project (en dus op alle (onder)opstalrechten samen) en niet moet worden gelezen als voor elk (onder)opstalrecht afzonderlijk overeengekomen.

- Artikel 6 komt te luiden als volgt:

“Eneco zal haar rechten en verplichtingen uit deze A.V.Z., evenals het op grond van de Overeenkomst gevestigde Recht, zonder dat hiervoor toestemming van Eigenaar nodig is, kunnen overdragen aan (een) derde(n), met dien verstande dat Eneco het Recht alleen zal overdragen aan een partij van “goede naam en faam”, waarbij de partij zal voldoen aan de volgende voorwaarden:

 - a. de partij respectievelijk een of meer tot de groep van de partij behorende

- vennootschappen, beschikt over of heeft toegang tot aantoonbare ervaring - waaronder begrepen technische en commerciële ervaring - met betrekking tot de exploitatie van vergelijkbare energiesystemen; en*
- b. de partij beschikt over een aantoonbare zodanige solide financiële positie dat de normale exploitatie van de Energievoorziening zoals in de Overeenkomsten en de voorwaarden van het Onderopstalrecht nader omschreven niet in gevaar komt; en*
- c. de partij staat er jegens de Eigenaar voor in dat zij alle met de Overeenkomsten en de voorwaarden van het Onderopstalrecht samenhangende overeenkomsten of overeenkomsten die daaruit voortvloeien zal nakomen.”*
- Artikel 8 lid 3 komt te luiden als volgt:
“Partijen verklaren dat artikel 8 lid 1 van dit artikel heeft te gelden als een ontbindende voorwaarde als bedoeld in artikel 81 lid 2 sub b van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek. Met andere woorden: het Recht is gevestigd onder de ontbindende voorwaarde dat de Werken zijn verwijderd of (voor Eneco) definitief buiten gebruik zijn gesteld (dit laatste wil zeggen: ook indien de Stichting of een derde verder gaat met exploiteren, is sprake van definitief buiten gebruik stellen voor Eneco) en Eneco schriftelijk te kennen heeft gegeven van het Recht geen gebruik meer te maken. Voor zover de eerste zin van artikel 8 lid 3 A.V.Z. strijdig is met hetgeen is bepaald in artikel 10 A.V.Z., prevaleert artikel 8 lid 3 A.V.Z. eerste zin.”

Artikel 2 - Duur Onderopstalrecht en tegenprestatie

1. *Het Onderopstalrecht gaat in op heden en is gevestigd voor onbepaalde duur, zulks onverminderd de mogelijkheden van tussentijdse beëindiging als in deze akte en de A.V.Z. vermeld.*
2. *Het Onderopstalrecht eindigt overeenkomstig en met inachtneming van de in artikel 8 A.V.Z. genoemde ontbindende voorwaarde. Onder de in artikel 8 lid 1 sub b A.V.Z. bedoelde overeenkomst(en) worden de Aansluit- en Exploitatieovereenkomst bedoeld, zodat het Onderopstalrecht eindigt als:*
 - a de Energievoorziening op verzoek van de Opstaller en met instemming van Eneco is verwijderd of definitief (voor Eneco) buiten gebruik is gesteld (dit laatste wil zeggen: ook indien de Stichting of een derde verder gaat met exploiteren, is sprake van definitief buiten gebruik stellen voor Eneco); en,*
 - b er geen plicht meer is tot afname van de energie met Eneco volgens een overeenkomst, aldus de Exploitatieovereenkomst en Aansluitovereenkomst, en Eneco schriftelijk te kennen heeft gegeven van het Onderopstalrecht geen gebruik meer te maken. Deze verklaring zal door Eneco direct worden verstrekt indien voor haar geen verplichtingen tot levering meer bestaat dan wel zij van de (gevolgen van de) verplichting tot levering gevrijwaard is; en*
 - c.1 indien en zodra de Exploitatieovereenkomst met Eneco eindigt (op welke grond dan ook), evenwel pas nadat de partijen de verplichtingen zoals genoemd in voornoemde overeenkomst zijn nagekomen; dan wel*
 - c.2 indien en zodra de Aansluitovereenkomst anders dan door vervulling van de rechten en plichten daaruit, en toerekenbaar aan Eneco eindigt, evenwel pas nadat de partijen de verplichtingen zoals genoemd in voornoemde overeenkomst zijn nagekomen.*
3. *De vestiging van het Onderopstalrecht geschiedt om niet. Eneco is derhalve geen eenmalige dan wel periodieke retributie verschuldigd.*

Artikel 3 – Aard van de bepalingen

1. *De hiervoor in dit hoofdstuk VI ter zake het Onderopstalrecht vermelde voorwaarden betreffen essentiële bepalingen waaronder het Onderopstalrecht wordt gevestigd. Voor zover dit juridisch niet het geval mocht zijn, geldt het hierna in dit artikel bepaalde.*
2. *Partijen beogen uitdrukkelijk een derdenwerking ten aanzien van de hiervoor in dit hoofdstuk VI ter zake het Onderopstalrecht vermelde voorwaarden.*
3. *De in de volgende leden van dit artikel vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van die derdenwerking.*
4. *Alle verplichtingen van een partij uit de hiervoor in dit hoofdstuk VI ter zake het Onderopstalrecht vermelde voorwaarden om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Onroerende Zaak en/of de Energievoorziening, zullen overgaan op degenen die het Onderopstalrecht casu quo de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn. Wordt in rechte vastgesteld dat een bepaalde verplichting geen deel uitmaakt van het Onderopstalrecht, dan wordt die verplichting geacht een kwalitatieve verplichting te zijn als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, indien sprake is van een verplichting om iets te dulden of niet te doen, dan wel wordt die verplichting geacht een kettingbeding te zijn indien sprake is van een verplichting om te doen.*
5. *Onderopstaller zal bij:*
 - a. *vervreemding van het Onderopstalrecht of van een gedeelte daarvan; of*
 - b. *bezwaring van het Onderopstalrecht of de Onroerende zaak of van een gedeelte daarvan met een zakelijk gebruiksrecht;**zijn verplichtingen uit hoofde van het Onderopstalrecht ten behoeve van de Opstaller opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk de beperkt gerechtigde en daarbij bedingen dat deze rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde de verplichtingen uit hoofde van het Onderopstalrecht ten behoeve van Opstaller - bij wijze van derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 BW - zal opleggen aan en zal laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde, zulks op verbeurte van direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van Opstaller.*
6. *Opstaller zal bij:*
 - a. *vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan; of*
 - b. *bezwaring van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan met een zakelijk gebruiksrecht;**zijn verplichtingen uit hoofde van het Opstalrecht ten behoeve van de Onderopstaller opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk de beperkt gerechtigde en daarbij bedingen dat deze rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde de verplichtingen uit hoofde van het Onderopstalrecht ten behoeve van de Onderopstaller - bij wijze van derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 BW - zal opleggen aan en zal laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde.*
7. *Ter zake van de kwalitatieve verplichting kiezen Partijen woonplaats op hun kantooradres dat op enig moment in het handelsregister van de Kamer van Koophandel geregistreerd is, thans de adressen vermeld in de comparitie van deze akte.*

VII. BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen, waaronder meer begrepen beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en kettingbedingen met betrekking tot de Percelen Grond, wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in de akte van vestiging

opstalrecht, mede op heden voor mij, notaris, verleden, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

"2. Opstalvoorwaarden

De vestiging van het Opstalrecht geschiedt onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:

Artikel 2.1. Duur en tegenprestatie. Einde Opstalrecht

- 1. Het Opstalrecht wordt vanaf heden voor onbepaalde tijd gevestigd en zal niet eerder eindigen dan het Onderopstalrecht.*
- 2. De vestiging van het Opstalrecht geschiedt om niet.
De Opstaller is derhalve geen eenmalige dan wel periodieke retributie verschuldigd.*
- 3. De Eigenaar en de Opstaller kunnen het Opstalrecht niet opzeggen, behoudens voor zover hieraan dwingendrechtelijke bepalingen in de weg staan.*
- 4. Bij eventueel in de toekomst eindigen van het Opstalrecht is de Opstaller uitdrukkelijk gerechtigd de Energievoorziening te verwijderen.*
- 5. Indien de Energievoorziening niet wordt weggenomen, heeft de Opstaller heeft geen recht op vergoeding van de waarde van de bij het einde van het Opstalrecht nog aanwezige Energievoorziening, tenzij de Opstaller op grond van de Onderopstalvoorwaarden gehouden is een vergoeding te voldoen aan de Onderopstaller. In dat geval is de Eigenaar gehouden eenzelfde vergoeding te voldoen aan de Opstaller.*

Artikel 2.2. Risico Energievoorziening

- 1. Met ingang van heden draagt de Opstaller het risico van de Energievoorziening. De Opstaller heeft een instandhoudingsverplichting ten aanzien van (alle bouwkundige elementen van) de Energievoorziening.
De Opstaller zal de Energievoorziening op haar kosten in goede staat houden en niet mogen gebruiken voor andere doeleinden dan die welke hiervoor bij de omschrijving van het Opstalrecht zijn vermeld. De Energievoorziening mag uitsluitend worden gebruikt voor het exploiteren en in stand houden van de Energievoorziening voor warmte en koude leveranties ten behoeve van de Percelen Grond te realiseren Gebouwen.*
- 2. Alle belastingen en zakelijke lasten, zoals onroerendezaakbelasting, waterschapslasten en rioolrechten, alle voor zover het betreft een zogenaamde eigenaarslast die met betrekking tot de Energievoorziening en/of het Opstalrecht worden of zullen worden geheven, komen voor rekening van de Opstaller.*
- 3. De Opstaller is verplicht voor zijn rekening en risico:
 - a. een adequate aansprakelijkheidsverzekering in verband met het hebben, houden en exploiteren van de Energievoorziening; en*
 - b. een adequate opstalverzekering in verband met het hebben en houden van de Energievoorziening tegen herbouwwaarde, af te sluiten en in stand te houden bij een ter zake deugdelijke verzekerings- maatschappij. In afwijking van het bovenstaande is Opstaller gedurende het bestaan van het Opstalrecht (of een opvolgend recht van onder-opstal) niet verplicht zelf bovengenoemde verzekeringen af te sluiten zolang dit een verplichting is van de rechthebbende van het Onderopstalrecht (of een opvolgend recht van onder-opstal) uit hoofde van de Akte Onderopstalrecht (of een opvolgend recht van onder-opstal).**
- 4. De Energievoorziening dient te allen tijde te voldoen aan de daartoe op grond van wet- en regelgeving (waaronder mede begrepen verleende of te verkrijgen vergunningen) gestelde eisen en voorwaarden alsmede in de toekomst te stellen eisen en voorwaarden.*

De Opstaller draagt er voor zijn rekening en risico zorg voor dat hij beschikt en blijft beschikken over alle voor het realiseren, hebben, houden, exploiteren en het eventueel uitbreiden, aanpassen en/of vervangen van de Energievoorziening benodigde vergunningen, ontheffingen en overige overheidstoestemmingen en zal alle van overheidswege aan de Energievoorziening en aan het gebruik daarvan gestelde voorschriften (waaronder mede verstaan de voorschriften verbonden aan de Energievoorziening, vergunning(en), wet- en/of regelgeving, maar daartoe niet beperkt) inclusief eventueel opvolgende wet- en/of regelgeving die betrekking heeft op energielevering, naleven.

Eventuele wijzigingen aan de Energievoorziening die op grond van het hiervoor bepaalde noodzakelijk zijn, zal Opstaller voor eigen rekening uitvoeren.

Het bepaalde in lid 4 van dit artikel is niet van toepassing gedurende het bestaan van het Onderopstalrecht (of een opvolgend recht van onder-opstal) en zolang dit een verplichting is van de rechthebbende van het Onderopstalrecht (of een opvolgend recht van onder-opstal) uit hoofde van de Akte Onderopstalrecht (of een opvolgend recht van onder-opstal).

Artikel 2.3 Gebruik van de Onroerende Zaak - Eigenaar

1. *De Eigenaar en andere rechthebbenden behouden het volledige genot en gebruik van de Onroerende Zaak voor zover een en ander niet in strijd is met de aan de Opstaller verleende rechten.*
2. *De Eigenaar zal geen handeling (doen) verrichten waardoor:*
 - a. *de Energievoorziening gevaar zou kunnen lopen;*
 - b. *een goede en ongestoorde werking van de Energievoorziening zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;*
 - c. *gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of goederen;*
 - d. *een ongestoorde uitoefening van het Opstalrecht zou kunnen worden belemmerd.*
3. *De Eigenaar zal binnen een strook van vier (4) meter aan beide zijden van de hartlijn van de Energievoorziening zonder schriftelijke toestemming van de Opstaller:*
 - a. *geen onroerende zaken - gesloten wegdek, kabels, buizen en leidingen, bomen en diepwortelende beplantingen - (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 niet inbegrepen).*

Opstaller zal de in dit lid bedoelde toestemming slechts weigeren op gronden die voortvloeien uit het bepaalde in artikel 2.3 lid 2. Artikel 2.3 lid 3 sub a en c zijn niet van toepassing voor zover de leidingen inpandig zijn aangebracht.

4. *Als de Percelen Grond door (een) derde(n) wordt gebruikt, dan zal de Eigenaar ervoor instaan dat deze derde(n) de inhoud van de Opstalvoorwaarden zullen naleven en zal instaan voor nakoming daarvan door deze derde(n).*
5. *Als de Eigenaar in ernstige mate in verzuim blijft in de nakoming van de verplichtingen zoals aangegeven in de Opstalvoorwaarden, is de Opstaller bevoegd om maatregelen nemen die naar het oordeel van de Opstaller om redenen van veiligheid en voor een ongestoorde uitoefening van het Opstalrecht noodzakelijk zijn. De Opstaller zal de kosten die met het voorgaande verband houden op de Eigenaar verhalen*

Artikel 2.4 Gebruik van de Onroerende Zaak - Opstaller

1. *De Opstaller heeft de Eigendom van de Energievoorziening, doch mag het Opstalrecht, de Onroerende Zaak en de Energievoorziening slechts gebruiken overeenkomstig het bepaalde in deze Akte.
Een ander gebruik is slechts na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Eigenaar toegestaan.*
2. *Het Opstalrecht houdt in de bevoegdheid om:*
 - a. *van de Onroerende Zaak gebruik te (doen) maken, voor zover dit volgens de Opstaller noodzakelijk is, voor uitoefening van het Opstalrecht, waaronder het realiseren, (aan)leggen, hebben, onderhouden, verleggen, vervangen en/of verwijderen van de Energievoorziening;*
 - b. *in verband met de feitelijke uitoefening van Opstalrecht met de nodige mensen, materialen en materieel vanaf de openbare weg ongehinderd (rekening houdend met het feit dat er meer werkzaamheden plaatsvinden) te komen en te gaan van en naar de Energievoorziening, (in beginsel) uit te oefenen over wegen, paden en gangen welke de Onroerende Zaak ontsluiten, mede omvattende het recht tot het verrichten van werkzaamheden.*

Voor zover er onderdelen van de Energievoorziening (deels) in pandig in het Gebouw op de Percelen Grond zijn aangebracht, dienen de betreffende onderdelen voor de Opstaller dan wel voor medewerkers van of namens de Opstaller vrij en goed toegankelijk te zijn. De technische ruimte (voor zover aanwezig) in het Gebouw op de Percelen Grond is alleen toegankelijk voor Opstaller en zij heeft daarvan het exclusieve gebruiksrecht. De Eigenaar zal de technische ruimte in goede staat en bereikbaar houden voor de Opstaller voor medewerkers van of namens de Opstaller, met inbegrip van het voldoende vrijhouden van de deur en ventilatieroosters aan de buitenkant.
3. *De Opstaller is ook gerechtigd om tijdelijk gebruik te (doen) maken van buiten de Percelen Grond gelegen grond van de Eigenaar, als dit noodzakelijk is voor de door of namens de Opstaller uit te voeren werkzaamheden en voor de toegang tot de Percelen Grond.*
4. *Tenzij de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal de Opstaller de rechten genoemd in dit artikel eerst uitoefenen na kennisgeving aan de Eigenaar en/of andere rechthebbenden op de in artikel 2.4 lid 3 genoemde percelen.*
5. *Bij de uitoefening van het Opstalrecht zal de Opstaller zoveel mogelijk rekening houden met de belangen van de Eigenaar en andere rechthebbenden en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.*
6. *De Opstaller spant zich in om in overleg met de Eigenaar en andere rechthebbenden, na uitvoering van de werkzaamheden de Percelen Grond dan wel de in artikel 2.4 lid 3 genoemde grond zoveel en zo spoedig mogelijk weer in de toestand te brengen vergelijkbaar met de toestand voor uitvoering van de werkzaamheden. Indien nodig zal de Opstaller maatregelen nemen voor de afvoer van overtollige grond.*

Artikel 2.5. Vervreemden

1. *Opstaller is niet bevoegd om zonder toestemming van de Eigenaar, het Opstalrecht respectievelijk de Energievoorziening geheel of gedeeltelijk te vervreemden, te verhuren of op andere wijze in gebruik of genot af te staan aan derden.
De toestemming van de Eigenaar mag niet op onredelijke gronden worden geweigerd, gewijzigd of ingetrokken, noch kunnen aan het verlenen daarvan onredelijke voorwaarden worden verbonden.*

2. *Onder vervreemden wordt in dit artikel verstaan:*
 - a. *verkoop (daaronder begrepen: vrijwillige openbare verkoop);*
 - b. *levering of overdracht;*
 - c. *huurkoop;*
 - d. *vestigen van een zakelijk recht;*
 - e. *splitsen of splitsen in appartementsrechten;*
 - f. *het aangaan van kwalitatieve verplichtingen;*
 - g. *opheffen van enige onverdeeldheid, waartoe het Opstalrecht te eniger tijd behoort, met toedeling aan een ander dan de andere deelgenoot;*
 - h. *het sluiten van overeenkomsten en het verrichten van rechtshandelingen, die er op gericht zijn, respectievelijk waarbij de Opstaller verplicht is/wordt, tot vervreemden in de zin van deze Akte;*
 - i. *overgang onder algemene titel.*
3. *Het is de Opstaller uitdrukkelijk toegestaan (derhalve zonder toestemming van de Eigenaar als bepaald in lid 1 van dit artikel) het Opstalrecht respectievelijk de Energievoorziening middels het Onderopstalrecht te vervreemden aan de Onderopstaller, onder de voorwaarden en bepalingen zoals vervat in de Akte Onderopstalrecht.*
4. *Bij een splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 Burgerlijk Wetboek van een Gebouw dient in lid 1 van dit artikel bij "de Eigenaar" de (betreffende) vereniging van eigenaars van het Gebouw te worden gelezen.*

Artikel 2.6. Kwalitatieve Verplichting

1. *Alle verplichtingen van een partij voortvloeiende uit de Opstalvoorwaarden om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Onroerende Zaak en/of de Energievoorziening, zullen overgaan op degenen die het Opstalrecht casu quo de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn. Wordt in rechte vastgesteld dat een bepaalde verplichting geen deel uitmaakt van het Opstalrecht, dan wordt die verplichting geacht een kwalitatieve verplichting te zijn als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, indien sprake is van een verplichting om iets te dulden of niet te doen, dan wel wordt die verplichting geacht een kettingsbeding te zijn indien sprake is van een verplichting om te doen.*
2. *De Opstaller zal bij:*
 - a. *vervreemding van het Opstalrecht of van een gedeelte daarvan; of*
 - b. *bezwaring van het Opstalrecht of de Onroerende zaak of van een gedeelte daarvan met een zakelijk gebruiksrecht,**zijn verplichtingen uit hoofde van het Opstalrecht ten behoeve van de Eigenaar opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk de beperkt gerechtigde en daarbij bedingen dat deze rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde de verplichtingen uit hoofde van het Opstalrecht ten behoeve van Opstaller bij wijze van derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 BW zal opleggen aan en zal laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde, zulks op verbeurte van direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van de Eigenaar.*
3. *De Eigenaar zal bij:*
 - a. *vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan; of*
 - b. *bezwaring van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan met een zakelijk gebruiksrecht,*

zijn verplichtingen uit hoofde van het Opstalrecht ten behoeve van de Opstaller opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk de beperkt gerechtigde en daarbij bedingen dat deze rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde de verplichtingen uit hoofde van het Opstalrecht ten behoeve van de Opstaller bij wijze van derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 BW zal opleggen aan en zal laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde.

4. *Ter zake van de kwalitatieve verplichting kiezen Partijen woonplaats op hun kantooradres dat op enig moment in het handelsregister van de Kamer van Koophandel geregistreerd is, thans de adressen vermeld in de comparitie van deze akte.*

Artikel 2.7. Ketting- en boetebeding

De Eigenaar en de Opstaller zijn jegens elkaar verplicht om alle in deze Akte vermelde Opstalvoorwaarden bij elke vervreemding van (het geheel of gedeelten van) de Onroerende Zaak en/of het Opstalrecht (in juridische dan wel economische zin) alsmede bij verlening van een beperkt zakelijk genotsrecht (met uitzondering van de verlening van een recht van hypotheek) op (het geheel of gedeelten van) het de Onroerende Zaak en/of het Opstalrecht in de betreffende akte, zodanig dat iedere nieuwe (beperkt) gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen. Indien een rechthebbende van de Onroerende Zaak, de Onroerende Zaak of indien een rechthebbende van het Opstalrecht, het Opstalrecht heeft overgedragen met inachtneming van het in dit artikel bepaalde dan is die rechthebbende jegens de wederpartij bevrijd van en gekweten voor de in artikel vermelde verplichtingen.

Indien de Eigenaar of de Opstaller tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van de wederpartij, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00) voor iedere overtreding.

Het recht tot het opeisen van een boete vervalt een (1) jaar, nadat de overtreding aan de wederpartij bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.”

Onderopstaller is met betrekking tot de Onroerende Zaak niet bekend met overige bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 BW.

VIII. VESTIGING KETTINGBEDING

1. *In de aansluitovereenkomst is het navolgende opgenomen:*

“10. Overdracht en Kettingbeding

10.1 Omdat Eneco op verzoek van Wederpartij de Energievoorziening voor het Gebouw zal doen realiseren en daarvoor van Wederpartij een Projectbijdrage als gedeeltelijke vergoeding van de investeringskosten zal ontvangen, zal onder voorwaarden een Onderopstalrecht en Opstalrecht SW ten behoeve van Eneco worden gevestigd, waardoor Eneco zijn investering in de Energievoorziening gedurende de overeengekomen exploitatieperiode terug kan verdienen. Derhalve is voor Eneco van belang dat de verplichtingen uit deze Overeenkomst worden/zijn doorgelegd aan de opvolgende Gebouweigenaar(s), welke constructie wordt veilig gesteld met navolgend contractueel kettingbeding en boetebeding.

10.2 Ten behoeve van de doorwerking van de exploitatie-gerelateerde bepalingen uit deze Overeenkomst rechtstreeks op de opvolgende Gebouweigenaars wordt het volgende bepaald.

Wederpartij is bij gedeeltelijke overdracht van (gedeelten van) het Gebouw, c.q. van de Units in het Gebouw, of het verlenen daarop van enig beperkt of zakelijk recht - met uitzondering van het recht van hypotheek - verplicht het in dit artikel en hieronder bepaalde ten behoeve van Eneco en Eneco Warmtenetten B.V. in de alsdan te verlijden akte van overdracht of verlening van beperkt of zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen: Gebouweigenaar(s) is (zijn) verplicht om:

- a) een leveringsovereenkomst met Eneco aan te (doen) gaan voor (iedere Unit in) het Gebouw, onder de gebruikelijke voorwaarden van Eneco en tegen de op dat moment geldende tarieven van Eneco;*
- b) de aansluiting van de Binneninstallatie(s) in het Gebouw respectievelijk de Units op de Energievoorziening in stand te houden;*
- c) ervoor zorg te dragen dat de Binneninstallatie aan de TOUV voldoet zodat de Levering veilig kan plaatsvinden;*
- d) eventuele instructies van Eneco opvolgen in verband met het bepaalde in de vergunning van de Waterwet (uitsluitend van toepassing bij WKO-systemen);*
- e) alles na te laten dat de Levering belemmert;*
- f) na te laten om additionele energievoorzieningen te (doen) realiseren;*

10.3 In (i) iedere akte van overdracht voor (gedeelten van) het Gebouw respectievelijk de Unit(s) in het Gebouw, en (ii) iedere akte tot vestiging beperkt zakelijk recht, dienen Wederpartij en Gebouweigenaars de verplichtingen voortvloeiende uit dit artikel middels een kettingbeding op te leggen aan de opvolgende Gebouweigenaars en beperkt zakelijk gerechtigden, ten behoeve van Eneco en Eneco Warmtenetten B.V.

10.4 Bij niet-nakoming van het bepaalde in dit artikel en/of artikel 5 van deze Overeenkomst is Wederpartij is/zijn Gebouweigenaar(s) (en indien Wederpartij of Gebouweigenaar(s) uit meer personen of entiteiten bestaat, ieder van hen als hoofdelijk debiteuren) een eenmalige boete verschuldigd ter grootte van € 500.000,-, en in voorkomend geval van rechterlijke matiging van deze boete nooit minder dan de restant boekwaarde van de Energievoorziening, alsmede een boete van € 500,- per dag dat de niet-nakoming voortduurt, met een maximum van 90 dagen. De boete is eerst en direct opeisbaar binnen 14 kalenderdagen na daartoe strekkende aanmaning van Eneco, indien en voor zover niet alsnog is nagekomen.

Indien een (woon)gebouw / bouwblok binnen het Gebouw, waarvoor een Onderopstalrecht en/of Opstalrecht SW ten behoeve van Eneco (Warmtenetten B.V.) 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 gedeelten, met dien verstande dat de eenmalige direct opeisbare boete altijd ten minste € 1.000,- (duizend euro) bedraagt en de dagboete altijd ten minste € 100,- (honderd euro) bedraagt, met een maximum van 90 dagen.

10.5 Het kettingbeding met alle daarbij behorende bepalingen zoals bepaald in dit artikel zal woordelijk worden aangehaald in de (Onder)Opstalakte (SW) en in de eerste leveringsakte(n), teneinde te voorkomen dat de Wederpartij bij overdracht abusievelijk dat beding niet zou doorleggen aan de opvolgende Gebouweigenaar(s) waardoor Wederpartij een boete verschuldigd zou raken jegens Eneco.

2. *Het bepaalde in de hiervoor aangehaalde artikelen 10.1 tot en met en 10.5 van de Aansluitovereenkomst worden hierbij door en ten behoeve van Eneco aan Eigenaar opgelegd en door Eigenaar aanvaard. Eigenaar verplicht zich bij iedere akte van overdracht voor (gedeelten van) het Gebouw respectievelijk de Unit(s) in het Gebouw, en (ii) iedere akte tot vestiging beperkt zakelijk recht, een de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en aan te nemen ten behoeve van de Eneco en in verband daarmee, om het in voormelde artikelen bepaalde in elke notariële akte of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen. Bij niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding hiervan kan aan degene, die niet of niet behoorlijk nakomt of overtreedt ten behoeve van Eneco een boete worden opgelegd overeenkomstig het gestelde in artikel 10.4 onverminderd het recht van Eneco om nakoming te vorderen. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de partij, die nalatig is of overtreedt.”*

N. OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN STADSWARMTENET

Het Verkochte is belast met een recht van opstal nutsvoorzieningen ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende Marten Meesweg 5 te 3068 AV Rotterdam, gevestigd bij een akte mede op heden voor mij, notaris, verleden, In deze akte komt onder meer voor, woordelijk luidende:

"10. Overdracht en Kettingbeding

- 10.1 *Omdat Eneco de Energievoorziening voor het Gebouw heeft gerealiseerd, op verzoek van Gebouweigenaar, en daarvoor van Gebouweigenaar een Projectbijdrage als gedeeltelijke vergoeding van de investeringskosten heeft ontvangen, heeft Gebouweigenaar Eneco het recht gegeven zijn investering in de Energievoorziening gedurende de overeengekomen exploitatieperiode terug te verdienen. Gebouweigenaar heeft op deze wijze de stichtingskosten c.q. renovatiekosten van het Gebouw kunnen beperken, wat is verdisconteerd in de verkoop- en/of huurprijzen van (de Units in) het Gebouw. Derhalve is voor Eneco van belang dat de verplichtingen uit deze (aansluit-) Overeenkomst worden/zijn doorgelegd aan de opvolgende Gebouweigenaar(s), welke constructie wordt veilig gesteld met navolgend contractueel kettingbeding en boetebeding (zie ook 10.6).*
- 10.2 *Wederpartij is bij gehele overdracht van het Gebouw aan (een) derde(n) verplicht deze Overeenkomst door middel van contractovername in de zin van artikel 6:159 BW over te dragen aan de opvolgende Gebouweigenaar(s) door middel van een driepartijenovereenkomst (inclusief het bepaalde in dit artikel).*
- 10.3 *Ten behoeve van de doorwerking van de exploitatie-gerelateerde bepalingen uit deze Overeenkomst rechtstreeks op de opvolgende Gebouweigenaars wordt het volgende bepaald. Gebouweigenaar(s) is(zijn) bij gedeeltelijke overdracht van (gedeelten van) het Gebouw, c.q. van de Units in het Gebouw, of het verlenen daarop van enig beperkt of zakelijk recht - met uitzondering van het recht van hypotheek - verplicht het in dit artikel en hieronder bepaalde ten behoeve van Eneco en Eneco Warmtenetten B.V. in de alsdan te verlijden akte van overdracht of verlening van beperkt of zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen. Gebouweigenaar(s) is (zijn) verplicht, persoonlijk en via het gebruik van zijn stemrecht in de VvE, deze Overeenkomst (de aansluitovereenkomst) deugdelijk na te komen als ware hij/zij zelf persoonlijk partij bij deze (aansluit-) Overeenkomst. Meer in het*

bijzonder resulteert dit beding in de volgende persoonlijke verplichtingen (niet limitatief) voor de Gebouweigenaar(s):

- (a) een leveringsovereenkomst met Eneco aan te (doen) gaan voor (iedere Unit in) het Gebouw, onder de gebruikelijke voorwaarden van Eneco en tegen de op dat moment geldende tarieven van Eneco;*
- (b) de aansluiting van de Binneninstallatie(s) in het Gebouw respectievelijk de Units op de Energievoorziening in stand te houden;*
- (c) ervoor zorg te dragen dat de Binneninstallatie aan de Technische Aansluitvoorwaarden voldoet zodat de Levering veilig kan plaatsvinden;*
- (d) eventuele instructies van Eneco opvolgen in verband met het bepaalde in de vergunning van de Waterwet (uitsluitend van toepassing bij WKO-systemen);*
- (e) alles na te laten dat de Levering belemmert;*
- (f) na te laten om additionele energievoorzieningen te (doen) realiseren;*

10.4 In (i) iedere akte van overdracht voor (gedeelten van) het Gebouw respectievelijk de Unit(s) in het Gebouw, en (ii) iedere akte tot vestiging beperkt zakelijk recht, dienen Wederpartij en Gebouweigenaars de verplichtingen voortvloeiende uit dit artikel middels een kettingbeding op te leggen aan de opvolgende Gebouweigenaars en beperkt zakelijk gerechtigden, ten behoeve van Eneco en Eneco Warmtenetten B.V.

10.5 Bij niet-nakoming van het bepaalde in dit artikel en/of artikel 5 van deze Overeenkomst is Wederpartij c.q. is/zijn Gebouweigenaar(s) (en indien Wederpartij of Gebouweigenaar(s) uit meer personen of entiteiten bestaat, ieder van hen als hoofdelijk debiteuren) een eenmalige boete verschuldigd ter grootte van € 500.000,-, en in voorkomend geval van rechterlijke matiging van deze boete nooit minder dan de restant boekwaarde van de Energievoorziening, alsmede een boete van € 500,- per dag dat de niet-nakoming voortduurt, met een maximum van 90 dagen. De boete is eerst en direct opeisbaar binnen 14 kalenderdagen na daartoe strekkende aanmaning van Eneco, indien en voor zover niet alsnog is nagekomen. Indien het Gebouw, waarvoor een Opstalrecht ten behoeve van Eneco (Warmtenetten B.V.) 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 gedeelten, met dien verstande dat de eenmalige direct opeisbare boete altijd ten minste € 1.000,- (duizend euro) bedraagt en de dagboete altijd ten minste € 100,- (honderd euro) bedraagt, met een maximum van 90 dagen.

10.6 Het kettingbeding met alle daarbij behorende bepalingen zoals bepaald in dit artikel zal woordelijk worden aangehaald in de Opstalakte en in de eerste leveringsakte(n), teneinde te voorkomen dat de Wederpartij bij overdracht abusievelijk dat beding niet zou doorleggen aan de opvolgende Gebouweigenaar(s) waardoor Wederpartij een boete verschuldigd zou raken jegens Eneco."

Kettingbeding

De Eigenaar verbindt zich jegens Eneco, die dit voor zich aanvaardt, om het hiervoor onder 1 tot en met 12 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) aan Eneco verschuldigd, een eenmalige boete van vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) en in voorkomend geval van rechterlijke matiging van deze boete nooit minder dan de restant boekwaarde van de Energievoorziening, alsmede een boete van vijfhonderd euro (€ 500,00) per dag dat de niet-nakoming voortduurt, met een maximum van negentig (90) dagen. De boete is eerst en direct opeisbaar indien veertien (14) kalenderdagen na een daartoe strekkende aanmaning van Eneco niet alsnog is nagekomen.

Indien een gebouw waarvoor een opstalrecht 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 éénderduizend euro (€ 1.000,00) bedraagt en de dagboete altijd ten minste éénhonderd euro (€ 100,00) bedraagt, met een maximum van negentig (90) dagen.

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 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 (gemelde **kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie R, nummers 1392**, met een oppervlakte van (ongeveer) elf duizend tweehonderd zesenzestig vierkante meter (11.266 m²) waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, en **kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie R, nummers 872, 873 1391, 1394, 1396 en 1399**, met een totale oppervlakte van (ongeveer) drieduizend zeshonderdtweëntachtig vierkante meter (3.682 m²), waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend) 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 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 recht van opstal eindigt.”

Voorts wordt verwezen naar een op negentien juni tweeduizend drieëntwintig voor mr. E.R. Schaefers, notaris te Utrecht verleden akte van vestiging opstalrecht, waarvan een afschrift is ingeschreven bij voormelde Dienst in register Hypotheken 4 op diezelfde dag in deel 86732 nummer 32, waarin voorkomt woordelijk luidende:

“Recht van opstal

Ter uitvoering van het hiervoor bepaalde wordt hierbij door de Eigenaar ten behoeve van Ziggo en ten laste van de onroerende zaak, een zelfstandig zakelijk recht van opstal in de zin van artikel 5:101 en volgende van het Burgerlijk Wetboek verleend tot het hebben, houden, gebruiken, onderhouden, herstellen, inspecteren, het eventueel wijzigen of verwijderen en zo nodig vernieuwen van kabels en/of leidingen met toebehoren, waaronder (een) CAI-kast(en) in/op de onroerende zaak, een en ander zoals op de op de aan deze akte gehechte tekening met nummer 135595-454483 schetsmatig is aangegeven, welk zakelijk recht van opstal hierbij nadrukkelijk wordt gevestigd en welk recht bij dezen door Ziggo wordt aanvaard.

De kosten die aan deze vestiging verbonden zijn, zijn voor rekening van de Eigenaar.

Algemene Voorwaarden

Het recht van opstal ten behoeve van Ziggo wordt gevestigd onder de "Algemene Voorwaarden bij vestiging van zakelijke rechten van Ziggo (versie februari 2019)", welke algemeen voorwaarden woordelijk luiden als volgt:

"Artikel 1

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

- 1.1. de eigenaar: de eigena(a)r(en) van of de (zakelijk) gerechtigde(n) tot het belaste perceel dan wel degene die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het belaste perceel heeft verkregen;
- 1.2. het bedrijf: Ziggo Netwerk B.V, statutair gevestigd te Groningen, alsmede haar rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel;
- 1.3. het belaste perceel: (het gedeelte van) het perceel/de percelen grond waarop het recht wordt gevestigd;
- 1.4. het recht: een zakelijk recht als bedoeld in boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
- 1.5. het werk: kabel(s), als bedoeld in artikel 1.1 van de Telecommunicatiewet, met toebehoren;
- 1.6. toebehoren: een of meer door het bedrijf noodzakelijk te achten, bij het werk behorende, zaken die nodig zijn om het werk te doen functioneren.

BELASTE PERCEEL

Artikel 2.

- 2.1. Het bedrijf dan wel een door het bedrijf ingeschakelde derde 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 het werk en toebehoren.
- 2.2. Het bedrijf dan wel een door het bedrijf ingeschakelde derde 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.
- 2.3. Tenzij de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal het bedrijf de rechten genoemd in dit artikel eerst uitoefenen na overleg met de eigenaar.
- 2.4. Bij de uitoefening van het recht zal het bedrijf zo veel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de eigenaar en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.
- 2.5. Het bedrijf is verplicht in overleg met de eigenaar, na uitvoering van de in artikel 2.1 genoemde werkzaamheden het terrein zoveel en zo spoedig mogelijk weer in een toestand, vergelijkbaar met de toestand voor uitvoering van de werkzaamheden, te brengen.

2.6 Indien eigenaar het bedrijf verzoekt het werk te verleggen c.q. te verplaatsen komen de verleggings-/ verplaatsingskosten en/of de kosten van het nemen van beschermende maatregelen geheel voor rekening van eigenaar.

Artikel 3.

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.

3.2 Het bedrijf is eigenaar van het door hem aangebrachte werk en toebehoren.

3.3. De eigenaar zal geen handeling verrichten of doen verrichten waardoor:

- a. het werk gevaar zou kunnen lopen;
- b. een goede en ongestoorde werking van het werk zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;
- c. een ongestoorde uitoefening van het recht zou kunnen worden belemmerd.

3.4. De eigenaar zal binnen een strook van 1 meter aan beide zijden van de hartlijn van het werk zonder schriftelijke toestemming van het bedrijf:

- a. geen bouwwerken, gesloten wegdek, kabels, buizen en leidingen, drainage, alsmede bomen en diepwortelende beplantingen (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.

3.5. De eigenaar staat jegens het bedrijf voor in dat aan (een) derde(n) geen rechten zijn verleend die de uitoefening van het recht kunnen belemmeren.

3.6. Indien de eigenaar in ernstige mate in verzuim blijft in de nakoming van de verplichtingen omschreven in de voorgaande leden van dit artikel, is het bedrijf bevoegd om 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, waarbij de eigenaar geen recht op schadevergoeding kan doen gelden.

SCHADE

Artikel 4.

4.1 Directe materiële schade aan eigendommen van de eigenaar als gevolg van de werkzaamheden voor het leggen, hebben, (onder)houden, verleggen, vervangen enz. van het werk zal het bedrijf in onderling overleg en naar redelijkheid en billijkheid vergoeden aan de eigenaar.

4.2 Indien tengevolge van door of namens de eigenaar uitgevoerde werkzaamheden schade aan het werk is ontstaan, kan het bedrijf de eigenaar hiervoor aansprakelijk stellen.

OVERDRAAGBAARHEID, OPZEGBAARHEID EN DUUR

Artikel 5.

5.1 Het recht wordt gevestigd voor onbepaalde tijd en is uitsluitend opzegbaar door het bedrijf.

5.2 De eigenaar machtigt hierbij het bedrijf onherroepelijk, met de macht van substitutie, om zonder nadere medewerking een verklaring van afstand van het recht in de daartoe bestemde openbare registers te laten inschrijven.

5.3 Het bedrijf kan haar rechten en verplichtingen uit deze algemene voorwaarden, alsmede uit de eventueel met de eigenaar te sluiten overeenkomst overdragen aan (een) derde(n)

Artikel 6.

6.1 *Bovengenoemde bepalingen beperken op geen enkele wijze de rechten die het bedrijf op grond van de relevante telecommunicatie wetgeving zijn toegekend; "en*

Vervangende bepaling artikel 2.2

Het bepaalde in voormeld artikel 2.2. wordt vervangen door:

"Voor zover het werk in een op het belaste perceel geplaatste bebouwing is gelegen is het bedrijf gerechtigd tot onbelemmerde toegang tot de ruimte waarin het werk zich bevindt en eigenaar zal hiertoe alle redelijkerwijs noodzakelijke medewerking verlenen."

Afwijking artikel 3.4

Het bepaalde in voormeld artikel 3.4 van de Algemene Voorwaarden is (gedeeltelijk) niet van toepassing op het recht van opstal aangezien de CAI kasten in de gemeenschappelijke ruimte van het gebouw worden aangebracht.

Bijzondere voorwaarden

De navolgende bijzondere voorwaarden van toepassing zullen zijn:

- a. *Voormeld opstalrecht is gevestigd voor onbepaalde tijd en wordt geacht te zijn ingegaan op heden.*
- b. *De Eigenaar is niet bevoegd om voormeld opstalrecht op te zeggen.*
- c. *De Eigenaar verleent, voor zoveel nodig, aan de Ziggo onherroepelijke volmacht om in het geval van het eindigen van voormeld opstalrecht daarvan in de openbare registers voor registergoederen te doen blijken middels inschrijving van notariële akte(n) en/of verklaring(en), namens de Eigenaar vanwege Ziggo ondertekend, welke volmacht niet zal eindigen door het overlijden van de Eigenaar dan wel zijn ondercuratelestelling.*
- d. *Het bedrijf is aan de Eigenaar geen terugkerende retributie verschuldigd. Dit laat onverlet een verplichting van het bedrijf tot schadevergoeding in de gevallen en onder de voorwaarden als bedoeld in de algemene voorwaarden.*
- e. *Voor het geval één of meerdere verplichtingen van respectievelijk de Eigenaar of het bedrijf uit hoofde van de opstalrechten om iets te dulden of niet te doen geen zakelijke werking hebben of zullen hebben, zullen die verplichtingen als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek overgaan op degenen die respectievelijk de onroerende zaak of het betreffende opstalrecht onder bijzondere titel zullen verkrijgen, waaronder onder meer begrepen een daarvan afgeleid beperkt recht met uitzondering van een recht van hypotheek. Ook degenen die van respectievelijk de Eigenaar of het bedrijf ten aanzien van de onroerende zaak een recht van gebruik zullen verkrijgen zullen daaraan mede zijn gebonden.*
- f. *Alle verplichtingen van respectievelijk de Eigenaar en het bedrijf uit hoofde van het opstalrecht (ongeacht of dergelijke verplichtingen al dan niet zakelijke werking hebben of zullen hebben dan wel al dan niet kunnen worden aangemerkt als kwalitatieve verplichtingen als vermeld onder sub e.):*
 - a. *zullen door de Eigenaar:*
 1. *bij een gehele of gedeeltelijke overdracht van de onroerende zaak; en/of*
 2. *bij een gehele of gedeeltelijke bezwaring van de onroerende zaak met een beperkt recht met uitzondering van een recht van hypotheek;*
 - b. *zullen door het bedrijf:*
 1. *bij een gehele of gedeeltelijke overdracht van het betreffende opstalrecht;*
 2. *bij een gehele of gedeeltelijke bezwaring van het opstalrecht met een beperkt recht met uitzondering van een recht van hypotheek; en/of*

3. *bij een gehele of gedeeltelijke bezwaring van de onroerende zaak door het bedrijf met een beperkt recht;*

bij wijze van kettingbeding aan diens rechtsopvolgers of de beperkte gerechtigde ten behoeve van respectievelijk het bedrijf en de Eigenaar worden opgelegd en aangenomen en woordelijk in de akte waarbij de overdracht of bezwaring plaats vindt worden aangehaald. Respectievelijk de Eigenaar en het bedrijf is voorts jegens respectievelijk de opstalhouders en de Eigenaar verplicht tot het bedingen – bij wijze van derdenbeding als bedoeld in artikel 253 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek - van een nieuw beperkt gerechtigde (met uitzondering van de gerechtigde tot een recht van hypotheek) ten aanzien van respectievelijk de onroerende zaak en het opstalrecht om alle verplichtingen uit hoofde van het opstalrecht - ongeacht of dergelijke verplichtingen al dan niet zakelijke werking hebben of zullen hebben dan wel al dan niet kunnen worden aangemerkt als kwalitatieve verplichtingen als hiervoor bedoeld - door te geven en op te leggen aan diens rechtsopvolgers. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van respectievelijk het bedrijf en de Eigenaar de daarmee corresponderende rechten aan. Alle rechten die voor respectievelijk de Eigenaar en het bedrijf voortvloeien of voort kunnen vloeien uit het bepaalde in dit artikel zijn – voor zover rechtens mogelijk - kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, zodat die rechten overgaan op degene die respectievelijk de onroerende zaak en het opstalrecht onder bijzondere titel verkrijgt. Voor het geval die rechten niet zijn aan te merken als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, dan zijn respectievelijk de Eigenaar en het bedrijf bevoegd om die rechten over te dragen aan (een) derde(n), maar uitsluitend tezamen met respectievelijk de onroerende zaak en het betreffende opstalrecht.”

- keuze bouwnummers 319 t/m 324, 330, 336, 342 t/m 346, 357 t/m 363, 368, 373
- 378 t/m 384, 393 t/m 398

VERVREEMDINGSBEDING PARKEERPLAATS

Voormelde aangehaalde artikelen 11 en 13 van de "Algemene verkoopvoorwaarden voor levering in eigendom van grond van de gemeente Utrecht 2014" zijn van toepassing op het Verkochte sub 1. en het Verkochte sub 3. Het is Koper en diens rechtsopvolger(s) niet toegestaan om het Verkochte sub 3. (parkeerplaats) separaat van het Verkochte sub 1. (woning) te vervreemden, zulks op straffe van het boetebeding als in voormelde artikelen opgenomen en als kettingbeding is gevestigd. De parkeerplaats dient in juridische zin aan de woning te zijn verbonden, met dien verstande dat ruiling van een parkeerplaats binnen het betreffende appartementengebouw (Gebouw VvE 5) mogelijk is zolang het Verkochte sub 1. in juridische zin gekoppeld is aan ten minste één (1) parkeerplaats.

- einde keuze
- keuze woning zonder parkeerplaats

VERVREEMDINGSBEDING PARKEERPLAATS

Voormelde aangehaalde artikelen 11 en 13 van de "Algemene verkoopvoorwaarden voor levering in eigendom van grond van de gemeente Utrecht 2014" zijn niet van toepassing op het Verkochte.

- keuze indien zelfbewoningsplicht van toepassing is

ZELFBEWONINGSPLICHT

In voormeld aangehaald artikel 18 van de Koopovereenkomst staat een zelfbewoningsplicht wat van toepassing is op het Verkochte. Het Verkochte kwalificeert als woning in de categorie “betaalbare koop” conform de Woonvisie 2019.

- einde keuze

- keuze indien zelfbewoningsplicht niet van toepassing is

ZELFBEWONINGSPLICHT

In voormeld aangehaald artikel 18 van de koopovereenkomst staat een zelfbewoningsplicht wat niet van toepassing is op het Verkochte. Het Verkochte kwalificeert niet als een woning in de categorie “betaalbare koop” conform de Woonvisie 2019.

- einde keuze

- keuze anti-speculatiebeding van toepassing, bouwnummers: 3.02.325 t/m 3.02.329, 3.02.331 t/m 3.02.335, 3.02.337 t/m 3.02.341, 3.03.347 t/m 3.03.356, 3.11.461 t/m 3.11.470, 3.11.472 t/m 3.11.475, 3.12.481 t/m 3.12.483 en 3.12.485 t/m 3.12.487)

ANTI SPECULATIEBEDING

In voormeld aangehaald artikel 19 van de Koopovereenkomst staat een anti-speculatiebeding wat van toepassing is op het Verkochte. Het Verkochte kwalificeert als woning in de categorie “betaalbare koop” conform de Woonvisie 2019.

- einde keuze
- keuze indien zelfbewoningsplicht niet van toepassing is

ANTI-SPECULATIEBEDING

In voormeld aangehaald artikel 19 van de koopovereenkomst staat een anti-speculatiebeding wat niet van toepassing is op het Verkochte. Het Verkochte kwalificeert niet als een woning in de categorie “betaalbare koop” conform de Woonvisie 2019.

- einde keuze
- keuze bouwnummers 3.01.302, 3.01.303, 3.01.307, 3.01.309, 3.01.310, 3.01.312, 3.01.313, 3.01.315, 3.01.316, 3.01.318, 3.05.383 t/m 3.05.392, 3.06.393 t/m 3.06.398

TIJDELIJK GEBRUIK BERGINGEN (geldt voor bouwnummers 3.01.302, 3.01.303, 3.01.307, 3.01.309, 3.01.310, 3.01.312, 3.01.313, 3.01.315, 3.01.316, 3.01.318, 3.05.383 t/m 3.05.392, 3.06.393 t/m 3.06.398)

1. Indien Blok 3B later wordt gerealiseerd dan Blok 3A, dienen gedurende een gedeelte van de periode dat (de bovenbouw van) Blok 3B wordt gerealiseerd de in de titel van dit artikel vermelde bergingen te worden gebruikt voor het plaatsen van stempels. In dat geval dient de betreffende gerechtigde de betreffende berging met dat doel leeg en om niet in gebruik te geven aan Verkoper. Verkoper zal voor de betreffende periode zorgdragen voor een vervangende berging (zoals bijvoorbeeld een prefab berging).
2. Koper verplicht en verbindt zich jegens Verkoper in geval van overdracht – waaronder mede begrepen overdracht in economische zin en vestiging van een beperkt recht, anders dan het recht van hypotheek – van (een gedeelte van) het Verkochte, de hiervoor in artikel lid 1 bedoelde bepalingen en verplichtingen, alsmede het in dit artikel bepaalde, aan de rechtsopvolger(s) en/of beperkt gerechtigde(n) op te leggen, zodanig bedoelde bepalingen en verplichtingen door de rechtsopvolger(s) dan wel beperkt gerechtigde(n) worden nagekomen en mitsdien de rechtsopvolger(s) dan wel beperkt gerechtigde(n) de bedoelde bepalingen en verplichtingen onder gelijke voorwaarden zal/zullen voortzetten.
3. Bij niet-nakoming van het opleggen van het hiervoor bedoelde kettingbeding dan wel bij overtreding van het bepaalde in het kettingbeding, zal/zullen Koper dan wel zijn rechtsopvolger(s) en/of beperkt gerechtigde(n) aan Verkoper een direct en zonder rechtelijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren gelijk aan een bedrag (in totaal) van éénhonderd euro

(€100,-) per dag, zonder dat daartoe een voorafgaande ingebrekestelling is vereist en overigens onverminderd het recht van Verkoper nakoming en/of vergoeding te vorderen van schade.

4. De in dit artikel genoemde verplichting en het kettingbeding eindigen wanneer Blok 3B is gerealiseerd.

- einde keuze

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

•Blijkens het Kadaster zijn ten aanzien van het Verkochte geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

•Blijkens het kadaster rust op het Registergoed de volgende publiekrechtelijke beperking:

“Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming

Betrokken bestuursorgaan: Gemeente Utrecht

Afkomstig uit stuk: Hyp 4 79459/50, ingeschreven op 29-10-2020

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)”

OPSTALRECHTEN NUTSVOORZIENINGEN

Het Registergoed (kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie R, nummer 1392) is belast met:

- een recht van opstal nutsvoorzieningen (“**opstalrecht WKO**”) ten behoeve van Stichting WKO DND, statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende te IJsbaanpad 1, 1076 CV Amsterdam, zoals gevestigd bij akte de dato achtentwintig december tweeduizend tweeëntwintig (deel 85751 nummer 198).
- een recht van (onder)opstal nutsvoorzieningen ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende Marten Meesweg 5 te 3068 AV Rotterdam, zoals gevestigd bij akte de dato achtentwintig december tweeduizend tweeëntwintig (deel 85751 nummer 199).
- een recht van opstal nutsvoorzieningen ten behoeve van Stedin Netbeheer B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam, Blaak 8, 3011 TA (postadres: postbus 49, 3000 AA Rotterdam), zoals gevestigd bij akte de dato achtentwintig december tweeduizend tweeëntwintig (deel 85769 nummer 2).
- een recht van opstal nutsvoorzieningen ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende Marten Meesweg 5 te 3068 AV Rotterdam, zoals gevestigd bij akte de dato achtentwintig december tweeduizend tweeëntwintig (deel 85751 nummer 194).
- een zakelijk recht zoals bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht op een gedeelte van het perceel ten behoeve van Vitens N.V., een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Zwolle, kantoorhoudende te Oude Veerweg 1, 8019 BE te Zwolle, zoals gevestigd bij akte de dato zeven december tweeduizend zes (deel 51202 nummer 137);
- een recht van opstal nutsvoorzieningen ten behoeve van Ziggo Netwerk B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Groningen, kantoorhoudende Winschoterdiep 60, 9723 AB Groningen, zoals gevestigd bij akte de dato negentien juni tweeduizend drieëntwintig (deel 86732 nummer 32).

UITDRUKKELIJKE AANVAARDING

Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle hiervoor bedoelde bepalingen, erfdienstbaarheden, opstalrechten, (kwalitatieve) verplichtingen en bijzondere lasten en beperkingen.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen, welke Verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat hierbij en worden die bepalingen hierbij door Koper aanvaard.

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

VOLMACHT NUTSVOORZIENINGEN

Koper verleent hierbij volmacht met het recht van substitutie aan Verkoper om aan de openbare nutsbedrijven die rechten (bijvoorbeeld opstalrechten of erfdienstbaarheden) te verlenen inzake voorzieningen, zowel aan of in het Verkochte of bijbehorende grond ten behoeve van gas, water, licht, elektra, telecommunicatie en dergelijke zoals benodigd voor de realisatie van het project waarvan het Verkochte deel uitmaakt.

RECTIFICATIEVOLMACHT

Partijen verlenen hierbij een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van Kienhuis Legal, om, voor zover nodig, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het Verkochte bij afzonderlijke akte aan te vullen, te wijzigen en/of te rectificeren in verband met een verzuim of een foutieve kadastrale aanduiding, indien dit door partijen casu quo dit voor de inschrijving in de openbare registers als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, of anderszins is/wordt verlangd casu quo geëist. Deze volmacht heeft geen betrekking op wijzigingen en/of aanvullingen voortvloeiende uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden. Deze volmacht vormt een onverbreekelijk bestanddeel van de tussen partijen gesloten overeenkomst en strekt uitsluitend in het belang van partijen.

VOLMACHT INZAKE SPLITSINGSAKTE

In gemelde akten van splitsing in appartementsrechten komt onder meer voor, woordelijk luidende:

“Bij vervreemding - onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht - van de bij deze Akte ontstane appartementsrechten (ook wanneer deze worden ondergesplitst) zullen in de akte van levering casu quo akte van vestiging bepalingen met de navolgende strekking worden opgenomen, en zal tevens het voorgaande artikel 72 worden aangehaald:

- 1. De koper/de zakelijk genotsgerechtigde verleent onherroepelijke volmacht aan ieder van de besturen van de Vereniging van Eigenaars van de Hoofdsplitsing en de betreffende Ondersplitsing (“Bestuur”) alsmede aan ieder van de medewerkers werkzaam ten kantore van KienhuisHoving notarissen te Utrecht, handelend in overleg met voormeld Bestuur, zo tezamen als ieder afzonderlijk, zulks met macht van substitutie, om zo nodig gedurende de bouw van het Gebouw tot uiterlijk twee (2) jaar na algehele oplevering van het Gebouw (Fase 1 en Fase 2), de splitsingsakte, het reglement van splitsing en het splitsingsplan aan te vullen en/of te wijzigen, teneinde deze aan te passen aan de feitelijke situatie, alsmede tot het zo nodig vestigen van erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin (de) (een) Privé Gedeelte(n) zich na afbouw bevindt (bevinden), kan worden gehandhaafd en/of waardoor (de) (een) eigenaar(s) op de noodzakelijke, normale of gebruikelijke wijze gebruik kan (kunnen) maken van zijn (hun) appartementsrecht(en), waaronder mede wordt bedoeld de aanpassingen in de splitsingsakte(n) als op hoofdlijnen omschreven hiervoor in artikel 72 lid 7 van deze akte..*
- 2. Van het voornemen tot aanpassing aan - dan wel wijziging in verband met de feitelijke situatie - dan wel vestiging van erfdienstbaarheden zal gedurende de bouw en tot maximaal twee (2) jaar na de algehele oplevering van het Gebouw (Fase 1 en Fase 2), door het Bestuur schriftelijk aan de Eigenaar(s)/zakelijk genotsgerechtigde(n) moeten worden kennisgegeven, dat van de verleende volmacht gebruik gemaakt zal worden, onder mededeling van hetgeen zal worden aangepast en/of gewijzigd.*

3. *Indien het Privé Gedeelte van een Eigenaar/zakelijk genotsgerechtigde moet worden gewijzigd, zal door de betreffende Eigenaar/zakelijk genotsgerechtigde een afzonderlijke schriftelijke volmacht moeten worden verleend, aan welke volmachtverlening de Eigenaar/zakelijk genotsgerechtigde zijn medewerking niet op onredelijke gronden zal mogen weigeren.*
4. *De hiervoor bedoelde onherroepelijke volmachten zullen eindigen uiterlijk twee (2) jaar na de algehele oplevering van het Gebouw (Fase 1 en Fase 2) en deze bepalingen hoeven daarna niet meer in akten te worden opgenomen."*

Koper verklaart hierbij voormelde onherroepelijk volmacht te verlenen aan het bestuur/de besturen van de Vereniging van Eigenaars alsmede aan ieder van de medewerkers werkzaam ten kantore van Kienhuis Legal.

SEMI-OPENBARE SKYWALK EN MOESTUIN

1. Op het gebouw "De Nieuwe Defensie Blok 3" zal een Skywalk met aangrenzende moestuin en kas worden gerealiseerd. Deze Skywalk bestaat onder andere uit een toegangshub, lounge en overige voorzieningen. De Skywalk heeft een semi-openbaar karakter en zal binnen de vastgestelde openingstijden publiekelijk toegankelijk zijn. De kosten voor onderhoud, herstel en vervanging van de overige voorzieningen van de Skywalk, waaronder de toegangshub met lift, lounge en de overige voorzieningen wordt gedragen door de (hoofd)appartementenrechten met indices 1, 2, 3, 4, 5 en 7 en worden verrekend via Vereniging van Eigenaars Hoofdsplitsing De Nieuwe Defensie Blok 3.
2. Aangrenzend aan de Skywalk zal een moestuin, kas met toegangspoort en overige voorzieningen worden gerealiseerd. Voor de instandhouding en exploitatie van de moestuin en de kas is een beheervereniging opgericht: Beheervereniging Moestuin Skywalk De Nieuwe Defensie, gevestigd te Utrecht.
De Beheervereniging Moestuin Skywalk De Nieuwe Defensie zal onder meer zorgdragen voor de continuïteit van het onderhoud en de exploitatie van moestuin en kas met toegangspoort. De kosten voor onderhoud, herstel en vervanging van de moestuin, kas en toegangspoort worden gedragen door de Beheervereniging Moestuin Skywalk. Aan de (hoofd)appartementenrechten met indices 1, 2, 3, 4, 5 en 7 welke zullen ontstaan bij de akte van hoofdsplitsing zal een kwalitatief lidmaatschap van de Beheervereniging worden verbonden als bedoeld in artikel 5:112 lid 3 Burgerlijk Wetboek. Tevens kunnen derden lid worden van de Beheervereniging Moestuin Skywalk.
3. De eigenaars / gebruikers van de (onder)gesplitste appartementenrechten in het gebouw De Nieuwe Defensie Blok 3 kunnen gebruik maken van de Skywalk met inachtneming van het bepaalde in voormelde akte van hoofdsplitsing dan wel het huishoudelijk reglement.

OMZETBELASTING/OVERDRACHTSBELASTING

Ten aanzien van de verschuldigde overdrachtsbelasting verklaarden partijen het navolgende:

1. het Verkochte is volgens verklaring van Verkoper een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat ter zake de levering omzetbelasting verschuldigd is;
2. Koper doet hierbij een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van het bepaalde in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, omdat ter zake van de levering omzetbelasting is verschuldigd en het Verkochte volgens verklaring van Verkoper niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

Mitsdien is er geen overdrachtsbelasting verschuldigd

WAARBORGCERTIFICAAT

De op het Verkochte in aanbouw zijnde opstallen met verder toe- en aanbehoren maakt deel uit van een door SWK geregistreerd project. Het project is door voormelde instelling ingeschreven in het register van ingeschreven woningen onder nummer 22-150. De koper verklaart het waarborgcertificaat van voormelde instelling te hebben ontvangen.

VOLMACHT

Van de volmacht aan de verschenen persoon sub 1. blijkt uit een projectvolmacht die is gehecht aan een akte van levering op zeventwintig juni tweeduizend drieëntwintig verleden voor mr. M. van der Wal-van Dijk, notaris te Utrecht.

- keuze volmacht koper

Van de volmacht aan de verschenen persoon sub 2. blijkt uit een onderhandse akte van volmacht die gehecht zal worden aan deze akte.

- einde keuze

WOONPLAATSKEUZE

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE is verleden te Utrecht op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

Na zakelijk opgave van de inhoud van deze akte en na het geven van een toelichting daarop aan de verschenen personen hebben deze eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing, onmiddellijk door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend, om