

LEVERING

*Dok & Kaai te Rotterdam, bouwnummer ***

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

1. **Müllerpier Beheer B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 3062 ME Rotterdam op het adres Lichtenauerlaan 80, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24290814, handelend als enig beherend vennoot voor en namens **Müllerpier Ontwikkeling C.V.**, een commanditaire vennootschap, waarvan de onderneming kantoorhoudt te 3062 ME Rotterdam op het adres Lichtenauerlaan 80, (correspondentieadres: Postbus 2552, 3000 CN Rotterdam), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24293442;
2. **

De comparanten, handelend als gemeld, verklaren:

Definities.**Artikel 1.**

Tenzij anders blijkt, wordt in deze akte verstaan onder:

- *Aanneemsom:*

de door de Koper aan de Aannemer verschuldigde aanneemsom voor realisatie van de Woning [**Berging ** en de Stallingsplaats];

- *Aannemer:*

BAM Wonen B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd te Bunnik en kantoorhoudende te ** op het adres **, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **;

- *Aannemingsovereenkomst:*

de door Koper met Aannemer gesloten aannemingsovereenkomst voor de realisatie van de Woning [**Berging en de Stallingsplaats];

[- *Berging:*

de in de definitie van het Verkochte omschreven berging, een en ander met toebehoren;]

- *Complex:*



- het te realiseren complex dat is begrepen in de in de definitie van het Verkochte bedoelde gemeenschap;
- *Derdenrechten:*
alle rechten van vrijwaring en andere rechten, die de Verkoper tegen zijn rechtsvoorgangers en/of derden - daaronder begrepen (onder-)aannemers, installateurs en leveranciers - ten aanzien van het Verkochte heeft alsmede - indien van toepassing - tevens voor het Verkochte geldende publiekrechtelijke vergunningen;
 - *Koopovereenkomst:*
de tussen de Verkoper en de Koper gesloten koopovereenkomst met betrekking tot de koop van het Verkochte;
 - *Koopprijs:*
de door de Koper aan de Verkoper verschuldigde koopprijs voor het, in de definitie van het Verkochte omschreven, aandeel in de grond;
 - *Koper:* **;
 - *Kwaliteitsrekening:*
de bijzondere rekening van Van der Stap Notarissen als bedoeld in artikel 25 Wet op het notarisambt;
 - *Openbare Registers:*
de openbare registers voor registergoederen, die worden gehouden ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers;
 - *Opleveringsdatum:*
de dag waarop de Aannemer de Woning [**Berging en de Stallingsplaats] conform de Aannemingsovereenkomst oplevert;
 - *Partij:* de Verkoper of de Koper;
 - *Partijen:*
de Verkoper en de Koper;
 - *Privé Gedeelte:*
het tot uitsluitend gebruik bestemde gedeelte van het, in de definitie van het Verkochte omschreven, appartementsrecht;
 - *Reservefonds:*
het reservefonds van de V.v.E., bedoeld in artikel 5:126 lid 1 Burgerlijk Wetboek;
 - [- *Stallingsplaats:*



Van der Stap Notarissen

de in de definitie van het Verkochte omschreven stallingsplaats, een en ander met toebehoren;]

- *Van der Stap Notarissen:*

Van der Stap Notarissen B.V., statutair gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende aan het Weena 690 te Rotterdam en de Jansbuitensingel 29 te Arnhem;

- *Verkochte:*

1. ****omschrijving woning overnemen uit splitsingsakte**** onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een perceel grond, bestemd voor de realisatie van een complex bestaande uit veertig (40) woningen, gelegen op de begane grond en eerste tot en met de zevende verdieping, vijf (5) bergingen, gelegen op de begane grond, tweeëntwintig (22) stallingsplaatsen, gelegen op parkeerniveau 0 en 1, twee (2) fietsenbergingen, diverse algemene ruimten en verder toebehoren, plaatselijk bekend ** te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie G, nummer **, ongeveer groot **, waarvan de kadastrale grens en oppervlak voorlopig zijn vastgesteld, terzake van welk perceel een beschikking en een besluit Wet Bodembescherming en een besluit Wet Geluidhinder zijn ingeschreven en en welk perceel is belast met opstalrechten ten behoeve van ** en Eneco Warmtenetten B.V. en een onderopstalrecht ten behoeve van Mitsubishi Elevator Europe B.V.;

Optioneel

- [2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging, gelegen op de begane grond van het in de splitsing betrokken gebouw, een en ander met toebehoren, plaatselijk bekend ** te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie G, complexaanduiding **-A, appartementsindex **, uitmakende het ** onverdeeld aandeel in de hiervoor sub 1. genoemde gemeenschap;]

Optioneel



[3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats, gelegen op stallingsniveau ** van het in de splitsing betrokken gebouw, een en ander met toebehoren, plaatselijk bekend ** te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie G, complexaanduiding **-A, appartementsindex **, uitmakende het ** onverdeeld aandeel in de hiervoor sub 1. genoemde gemeenschap;]

- *Verkoper:*
Müllerpier Beheer B.V. voor en namens Müllerpier Ontwikkeling C.V.;
- *V.v.E.:* de Vereniging van Eigenaars waar de Verkoper in zijn hoedanigheid van gerechtigde tot het Verkochte lid van is;
- *Woning:*
de in de definitie van het Verkochte omschreven woning met bijbehorende berging en verder toebehoren.

Definities kunnen, met uitzondering van de definities "Partij" en "Partijen", zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

Koopovereenkomst.

Artikel 2.

1. De Koopovereenkomst is vastgelegd in een onderhandse akte, die in kopie berust onder Van der Stap Notarissen. In de Koopovereenkomst is bepaald dat de Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst met elkaar een onlosmakelijk geheel vormen in die zin dat de één niet zonder de ander kan bestaan.
2. De Verkoper en de Koper stellen vast dat eventuele opschortende voorwaarden in de Koopovereenkomst in vervulling zijn gegaan en dat eventuele ontbindende voorwaarden in de Koopovereenkomst niet in vervulling zijn gegaan en niet meer in vervulling kunnen gaan.
3. De Koper garandeert dat:
 - **variant wel ontvangstbevestiging**
 - de Koper op ** een afschrift van de ondertekende Koopovereenkomst heeft ontvangen;
 - **einde variant wel ontvangstbevestiging**
 - **variant geen ontvangstbevestiging**



- de Koper tenminste [één kalenderweek][drie werkdagen] voor heden een afschrift van de ondertekende Koopovereenkomst heeft ontvangen;
- **einde variant geen ontvangstbevestiging****
- dat mitsdien de bedenktijd als bedoeld in artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek is verstreken; en
 - hij geen gebruik te hebben gemaakt van het recht op ontbinding als bedoeld in artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek.

Aannemingsovereenkomst.

Artikel 3.

1. De Aannemingsovereenkomst is vastgelegd in een onderhandse akte, die berust onder Van der Stap Notarissen. In de Aannemingsovereenkomst is bepaald dat de Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst met elkaar een onlosmakelijk geheel vormen in die zin dat de één niet zonder de ander kan bestaan.
2. De Verkoper en de Koper stellen vast dat eventuele opschortende voorwaarden in de Aannemingsovereenkomst in vervulling zijn gegaan en dat eventuele ontbindende voorwaarden in de Aannemingsovereenkomst niet in vervulling zijn gegaan en niet meer in vervulling kunnen gaan.
3. De Koper garandeert dat:
****variant wel ontvangstbevestiging****
 - de Koper op ****** een afschrift van de ondertekende Aannemingsovereenkomst heeft ontvangen;****einde variant wel ontvangstbevestiging****
****variant geen ontvangstbevestiging****
 - de Koper tenminste [één kalenderweek][drie werkdagen] voor heden een afschrift van de ondertekende Koopovereenkomst heeft ontvangen;****einde variant geen ontvangstbevestiging****
 - mitsdien de bedenktijd als bedoeld in artikel 7:766 Burgerlijk Wetboek is verstreken; en
 - de Koper geen gebruik heeft gemaakt van het recht op ontbinding als bedoeld in artikel 7:766 Burgerlijk Wetboek.

Levering.

Artikel 4.

1. Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert de Verkoper bij dezen het Verkochte aan de Koper, die het Verkochte bij dezen van de Verkoper aanvaardt.
- **variant twee Kopers****



2. De Koper bestaat uit twee natuurlijke personen, die voor de onderlinge verhouding hebben vastgesteld dat zij ieder voor de onverdeelde helft hebben gekocht. De hiervoor bedoelde personen aanvaarden het Verkochte in dezelfde verhouding.

****einde variant twee Kopers****

Roerende zaken.

Artikel 5.

Met de in de Koopovereenkomst bedoelde koop zijn geen roerende zaken mee verkocht.

Koopprijs. Vervallen termijnen. Betaling.

Artikel 6.

1. De totale Koopprijs bedraagt **, inclusief omzetbelasting.
Deze is het totaal van:
 - de Koopprijs, groot ** (inclusief omzetbelasting); en
 - de vergoeding over de Koopprijs, groot ** (inclusief omzetbelasting).
2. De totale Aanneemsom bedraagt **, inclusief omzetbelasting.
Deze is het totaal van:
 - de verschuldigde termijnen, groot ** (inclusief omzetbelasting);
 - de nog niet verschuldigd geworden termijnen, groot ** (inclusief omzetbelasting);
 - de vergoeding over de verschuldigde termijnen, groot ** (inclusief omzetbelasting).

Conform het bepaalde in artikel 22 van de Aannemingsovereenkomst is de Koper de per heden verschuldigde termijnen (inclusief omzetbelasting), alsmede de per heden verschuldigde vergoeding over die termijnen (inclusief omzetbelasting) verschuldigd aan de Verkoper. De na heden verschuldigde termijnen (inclusief omzetbelasting), alsmede de (eventueel) daarover verschuldigde vergoeding (inclusief omzetbelasting) zullen door de Koper aan de Aannemer verschuldigd zijn.
3. De Koper heeft:
 - de Koopprijs;
 - de over de Koopprijs tot op heden verschuldigde rente;
 - het tot op heden verschuldigde gedeelte van de Aanneemsom (de reeds vervallen termijnen);
 - de over dit gedeelte van de Aanneemsom tot op heden verschuldigde rente;
 - de over deze bedragen verschuldigde omzetbelasting; en



- alle overige door de Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst te betalen bedragen;
derhalve in totaal een bedrag groot **, voldaan door storting op de Kwaliteitsrekening.
De Verkoper verleent de Koper kwijting voor de betaling van dit bedrag.

Verkrijging van het Verkochte. Splitsing in appartementsrechten.

Artikel 7.

1. De Verkoper heeft het Complex verkregen door inschrijving in de Openbare Registers op ** in register Hypotheken 4, deel **, nummer **, van een afschrift van de op ** voor **, notaris te **, verleden akte van **.
2. Het Complex is gesplitst in appartementsrechten bij akte op ** voor **, notaris te **, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op ** in register Hypotheken 4, deel **, nummer **.

Bijzondere lasten en beperkingen.

Artikel 8.

1. Conform de Koopovereenkomst draagt de Verkoper het Verkochte over vrij van:
 - a. hypotheken en beslagen en van inschrijvingen daarvan; en
 - b. kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten (met uitzondering van de Verkoper onbekende en niet door inschrijving in de Openbare Registers tot stand gekomen erfdiensbaarheden), bijzondere lasten en/of kettingbedingen, een en ander voor zover uit deze akte daarvan niet anders blijkt.
2. Bij het sluiten van de Koopovereenkomst was de Koper bekend met en in de Koopovereenkomst is verwezen naar het bepaalde voorkomende in:
 - a. de Algemene Voorwaarden voor verkoop en levering van Onroerende Zaken van Rotterdam van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam de dato vijf december tweeduizend zes, en neergelegd in een akte op negentien januari tweeduizend zeven verleden voor mr. H.M.I.Th. Breedveld, destijds notaris te Rotterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Rotterdam op tweeëntwintig januari tweeduizend zeven in register Hypotheken 4, deel 51527, nummer 49, en gedeponeed bij de griffie van de Rechtbank te Rotterdam op vierentwintig januari tweeduizend zeven onder akte nummer 12/2007.



Uit de Algemene Voorwaarden voor verkoop en levering van Onroerende Zaken van Rotterdam (2007) worden hier speciaal vermeld:

"Artikel 4

Risico bij Bodemverontreiniging

- 4.1 *Partijen aanvaarden de Milieurapportage als basis voor de Koopovereenkomst en de levering van de Onroerende Zaak. De koper en de Eigenaar stellen vast dat de Onroerende Zaak geschikt is voor het door Partijen in de Akte beoogde gebruik, behoudens en onverminderd het bepaalde in artikel 4.2 en artikel 4.3.*
- 4.2 *Blijkt later dat vanaf de ondertekening van de Koopovereenkomst toch sprake is geweest van Bodemverontreiniging en dat daardoor de Onroerende Zaak niet geschikt is voor het door Partijen in de Koopovereenkomst beoogde gebruik, een en ander te beoordelen naar het wetenschappelijke en technische inzichten ten tijde van ondertekening van de Koopovereenkomst, dan zal de Gemeente de Onroerende Zaak binnen een redelijke termijn alsnog geschikt (doen) maken voor het destijds beoogde gebruik. Blijkt de Onroerende Zaak om een andere reden milieutechnische zin ongeschikt te zijn voor het in de Koopovereenkomst beoogde gebruik, dan zullen Partijen gezamenlijk naar een voor beide Partijen aanvaardbare oplossing zoeken. Komen Partijen niet binnen twee maanden tot een oplossing als hiervoor bedoeld, dan is er sprake van een geschil.*
- 4.3 *Is de Milieurapportage door of in opdracht van de Gemeente opgesteld en blijkt deze ondeugdelijk te zijn of is de Gemeente te kortgeschoten bij de uitvoering van de maatregelen die in de Milieurapportage zijn aangegeven, dan geldt onverkort de wettelijke regeling dienaangaande.*

(...)

Artikel 10

Lasten en belastingen

- 10.1 *Lasten en belastingen die zijn of worden geheven in verband met de Onroerende Zaak komen vanaf de Datum Van Verlijden voor rekening van de Eigenaar.*



10.2 Onder lasten en belastingen zijn mede begrepen lasten en belastingen die moeten worden voldaan door een eigenaar van de Onroerende Zaak, ongeacht of die lasten en belastingen door de Gemeente zijn verschuldigd (geweest) of niet.

Artikel 13

Verplichtingen van de Eigenaar

13.1. De Eigenaar is verplicht:

- a. de Onroerende Zaak te bebouwen, te renoveren en/of in te richten en wel op de wijze als in de Akte wordt aangegeven; meer of anders bouwen dan in de Akte is aangegeven is niet toegestaan;*
- b. in geval van een renovatie- of bouwplicht met de renovatie of de bouw te beginnen terstond na de Datum Van Verlijden en deze werkzaamheden met bekwame spoed ononderbroken voort te zetten en te voltooien;*
- c. de Onroerende Zaak in goede staat te houden en de daarbij behorende bebouwing waar nodig tijdig te vernieuwen;*
- d. de Onroerende Zaak aan te wenden overeenkomstig de bestemming en het gebruik, zoals is vermeld in de Akte;*
- e. toe te laten, dat op, aan, in of boven de Onroerende Zaak voor openbare doeleinden palen, kabels, leidingen, schakelkasten, armaturen, aanduidingsborden, sleuven, goten of andere voorwerpen en/of voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd, mits na overleg met de Eigenaar omtrent de plaats en de wijze waarop de hiervoor bedoelde voorwerpen en voorzieningen worden aangebracht; alle schade die daarvan het onmiddellijke gevolg is en die redelijkerwijs niet voor rekening van de Eigenaar kan zijn, zal door de Gemeente naar haar keuze en op haar kosten worden hersteld of aan de Eigenaar worden vergoed;*
- f. al datgene te doen en na te laten waardoor schade, gevaar of hinder – in welke vorm dan ook – kan worden voorkomen of kan ontstaan en in dezen de aanwijzingen van de Gemeente op te volgen;*
- g. de Onroerende Zaak ten genoeg van de Gemeente af te scheiden en afgescheiden te houden;*



indien de Eigenaar binnen één maand na daartoe door de Gemeente te zijn gemaand deze verplichting niet nakomt, zal de Gemeente zonder tussenkomst van de rechter bevoegd zijn de voor een afscheiding noodzakelijke voorziening zelf te treffen;

de kosten van dit laatste zijn voor rekening van de Eigenaar en dienen te worden betaald binnen dertig dagen, nadat de Gemeente deze kosten aan hem in rekening heeft gebracht;

- h. bij vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan het eigendomsbewijs inclusief de Milieurapportage of een afschrift of uittreksel daarvan aan zijn rechtsopvolger te overhandigen; is sprake van een vervreemding van een gedeelte van de Onroerende Zaak, dan kan met overlegging van een kopie van deze documenten worden volstaan.*

13.2. De Gemeente kan ontheffing verlenen van hetgeen in artikel 13.1 onder a, c en d is bepaald.

De Eigenaar dient daartoe schriftelijk een verzoek in bij de Gemeente.

Worden bij de ontheffing voorwaarden gesteld, dan zullen deze uitsluitend een financieel karakter hebben.

Artikel 14

Toestemmingen

14.1. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente is de Eigenaar niet bevoegd de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan:

- a. te splitsen in appartementsrechten, of*
b. te vervreemden, indien de Onroerende Zaak een andere bestemming heeft dan wonen;

dan wel overeenkomsten aan te gaan die kunnen leiden tot het verrichten van de hiervoor vermelde rechtshandelingen.

14.2. In geval van splitsing in appartementsrechten dient de Eigenaar bij zijn verzoek om toestemming de Gemeente de conceptakte van splitsing en het daarbij behorende reglement toe te zenden.

In aanvulling op het bepaalde in artikel 5:111 Burgerlijk Wetboek dient in ieder geval het navolgende in de akte van splitsing te worden bepaald:



Van der Stap Notarissen

- a. *De vereniging van eigenaars zal erop toezien, dat ieder van de appartementseigenaars zijn verplichtingen jegens de Gemeente nakomt;*
 - b. *Iedere wijziging van de akte van splitsing of van het daarbij behorende reglement behoeft de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente, tenzij de rechter deze wijziging heeft bevolen.*
- 14.3. *Bij overtreding van het bepaalde in de artikelen 14.2 zal de Gemeente – onverminderd het bepaalde in artikel 17 – van zowel de vereniging van eigenaars als van ieder van de appartementseigenaars kunnen verlangen, dat de akte van splitsing en/of het reglement in de oude toestand worden/wordt hersteld.*
- 14.4. *Indien de Onroerende Zaak in appartementen is gesplitst, is het in dit artikel 14 bepaalde voor de appartementseigenaar overeenkomstig van toepassing.*

Artikel 16

Derdenwerking

- 16.1. *Partijen beogen uitdrukkelijk een derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de Akte. De in de volgende leden van dit artikel vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van die derdenwerking.*
- 16.2. *Alle verplichtingen van een Partij uit hoofde van de Akte om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Onroerende Zaak, zullen overgaan op degenen die de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn. Sprake is van kwalitatieve verplichtingen 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.*
- 16.3. *De Eigenaar zal:*
- a. *bij vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan; of*
 - b. *bij bezwaring van de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan met een beperkt recht anders dan hypotheek;*



zijn verplichtingen uit hoofde van de Akte ten behoeve van de Gemeente opleggen aan zijn rechtsopvolger en deze namens de Gemeente aannemen.

Artikel 19

Mededelingen

19.1. De Gemeente kan alle mededelingen en kennisgevingen rechtsgeldig op de laatste aan haar gemelde (gekozen) woonplaats doen.

19.2. Indien de Onroerende Zaak een andere bestemming heeft dan wonen, is bij een vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan, de verkrijger verplicht onverwijld aan de Gemeente van zijn verkrijging mededeling te doen.

De verkrijger legt bij deze mededeling over een authentiek exemplaar van de op de verkrijging betrekking hebbende juridische stukken, zoals:

- a. bij verkrijging onder algemene titel (een afschrift van) een verklaring van erfrecht of een afschrift van de fusieakte;*
- b. bij verkrijging onder bijzondere titel een afschrift van de akte van levering.*

19.3. Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald, zullen mededelingen en kennisgevingen schriftelijk worden gedaan.”;

- b. de hiervoor vermelde akte van levering, woordelijk luidende als volgt: ****bepalingen nog te checken aan de hand van de definitieve tekst akte*****

"2.2. Bijzondere Voorwaarden.

Artikel 1.

Staat van aflevering

- 1. De Gemeente levert bij deze de Onroerende Zaak af in de staat en onder de condities zoals vermeld in:*
 - a. een bodemonderzoek // een bodemgeschiktheidsverklaring en (eventueel) de navolgende rapporten:*
 - Verkennend bodemonderzoek Müllerpier blok 8 de dato acht november tweeduizend twintig;*
 - b. Afspraken bij aflevering..*

Een kopie van dit rapport en een exemplaar van de Afspraken bij aflevering worden aan deze Akte gehecht.



2. *De Eigenaar aanvaardt de in het vorige lid van dit artikel bedoelde aflevering, zulks met in achtneming van het bepaalde in het eerder in de Akte speciaal vermelde artikel 4 van de Algemene Voorwaarden.*

(...)

Artikel 5.

Bouwplicht

1. *De Eigenaar is verplicht op de Onroerende Zaak:*
 - *(bouwvolume geheel of gedeeltelijk uitgedrukt in vierkante meters bruto vloeroppervlakte of niet uitgedrukt in vierkante meter bruto vloeroppervlakte;*
 - *zes eengezinswoningen – koop met een totaal vloeroppervlakte van zevenhonderd eenentwintig vierkante meter gebruiksoppervlakte;*
 - *eenendertig appartementen – koop met een totaal vloeroppervlakte van eenduizend negenhonderd eenentwintig vierkante meter gebruiksoppervlakte;*
 - *drie masionnettewoningen – koop met een totaal vloeroppervlakte van driehonderd achtenvijftig vierkante meter gebruiksoppervlakte;*
 - *driehonderd tien vierkante meter bruto vloeroppervlakte parkeergarage;*
 - *eenhonderd tien vierkante meter bruto vloeroppervlakte fietsenstalling;**te bouwen overeenkomstig het bij de Gemeente ingeschreven bouwplan onder dossiernummer OMV ** waarvoor op ** door de Gemeente de Omgevingsvergunning is verleend.*
2. *Onder bruto vloeroppervlakte wordt begrepen de bruto vloeroppervlakte gemeten naar de Nederlandse Norm NEN 25802.*

Artikel 6.

Bestemming en Gebruik

1. *De Onroerende Zaak is bestemd voor **, zulks overeenkomstig de uit deze akte blijkende opzet van Partijen. De Onroerende Zaak dient ook als zodanig gebruikt te worden.*
2. *De hiervoor bedoelde stallings-/parkeerplaatsen zijn, behoudens ontheffing door de Gemeente, bestemd voor gebruik door een eigenaar/gebruiker van de hiervoor bedoelde woningen.*



Artikel 7.

Antispeculatiebeding Verkoop woningen

Eigenaar verplicht zich, behoudens goedkeuring van de Gemeente, niet meer dan één woning per persoon/huishouden te verkopen.

Doorverkoop

Eigenaar is verplicht om bij doorverkoop van de Onroerende Zaak de volgende bepalingen ten behoeve van de Gemeente op te leggen:

- a. De Eigenaar die wenst over te gaan tot vervreemding van de Onroerende Zaak voor oplevering van de woning, is verplicht de Gemeente van dit voornemen in kennis te stellen en toestemming voor vervreemding te vragen bij aangetekende brief. Deze brief dient te worden gericht aan Stadsontwikkeling, Postbus 6575, 3002 AN te Rotterdam en met vermelding van de reden voor vervreemding.*
- b. De Gemeente zal binnen zes weken na ontvangst van de in lid a bedoelde aangetekende brief aan de Eigenaar berichten of zij toestemming verleent voor de voorgenomen vervreemding, waarbij toestemming niet op onredelijke gronden kan worden onthouden.*
- c. De Gemeente zal haar toestemming verlenen, tenzij zij het vermoeden heeft dat met de vervreemding uitsluitend het behalen van speculatieve winst wordt beoogd. De Gemeente geeft bij een afwijzende beslissing de gronden voor de afwijzing aan. Van een vermoeden van een oogmerk tot het behalen van speculatieve winst zal ondermeer geen sprake meer zijn indien de Eigenaar een gerechtvaardigd en aantoonbaar beroep doet op persoonlijke omstandigheden, zoals ontbinding van het geregistreerd partnerschap, dan wel ontbinding van een samenlevingscontract, het overlijden van (één van) de Eigena(a)r(en), het vinden van een werk- of scholingskring buiten een straal van vijftig kilometer casu quo een uur reizen vanaf de woonplek, gezondheidsredenen, faillissement of anderszins aantoonbaar terugval in inkomen, zoals door verlies van arbeidsuren van (één van) de Eigena(a)r(en).*
- d. Indien wordt vervreemd zonder toestemming als bedoeld in lid c van dit artikel of indien deze toestemming is verleend op grond van onjuiste casu quo onvolledige gegevens en indien de Eigenaar redelijkerwijs had kunnen vermoeden dat de in lid c bedoelde toestemming op grond van de juiste casu quo de volledige*



gegevens niet zou zijn verleend, dan is de Eigenaar bij overtreding een onmiddellijke opeisbare boete aan de Gemeente verschuldigd zoals vermeld in artikel 17 van de Algemene Voorwaarden.

Antispeculatiebeleid

Mocht de Gemeente Rotterdam een Rotterdams antispeculatiebeding vaststellen, dat voor de Koper gunstiger is dan de in de vorige artikelen opgenomen bedingen, dan zal dat Rotterdams beding in de plaats komen van dit artikel.

Artikel 8.

Derdenwerking

1. *Partijen beogen uitdrukkelijk een derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van deze akte. De in de volgende leden van dit artikel vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van die derdenwerking.*
2. *Alle verplichtingen van een Partij uit hoofde van deze akte om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Onroerende Zaak, zullen overgaan op degenen die de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn. Sprake is van kwalitatieve verplichtingen 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.*
3. *De Eigenaar zal:*
 - a. *bij vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan; of*
 - b. *bij bezwaring van de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan met een beperkt recht anders dan hypotheek; zijn verplichtingen uit hoofde van deze akte ten behoeve van de Gemeente opleggen aan zijn rechtsopvolger en deze namens de Gemeente aannemen.*
4. *De boetebepaling vermeld in artikel 17 van de Algemene Voorwaarden is wat betreft de Onroerende Zaak met betrekking tot het bepaalde in dit artikel overeenkomstig van toepassing.";*
- c. *de op ** voor ** verleden akte van vestiging opstalrecht, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor*



registergoederen op ** in register Hypotheken 4, deel **, nummer **, woordelijk luidende als volgt:

****bepalingen opstalrecht lift nog te checken aan de hand van de definitieve tekst akte****

[**Vestiging opstalrecht.**

Artikel 1.

1. *Ter uitvoering van de Overeenkomst tot Vestiging vestigt de Eigenaar hierbij ten behoeve van de Opstaller, die hierbij aanvaardt op het Registergoed:
het zelfstandig opstalrecht als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek tot het in eigendom hebben en houden van de Liftinstallatie, hierna te noemen: "Opstalrecht".*
2. *Het Opstalrecht houdt in de bevoegdheid van om de Liftinstallatie in de daarvoor bestemde liftschacht in complex Dok & Kaai aan te leggen, te onderhouden, te repareren en zo nodig geheel of gedeeltelijk te vernieuwen, welke liftschacht met ** kleur is aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening.
De Liftinstallatie omvat de volledige liftinstallatie waaronder begrepen maar niet beperkt tot de motor, de aandrijving, het tegengewicht, de geleiding, de bekabeling, de schachtdeuren, de liftkooi en de voeding.*
3. *Ten behoeve van de hiervoor in lid 2 vermelde activiteiten is de Opstaller bevoegd om het Registergoed en het daarop gelegen complex te doen betreden door daartoe door hem aan te wijzen personen met de ter zake van het uitoefenen van die activiteiten benodigde materialen en materieel, alles op de voor de eigenaars en/of gebruikers van het complex minst bezwarende wijze.*

Duur.

Artikel 2.

Het Opstalrecht gaat heden in en wordt gevestigd voor onbepaalde tijd.

Vergoeding, retributie.

Artikel 3.

1. *Ter zake van de vestiging van het Opstalrecht is de Opstaller aan de Eigenaar een eenmalige vergoeding verschuldigd van een euro (€ 1,00) vermeerderd met omzetbelasting. De Opstaller zal geen periodieke retributie verschuldigd zijn.*



2. *De Opstaller heeft vermelde eenmalige vergoeding en de daarover verschuldigde omzetbelasting, in afwijking van het bepaalde in artikel 7:26 lid 3 Burgerlijk Wetboek, rechtstreeks aan de Eigenaar voldaan. De Eigenaar verleent hierbij aan de Opstaller kwijting voor de betaling van voormelde vergoeding en de daarover verschuldigde omzetbelasting.*

Zakelijke lasten.

Artikel 4.

Alle zakelijke lasten die met betrekking tot de Liftinstallatie respectievelijk het Opstalrecht worden geheven of zullen worden geheven, komen voor rekening van de Opstaller.

Garanties.

Artikel 5.

1. *De Eigenaar garandeert dat zijn recht tot eigendom van het Registergoed onvoorwaardelijk is en niet onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook.*
2. *Voort garandeert de Eigenaar dat:*
 - a. *het Registergoed niet is bezwaard met beslagen of rechten van hypotheek of inschrijvingen daarvan dan wel met andere beperkte rechten behoudens de in deze akte vermelde;*
 - b. *het Registergoed niet belast is met publiekrechtelijke beperkingen die belemmerend zijn voor de uitoefening van de rechten uit hoofde van het Opstalrecht behoudens de in deze akte vermelde;*
 - c. *het Registergoed niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen en andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de in de akte vermelde.*

Gebruik.

Artikel 6.

1. *Het is de Opstaller niet geoorloofd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Eigenaar:*
 - *de Liftinstallatie te slopen; en/of*
 - *in complex Dok & Kaai andere werken aan te brengen dan de Liftinstallatie; en/of*
 - *de Liftinstallatie hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk van bestemming te wijzigen; en/of*



- *het Registergoed of het complex Dok & Kaai mede te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van voorwerpen, waarvan naar het oordeel van de Eigenaar gevaar, schade of hinder te duchten is.*
- 2. *De Eigenaar mag zijn toestemming niet op onredelijke voorwaarden onthouden en kan (financiële) voorwaarden verbinden aan de in dit artikel bedoelde toestemming.*

Onderhoud.

Artikel 7.

1. *De Opstaller is verplicht de Liftinstallatie in stand te houden en in goede staat te onderhouden.*
2. *Alle werkzaamheden die de Opstaller uitvoert of laat uitvoeren in verband met de realisatie, het onderhoud, de verwijdering, vernieuwing of inspecties dienen te worden ingepland in overleg met de Eigenaar en dienen voorts op de minst belastende wijze plaats te vinden.*

Vervreemding Opstalrecht.

Artikel 8.

1. *De Opstaller is niet bevoegd het Opstalrecht te vervreemden zonder toestemming van de Eigenaar.*
2. *De hiervoor in lid 1 van dit artikel bedoelde toestemming is niet vereist ter zake van de vervreemding aan de VvE die wordt opgericht bij de akte waarbij de hiervoor vermelde splitsing in appartementsrechten tot stand wordt gebracht.*

Einde Opstalrecht.

Artikel 9.

Het Opstalrecht kan uitsluitend eindigen in de gevallen en op de wijzen als vermeld in de wet.

Wegnemingsrecht.

Artikel 10.

De Opstaller heeft bij het einde van het Opstalrecht uitsluitend de bevoegdheid de Liftinstallatie, voor zover door hemzelf of een rechtsvoorganger aangebracht, geheel dan wel gedeeltelijk weg te nemen, indien de Eigenaar aan de Opstaller niet de waarde vergoedt die de Liftinstallatie bij het einde van het Opstalrecht heeft.”

Enzovoorts

“Onderopstalrecht.



Artikel 13.

Zodra en zolang het Onderopstalrecht bestaat is de onderopstaller:

- *exclusief gerechtigd tot uitoefening van de rechten die de Opstaller uit hoofde van deze akte heeft, derhalve zonder dat de Opstaller deze zelf nog kan uitoefenen, tot de uitoefening van welke rechten de gerechtigde tot het Onderopstalrecht gerechtigd is jegens zowel de Opstaller als de Eigenaar;*
- *verplicht de hiervoor in deze akte vermelde verplichtingen van de Opstaller als eigen verplichtingen na te komen, van welke verplichtingen nakoming kan worden gevorderd door zowel de Opstaller als de Eigenaar.*

Instemming met vestiging Onderopstalrecht.

Artikel 14.

Eigenaar stemt hierbij in de zin van artikel 5:93 lid 2 juncto artikel 5:104 lid 2 Burgerlijk Wetboek in met de vestiging van het Onderopstalrecht. Het Onderopstalrecht zal bij het einde van het Opstalrecht derhalve niet teniet gaan.”;]

- d. de op ** voor ** verleden akte van vestiging onderopstalrecht, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op ** in register Hypotheken 4, deel **, nummer **, woordelijk luidende als volgt:
****bepalingen onderopstalrecht lift nog te checken aan de hand van de definitieve tekst akte****

[“Vestiging onderopstalrecht.

Artikel 1.

1. *Ter uitvoering van de Overeenkomst Onderopstalrecht vestigt de Opstaller hierbij ten behoeve van de Onderopstaller, die hierbij aanvaardt op het Registergoed:
het zelfstandig onderopstalrecht als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek tot het in eigendom hebben en houden van de Liftinstallatie, hierna te noemen: “Onderopstalrecht”.*
2. *Het Onderopstalrecht houdt in de bevoegdheid van om de Liftinstallatie in de daarvoor bestemde liftschacht in complex Dok & Kaai aan te leggen, te onderhouden, te repareren en zo nodig*



- geheel of gedeeltelijk te vernieuwen, welke liftschacht met ** kleur is aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening.*
- De Liftinstallatie omvat de volledige liftinstallatie waaronder begrepen maar niet beperkt tot de motor, de aandrijving, het tegengewicht, de geleiding, de bekabeling, de schachtdeuren, de liftkooi en de voeding.*
3. *Ten behoeve van de hiervoor in lid 2 vermelde activiteiten is de Onderopstaller bevoegd om het Registergoed en het daarop gelegen complex te doen betreden door daartoe door hem aan te wijzen personen met de ter zake van het uitoefenen van die activiteiten benodigde materialen en materieel, alles op de voor de eigenaars en/of gebruikers van het complex minst bezwarende wijze.*

Instemming met vestiging Onderopstalrecht.

Artikel 2.

De Eigenaar stemt hierbij in de zin van artikel 5:93 lid 2 juncto artikel 5:104 lid 2 Burgerlijk Wetboek in met de vestiging van het Onderopstalrecht. Het Onderopstalrecht zal bij het einde van het Opstalrecht derhalve niet teniet gaan.

Duur.

Artikel 3.

Het Onderopstalrecht gaat heden in en wordt gevestigd voor onbepaalde tijd, met dien verstande dat het Onderopstalrecht kan eindigen op de in de wet, de M-Use Overeenkomst en de in deze akte genoemde gronden.

Vergoeding, retributie.

Artikel 4.

1. *Ter zake van de vestiging van het Onderopstalrecht is de Onderopstaller aan de Opstaller een eenmalige vergoeding verschuldigd van een euro (€ 1,00) vermeerderd met omzetbelasting. De Onderopstaller zal geen periodieke retributie verschuldigd zijn.*
2. *De Onderopstaller heeft vermelde eenmalige vergoeding en de daarover verschuldigde omzetbelasting, in afwijking van het bepaalde in artikel 7:26 lid 3 Burgerlijk Wetboek, rechtstreeks aan de Opstaller voldaan. De Opstaller verleent hierbij aan de*



Onderopstaller kwijting voor de betaling van voormelde vergoeding en de daarover verschuldigde omzetbelasting.

Zakelijke lasten.

Artikel 5.

Alle zakelijke lasten die met betrekking tot de Liftinstallatie respectievelijk het Onderopstalrecht worden geheven of zullen worden geheven, komen voor rekening van de Onderopstaller.

Garanties.

Artikel 6.

De Opstaller garandeert bevoegd te zijn tot vestiging van het Onderopstalrecht.

Gebruik.

Artikel 7.

1. *Het is de Onderopstaller niet geoorloofd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Opstaller:*
 - *de Liftinstallatie te slopen; en/of*
 - *in complex Dok & Kaai andere werken aan te brengen dan de Liftinstallatie; en/of*
 - *de Liftinstallatie hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk van bestemming te wijzigen; en/of*
 - *het Registergoed of het complex Dok & Kaai mede te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van voorwerpen, waarvan naar het oordeel van de Opstaller gevaar, schade of hinder te duchten is.*
2. *De Opstaller mag zijn toestemming niet op onredelijke voorwaarden onthouden en kan (financiële) voorwaarden verbinden aan de in dit artikel bedoelde toestemming.*

Onderhoud.

Artikel 8.

1. *De Onderopstaller is verplicht de Liftinstallatie in stand te houden en in goede staat te onderhouden, overeenkomstig hetgeen daarover is bepaald in de M-Use Overeenkomst.*
2. *Alle werkzaamheden die de Onderopstaller uitvoert of laat uitvoeren in verband met de realisatie, het onderhoud, de verwijdering, vernieuwing of inspecties dienen te worden ingepland in overleg met de Opstaller en dienen voorts op de minst belastende wijze plaats te vinden.*



Verzekering.

Artikel 9.

De Onderopstaller zal de Liftinstallatie bij een solide verzekeringsmaatschappij op de bij Nederlandse schadeverzekeringmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor herbouwwaarde en tegen wettelijke aansprakelijkheid verzekeren en verzekerd houden.

Op verzoek van de Opstaller zal de Onderopstaller een kopie van de polis en een betalingsbewijs van de laatste premie verstrekken.

Vervreemding Onderopstalrecht.

Artikel 10.

1. *De Onderopstaller is zonder toestemming van de Opstaller niet bevoegd:*
 - a. *het Onderopstalrecht geheel of gedeeltelijk aan een derde over te dragen of toe te delen;*
 - b. *het Onderopstalrecht te splitsen;*
 - c. *een beperkt recht op het Onderopstalrecht te vestigen (daaronder mede begrepen een onderopstalrecht en een erfdienstbaarheid, alsmede met betrekken in een mandeligheid in de zin van artikel 5:60 Burgerlijk Wetboek en daarvan uitgezonderd een recht van hypotheek);*
 - d. *ten aanzien van het Onderopstalrecht kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek overeen te komen;*
 - e. *het Onderopstalrecht te verhuren, te verpachten of op enige andere wijze in gebruik te geven, anders dan voorzien in de M-Use Overeenkomst of een daarvoor in de plaats tredende overeenkomst.*

De Opstaller mag zijn toestemming niet op onredelijke grond onthouden. De Opstaller mag aan de toestemming de voorwaarde verbinden dat de opvolgend Onderopstaller gebonden zal zijn aan de verplichtingen die gelden uit hoofde van de M-Use Overeenkomst dan wel een daarvoor in de plaats getreden overeenkomst.

2. *De hiervoor in lid 1 van dit artikel bedoelde toestemming is niet vereist:*



- a. *indien de Onderopstaller het Onderopstalrecht geheel of gedeeltelijk vervreemdt aan een groepsmaatschappij als bedoeld in artikel 2:24b Burgerlijk Wetboek van de Onderopstaller, mits aan de desbetreffende rechtspersoon of vennootschap dan ook de rechten en verplichtingen uit de M-Use Overeenkomst dan wel een daarvoor in de plaats getreden overeenkomst worden overgedragen; en/of*
 - b. *ingeval van executie van het Onderopstalrecht door een hypotheekhouder.*
3. *Indien de Onderopstaller haar rechten en verplichtingen uit de M-Use Overeenkomst bij wijze van contractsovername als bedoeld in artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek wenst over te dragen aan rechtspersonen of vennootschappen die aantoonbaar ervaring hebben met de exploitatie van liftinstallaties en naar objectieve maatstaven voldoende geëquipeerd zijn de verplichtingen van de Onderopstaller uit de M-Use Overeenkomst over te nemen, zal de Opstaller haar medewerking aan overdracht van het Onderopstalrecht aan de desbetreffende rechtspersoon of vennootschap alleen op redelijke gronden mogen onthouden. Indien de Onderopstaller een schriftelijk verzoek tot medewerking doet aan de Opstaller per aangetekende post en de Opstaller daar niet binnen twee maanden schriftelijk op heeft gereageerd, stuurt de Onderopstaller een herinnering per aangetekende post. Indien de Opstaller daar niet binnen een maand schriftelijk op heeft gereageerd, wordt de medewerking van de Opstaller geacht te zijn verleend.*
4. *Ingeval het Onderopstalrecht op enig moment aan meer (rechts)personen toekomt, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de in deze akte opgenomen onderopstalvoorwaarden.*

Einde Onderopstalrecht.

Artikel 11.

1. *De Onderopstaller is bevoegd het Onderopstalrecht op te zeggen, per direct, indien de Onderopstaller op grond van de M-Use Overeenkomst gehouden is het Onderopstalrecht te beëindigen.*
2. *De Opstaller kan het Onderopstalrecht uitsluitend opzeggen indien:*



- a. *de Onderopstaller in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze akte; en/of*
- b. *rechtens vaststaat dat de M-Use Overeenkomst is beëindigd (op welke grond dan ook) en de eventueel volgens de M-Use Overeenkomst te betalen restwaardevergoeding is voldaan; en/of*
- c. *de Onderopstaller (i) failliet is verklaard of aan de Onderopstaller surséance van betaling is verleend en (ii) de eventueel volgens de M-Use Overeenkomst te betalen restwaardevergoeding is voldaan.*

De opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het Onderopstalrecht in de openbare registers staan ingeschreven.

De Opstaller stelt daarbij tevens de dag vast, waarop het recht geëindigd zal zijn en het Registergoed en de Liftinstallatie te zijner vrije beschikking moet worden gesteld, welke dag ten minste één maand na de dagtekening van het exploit zal dienen te liggen.

Wegnemingsrecht.

Artikel 12.

De Onderopstaller heeft tijdens de duur van het Onderopstalrecht en/of bij het einde daarvan uitsluitend de bevoegdheid de Liftinstallatie, voor zover door hemzelf of een rechtsvoorganger aangebracht of van de Opstaller tegen vergoeding van de waarde overgenomen, geheel dan wel gedeeltelijk weg te nemen indien dat wegnemingsrecht voortvloeit uit de M-Use Overeenkomst.

Vergoedingsrecht bij einde Onderopstalrecht.

Artikel 13.

De Onderopstaller heeft uitsluitend recht op vergoeding van de waarde van de Liftinstallatie ten tijde van de beëindiging van het Onderopstalrecht indien dat vergoedingsrecht voortvloeit uit de M-Use Overeenkomst.”

- e. *de op ** voor ** verleden akte van vestiging opstalrecht, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor*



registergoederen op ** in register Hypotheken 4, deel **, nummer **, woordelijk luidende als volgt:

****bepalingen opstalrecht stadsverwarming nog te checken aan de hand van de definitieve tekst akte****

“Overeenkomst tot vestiging opstalrecht

*De Eigenaar en Eneco Warmte & Koude Leveringsbedrijf B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende Marten Meesweg 5 te 3068 AV Rotterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24242021, zijn blijkens de Overeenkomst gedateerd * overeengekomen dat een beperkt zakelijk recht van opstal zal worden gevestigd als hierna omschreven, ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V., voornoemd, als Opstalhouder.*

De Overeenkomst wordt (zonder bijlagen) aan deze akte gehecht. In verband met het voorgaande komen de Eigenaar en Eneco hierbij - voor zoveel nodig - overeen dat de Eigenaar ten behoeve van Eneco na te melden recht van opstal vestigt, een en ander onder de voorwaarden en bepalingen als bepaald in deze akte.

Vestiging recht van opstal

De Eigenaar verleent aan Eneco, die bij deze aanvaardt, een recht van opstal op het Registergoed, zoals schetsmatig staat aangegeven op de Demarcatie (-tekening), ten behoeve van de Energievoorziening met toebehoren.”

Enzovoorts

“Het recht van opstal wordt voorts beheerst door de navolgende bepalingen:

- 1. Het hiervoor bedoelde opstalrecht houdt in het recht van Eneco:*
 - a. tot het aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van de Energievoorziening in de grond van het Registergoed (inclusief de aansluiting op het warmtenet), zoals is aangegeven op de Demarcatie (-tekening); en*
 - *b. tot het aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van de Energievoorziening met bijbehoren*



gesitueerd in de technische ruimte in het Gebouw, welke ruimte is aangegeven op de Demarcatie (-tekening); en
**c. tot het aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen in het Registergoed van de overige werken ten behoeve van de Energievoorziening, waaronder begrepen het verbindend leidingwerk naar de Units en de algemene ruimte toe, tot en met de afleversets, warmtewisselaars en meetinrichtingen in de Units (Inpandig Leidingstelsel).*

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



7. *De Gebouweigenaar(s) van de zich in de te stichten bebouwing bevindende Units dienen de binneninstallatie aan te sluiten op de Energievoorziening en deze aansluiting in stand te houden, één en ander met inachtneming van en overeenkomstig de bepalingen van de algemene voorwaarden warmte en de aansluitvoorwaarden van Eneco.*
8. *Het is de Gebouweigenaar niet toegestaan een additionele Energievoorziening te (doen) realiseren ten behoeve van het Gebouw en Energie elders in te kopen, met uitzondering van de benodigde Energie voor Bedrijfskritische Processen, waarvoor de Gebouweigenaar, voor eigen rekening en risico, een back-up voorziening mag treffen.
De Gebouweigenaar dient zich te conformeren aan het bepaalde in de Overeenkomst en de bijbehorende Technische Aansluitvoorwaarden.*
9. *De Gebouweigenaar is verplicht bij de (gehele of gedeeltelijke) verkoop van het Gebouw rekening te houden met de gerechtvaardigde belangen van Eneco. De Gebouweigenaar(s) zal (zullen) Eneco binnen een redelijke termijn informeren nadat het hem bekend is dat het gehele Gebouw wordt overgedragen aan de opvolgende eigenaar.*
10. *Het opstalrecht is zonder toestemmingsvereiste overdraagbaar.*
Kettingbeding
*De Eigenaar verbindt zich jegens Eneco, die dit voor zich aanvaardt, om het hiervoor onder 1 tot en met 10 bepaalde bij overdracht van het Registergoed of het verlenen daarop van enig beperkt of zakelijk recht - met uitzondering van het recht van hypotheek - aan de nieuwe grondeigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde ten behoeve van Eneco op te leggen en aan te nemen en, in verband daarmee, het in die artikelen en dit artikel bepaalde in de alsdan te verlijden akte van overdracht of verlening van beperkt of zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen.
Bij niet-nakoming van het bepaalde in dit artikel is de partij die zulks verzuimt (en indien meer personen als overdragende partij optreden door hen als hoofdelijke debiteuren) verschuldigd, een eenmalige boete van *** en een boete van *** per dag dat de niet-nakoming voortduurt. De boete dient te worden betaald binnen veertien (14) kalenderdagen*



na daartoe strekkende aanmaning van Eneco, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist.

**FAC*

*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 * euro (EUR *) bedraagt en de dagboete altijd ten minste * euro (EUR *) bedraagt.*

**VARIANT ALS LEIDINGEN VOLLEDIG INPANDIG WORDEN AANGEBRACHT EN AANVOERLEIDING NIET DOOR HET PERCEEL BUITEN GEBOUW LOOPT.*

Vestiging erfdiensbaaheid

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, een recht van erfdiensbaaheid 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 erfdiensbaaheid wordt door Eneco aanvaard.

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

**VARIANT ALS (AANVOER)LEIDING ZOWEL INPANDIG ALS UITPANDIG WORDT AANGEBRACHT.*

Vestiging erfdiensbaaheid

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 (gemeld perceel kadastraal bekend gemeente *, sectie * nummer *) 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.//

Algemene Voorwaarden

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

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

Inhoudsopgave

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

Artikel 2-3 Belast perceel

Artikel 4 Schadevergoeding

Artikel 5-8 Aanvang, overdraagbaarheid, opzegbaarheid en duur

Artikel 9 Geschillenregeling

Artikel 10 Ontbinding

Artikel 11 Kosten

Artikel 12 Overgangsbepalingen

BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN

Artikel 1

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

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

Bedrijf: *Eneco Warmtenetten B.V.;*



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

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

Werken: de werken zoals omschreven in de overeenkomst;

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

BELAST PERCEEL

Artikel 2

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

Artikel 3

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



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

Het bedrijf zal de in dit lid bedoelde toestemming slechts weigeren op gronden die, c.q. daaraan slechts voorwaarden verbinden welke, voortvloeiend uit het bepaalde in lid 3 van dit artikel.
5. *Indien het belaste perceel door (een) derde(n) wordt gebruikt, dan zal de eigenaar deze derde(n) van de inhoud van de overeenkomst (met bijbehorende tekeningen) en deze Algemene Voorwaarden in kennis stellen.*
6. *Indien de eigenaar in ernstige mate in verzuim blijft in de nakoming van de verplichtingen omschreven in de 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

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

AANVANG, OVERDRAAGBAARHEID, OPZEGBAARHEID EN DUUR

Artikel 5

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

Artikel 6

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

Artikel 7

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

Artikel 8

- 1. In afwijking van het bepaalde in artikel 7, lid 1 vervalt het recht zodra de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld en het bedrijf*



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

GESCHILLENREGELING

Artikel 9

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



gegeven, vervalt de opdracht en zal/zullen er overeenkomstig het bepaalde in het eerste en tweede lid één / drie andere deskundige(n) worden benoemd.

ONTBINDING

Artikel 10

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

KOSTEN

Artikel 11

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

OVERGANGSBEPALINGEN

Artikel 12

De eigenaar zal:

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

Partijen zijn overeengekomen dat artikel 3 lid 4, sub a en c van de A.V.Z. niet van toepassing is op het onderhavige opstalrecht voor zover de leidingen in pandig zijn aangebracht.”;]



- f. genoemde akte van splitsing, met het daarin opgenomen op het Verkochte van toepassing zijnde splitsingsreglement, onder meer woordelijk luidende als volgt:

“Artikel 36.

Gebruik Privé-gedeelte door Eigenaar/Gebruiker.

1. *Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het recht op het uitsluitend gebruik van zijn Privé-gedeelte, met dien verstande dat:*
- a. *een Eigenaar zijn Berging slechts met voorafgaande schriftelijke toestemming van de Vergadering in gebruik mag nemen, hebben en houden, indien en zo lang hij niet tevens Eigenaar van een Woning is;*
 - b. *een Eigenaar zijn Berging slechts met voorafgaande schriftelijke toestemming van de Vergadering in gebruik mag laten nemen, hebben en houden, indien en zo lang de Gebruiker niet tevens Eigenaar of Gebruiker van een Woning is.*

In geval van niet-nakoming van het hiervoor onder a. en/of b. bepaalde, verbeurt de betreffende in overtreding zijnde Eigenaar aan de Vereniging een boete groot eenduizend euro (€ 1.000,00) per dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van vijftigduizend euro (€ 50.000,00).

De in dit lid vermelde beperkingen gelden niet voor de Gerechtigde.”

en

“Artikel 42.

Overdracht.”

(...)

“10. In aanvulling op het hiervoor in lid 1 van dit Artikel bepaalde geldt dat overdracht van een Berging enkel is toegestaan aan een verkrijger casu quo eigenaar van een Woning, doch uitsluitend met inachtneming van het bepaalde in Artikel 36 lid 1.

In geval van niet-nakoming van het in de vorige zin bepaalde verbeurt de vervreemdende Eigenaar ten gunste van de Vereniging (behoudens de vervreemdende Eigenaar) een boete groot eenduizend euro (€ 1.000,00) per dag dat de



Van der Stap Notarissen

overtreding voortduurt, met een maximum van vijftigduizend euro (€ 50.000,00).

Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op een ruiling van Bergingen. Het in dit lid bepaalde is voorts niet van toepassing bij overdrachten door of aan de Gerechtigde of door of aan door hem aangewezen partij.

11. a. *Indien een Eigenaar van een Stallingsplaats het voornemen heeft om deze Stallingsplaats over te dragen aan een ander dan aan wie hij het voornemen heeft tegelijkertijd zijn Woning over te dragen, is hij verplicht de Stallingsplaats te koop aan te bieden aan de Vereniging onder de voorwaarden en bepalingen als in dit lid bepaald.*
- b. *De betreffende Eigenaar zal de voorgenomen overdracht van de Stallingsplaats mededelen aan de Vereniging. Deze mededeling geldt als aanbod tot verkoop door de Eigenaar aan de Vereniging.*
- c. *Indien de Vereniging, of een door de Vereniging aangewezen andere Eigenaar van een (onder)appartementsrecht met bestemming woning, de Stallingsplaats wenst over te nemen, deelt zij zulks binnen één maand na ontvangst van het aanbod mee aan de betreffende Eigenaar.*
- d. *De prijs, waarvoor de Stallingsplaats wordt verkocht, wordt in onderling overleg tussen partijen vastgesteld. Indien partijen niet binnen één maand na ontvangst van de mededeling, als bedoeld in dit lid, onder c, tot overeenstemming komen, wordt de prijs op basis van de vrije verkoopwaarde bepaald door een makelaar/taxateur, die wordt benoemd in onderling overleg of bij gebreke van overeenstemming door de rechtbank **, sector kanton.*
- e. *Partijen zullen de makelaar/taxateur alle inlichtingen verstrekken die nodig zijn voor het bepalen van de vrij verkoopwaarde van de Stallingsplaats.*
- f. *De kosten van de makelaar/taxateur zijn voor rekening van partijen, ieder voor een gelijk gedeelte.*



Van der Stap Notarissen

- g. De makelaar/taxateur deelt zijn beslissing omtrent de vaststelling van de prijs zo spoedig mogelijk mede aan de partijen.*
- h. Na vaststelling van de prijs door de makelaar/taxateur is de Vereniging, of de door de Vereniging aangewezen andere Eigenaar, bevoegd zich terug te trekken, in welk geval de Eigenaar van de Stallingsplaats het recht heeft de Stallingsplaats te verkopen aan een door hem aan te wijzen derde, voor een prijs en voorwaarden die tenminste gelijk zijn aan de door de makelaar/taxateur vastgestelde, indien de vervreemding plaatsvindt binnen zes maanden na intrekking, zulks op straffe van het alsnog van toepassing zijn van het in dit lid, onder a, bepaalde.*
- i. Alle kennisgevingen en mededelingen in dit lid bedoeld moeten worden gedaan bij aangetekend schrijven met bewijs van ontvangst. De datum van ontvangstbewijs geldt als datum van de kennisgeving of mededeling.*
- j. De levering vindt plaats op de termijn, die de Vereniging bepaalt maar niet later dan twee maanden na het vaststellen van de koopprijs.*
- k. Bij niet-, niet-volledige of niet-tijdige nakoming van één of meer verplichtingen, voortvloeiende uit het in dit lid bepaalde, is de nalatige partij in verzuim en is hij aansprakelijk voor alle schade, kosten en renten, die daaruit voor de niet nalatige partij voortvloeien. Indien de Eigenaar van een Stallingsplaats deze in strijd met het bepaalde in dit lid vervreemdt, dan verbeurt deze Eigenaar, ongeacht de in de vorige volzin verplichting om schade, kosten en renten te vergoeden, ten behoeve van de Vereniging een direct en zonder enige ingebrekestelling opeisbare boete gelijk aan tweemaal de waarde van de Stallingsplaats ten tijde van die vervreemding, met een minimum van de koopprijs waarvoor de Stallingsplaats is vervreemd.*
- l. Het bepaalde in dit lid is niet van toepassing bij overdrachten door of aan de Gerechtigde of door of aan*



door hem aangewezen partij dan wel indien de Stallingsplaats wordt vervreemd aan een Eigenaar van een Woning of de Stallingsplaats tezamen met een Woning aan een derde wordt overgedragen.

- m. Indien een Eigenaar gerechtigd is tot een Stallingsplaats en een Woning, is hij zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Vereniging niet gerechtigd, na overdracht van de Woning de Stallingsplaats te behouden en is hij verplicht de Stallingsplaats te koop aan te bieden aan de Vereniging op de wijze als in dit lid bepaald.”*
- g. de beschikking van vierentwintig februari tweeduizend, door het bevoegd gezag gegeven krachtens de Wet bodembescherming (ingeschreven in de Openbare Registers, register Hypotheken 4, deel 78656, nummer 83) en het besluit van vijfentwintig juli tweeduizend vijf, door het bevoegd gezag genomen krachtens de Wet bodembescherming (ingeschreven in de Openbare Registers, register Hypotheken 4, deel 78649, nummer 4);
- h. het besluit Hogere waarden Wet geluidshinder van drieëntwintig september tweeduizend veertien (ingeschreven in de Openbare Registers, register Hypotheken 4, deel 66155, nummer 82).
3. Voor zover in de in lid 2 van dit artikel bedoelde akten en/of bepalingen, verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan de Verkoper verplicht is deze aan de Koper op te leggen, worden die verplichtingen, lasten en/of beperkingen bij dezen aan de Koper opgelegd. De Koper heeft de in de lid 2 van dit artikel bedoelde akten en/of bepalingen voorkomende verplichtingen, lasten en/of beperkingen uitdrukkelijk aanvaard. Voor zover die bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten bij dezen uitdrukkelijk door de Verkoper bedongen en door de Verkoper ten behoeve van die derde(n) aanvaard.

Aflevering. Risico.

Artikel 9.



1. Vanaf het in deze akte vermelde tijdstip van verlijden is het Verkochte voor risico van de Koper. De Woning **[Berging en de Stallingsplaats] [blijft] [blijven] voor risico van de Aannemer tot de Opleveringsdatum.
2. Vanaf het in deze akte vermeld tijdstip van verlijden is het Verkochte voor rekening van de Koper.
3. Op grond van de Aannemingsovereenkomst **[zal [zullen] de Woning **[Berging en de Stallingsplaats] op de Opleveringsdatum feitelijk door de Aannemer aan de Koper ter beschikking worden gesteld.

Overgang / overdracht van rechten.

Artikel 10.

1. Gelijktijdig met de overdracht van het Verkochte gaan alle Derdenrechten op de Koper over.
Voor het geval ten aanzien van een of meer Derdenrechten - om welke reden ook - de hiervoor bedoelde overgang niet plaatsvindt op grond van artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek:
 - a. worden de betreffende Derdenrechten geacht te zijn begrepen in de in de Koopovereenkomst bedoelde koop; en
 - b. levert de Verkoper bij dezen de betreffende Derdenrechten aan de Koper, die deze rechten bij dezen van de Verkoper aanvaardt.Voor zover:
 - ter zake van de levering van het Verkochte een wijziging van de tenaamstelling van een vergunning wenselijk of vereist is; of
 - een of meer Derdenrechten thans niet voor levering vatbaar is,verleent de Verkoper bij dezen volmacht aan de Koper om de wijziging van tenaamstelling uit te (doen) voeren respectievelijk de levering van de thans niet voor levering vatbare Derdenrechten aan de Koper te bewerkstelligen zodra de betreffende Derdenrechten wel voor levering vatbaar zijn.
2. De Koper is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van Derdenrechten mee te delen aan de betreffende schuldenaar respectievelijk overheidsinstantie.

Voorgaande overeenkomsten.

Artikel 11.

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen Partijen gelden de Koopovereenkomst en hetgeen voor het passeren van deze akte overigens tussen Partijen is overeengekomen.

Ontbinding.

Artikel 12.



Partijen sluiten het bepaalde in artikel 7:10 lid 3 Burgerlijk Wetboek uit.

Kettingbeding liftinstallatie.

Artikel 13.

1. In de Koopovereenkomst is het navolgende opgenomen:

*****tekst nog controleren adhv definitieve tekst*****

“6. De Verkrijger is ermee bekend dat indien de M-Use Overeenkomst eindigt anders dan op de wijze(n) als in de M-Use Overeenkomst is voorzien, de Verkrijger verplicht is, hetgeen de Verkoper hierbij voor en namens Exploitant aanvaardt, de belangen van Exploitant hierbij vrijwillig waarnemend, om tezamen met de overige gerechtigden tot een appartementsrecht in de vereniging van eigenaars eenzelfde M-Use Overeenkomst aan te gaan met Exploitant. Voor dat geval geeft de Verkrijger hierbij bij voorbaat onherroepelijk volmacht aan de vereniging van eigenaars om deze M-Use Overeenkomst namens de Verkrijger aan te gaan en alle rechten en verplichtingen namens de Verkrijger uit te oefenen respectievelijk na te komen, alsmede om ervoor te zorgen dat betalingen aan Exploitant op grond van de M-Use Overeenkomst worden voldaan door de vereniging van eigenaars en de vereniging van eigenaars zorg draagt voor doorbelasting van deze kosten aan de individuele appartementseigenaars (waaronder Verkrijger).

7. De Verkrijger is jegens de Verkoper verplicht om eraan mee te werken dat het hiervoor in lid 6 van dit artikel bepaalde alsmede het bepaalde in dit lid 7 in de akte van levering wordt opgenomen bij wijze van kettingbeding, luidend als volgt:

"De Verkrijger en zijn rechtsopvolgers in de eigendom van het Verkochte of een gedeelte daarvan, de gerechtigden tot een beperkt gebruiksrecht daaronder mee begrepen, zijn jegens Exploitant verplicht, hetgeen de Verkoper hierbij voor en namens Exploitant aanvaardt, de belangen van Exploitant hierbij vrijwillig waarnemend, het bepaalde in dit artikel, met inbegrip van deze en de volgende zin, letterlijk in de betreffende akte van levering dan wel vestiging van het beperkte recht aan te halen en bij wijze van kettingbeding op te leggen aan zijn rechtsopvolgers in de eigendom van het Verkochte dan wel van een gedeelte daarvan, de vestiging van een beperkt gebruiksrecht daaronder begrepen, en de daaruit voor Exploitant voortvloeiende rechten voor en namens Exploitant te aanvaarden, de belangen van



Exploitant daarbij vrijwillig waarnemend, op straffe van een - bij niet nakoming – jegens Exploitant te verbeuren en direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,=) (prijspeil één januari tweeduizend negentien). Vermelde bedrag zal jaarlijks worden geïndexeerd overeenkomstig het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te publiceren "CPI alle huishoudens", op basis van tweeduizend vijftien is honderd (2015=100). Komt de "CPI alle huishoudens" te vervallen, dan zullen deze bedragen worden geïndexeerd aan de hand van andere vergelijkbare prijs-indices."

2. De hiervoor in lid 1 van dit artikel omschreven verplichtingen worden bij dezen als kettingbeding door de Verkoper aan de Koper opgelegd, zodat de Koper verplicht is, ingeval van gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte, alsmede bij verlening daarop van enig beperkt of zakelijk genotsrecht alsook bij een niet-goederenrechtelijk genotsrecht deze verplichtingen aan zijn rechtsopvolger(s) op te leggen, onder de verplichting voor deze rechtsopvolger(s) dit beding eveneens aan hun rechtsopvolger(s) op te leggen en te bedingen ten behoeve van Mitsubishi Elevator Europe B.V., zulks op straffe van een - bij niet nakoming – jegens Mitsubishi Elevator Europe B.V. te verbeuren en direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,=) (prijspeil één januari tweeduizend negentien). Vermeld bedrag zal jaarlijks worden geïndexeerd overeenkomstig het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te publiceren "CPI alle huishoudens", op basis van tweeduizend vijftien is honderd (2015=100). Komt de "CPI alle huishoudens" te vervallen, dan zullen deze bedragen worden geïndexeerd aan de hand van andere vergelijkbare prijs-indices.

Kettingbeding stadsverwarming.

Artikel 14.

1. In de Koopovereenkomst is het navolgende opgenomen:

****nog check aan de hand van definitieve tekst die door Eneco worden aangeleverd****

[*“Stadsverwarming Eneco*

Artikel 22

1. *De Verkrijger is ermee bekend dat het Project en de installatie van het privégedeelte van de woning (“**Binneninstallatie**”) wordt aangesloten op het stadsverwarmingsnetwerk van Eneco (Eneco Warmtenetten B.V. en/of Eneco Warmte & Koude Leveringsbedrijf B.V.) (“**Eneco**”).*



2. *De Verkrijger is ermee bekend dat Eneco eigenaar is c.q. zal worden van de stadsverwarmingsinstallatie in het Project met de aansluiting daarvan op het stadsverwarmingsnetwerk (“**Energievoorziening**”), op grond van het ten behoeve van haar gevestigde c.q. te vestigen recht van opstal. De Verkrijger is bekend met het bepaalde in de concepten/ontwerpen van de akte van vestiging van het opstalrecht, welke akte en bijbehorende Algemene Voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichtingen als bijlagen behoren tot de Koopovereenkomst.*
3. *De Verkrijger is ermee bekend en verklaart te aanvaarden dat in verband met het bepaalde in lid 1 en lid 2 van dit artikel, Eneco (dan wel diens rechtsopvolger(s)) de Energievoorziening gedurende een periode van tenminste 30 (dertig) jaar na oplevering van het Project zal exploiteren (“**Exploitatieperiode**”) en dat de Verkrijger (en diens rechtsopvolger(s)):*
 - a) *een leveringsovereenkomst met Eneco dienen aan te gaan voor de levering van warmte onder de gebruikelijke voorwaarden van Eneco en tegen de op dat moment geldende tarieven van Eneco (“**Levering**”);*
 - b) *de aansluiting van de Binneninstallaties op de Energievoorziening in stand te houden;*
 - c) *ervoor zorg dienen te dragen dat de Binneninstallatie aan de Technische Aansluitvoorwaarden voldoet zodat de Levering veilig kan plaatsvinden;*
 - d) *eventuele instructies van Eneco dienen op te volgen in verband met instandhouding Binneninstallatie en zekerstellen van de Levering en alles na te laten dat de Levering belemmert;*
 - e) *dienen na te laten additionele energievoorzieningen te (doen) realiseren in het Project danwel de woning.*
4. *De Verkrijger is ermee bekend en verklaart te aanvaarden dat indien wegens een toerekenbare tekortkoming aan de zijde van Eneco schade ontstaat aan het Gebouw en/of de grond, Eneco uitsluitend aansprakelijk is jegens de gezamenlijke eigenaren van het gebouw voor de dientengevolge door eigenaren van het Project geleden directe schade aan het Gebouw en/of de grond tot een maximumbedrag van EUR 750.000,- per schadeveroorzakend voorval of een reeks van direct samenhangende gebeurtenissen, met een maximum van EUR 750.000,-*



(zevenhonderdvijftigduizend euro) per verzekeringsjaar. Eneco is niet aansprakelijk voor enige overige directe, indirecte en/of gevolgschade. Onder indirecte schade wordt onder meer verstaan zuivere vermogensschade, zoals winstderving, omzetcerving, verlies van klanten of contracten. Eneco zal haar aansprakelijkheid als bedoeld in dit artikel adequaat verzekeren en gedurende de Exploitatieperiode verzekerd houden. De in dit artikel opgenomen beperking van aansprakelijkheid geldt niet ingeval van opzet of bewuste roekeloosheid aan de zijde van Eneco.

5. *De Verkrijger is ermee bekend en verklaart te aanvaarden dat indien wegens een toerekenbare tekortkoming aan de zijde van een of meerdere eigenaren van het gebouw schade ontstaat aan de Energievoorziening, de gezamenlijke eigenaren van het gebouw uitsluitend aansprakelijk zijn jegens Eneco voor de dientengevolge door Eneco geleden directe schade tot een maximumbedrag van EUR 750.000,- per schadeveroorzakend voorval of een reeks van direct samenhangende gebeurtenissen, met een maximum van EUR 750.000,- (zevenhonderdvijftigduizend euro) per verzekeringsjaar. De gezamenlijke eigenaren van het gebouw zijn niet aansprakelijk voor enige overige directe, indirecte en/of gevolgschade. Onder indirecte schade wordt onder meer verstaan zuivere vermogensschade, zoals winstderving, omzetcerving, verlies van klanten of contracten. Verkrijger (en diens rechtsopvolgers) zullen ervoor zorgendragen dat de vereniging van eigenaars de aansprakelijkheid van de gezamenlijke eigenaars van het gebouw als bedoeld in dit artikel adequaat verzekeren en gedurende de Exploitatieperiode verzekerd houden.*
6. *De Verkrijger is ermee bekend en is jegens Verkoper verplicht om eraan mee te werken dat ter zake van de rechten en verplichtingen voortvloeiend uit lid 2, lid 3, lid 4, lid 5 en dit lid 6, in de akte van levering en iedere akte tot vestiging van een beperkt en/of zakelijk recht – nader uit te werken – kwalitatieve verplichting(en) en/of kettingbeding(en) zullen worden opgenoem ten behoeve van Eneco, met de verplichting aan de Verkrijger en diens rechtsopvolger(s) om betreffende rechten en verplichtingen in iedere akte van overdracht en in iedere akte tot vestiging van een beperkt en/of zakelijk recht als kwalitatieve verplichting(en) en/of kettingbeding(en) door te leggen aan de rechtsopvolger(s) en/of zakelijk/beperkt gerechtigden zodat zij*



ook gebonden zijn aan betreffende rechten en verplichtingen. Bij niet-nakoming van de lid 2, lid 3 en dit lid 4 vermelde verplichtingen is een eenmalige boete verschuldigd ter grootte van EUR 5.000,- en in voorkomend geval van rechterlijke matiging van deze boete nooit minder dan de restant boekwaarde van de Energievoorziening, en een dagboete van EUR 100,- met een maximum van 90 dagen.”

2. De hiervoor in lid 1 van dit artikel omschreven verplichtingen worden bij dezen als kettingbeding door de Verkoper aan de Koper opgelegd, zodat de Koper verplicht is, ingeval van gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte, alsmede bij verlening daarop van enig beperkt of zakelijk genotsrecht alsook bij een niet-goederenrechtelijk genotsrecht deze verplichtingen aan zijn rechtsopvolger(s) op te leggen, onder de verplichting voor deze rechtsopvolger(s) dit beding eveneens aan hun rechtsopvolger(s) op te leggen en te bedingen ten behoeve van **Eneco Warmtenetten B.V., zulks op straffe van een - bij niet nakoming – jegens **Eneco Warmtenetten B.V. te verbeuren en direct opeisbare boete van vijfduizend euro (€ 5.000,=) en in voorkomend geval van rechterlijke matiging van deze boete nooit minder dan de restant boekwaarde van de energievoorziening, en een dagboete van EUR 100,- met een maximum van 90 dagen.

Kwalitatieve verplichting.

Artikel 15.

Verkoper en Koper zijn het navolgende overeengekomen:

De Koper dient de tot het Complex behorende hagen te dulden, niet te verwijderen en in stand te houden.

De hiervoor genoemde verplichting zal overgaan op al degenen die het Verkochte of een recht tot gebruik tot het Verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel en worden hierbij door de Verkoper bij wege van kwalitatief derdenbeding, om niet, als bedoeld in artikel 6:253 lid 4 Burgerlijk Wetboek, van de Koper bedongen en aan de Koper opgelegd ten behoeve van de gemeente Rotterdam.

De rechten uit de in dit artikel genoemde kwalitatieve verplichting zullen hebben te gelden als kwalitatief recht bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek.

Ter zake van de inschrijving van deze akte als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek wordt voor de uitoefening van de rechten op grond van het hiervoor bepaalde woonplaats gekozen ten kantore van de Verkoper.



Omzetbelasting. Overdrachtsbelasting.

Artikel 16.

1. Waar in dit artikel wordt gesproken van "levering" wordt uitsluitend bedoeld de levering in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.
2. Ter zake van de levering van het Verkochte is omzetbelasting verschuldigd aangezien de Verkoper een ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, het Verkochte kwalificeert als bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 4 Wet op de omzetbelasting 1968 danwel de levering van de Woning **[Berging en de Stallingsplaats] plaatsvindt voor het tijdstip van eerste ingebruikneming van de Woning **[Berging en de Stallingsplaats].
3. De Koper doet ter zake van de overdrachtsbelasting een beroep op de vrijstelling, bedoeld in artikel 15 lid 1 aanhef en letter a Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien het Verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

Verklaring bestuur V.v.E.

Artikel 17.

De verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek is niet aan deze akte gehecht omdat aan mij, notaris, bekend is dat:

- de Verkoper, als eerste gerechtigde tot alle appartementen na de splitsing in appartementsrechten waarbij het Verkochte is ontstaan, tot op heden geen bijdrage aan de V.v.E. verschuldigd is; en
- nog geen bijdragen zijn gestort in het Reservefonds.

Volmacht tot eventuele rectificatie.

Artikel 18.

Partijen geven bij dezen ieder afzonderlijk volmacht met de macht van substitutie aan iedere medewerker werkzaam ten kantore van Van der Stap Notarissen en iedere notaris verbonden aan Van der Stap Notarissen, om voor zover nodig namens hem/haar/hen, te compareren bij iedere door Van der Stap Notarissen op te stellen akte van rectificatie van de onderhavige akte benodigd ter effectuering van de bij de Koopovereenkomst beoogde rechtshandeling.

De volmachtgever geeft de gevolmachtigde uitdrukkelijk de bevoegdheid om bij de gebruikmaking van de volmacht ook als gevolmachtigde van de wederpartij van de volmachtgever op te treden.

Volmacht tot wijziging (onder-)splitsing in appartementsrechten.

Artikel 19.



Partijen geven bij dezen ieder afzonderlijk volmacht met de macht van substitutie aan iedere medewerker werkzaam ten kantore van Van der Stap Notarissen en iedere notaris verbonden aan Van der Stap Notarissen, om voor zover nodig namens hem/haar/hen, gedurende drie jaar na de Opleveringsdatum te compareren bij iedere door Van der Stap Notarissen op te stellen akte van waarbij de (onder)splitsing in appartementsrechten met betrekking tot het Complex wordt gewijzigd, met dien verstande dat de wijziging van de (onder)splitsing in appartementsrechten, zonder voorafgaande toestemming van de volmachtgever, geen wezenlijke verandering mag inhouden van de rechten en verplichtingen die voor de volmachtgever voortvloeien uit de te wijzigen (onder)splitsing in appartementsrechten.

De volmachtgever geeft de gevolmachtigde uitdrukkelijk de bevoegdheid om bij de gebruikmaking van de volmacht ook als gevolmachtigde van de wederpartij van de volmachtgever op te treden.

****variant indien kopers gehuwd****

Herkomst gelden.

Artikel **.

[*naam een van de gehuwde kopers*] en [*naam andere van de gehuwde kopers*]
verklaren dat

****variant gehuwd op huwelijkse voorwaarden en geen gemeenschap waarin het Verkochte valt****

zij gehuwd zijn onder het maken van huwelijkse voorwaarden en dat op grond van deze huwelijkse voorwaarden het Verkochte niet in een tussen hen bestaande gemeenschap valt.

****einde variant gehuwd op huwelijkse voorwaarden en geen gemeenschap waarin het Verkochte valt****

****variant gehuwd op huwelijkse voorwaarden en wel een gemeenschap waarin het Verkochte valt****

zij gehuwd zijn onder het maken van huwelijkse voorwaarden en dat op grond van deze huwelijkse voorwaarde het Verkochte in een tussen hen bestaande gemeenschap valt.

****einde variant gehuwd op huwelijkse voorwaarden en wel een gemeenschap waarin het Verkochte valt****

****variant niet gehuwd op huwelijkse voorwaarden****

zij niet gehuwd zijn onder het maken van huwelijkse voorwaarden.

****variant koopprijs komt niet voor meer dan de helft uit vermogen van een van de echtelieden****



[*naam een van de gehuwde kopers*] en [*naam andere van de gehuwde kopers*] verklaren dat de koopprijs niet voor meer dan de helft ten laste van het vermogen van een van hen komt, zodat het Verkochte in de tussen hen bestaande gemeenschap valt.

****einde variant koopprijs komt niet voor meer dan de helft uit vermogen van een van de echtelieden****

****variant koopprijs komt voor meer dan de helft uit vermogen van een van de echtelieden****

[*naam een van de gehuwde kopers*] verklaart dat de koopprijs voor meer dan de helft ten laste van [*zijn*][*haar*] vermogen komt en [*naam andere van de gehuwde kopers*] bevestigt deze verklaring van [*naam een van de gehuwde kopers*], zodat het Verkochte buiten de tussen hen bestaande gemeenschap blijft en toebehoort aan [*naam een van de gehuwde kopers*].

****einde variant koopprijs komt voor meer dan de helft uit vermogen van een van de echtelieden****

****einde variant niet gehuwd op huwelijkse voorwaarden****

****einde variant indien kopers gehuwd****

****variant indien Koper geen woonplaats in Nederland heeft****

Woonplaatskeuze.

Artikel **.

De Koper kiest ter zake de inschrijving van deze akte in de Openbare Registers woonplaats te: ******

****einde variant indien Koper geen woonplaats in Nederland heeft****

Toestemming.

Artikel **.

****variant toestemming gemeente****

Van de voor de onderhavige levering vereiste toestemming van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Rotterdam blijkt uit een schrijven van die gemeente de dato ******, welk schrijven is gehecht aan genoemde akte van vestiging opstalrecht.

****einde variant toestemming gemeente****

****variant toestemming minderjarige****

Van de toestemming van de ouders van de minderjarige blijkt uit een door hen ondertekende verklaring, welke verklaring aan deze akte wordt gehecht.

Van de toestemming van de Kantonrechter te ****** blijkt uit een op ****** verleende machtiging, die als BIJLAGE ****** aan deze akte wordt gehecht.

****einde variant toestemming minderjarige****



Slotbepaling.

De titels van de artikelen zijn alleen bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid. Geen van de Partijen kan daaraan enig recht ontnemen.

Volmacht.

Van de volmacht van de Verkoper aan de comparante sub 1. blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke is gehecht aan een op ** verleden akte van **.

variant indien ook koper volmacht verleent

Van de volmacht van de Koper aan de comparante sub 2. blijkt uit **.

einde variant indien ook koper volmacht verleent

Slot.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden te Rotterdam op de datum aan het begin van deze akte vermeld. De zakelijke inhoud van deze akte is aan de comparanten opgegeven en toegelicht. De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud daarvan te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte eerst door de comparanten en daarna door mij, notaris, ondertekend om **.