

Bijlage beperkingen, behorend bij de koop-/aannemingsovereenkomsten van Heijmans Vastgoed B.V. inzake het project DEELPROJECT 124 woningen te Pijnacker Park van Buijsen De Scheg 1A Lint 1a & 2a en De Scheg 1B Lint 1b & 2b (bouwnummers 1 tot en met 124) versiedatum 28-6-2019

Aangezien de onderhandelingen tussen HEIJMANS VASTGOED B.V. enerzijds en de gemeente Pijnacker-Nootdorp en de bouwer van het "warmtenet" anderzijds nog niet geheel zijn afgerond draagt deze bijlage een voorlopig karakter en kunnen er geen rechten aan worden ontleend.

A. In de zogenaamde Algemene Akte voor het project zullen een aantal zaken worden geregeld die voor het hele project (of onderdelen daarvan) van belang zijn, en die aan de kopers van de bouwkavels worden opgelegd. De Algemene Akte is in voorbereiding. De voor de kopers relevante passages luiden thans:

G. ERFDIENSTBAARHEDEN TE VESTIGEN TUSSEN BOUWKAVELS ONDERLING

Hetzij in de akte waarbij een van de op het verkochte gelegen bouwkavels (heersend of dienend erf) met de bouwnummers 1 tot en met 124 zal worden overgedragen aan een partij die met HEIJMANS een koop-/aannemingsovereenkomst zal hebben gesloten, hetzij in een akte, waarbij een van die bouwkavels aan een andere partij die met HEIJMANS een koop-/aannemingsovereenkomst zal hebben gesloten, hetzij in de akte waarbij HEIJMANS een of meer kavels afneemt van de gemeente zullen worden gevestigd, casu quo geleverd en aanvaard na te noemen erfdienstbaarheden en wel:

1. *de erfdienstbaarheid van overbouw/inbalking inhoudende:*

- de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het huidige bouwplan eventueel (een) op een naast-gelegen perceel te bouwen of gebouwde opstal(len) gedeeltelijk op zijn perceel is/zijn gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen of de bij deze woning behorende leidingen gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht.
- de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om een eventuele grensoverschrijding te dulden van de eigenaar van het naastgelegen perceel (heersend erf), indien door laatstgenoemde wordt gekozen voor de door de HEIJMANS aangeboden opties, met onder andere, uitbouw, dakopbouw enzovoorts en deze tijdens de bouwfase wordt gerealiseerd en ook (mits aangebracht door HEIJMANS) na de bouwfase doch alsdan conform de goedgekeurde tekeningen van de benoemde bouwdelen ten tijde van de bouwfase;
- de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om, indien deze een uitbouw als hiervoor sub 1 bedoeld heeft gerealiseerd, te dulden dat de eigenaar van het naastgelegen erf in de muur van de uitbouw die aan zijn tuin grenst inankert en/of inbalkt, mits met inachtneming van het volgende.

A. inbalking/inankering ten behoeve van een uitbouw die qua maatvoering en technische specificaties geheel identiek is aan de door HEIJMANS in de bouwfase gerealiseerde/aangeboden uitbouwen en wordt aangebracht door HEIJMANS of een aan HEIJMANS gelieerde ondernemingen moet te allen tijde worden geduld, maar moet wel worden gemeld aan de eigenaar van het dienend erf. De eigenaar van het heersend erf is bevoegd de (oorspronkelijke) buitenmuur waarin wordt ingebalkt/ingeankerd zodanig te bewerken dat deze als binnenmuur kan dienen. Eventuele schade aan de eigendommen van de eigenaar van het dienend erf die door de inbalking/inankering/bedoeld bewerken ontstaat of daarvan het gevolg is moet door de eigenaar van het heersend volledig worden vergoed aan de eigenaar van het dienend erf.

- B. inbalking /inankering ten behoeve van andere constructies (zoals zonweringen, terrasoverkappingen en pergola's) moet worden geduld met inachtneming van het navolgende:
- a. Het inbalken mag tot op de helft van de dikte van de muur geschieden; bouten, schroeven en andere materialen waarmee ankers worden bevestigd mogen niet dieper in de muur doordringen dan de helft van de dikte;
 - b. de inbalking/inankering moet tevoren aan de eigenaar van het dienend erf worden gemeld. Deze kan verlangen dat vóór de aanvang van het werk door een deskundige wordt vastgesteld of de hoe dit kan zonder nadeel voor de muur. Aanwijzingen van de deskundige moeten worden opgevolgd;
 - c. eventuele schade aan de eigendommen van de eigenaar van het dienend erf die door de inbalking/inankering/de aangebrachte constructie ontstaat of daarvan het gevolg is moet door de eigenaar van het heersend volledig worden vergoed aan de eigenaar van het dienend erf;
 - d. de aan te brengen constructie mag niet uitsteken boven het dak van de naastgelegen uitbouw op het dienend erf en mag geen hinderlijke geluids- of lichteffecten of trillingen veroorzaken. Het inankeren van windmolens, antennes, lichtinstallaties (normale buitenlampen daaronder begrepen) of luidsprekers is nimmer toegestaan (dit doet overigens geen afbreuk aan het recht van de eigenaar van het heersend erf om dergelijke voorwerpen aan de eigen achtergevel aan te brengen, voor zover dit gelet op de publiekrechtelijke regelgeving is toegestaan).
2. *de erfdienstbaarheid van licht en uitzicht, inhoudende:*
de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat aan en in de op het heersende erf volgens het bestaande bouwplan, gebouwde of nog te bouwen opstallen op kortere afstand van de grens tussen het dienende erf en het heersend erf dan in het Burgerlijk Wetboek is toegestaan (echter onverminderd de publiekrechtelijke regelgeving aangaande bouw en verbouw), balkons, ramen en lichten aanwezig zijn, casu quo worden aangebracht;
3. *de erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende:*
de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de toestand, waarin de woningen zich na afbouw van het bouwplan zullen blijken te bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft eventuele inbalking, inankering, toevoer van licht (behoudens de bevoegdheid tot het hebben van beplantingen in de tuin die niet bovenmatig veel licht wegnemen), fundering, het hebben van leidingen en voorzieningen, waaronder begrepen die voor een centraal antennesysteem en/of kabeltelevisie.
Onder het vorenstaande is niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen.
De bestaande toestand zal niet geacht worden te zijn gewijzigd door de in de vorige volzin bedoelde bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de erven, onverminderd overigens de bepalingen der Wet, daaronder begrepen de regels van het burencrecht;
4. *de erfdienstbaarheid van afvoer van (regen)water, inhoudende:*
de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om het overlopende water van de volgens het definitieve bouwplan te bouwen opstallen overeenkomstig de aan te brengen daken, goten, leidingen en putten te ontvangen en eventuele drainage-systemen voor zover in de kavel aanwezig te handhaven;
5. *de erfdienstbaarheid van afvoer van huishoudwater en fecaliën, inhoudende:*
de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat huishoudwater en fecaliën van het heersend erf over het dienend erf worden afgevoerd naar de daarvoor bestemde openbare riolen door leidingen en via putten, die aangebracht zijn of worden overeenkomstig het definitieve bouwplan. De

erfdienstbaarheid houdt mede in de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf, om het verrichten van de nodige onderhouds-, herstel- en vernieuwingswerkzaamheden op zijn erf toe te laten en het daarmee belaste personeel toegang tot zijn erf te verschaffen. Het verrichten van deze werkzaamheden, waaronder mede is begrepen het weer in de oorspronkelijke staat brengen van het dienend erf, geschiedt op kosten van de eigenaar van het heersend erf.

Vanaf het punt waarop de leidingen ook de leidingen van het dienend erf zijn aangesloten geschieden de voormelde werkzaamheden voor gezamenlijke kosten;

6. *de erfdienstbaarheid tot instandhouding van erfafscheidingen inhoudende:* de verplichting voor de verkrijger, om eventuele door de bouwer gerealiseerde erfafscheidingen op eigen terrein, zoals aangegeven op de verkoopdocumenten en bij oplevering aanwezig, in stand te houden en te onderhouden, (echter met uitzondering van erfafscheidingen die als meerwerk worden gerealiseerd, op een plek waar zonder die meerwerkopdracht geen erfafscheiding geweest zou zijn); zulks steeds ten behoeve en ten laste van de verkochte bouwkwavel en ten laste en ten behoeve van de daaraan onmiddellijk grenzende andere bouwkwavel(s) met een van de bouwnummers 1 tot en met 26.

Omschrijving heersende en dienende erven

Voor alle in dit hoofdstuk G omschreven erfdienstbaarheden geldt: De heersende en dienende erven zijn thans kadastraal bekend gemeente Pijnacker, sectie **C** nummers:

- **<<<volgt opsomming kadastrale percelen per bouwnummer>>>**

H. GEEN ERFDIENSTBAARHEDEN TUSSEN KAVELS EN OMLIGGEND OPENBAAR TERREIN

Er worden geen erfdienstbaarheden tussen de bouwkwavels en het omliggend openbaar gebied gevestigd.

I. OVERIGE BEPALINGEN EN BEDINGEN/ KETTING-BOETEBEDING

In de akte van levering aan de verkrijger(s) van het verkochte, zullen de navolgende bepalingen en bedingen voor zover op de betreffende verkrijger van toepassing middels een verwijzing naar deze akte op die verkrijger(s) van toepassing worden verklaard en aan hem worden opgelegd de verplichtingen voortvloeiend uit de artikelen * **<<<koopovereenkomst is er nog niet; tekst draagt voorlopig karakter en is gebaseerd op eerdere koopovereenkomsten tussen de gemeente en HEIJMANS>>>** van de tussen de gemeente en HEIJMANS gesloten koopovereenkomst, waarvan de woordelijke tekst cursief is weergegeven en luidt:

(Begin citaat)

6. *

7. Parkeren

7. *Voor de bouwnummers 1, 2, 4, 5, 7, 68, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 77, 78, 79, 80, 82, 83, 84, 85, 86, 88, 89 en 91 geldt dat er <<<X aantal (1 of 2) blijkt uit contractsstukken>>> parkeerplaats(en), overeenkomstig de geldende parkeernormen, per woning op eigen terrein dienen/dient te worden gerealiseerd en in standgehouden.*

8. Gedoogplicht

- 8.1 *Koper en haar rechtverkrijgenden moeten gedogen, dat op, in, aan of boven het Registergoed (grond en/of opstallen) zoveel en zodanig palen, kabels, leidingen, draden en andere voorwerpen, met uitzondering van zendmasten, windmolens en verlichting worden aangebracht, onderhouden en vervangen als de Gemeente, met het oog op algemene voorzieningen en/of doeleinden wenselijk acht, zonder dat de Gemeente gehouden is tot het betalen van enige vergoeding ter zake. Alvorens te beslissen omtrent de plaats waar en de wijze waarop die voorwerpen worden aangebracht, alsmede omtrent de vergoeding van eventueel in verband daarmee veroorzaakte schade, heeft vanwege de Gemeente overleg plaats met Koper of haar rechtverkrijgenden.*

8.2 Koper en haar rechtverkrijgenden zijn verplicht al hetgeen krachtens artikel 8.1 is aangebracht te laten bestaan, en zich te onthouden van al datgene waardoor de uitoefening van dit recht zal kunnen worden geschaad of belemmerd of de bereikbaarheid en de bedrijfsveiligheid van die voorzieningen in gevaar kan komen.

9. Boete beding

9.1 Bij niet naleving van enige verplichting, voortvloeiende uit de artikelen 7, 8 en 10 verbeurt Koper, na schriftelijke ingebrekestelling en een redelijke termijn om alsnog aan de verplichting te voldoen, zodra deze termijn ongebruikt is verstreken een boete van vijfduizend euro (€ 5.000,-) voor elke overtreding en van tweehonderdvijftig euro (€ 250,-) voor elke dag dat de niet-nakoming voortduurt.

9.2 Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel, behoudt de Gemeente het recht om bij niet nakoming van de verplichtingen in rechte nakoming te vorderen.

9.3 In bijzondere gevallen kan het College afwijken van de vastgestelde hoogte van de boetebepaling, na schriftelijke aanvraag door Koper.

10. Kettingbeding en kwalitatieve verplichtingen

10.1 Bij elke vervreemding van het Registergoed dan wel vestiging van beperkte of persoonlijke rechten daarop, waardoor het gebruik van het Registergoed door anderen wordt verkregen, moeten de artikelen 7, 8 en 9 <<<er kunnen nog andere artikelen worden toegevoegd>>> alsmede dit artikel (voor zover van toepassing), aan elke opvolger in eigendom, beperkt of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht worden opgelegd door opneming in de akte van levering, onder verbeurte door de nalatige vervreemder na schriftelijke ingebrekestelling en een redelijke termijn om alsnog aan de verplichting te voldoen, zodra deze termijn ongebruikt is verstreken een boete gelijk aan twee maal de koopsom.

10.2 De verplichtingen voor Koper als vermeld in artikelen 6.3, 6.4, 7 en 8 van deze overeenkomst, gelden als een kwalitatieve verplichting zoals omschreven in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.

(Einde citaat).

In verband met het vorenstaande wordt nog verklaard:

<<<Hier kunnen nog zaken worden verduidelijkt.>>>

J. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

De hiervoor sub I., 7 en .8 <<<mogelijk aan te vullen met andere bepalingen>>> omschreven verplichting(en) zullen, steeds door inschrijving van een afschrift van de betreffende akte van levering van een tot het plan behorende bouwkaavel in register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, gelden als kwalitatieve verplichtingen, zoals bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen overgaan op degenen die die bouwkaavel onder bijzondere titel verkrijgen (daaronder begrepen degenen die een deel van het verkochte, casu quo een van de in dit project opgenomen bouwkaavels onder bijzondere titel verkrijgen) en daar tevens aan gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik ervan verkrijgen.

Ter zake van de kwalitatieve verplichtingen zal woonplaats worden gekozen ten kantore van Dienst voor het kadaster en de openbare registers te 3068 AX Rotterdam, George Hintzenweg 77.

K. LEVERING WARMTE/OPSTALRECHT

De gemeente heeft een concessie verleend of zal een concessie verlenen aan * <<< Naam concessionaris noemen>>> voor de levering van warmte voor de verwarming van de op de betreffende bouwkaavels te stichten woningen en de verwarming van tapwater.

Er zal buiten de bouwkaavels, deel uitmakend van het project door * een zogenaamd warmtenet worden aangelegd, bestaande uit een Distributienet, een Centrale Techniek Ruimte, een grondwater netwerk, grondwaterbronnen en energie uit oppervlaktewater. <<< definitie gebaseerd op voorlopige tekst contract Heijmans en concessionaris>>>

Iedere van het project deel uitmakende woning zal op dit warmtenet worden aangesloten. Dat betekent dat in de woning en de bijbehorende grond een systeem aanwezig zal zijn,

bestaande uit <<< tekst ontleend aan voorlopig en nog aan de concrete situatie aan te passen tekstvoorstel van de concessionaris>>>:

1. een Woningaansluiting, zijnde de aansluiting tussen het Distributienet en de op de betreffende bouwkaavel te bouwen Woning vanaf de erfgrrens van de bouwkaavel tot en met de invoer in de Woning, de leiding in schachten of kokers en eindigend met een aansluiting op de Warmtepomp en
2. een Warmtepomp, zijnde een elektrisch aangedreven combiwarmtepomp ten behoeve van de levering van warmte voor ruimteverwarming, koude voor ruimtekoeling en warm tapwater, inclusief voorraadvat.

De cessionaris wenst een zelfstandig opstalrecht te verkrijgen op bovenbedoeld in de betreffende bouwkaavels te realiseren systeem.

Dit opstalrecht zal worden gerealiseerd:

- a. hetzij in de akte van levering waarbij de betreffende bouwkaavel aan de koper (met wie HEIJMANS een koop-/aannemingsovereenkomst heeft gesloten) wordt geleverd;
- b. hetzij in een separate akte.

L. BESTAANDE PRIVAATRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Aan de gemeente en/of HEIJMANS zijn inzake het plangebied geen andere erfdiensbaarheden, ketting-/boetebedingen of kwalitatieve verplichtingen bekend dan die, welke eventueel mochten zijn opgenomen in de titels van aankomst van de gemeente.

Voor zover de uit die titels van aankomst van de gemeente blijkende erfdiensbaarheden of andere beperkingen niet door vermenging teniet zijn gegaan of anderszins hun belang hebben verloren verklaart de gemeente dat deze erfdiensbaarheden geen betrekking hebben op het onderhavige deelproject.

- B. Het in onderdeel K bedoelde opstalrecht geeft de cessionaris bepaalde rechten. De volgende tekst geeft een indicatie. Ook deze tekst draagt een voorlopig karakter en er kunnen geen rechten aan worden ontleend, onderstaande tekst gaat ervan uit dat het opstalrecht wordt gevestigd voor de levering van de kaavels aan de kopers. Die vestiging kan ook bij of na die levering plaatsvinden.

A. DEFINITIES [afhankelijk van de concrete situatie]

In deze akte wordt verstaan onder:

3. "**Woning**": de grond gebonden woning, kadastraal bekend gemeente @@@, sectie @@@, nummer @@@;
4. "**Eigenaar**": de gerechtigde(n) tot het Registergoed <<<afhankelijk van het moment van vestiging van het recht is dat de Gemeente, Heijmans of de Koper van Heijmans>>>;
5. "**Eteck**": Eteck Warmte KT-hof B.V., voormeld;
6. "**Opstaller**": de gerechtigde(n) tot het Opstalrecht;
7. "**Opstalrecht**": elk van de ingevolge deze akte te vestigen opstalrechten;
8. "**Partijen**": Eigenaar en Eteck;
9. "**Registergoed** ": elk van de hierna te omschrijven percelen bouwgrond [met de daarop in aanbouw zijnde Woning(en)] , gelegen te @@@ aan de @@@ (ongenummerd), en tussen Verkoper en Koper aangeduid als "@@@", blijkens kadastrale registratie plaatselijk bekend +, kadastraal bekend gemeente @@@, sectie @@@, nummer @@@ (afkomstig uit het vervallen perceel met nummer @@@), van welk perceel door het kadaster de voorlopige kadastrale grenzen zijn bepaald en de voorlopige oppervlakte @@@ are @@@ centiare bedraagt, welk perceel is belast met @@@
10. **Woningaansluiting** Aansluiting tussen het Distributienet en de Woning vanaf de erfgrrens van het Registergoed, tot en met de invoer in de Woning, de leiding in schachten of kokers en eindigend met een aansluiting op de Warmtepomp
11. **Warmtepomp** Elektrisch aangedreven combiwarmtepomp ten behoeve van de levering van warmte voor ruimteverwarming, koude voor ruimtekoeling en warm tapwater, inclusief voorraadvat.
12. **Distributienet** Het van het Warmtenet deel uitmakende netwerk voor de distributie van warmte

13. "**Systeem** ": ten aanzien van elke afzonderlijke Woning op elk van de hiervoor onder Registergoed opgesomde percelen bouwgrond:
- de Woningaansluiting en
 - de Warmtepomp, aangesloten op de Woningaansluiting en aan de andere zijde aan de vloerverwarmingsinstallatie van de op [het Registergoed] te realiseren Woning;
- Op grond van de tussen de Gemeente en Eteck gesloten Concessieovereenkomst d.d. [...] legt Eteck aan een Warmtenet (zijnde het Distributienet, de Centrale Techniek Ruimte, het grondwaternetwerk en de grondwaterbronnen en energie uit oppervlaktewater) in de openbare voorzieningen in de wijken Keijzershof en Tuindershof te Pijnacker. Daartoe is bij akte van [...] een opstalrecht gevestigd op het Warmtenet (hierna: Gemeentelijke opstalrecht). Het Systeem wordt aangesloten op het Warmtenet. Zulks met inachtneming van het aan deze Akte als Bijlage – en met een afschrift van de Akte mee in te schrijven - in de Openbare Registers gehecht principeschema, opgemaakt door @@@, met als kenmerk @@@.
14. "**EIGENAAR**": @@@ B.V., voormeld.

B. OVEREENKOMST; VESTIGING OPSTALRECHT

Eigenaar en Eteck komen hierbij de vestiging overeen van het Opstalrecht (zoals gedefinieerd hierna).

Ter uitvoering van deze overeenkomst vestigt Eigenaar ten behoeve van Eteck, die hierbij aanvaardt, zulks ten laste van het Registergoed:

de zelfstandige rechten van opstal als bedoeld in artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek, tot het in eigendom hebben, (in stand) houden, exploiteren, onderhouden, vervangen, en amoveren van het Systeem (het "**Opstalrecht**") op, in en boven het Registergoed.

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

C. VOORAFGAANDE VERKRIJGING

<<<Nader in te vullen, indien bij de overdracht aan de koper wordt geleverd vervalt dit onderdeel>>>

D. RETRIBUTIE/VERGOEDING

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

D. BEPALINGEN

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

Artikel 1

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

Artikel 2

Eigenaar is verplicht het Opstalrecht te vestigen dat:

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

Artikel 3

1. Vanaf het tijdstip van ondertekening van deze akte draagt Eteck het risico van het Opstalrecht, zulks onverminderd het overigens ter zake in deze akte bepaalde.
2. Eigenaar is verplicht per het tijdstip van ondertekening van deze akte een opstalverzekering af te sluiten voor eventuele schade aan het Systeem, die het gevolg is van het gebruik van het Registergoed / de Woning door of namens Eigenaar. **<<<mogelijk aanpassing nodig>>>**;

Artikel 4

Eigenaar garandeert ter zake van Registergoed, dat:

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

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

Artikel 5

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

E. OPSTALVOORWAARDEN

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

Duur. Beëindiging. Opzegging

Artikel 1

1. Het Opstalrecht is gevestigd voor onbepaalde tijd.
2. Het Opstalrecht kan worden beëindigd in de gevallen als genoemd in de artikelen 5:87 leden 2 en 3, 5:97 juncto 5:104 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek. Voorts kan het Opstalrecht worden opgezegd indien de tussen de Gemeente en de Opstaller gesloten Concessieovereenkomst met betrekking tot het Warmtenet eindigt of het in verband daarmee gevestigde Gemeentelijk opstalrecht, eindigt. Op de opzegging in de zin van dit lid 3 is het ter zake in boek 5 van het Burgerlijk Wetboek bepaalde van overeenkomstige toepassing.

Verwijdering Systeem. Vergoeding bij einde Opstalrecht

Artikel 2

[...].<<<nadere invulling nodig>>>;

Nadere bevoegdheden verbonden aan het Opstalrecht

Artikel 3

1. Het Opstalrecht omvat mede de bevoegdheid om over het Registergoed te komen en te gaan van en naar het Systeem ten behoeve de Opstaller, diens rechtsopvolgers alsmede van door de Opstaller aan te wijzen personen, onder de verplichting voor de Opstaller dit recht op de minst bezwarende wijze uit te oefenen/te doen uitoefenen. Het Opstalrecht omvat voorts tevens de bevoegdheid om in of op het Registergoed ten behoeve van het Systeem kabels, leidingen en bijbehorende voorzieningen aan te leggen en alle daarbij behorende werkzaamheden te verrichten voor het gebruik en onderhoud van het Systeem.
<<<relatie met na te noemen erfdienstbaarheid nader te regelen>>>
2. De Opstaller is jegens de Eigenaar aansprakelijk voor de door de Eigenaar geleden schade, welke het gevolg is van door of vanwege de Opstaller uitgevoerde werkzaamheden.

Gebruik

Artikel 4

1. Indien en voor zover niet tussen Partijen vastgesteld bij het ondertekenen van de onderhavige akte, zal de locatie van het Systeem in overleg tussen de Eigenaar en de Opstaller worden vastgesteld. <<<De locatie wordt bepaald tussen HEIJMANS en de opstaller, koper mag er van uitgaan dat deze zich bevindt op de plek die in de verkooptekeningen is vermeld, tenzij dit technisch onmogelijk blijkt>>>
2. Op grond van het Opstalrecht is de Opstaller, naast het Systeem, gerechtigd tot het voor eigen rekening en risico leggen, hebben, houden, gebruiken, onderhouden en vervangen van de in het Registergoed aan te leggen kabels, leidingen en bijbehorende voorzieningen.
3. Het is de Opstaller niet geoorloofd andere (bouw)werken te realiseren dan het Systeem, tenzij in de onderhavige akte uitdrukkelijk anders is bepaald.

Beperkingen voor Eigenaar

Artikel 5

1. Zonder schriftelijke toestemming van de Opstaller, zal de Eigenaar geen handelingen verrichten en/of toestaan waardoor de uitoefening van het Opstalrecht zal worden belemmerd en/of (het functioneren van) het Systeem gevaar zou lopen. Onder het vorenstaande is, doch niet uitsluitend, begrepen:
 - a. het op het leiding tracé op het Registergoed oprichten van (bouw)werken en het opslaan van goederen <<<aanpassen aan aard object, kavel met woning>>>;

- b. het aanbrengen van een gesloten wegdek, het (doen) uitvoeren van ontgrondingen en/of graafwerkzaamheden dieper of ondieper dan één meter beneden het maaiveld, het (doen) uitvoeren van grondophogingen, het (doen) aanleggen van rioleringen, kabels, leidingen en andere ondergrondse voorzieningen, het (doen) planten van diepwortelende bomen en planten, of het plaatsen van schuttingen boven het leiding tracé, of graafwerkzaamheden boven het leiding tracé.

Aan bedoelde toestemming kunnen door de Opstaller voorwaarden worden verbonden.

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

Vervreemding Opstalrecht. Hypotheek

Artikel 6

Nader uit te werken

Derdenwerking; kwalitatieve verplichting; kettingbeding

Artikel 7

1. Indien en voor zover een en ander al niet van rechtswege het geval is, beogen Partijen uitdrukkelijk derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de onderhavige akte. De in de volgende leden van dit artikel 7 vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van bedoelde derdenwerking.
2. Alle verplichtingen van een Partij uit hoofde van de onderhavige akte om iets te dulden of niet te doen, worden hierbij voorts overeengekomen als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.
3. Indien en voor zover de hiervoor in lid 2 van dit artikel 7 bedoelde verplichtingen niet kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen, komen Partijen deze verplichtingen hierbij bij wijze van kettingbeding overeen, zodat bedoelde verplichtingen ook zullen overgaan op de rechtsopvolgers van Partijen en derhalve moeten die bepalingen aan de rechtsopvolger(s) van Partijen worden opgelegd, zulks - bij overtreding of niet-nakoming daarvan - op verbeurte ten behoeve van de andere Partij van een boete gelijk aan een bedrag ter grootte van 25.000,= euro (EUR vijfentwintigduizend euro), zonder dat daartoe een voorafgaande ingebrekestelling is vereist en overigens onverminderd het recht van die Partij nakoming te vorderen.

F. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

In verband met het hiervoor sub E in artikel 3 lid 1 bepaalde, komen Eigenaar en Eteck hierbij de vestiging overeen van de hierna te omschrijven erfdiensbaardheid, zulks om niet zonder dat er sprake is van vrijgevigheid.

Ter uitvoering van deze overeenkomst vestigt de Eigenaar ten behoeve van de Opstaller, hetgeen de Opstaller hierbij aanvaardt, zulks ten laste van het Registergoed (als dienend erf) en ten behoeve van het Opstalrecht casu quo het Systeem (als heersend erf), de erfdiensbaardheid inhoudende de bevoegdheid voor de Opstaller casu quo diens rechtsopvolgers alsmede voor de door de Opstaller in te schakelen derden, om over/in het Registergoed te komen van en te gaan naar (en vice versa) het Systeem met de benodigde materialen, vervoermiddelen en werktuigen, voor zover van belang voor het onderhoud, het beheer, de vervanging en/of de verwijdering van het Systeem, alles op de minst bezwarende wijze en, behoudens in geval van calamiteiten die een ernstig gevaar vormen voor het behoud van het Systeem en geen uitstel kunnen dulden, na

overleg met de Eigenaar. Voormelde erfdiensbaarheid gaat teniet bij beëindiging van het Opstalrecht.

G. BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN EN PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

<< Indien het opstalrecht wordt gevestigd in de akte van levering aan de koper vervalt deze passage omdat de materie elders in die akte wordt geregeld>>>

Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden en bijzondere bepalingen ten aanzien van het Registergoed wordt verwezen naar de onder C. genoemde akte van levering, waarin woordelijk staat vermeld:

@@@ Enzovoorts

@. Voor zover in de in sub G bedoelde bepalingen, verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan Eigenaar verplicht is deze aan Eteck op te leggen, worden die verplichtingen, lasten en/of beperkingen bij deze aan Eteck opgelegd. Eteck heeft de in sub G bedoelde 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 deze uitdrukkelijk door Eigenaar bedongen en door Eigenaar ten behoeve van die derde(n) aanvaard.

H. OVERIGE BEPALINGEN

1. Ontbindende voorwaarden uit onderliggende overeenkomsten

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de hiervoor omschreven overeenkomst, zijn thans uitgewerkt. Eigenaar noch Eteck kan zich terzake van deze verlening van het Opstalrecht nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

2. Voorgaande overeenkomsten

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen Eigenaar en Eteck gelden hetgeen vóór het verlijden van deze akte tussen hen is overeengekomen.

3. Kosten

Alle kosten en belastingen met betrekking tot de vestiging van het Opstalrecht, waaronder begrepen de notariële kosten, het kadastrale recht, en de kosten van kadastrale opmeting, zijn voor rekening van Eigenaar. **<<ALLEEN ALS HEIJMANS DE EIGENAAR IS>>>**

4. Energielabel

Gelet op de bestemming van het Opstalrecht is het Systeem uitgezonderd van de verplichting voor het hebben van een energielabel.