

BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Ten aanzien van met betrekking tot het verkochte bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar een akte van levering onder voorbehoud van een recht van opstal, welke op zeventien december tweeduizend negen is verleden mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven in voormelde Openbare Registers op achttien december daarna in register 4, deel 57633, nummer 10. In die akte werden ondermeer erfdiensbaarheden gevestigd met betrekking tot nieuwbouwproject 'Meerrijk', waarin het verkochte wordt betrokken. In gemelde akte komt ondermeer het navolgende voor (waarin de blok B1 behoort tot de 'latere fasen'), woordelijk luidende:

"NIEUWBOUWPROJECT/VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Inleiding

*Koper is voornemens, in het kader van de realiseringsovereenkomst, op (ondermeer) het verkochte een nieuwbouwproject genaamd 'Meerrijk' te realiseren, hierna te noemen: **het 'nieuwbouwproject'**. Het nieuwbouwproject zal worden gerealiseerd in meerdere bouwfasen, te weten de onderhavige bouwfase (hierna: **'fase 1'**) en de latere fasen (hierna: **de 'latere fasen'**).*

*Terzake fase 1 is door de gemeente een bouwvergunning (kenmerk 08/2014) verleend, welke vergunning onherroepelijk is geworden. Die bouwvergunning met daarop eventueel aan te brengen wijzigingen, alsmede de terzake het nieuwbouwproject nog aan te vragen casu quo te verkrijgen bouwvergunning(en) worden hierna aangeduid met: **de 'bouwvergunning'**.*

*Fase 1 van het nieuwbouwproject omvat ondermeer een in appartementsrechten te splitsen complex - hierna te noemen: **het 'complex'** -, welk complex op het verkochte zal worden gesticht. Na afbouw zal het complex ondermeer bestaan uit parkeergarages, commerciële ruimten, woningen en openbare ruimten en openbare (groen)voorzieningen. Voorts omvat fase 1 van het nieuwbouwproject woningen welke niet in voormelde splitsing in appartementsrechten van het complex zullen worden betrokken.*

De exacte invulling van de latere fasen staat thans nog niet vast, doch zal naar verwachting (een) parkeergarage(s), commerciële ruimten, een zorgcentrum, woningen, openbare ruimten en openbare (groen)voorzieningen omvatten.

Schetsmatige tekening complex

De in de het nieuwbouwproject te realiseren gebouwen en werken - waaronder het complex - zijn op de aan deze akte te hechten tekening schetsmatig en met de omschrijving 'blok A', 'blok B', 'blok C' en 'blok D' aangegeven. De blokken A en B zijn onderverdeeld in de diverse te stichten gebouwen en

werken, aangegeven met de cijfers A1 tot en met A5, B1 tot en met B7. De blokken C en D zullen in een later stadium worden onderverdeeld in meerdere blokken.

In ieder geval zullen de blokken A2 tot en met A5 en B3 tot en met B6 in fase 1 worden betrokken en in appartementsrechten worden gesplitst. De blokken A1, B1, B2 en B7 behoren eveneens tot fase 1, doch die blokken zijn niet onder het verkochte begrepen en worden niet in de splitsing van het complex betrokken. Die blokken worden mogelijk (afzonderlijk) in appartementsrechten gesplitst. Naar verwachting zullen in de latere fasen de blokken C en D worden gerealiseerd, deze zijn al dan niet te betrekken in een complexgewijze splitsing in appartementsrechten.

Geïntegreerd complex

De diverse in het nieuwbouwproject te stichten gebouwen en werken zullen technisch en bouwkundig met elkaar verbonden worden en na afbouw een geïntegreerd geheel vormen. Voorts mogen de bij de gemeente in eigendom zijnde percelen, kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie F, nummers 1724 en 1725, hierna te noemen: **de 'omliggende terreinen'** – met inachtneming van de bouwvergunning – worden bebouwd en overbouwd. De omliggende terreinen betreffen derhalve ondermeer de niet tot het verkochte behorende terreinen van fase 1, de in de latere fasen van het nieuwbouwproject te betrekken terreinen, alsmede de percelen die grenzen aan de in het nieuwbouwproject te betrekken terreinen.

Teneinde de situatie zoals die na realisatie van het nieuwbouwproject zal bestaan te formaliseren wensen partijen erfdienstbaarheden te vestigen, waaraan zij bij deze uitvoering geven.

Vestiging erfdienstbaarheden: het verkochte en het daarop te stichten complex ten opzichte van de omliggende terreinen:

Partijen vestigen bij deze, ten behoeve van het verkochte en het daarop te stichten complex, als heersend erf, en ten laste van de omliggende terreinen, als dienend erf, erfdienstbaarheden inhoudende de verplichting voor de eigenaar(s) van de omliggende terreinen, om de situatie waarin het op het verkochte te stichten complex zich na realisatie zal bevinden, te dulden, waaronder mede - doch niet uitsluitend - begrepen het bouwen op, boven en over de omliggende terreinen, deel uitmakende van het dienende erf.

Vestiging erfdienstbaarheden: de latere fasen van het nieuwbouwproject ten opzichte van het verkochte en het daarop te stichten complex:

Partijen vestigen bij deze, ten behoeve van de in de latere fasen van het nieuwbouwproject te betrekken gedeelten van de omliggende terreinen, en het daarop in die fasen te stichten deel van het nieuwbouwproject, als heersend erf, en ten laste van het verkochte en het daarop te stichten complex, als dienend erf, erfdienstbaarheden inhoudende de verplichting voor de eigenaar(s) van het verkochte en het daarop te stichten complex, om de situatie waarin het in de latere fasen te stichten deel van het nieuwbouwproject zich na realisatie ten opzichte van het verkochte en het daarop te

stichten complex zal bevinden, te dulden, waaronder mede - doch niet uitsluitend - begrepen het bouwen aan, op, onder, boven en over het verkochte en het daarop te stichten complex.

Vestiging erfdienstbaarheden: gebouwen en werken in het nieuwbouwproject

Voorts wensen partijen erfdienstbaarheden te vestigen ter formalisering van de situatie waarin de diverse in het nieuwbouwproject te stichten gebouwen en werken na gereedkoming daarvan, zich ten opzichte van elkaar zullen bevinden. Partijen vestigen bij deze, ten behoeve en ten laste van het verkochte en het daarop te stichten complex en ten behoeve en ten laste van de omliggende terreinen, alsmede daarop te stichten gebouwen en werken, over en weer al die erfdienstbaarheden die nodig zijn om bedoelde situatie te formaliseren, waaronder mede - doch niet uitsluitend - begrepen:

- a. Erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin de in het nieuwbouwproject te realiseren gebouwen en werken zich na afbouw ten opzichte van elkaar bevinden wordt gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels, bedradingen, drainagesystemen, de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door riolering of anderszins, eventuele inbalking en inankering, over- of onderbouw, toevoer van licht en lucht, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen, terwijl die erfdienstbaarheden zullen blijven bestaan ook al mocht een heersend erf door bebouwing, verbouwing of anderszins van aard of bestemming worden veranderd, waardoor verzwaring van de erfdienstbaarheden plaatsvindt.

Onder deze erfdienstbaarheden wordt voorts mede - doch niet uitsluitend - verstaan de situatie waarin de te stichten gebouwen en werken van de blokken A1, B1, B2, B7, C en D en de overige te stichten gebouwen en werken in het nieuwbouwproject zich na afbouw ten opzichte van elkaar zullen bevinden, zulks met name aangezien (enkele van) de woningen in die blokken deels worden gebouwd op en boven de tot het nieuwbouwproject behorende parkeergarage, waardoor het complex mede als fundering van bedoelde woningen zal dienen en zich onder die woningen technische kabels, leidingen, bedradingen en (ventilatie)schachten onder die woningen aangebracht zullen bevinden, voorts mogen die woningen en het complex technisch en bouwkundig met elkaar verbonden en geïntegreerd worden.

- b. Erfdienstbaarheden inhoudende de verplichting van de eigenaars en gebruikers van de omliggende terreinen - met name, doch niet uitsluitend, voor wat betreft de daarop in de latere fasen te realiseren gebouwen en werken in de betreffende delen van de blokken A, B, C en D - om te dulden dat, in geval van (dreigende) calamiteiten, de eigenaars en gebruikers van het complex vanuit en door de parkeergarage(s) kunnen vluchten via en door de (mede) daartoe bestemde gemeenschappelijke gangen, paden en trappenhuisen in de gebouwen die in de latere fasen van

het nieuwbouwproject worden gerealiseerd op en boven de omliggende terreinen en het complex.

- c. Erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin de sprinklerinstallatie zich na afbouw van de tot het nieuwbouwproject behorende gebouwen en werken bevindt wordt geformaliseerd: de sprinklerruimte(n), de watervaten (waterbuffers) en de pomp- en/of druksystemen zullen worden gerealiseerd in blok A, terwijl diverse ruimten in de blokken B, C en D daarop (mogelijk) zullen worden aangesloten; alle eigenaars van ruimten die zijn aangesloten op de sprinklerinstallatie zijn gehouden bij te dragen aan de kosten van al het onderhoud (zowel preventief, dagelijks, als groot onderhoud daaronder begrepen) aan de sprinklerinstallatie, inclusief de leidingen, de sprinklers, pomp- en/of waterdruksystemen, watervaten (waterbuffers) en alle overige bijbehorende leidingen, bedradingen en voorzieningen; de aandelen waarin de eigenaars van de op de sprinklerinstallatie aangesloten ruimten dienen bij te dragen aan bedoelde kosten worden - per aangesloten ruimte - als volgt berekend: de teller van het breukdeel waarin de eigenaar van een aangesloten ruimte dient bij te dragen in de kosten is gelijk aan het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlakte (hierna: 'BVO', gemeten naar de Nederlandse norm NEN 2580) van de desbetreffende aangesloten ruimte, terwijl de noemer van het breukdeel gelijk is aan het totaal aantal vierkante meters BVO van alle op de sprinklerinstallatie aangesloten ruimten;
- d. Erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin de parkeergarages in de blokken A, B, C en D zich na afbouw ten opzichte van elkaar zullen bevinden wordt geformaliseerd, alsmede erfdienstbaarheden houdende de verplichting van de eigenaars van de parkeergarages om over en weer te dulden dat de eigenaars casu quo bevoegde gebruikers van de parkeergarages komen en gaan door de parkeergarages op de voor dergelijke parkeergarages gebruikelijke wijze en met de voor dergelijke parkeergarages gebruikelijke voertuigen, alsmede te voet, zulks teneinde de ontsluitingen van de parkeergarages ten optimale te kunnen gebruiken; de eigenaars van de desbetreffende parkeergarages kunnen gezamenlijk vaststellen wat onder een dergelijk gebruik en onder dergelijke voertuigen dient te worden verstaan; voorts dienen de eigenaars van de parkeergarages over en weer te dulden dat in de parkeergarages ventilatievoorzieningen, kabels, leidingen en bedradingen worden aangelegd ten behoeve van de parkeergarages, dat die met elkaar worden verbonden, alsmede dat de ventilatievoorzieningen, kabels, leidingen, bedradingen en overige voorzieningen ten behoeve van de parkeergarages aldaar worden gehouden en worden onderhouden; de eigenaars van de parkeergarages hebben niet het recht om het gebruik en de ventilatie van de parkeergarages op welke wijze dan ook zodanig te belemmeren dat het deugdelijk functioneren en de ventilatie van de parkeergarages niet meer aan de van overheidswege gestelde vereisten voldoen; de eigenaars van de parkeergarage zijn gehouden bij te dragen in de kosten die betrekking hebben op de ventilatievoorzieningen, kabels,

leidingen, bedradingen, voorzieningen, voorzover die ten dienste van de parkeergarages staan; de aandelen waarin de eigenaars van de parkeergarages dienen bij te dragen aan bedoelde kosten worden als volgt berekend: de teller van het breukdeel waarin de eigenaar van een parkeergarage dient bij te dragen in de kosten is gelijk aan het aantal BVO van de desbetreffende parkeergarage, terwijl de noemer van het breukdeel gelijk is aan het totaal aantal vierkante meters BVO van alle parkeergarages tezamen.

- e. *Erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin het drainagestelsel - te realiseren onder de blokken A, B, C en D - zich na afbouw bevindt wordt geformaliseerd; het drainagestelsel zal worden gerealiseerd ter voorkoming van wateroverlast in de onderste bouwlaag (niveau -1) van het nieuwbouwproject.*

Alle hierna bedoelde eigenaars zijn jegens elkaar gehouden tot het onderhouden van het drainagestelsel, waaronder mede - doch niet uitsluitend - begrepen het periodiek doorspoelen (dan wel het op andere wijze reinigen) daarvan ter voorkoming van verstopping, alsmede tot het bijdragen aan de kosten van al het onderhoud (zowel preventief, dagelijks, als groot onderhoud daaronder begrepen) aan het drainagestelsel, inclusief alle bijbehorende voorzieningen.

Bedoelde kosten zijn voor rekening van de eigenaars van de op niveau -1 van het nieuwbouwproject gelegen ruimten (waaronder mede - doch niet uitsluitend - begrepen: de parkeergarages, de expeditieruimten en de bergingen van de commerciële ruimten), behoudens de ruimten die behoren bij of enkel dienstbaar zijn aan de woningen in het nieuwbouwproject. Het aandeel waarin een zodanige eigenaar dient bij te dragen in de kosten wordt als volgt berekend: de teller van het breukdeel is gelijk aan het aantal vierkante meters BVO van diens op niveau -1 gelegen ruimte(n), als hiervoor bedoeld, terwijl de noemer van het breukdeel gelijk is aan het totaal aantal vierkante meters BVO van gemelde ruimten."

Voorts wordt verwezen naar een akte van levering onder voorbehoud van een recht van opstal, welke op negenentwintig juni tweeduizend vijftien is verleden een waarnemer van mr. H.H. Harleman, notaris te Amsterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven in voormelde Openbare Registers op diezelfde dag in register 4, deel 66396, nummer 93, gerectificeerd bij proces-verbaal op twaalf november tweeduizend vijftien verleden voor genoemden notaris Harleman, waarvan een afschrift is ingeschreven in voormelde Openbare Registers op dertien november daarna in register 4, deel 67185, nummer 116, waarin ondermeer het navolgende voorkomt, woordelijk luidende:

"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Vestiging erfdienstbaarheden: gebouwen en werken op het verkochte ten opzichte van aangrenzende percelen van verkoper

Partijen vestigen bij deze, ten behoeve van elk van de tot het verkochte behorende terreinen en de daarop geprojecteerde gebouwen als heersende erven en ten laste van percelen kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie F, nummers 1872 en 1870, eigendom van verkoper, als dienende erven, erfdiensbaarheden inhoudende de verplichting voor de eigenaar(s) van de dienende erven om de situatie waarin de op de heersende erven geprojecteerde gebouwen zich na realisatie zullen bevinden te dulden, waaronder mede - doch niet uitsluitend - begrepen het bouwen, hebben en houden van gebouwen en werken in, op, onder, boven en over het dienende erf, bouwkundige vereniging daaronder mede begrepen, overeenkomstig de aan koper verleende casu quo nog te verlenen bouw- of omgevingsvergunning met betrekking tot het verkochte.

Onder deze erfdiensbaarheden zijn uitdrukkelijk - doch niet uitsluitend - begrepen de tot bedoelde gebouwen behorende terrassen/vlonders, welke mogelijk (deels) op en boven het dienende erf worden gerealiseerd en waarvan de funderingen met aanbehoren deels in en op het dienende erf zullen worden aangebracht. Die terrassen/vlonders met funderingen en aanbehoren zullen door horizontale natrekking, als bedoeld in artikel 5:20, lid 1, sub e, van het Burgerlijk Wetboek, in eigendom toebehoren aan de eigenaars van de desbetreffende gebouwen waarbij die terrassen/vlonders met funderingen behoren.

Voorzover deze erfdiensbaarheden betrekking hebben op gemelde terrassen/vlonders met funderingen en aanbehoren gelden de navolgende voorwaarden:

- a. De erfdiensbaarheden beperken niet de bevoegdheid van de eigenaar(s) van het dienende erf tot het uitvoeren van (onderhouds)werkzaamheden aan het dienende erf, ook indien die (onderhouds)werkzaamheden gepleegd worden aan, bij, onder of tussen gemelde terrassen/vlonders met funderingen en aanbehoren.
- b. Indien het voor de uitvoering van de onder a. bedoelde werkzaamheden nodig is dat de terrassen/vlonders, al dan niet inclusief funderingen en aanbehoren, tijdelijk verwijderd worden, dan zijn de daarmee verband houdende kosten voor rekening en risico van de eigenaar(s) van het dienende erf.
- c. De erfdiensbaarheden houden niet in de bevoegdheid van de eigenaar(s) van het heersende erf tot het aanbrengen en/of bevestigen van zaken en werken aan, onder of op de terrassen/vlonders, inclusief funderingen en aanbehoren.
- d. In verband met het behoud van de aan het heersende erf grenzende waterpartij - waarboven de terrassen/vlonders zich bevinden en waarin de funderingen worden aangebracht -, mogen de eigenaar(s) van het heersende erf de leemlaag onder de waterpartij niet aantasten, in welke vorm of mate dan ook. Uitdrukkelijk is het hen niet toegestaan zaken en/of werken in de waterpartij en/of de leemlaag aan te brengen, dan wel de terrassen/vlonders uit te breiden.

Vestiging erfdiensbaarheden: gebouwen en werken op het verkochte

Bij deze worden gevestigd, onder de opschortende voorwaarde dat het verkochte niet meer geheel in één hand is (waaronder mede begrepen de situatie na verkaveling en vervreemding van een kavel), al die erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin de op het verkochte geprojecteerde gebouwen zich na afbouw ten opzichte van elkaar bevinden, wordt gelegaliseerd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels, bedradingen, drainagesystemen, de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door riolering of anderszins, eventuele inbalking en inankering, over- en/of onderbouw, toevoer van licht en lucht, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen, terwijl die erfdienstbaarheden zullen blijven bestaan, ook al mocht een heersend erf door bebouwing, verbouwing of anderszins van aard of bestemming worden veranderd, waardoor verzwaring van de erfdienstbaarheden plaatsvindt.

KWALITATIEVE VERPLICHTING

Partijen komen bij deze de navolgende verplichtingen overeen:

- 1. koper dient te dulden dat van overheidswege openbare voorzieningen worden aangebracht en worden gehouden op, boven en in (de gevel van) de op het verkochte te stichten gebouwen met aanbehoren. Onder bedoelde voorzieningen zijn mede - doch niet uitsluitend - begrepen lichtarmaturen met daarbij behorende bedradingen en voorzieningen, straatnaamborden, verkeersborden en verwijzingsborden en dergelijke.*
- 2. De in lid 1 omschreven verplichting zal als kwalitatieve verplichting, zoals bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, overgaan op al degenen die het verkochte verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte verkrijgen zijn eveneens aan de in lid omschreven verplichting gebonden.*

VOORBEHOUDEN RECHT VAN OPSTAL STADSWARMTE/NUTSVOORZIENINGEN

Inleiding/stadswarmte en andere nutsvoorzieningen

De op het verkochte te stichten gebouwen zullen ondermeer worden aangesloten op 'stadswarmte'. Voorts worden die gebouwen aangesloten op andere nutsvoorzieningen, waaronder elektra. Het staat thans nog niet vast welke partij(en) de leveranties van de stadswarmte en de andere nutsvoorzieningen, alsmede het leidingbeheer, zal/zullen verzorgen.

In verband met de aansluiting van de gebouwen op de stadswarmte en de andere nutsvoorzieningen wordt/worden in het gebouw ruimte(n) bestemd tot technische ruimte(n), zulks ten behoeve van pompinstallaties, transformatoren en andere (technische) installaties en voorzieningen, terwijl in de gebouwen voorts bedradingen, buizen, kabels en leidingen zullen worden aangelegd in de daartoe bestemde schachten en ruimte(n). Thans staat nog niet vast welke ruimte(n) zal/zullen worden aangewezen als technische ruimte(n).

Vestiging recht van opstal

Koper en verkoper zijn overeengekomen een zelfstandig recht van opstal, als bedoeld in de artikelen 5:101 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, te vestigen. Vestiging van dat recht van opstal is bij deze akte geschied doordat verkoper zich bij de onderhavige levering van het verkochte het recht van opstal heeft voorbehouden. Zodra vaststaat welke partij de leveranties en het leidingbeheer zal verzorgen zal verkoper het recht van opstal overdragen aan die betreffende partij(en).

Opstalvoorwaarden

Op het onderhavige recht van opstal zijn de navolgende bepalingen van toepassing:

Definities

- recht van opstal: het hiervoor omschreven zelfstandige recht van opstal als bedoeld in de artikelen 5:101 en volgende van het Burgerlijk Wetboek;
- opstaller: de eigenaar(s) van het recht van opstal;
- eigenaar: de eigenaar(s) van de zaak waarop het recht van opstal is gevestigd, zijnde het perceel kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie F, nummer 1739, 1866, 1868 en 1869, en de daarop geprojecteerde gebouwen en werken, behorende tot het nieuwbouwproject Meerrijk;
- gebouw: de op voormeld perceel geprojecteerde gebouwen en werken;
- ruimten: de (eventuele) ruimte(n) die bestemd is/zijn voor het gebruik door opstaller;
- opstellen: de pompinstallaties, transformators en andere (technische) installaties, met bijbehorende voorzieningen, bedradingen, buizen, kabels en leidingen voor de doorvoer van water, gas en elektriciteit en andere (al dan niet gasvormige) vloeistoffen;
- ingangsdatum: de datum van inwerkingtreding van het recht van opstal, zijnde heden.

Na eventuele splitsing(en) in appartementsrechten van het gebouw is het bestuur van de desbetreffende (hoofd)vereniging van eigenaars bevoegd als eigenaar - in de zin van de onderhavige opstalvoorwaarden - op te treden.

Indien en zodra partijen vaststellen dat er ruimten bestemd zijn/worden voor het gebruik door opstaller, dan zullen opstaller en eigenaar (na eventuele splitsing(en) in appartementsrechten van het gebouw derhalve: opstaller en het bestuur van de desbetreffende (hoofd)vereniging(en) van eigenaars) een tekening opstellen waarop die ruimten zijn weergegeven. Die tekening geldt alsdan als bindend tussen opstaller en eigenaar. Indien opstaller en eigenaar zulks wensen zal bedoelde tekening worden gehecht aan een daartoe strekkende notariële akte, waarvan alsdan een afschrift zal worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register 4.

Artikel 1

Rechten en plichten verbonden aan het recht van opstal

1. Het recht van opstal houdt in de bevoegdheid voor opstaller om in de ruimten pompinstallaties, transformators en andere (technische) installaties, met bijbehorende voorzieningen,

bedradingen, buizen, kabels en leidingen voor de doorvoer van water, gas en elektriciteit en andere (al dan niet gasvormige) vloeistoffen aan te leggen, in eigendom te hebben, te gebruiken, te vervangen, te inspecteren, te verwijderen, in stand te houden en te onderhouden.

2. Het gebruik van de ruimten is exclusief voor opstaller. Eigenaar is voorts bevoegd de ruimten te inspecteren, doch uitsluitend na tijdig schriftelijk verzoek en altijd tezamen met (een vertegenwoordiger van) opstaller.

Het gebruik van de gemeenschappelijke leidingschachten is niet exclusief voor opstaller.

3. Opstaller en door hem in te schakelen derden hebben toegang tot de ruimten, zulks voor het aanleggen, installeren, inspecteren en onderhouden van de opstallen, zulks zonder voorafgaande kennisgeving aan de eigenaar.
4. Bij de uitoefening van zijn bevoegdheden dient de opstaller zorgvuldig te handelen en zoveel mogelijk rekening te houden met de belangen en de wensen van de eigenaar en in het algemeen zo weinig mogelijk hinder en schade veroorzaken.
5. De eigenaar zal zich, ook bij het verlenen van rechten aan derden, onthouden van al datgene waardoor de opstallen gevaar zouden kunnen lopen, alsmede waardoor het functioneren van de opstallen wordt belet, belemmerd of geschaad of waardoor gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of goederen.
6. De opstallen mogen door opstaller worden aangesloten op de toekomstige gebouwen en werken in het nieuwbouwproject 'Meerrijk' waar het gebouw deel van uitmaakt.
7. Opstaller en eigenaar zijn gehouden tot overleg over de planning en voortgang van de bouw van het gebouw casu quo bedoeld nieuwbouwproject. Zij dienen elkaar zodanig te informeren dat beide partijen de werkzaamheden zoveel mogelijk op elkaar kunnen afstemmen.
8. De opstallen dienen te voldoen aan de daartoe van overheidswege gestelde eisen en dienen voorts geschikt te zijn voor het gebruik waartoe zij bestemd zijn.

Artikel 2

Duur van het recht van opstal

Het recht van opstal gaat heden in en is eeuwigdurend, behoudens eventuele beëindiging op de hierna in artikel 9 vermelde gronden, dan wel op andere in de wet genoemd gronden.

Artikel 3

Retributie

Opstaller is geen retributie aan eigenaar verschuldigd.

Artikel 4

Risico. Aflevering

1. Met ingang van de oplevering van de ruimten aan opstaller draagt opstaller het risico van de opstallen. Onder oplevering wordt verstaan het moment dat opstaller de ruimten ter beschikking

gesteld krijgt door eigenaar, zulks ten behoeve van het aanbrengen, installeren en/of inbouwen van de opstallen. Indien opstaller delen van het gebouw en/of de grond onder het gebouw eerder feitelijk in gebruik neemt gaat het risico van de opstallen over op het moment van die feitelijke ingebruikname.

2. Opstaller zal de ruimten aanvaarden in de feitelijke staat, waarin die zich ten tijde van de oplevering zullen bevinden, met dien verstande dat eigenaar er voor zorg dient te dragen dat de ruimten voldoen aan de van overheidswege gestelde vereisten, zulks als vermeld en van toepassing verklaard in de door eigenaar verkregen onherroepelijke bouwvergunning terzake het gebouw, inclusief eventuele wijzigingen, aanvullingen en/of revisies.

Artikel 5

Zakelijke lasten en belastingen

1. Alle zakelijke lasten, die over de opstallen en het gebruik ervan en/of met betrekking tot de ruimten worden geheven of zullen worden geheven, komen vanaf heden voor rekening van opstaller.
2. Wanneer eigenaar belastingen of lasten als in het vorige lid bedoeld, mocht hebben betaald, zal daarvan kennis worden gegeven aan opstaller, die verplicht is binnen een maand nadien het betaalde bedrag aan eigenaar te vergoeden.

Artikel 6

Garanties

1. Eigenaar garandeert opstaller dat het recht van opstal:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;
 - b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheeken of inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met beperkte rechten;
 - d. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen en/of andere bijzondere lasten en beperkingen;alles onverminderd de beperkingen die aan het recht van opstal zijn verbonden krachtens de onderhavige bepalingen en de wet, alsmede onverminderd bijzondere lasten en beperkingen welke zijn gevestigd in het nieuwbouwproject Meerrijk.
2. Voorts garandeert eigenaar dat de ruimten ten tijde van de in artikel 4, lid 1, bedoelde oplevering geheel vrij van huur, pacht en/of andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd zullen zijn; de ruimten zullen ten tijde van de in artikel 4, lid 1, bedoelde oplevering evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden zijn.

Artikel 7

Gebruik

1. Opstaller zal, na oplevering als bedoeld in artikel 4, de ruimten geschikt maken voor het door hem beoogde gebruik en hij zal de ruimten uitsluitend gebruiken overeenkomstig het in artikel 1 bepaalde.
2. Het is opstaller niet geoorloofd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van eigenaar:
 - in het gebruik van de ruimten en/of de opstallen een wijziging aan te brengen;
 - andere (bouw)werken op te richten dan de opstallen, behoudens in het kader van vernieuwing van de opstallen;
 - de opstallen hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk van bestemming te wijzigen, waaronder begrepen slopen;
 - de ruimten mede te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van andere dan de hiervoor in lid 1 omschreven installaties of voorwerpen, waarvan naar het oordeel van eigenaar, gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar uit oogpunt van welstand en milieu te duchten is; een en ander behoudens wijzigingen die in het kader van voortschrijdend inzicht in de techniek noodzakelijk zijn.
3. Eigenaar kan voorwaarden verbinden aan de in lid 2 bedoelde toestemming.
4. Eventueel van derden benodigde toestemmingen en/of vergunningen in verband met de realisering, de aanwezigheid, de verwijdering en het gebruik van de opstallen - in de ruimste zin des woords - dienen door en voor rekening en risico van opstaller te worden aangevraagd en rechtens onaantastbaar zijn verkregen.
5. Opstaller vrijwaart eigenaar voor alle aanspraken voortvloeiende uit de realisering, de aanwezigheid, de verwijdering en het gebruik van de opstallen en is jegens eigenaar gehouden tot vergoeding van schade die eigenaar als gevolg van de realisering, de aanwezigheid, de verwijdering en het gebruik van de opstallen lijdt.

Artikel 8

Overdracht, toedeling, splitsing, onderopstal en verhuur

1. Het recht van opstal kan zonder schriftelijke toestemming van eigenaar:
 - a. worden overgedragen;
 - b. worden toebedeeld;
 - c. worden gesplitst door overdracht of toedeling van het recht van opstal op een gedeelte van de zaak;
 - d. worden gesplitst, worden samengevoegd met een ander recht van opstal of worden gesplitst in appartementsrechten, waaronder tevens te begrijpen het door opstaller verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van de ruimte en/of de opstallen.
2. Opstaller is bevoegd op de ruimte geheel of ten dele het recht van onderopstal te vestigen.

3. *Opstaller is bevoegd de ruimte geheel of ten dele te (onder)verhuren, te verpachten of anderszins aan derden in gebruik te geven.*
4. *Van overgang of overdracht van het recht van opstal moet opstaller binnen een maand na de dag van de overgang of overdracht daarvan aan eigenaar schriftelijk kennis geven met overlegging van de bewijsstukken, waaruit de overgang of overdracht blijkt.*

Artikel 9

Einde recht van opstal

1. *Opzegging.*

- a. *Opstaller is niet bevoegd het recht van opstal op te zeggen, anders dan met de voorafgaande schriftelijke toestemming van hen die een van het recht van opstal afgeleid goederenrechtelijk recht hebben.*
- b. *Eigenaar kan het recht van opstal opzeggen indien opstaller in ernstige mate te kort schiet in de nakoming van zijn verplichtingen.*

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

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

2. *Afstand.*

Eigenaar en opstaller kunnen bij notariële akte, gevolgd door inschrijving van een afschrift of uittreksel van die akte in de openbare registers, afstand doen van het recht van opstal.

3. *Beschikking rechter.*

Het recht van opstal eindigt door een beschikking van de rechter op grond van het bepaalde in artikel 5:97 juncto artikel 5:104 lid 1 Burgerlijk Wetboek.

Artikel 10

Wegneming

1. *Opstaller heeft, zowel tijdens de duur van het recht van opstal als bij het einde daarvan, de bevoegdheid de opstallen - enkel voorzover die door hemzelf of een rechtsvoorganger onverplicht zijn aangebracht - geheel dan wel gedeeltelijk weg te nemen, zulks eerst na schriftelijk verkregen toestemming van eigenaar en mits het gebruik van het gebouw daardoor niet (al dan niet tijdelijk en op geen enkele wijze) wordt aangetast casu quo wordt belemmerd en hij de ruimte(n) direct ná het wegnemen zoveel mogelijk in de oorspronkelijke toestand terugbrengt.*

2. Opstaller heeft bij het einde van het recht van opstal de plicht om, op het eerste hiertoe strekkende verzoek van eigenaar en voor eigen rekening en risico van opstaller, de opstallen weg te nemen en direct na het wegnemen van de opstallen de ruimte zoveel mogelijk in de oorspronkelijke toestand terug te brengen.

Artikel 11

Vergoedingsrecht bij einde recht van opstal

1. Opstaller heeft geen recht op vergoeding van de waarde van de ten tijde van de beëindiging nog aanwezige opstallen, voor zover door hemzelf of een rechtsvoorganger aangebracht of van eigenaar tegen vergoeding van de waarde overgenomen.
2. Eigenaar heeft een retentierecht op hetgeen opstaller mocht hebben afgebroken, totdat hem hetgeen hij uit hoofde van het recht van opstal heeft te vorderen, is voldaan.

Artikel 12

Schadevergoeding

1. Opstaller verplicht zich tot vergoeding van alle aan eigenaar toegebrachte schade die het gevolg is van de door of vanwege opstaller in het kader van het recht van opstal uitgevoerde werkzaamheden en van door breuk, lekkage of anderszins niet (goed) functioneren van de opstallen toegebrachte schade, voorzover het ontstaan van deze schade aan opstaller kan worden toegerekend, dan wel op grond van artikel 6:174 van het Burgerlijk Wetboek voor zijn risico komt; een en ander voorzover de schade niet reeds op een andere wijze is vergoed of weggenomen en voorzover de schade niet een gevolg is van opzet of grove schuld van eigenaar bij tekortkoming in de nakoming van diens verplichtingen jegens opstaller, dan wel in geval van eigen schuld van de eigenaar.
2. Indien schade mocht ontstaan, welke niet volgens de bepalingen van de voorgaande bepalingen is vergoed, omdat die schade ten tijde van de vaststelling van de alsdan uitgekeerde vergoeding(en) niet kon worden voorzien en/of worden bepaald, zal opstaller, op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek, deze schade alsnog vergoeden aan eigenaar, indien en voorzover:
 - a. eigenaar in redelijkheid alles gedaan heeft om de schade te voorkomen of te beperken en aanwezige of redelijkerwijze te verwachten schadeoorzaken terstond aan de opstaller schriftelijk heeft medegedeeld;
 - b. eigenaar het schriftelijke verzoek daartoe bij opstaller heeft ingediend binnen één jaar nadat hij redelijkerwijze van de schade heeft kunnen kennisnemen. De op grond van dit lid te vergoeden schade, voortvloeiende uit een en dezelfde oorzaak, zal met betrekking tot het gebouw grond slechts éénmaal zijn verschuldigd, tenzij bijzondere omstandigheden een andere beslissing rechtvaardigen.

3. *Schade als in dit artikel bedoeld, die naar het oordeel van opstaller ten laste van derden behoort te komen, wordt door opstaller slechts vergoed tegen gelijktijdige cessie van de eventuele rechten van de benadeelde op schadevergoeding door die derden.*

Artikel 13

Niet-nakoming

Eigenaar en opstaller hebben de bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige uit het recht van opstal voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen, dan wel het recht van opstal met inachtneming van het in deze akte en wet bepaalde op te zeggen en/of schadevergoeding te vorderen."