

TK 1029804

LEVERING

bouwnummer * in "The Smith", Gildekwartier te Eindhoven

Heden, *, verschenen voor mij, *mr. Huub Ferdinand Gustave Stroom, notaris te Eindhoven:

1. *
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde, ter uitvoering van na te noemen rechtshandelingen, van:
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, feitelijk te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 08013158, hierna ook te noemen: verkoper,
van gemelde machtiging blijkt uit een onderhandse akte van volmacht welke is gehecht aan een akte houdende de oprichting van een stichting op achttien december tweeduizend vijftientig verleden voor *mij, notaris;

***keuzeblok koper verschijnt in persoon**

2. *
hierna ***tezamen** ook te noemen: koper.

***einde keuzeblok koper verschijnt in persoon**

***keuzeblok koper per onderhandse volmacht**

2. *
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde, ter uitvoering van na te noemen rechtshandelingen, van:
*
hierna ***tezamen** ook te noemen: koper,
van gemelde machtiging blijkt uit een aan deze akte te hechten onderhandse akte van volmacht.

***einde keuzeblok koper per onderhandse volmacht**

***keuzeblok koper per notariële volmacht**

2. *
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde, ter uitvoering van na te noemen rechtshandelingen, van:
*
hierna ***tezamen** ook te noemen: koper,
van gemelde machtiging blijkt uit een akte van volmacht op * voor *mij, notaris, verleden.

***einde keuzeblok koper per notariële volmacht**

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

INLEIDING

Verkoper heeft een woningbouwplan ontwikkeld aan de Visserstraat te Eindhoven, genaamd "**het Gildekwartier**", hierna te noemen: het plan of Project, welk plan omvat de ontwikkeling van een gebouwencomplex bestaande uit vijf gebouwen (waaronder het gebouw "**The Smith**"), een gemeenschappelijk (binnen)terrein, parkeervoorzieningen en bergingen.

het registergoed

Verkoper is – voor zover daarvan in het kader van de hierna vermelde realisatie niet reeds zijn vervreemd – eigenaar van onder meer:

1. de appartementsrechten, elk rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **woning** met toebehoren in het gebouw “The Smith” in het Gildekwartier te Eindhoven, kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G complexaanduiding 8873-A, appartementsindices 245 tot en met 267 (doorlopend), elk uitmakende een onverdeeld aandeel in de gemeenschap zoals hierna in deze akte omschreven;
2. de appartementsrechten, elk rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **parkeerplaats** met toebehoren in voormeld gebouwencomplex, kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G complexaanduiding 8873-A, appartementsindices 31 tot en met 103 (doorlopend), elk uitmakende een onverdeeld aandeel in de gemeenschap zoals hierna in deze akte omschreven;
3. de appartementsrechten, elk rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **berging** met toebehoren in voormeld gebouwencomplex, kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G complexaanduiding 8873-A, appartementsindices 104 tot en met 244 (doorlopend), elk uitmakende een onverdeeld aandeel in de gemeenschap zoals hierna in deze akte omschreven.

voorafgaande verkrijging/appartementensplitsing

- 1 De percelen die zijn betrokken in na te melden splitsingen in appartementsrechten zijn door verkoper in eigendom verkregen:
 - deels (voor wat betreft de percelen 5093, 5094, 2455, 2456 en 8822) door de inschrijving in register hypotheek 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op negentien december tweeduizend vierentwintig in deel 90177 nummer 143, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom, op negentien december tweeduizend vierentwintig verleden voor *mij, notaris;
 - deels (voor wat betreft het perceel 8827) door de inschrijving in register hypotheek 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zestien december tweeduizend vijfentwintig in deel 92774 nummer 75, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom, op zestien december tweeduizend vijfentwintig verleden voor *mij, notaris;
 - deels (voor wat betreft het perceel 8828) door de inschrijving in register hypotheek 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op twee april tweeduizend vijfentwintig in deel 90911 nummer 88, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom, op een april tweeduizend vijfentwintig verleden voor *mij, notaris.
- 2 De vorenbedoelde appartementsrechten zijn vervolgens ontstaan bij een akte van splitsing in appartementsrechten, op negenentwintig december tweeduizend vijfentwintig verleden voor *mij, notaris, bij afschrift ingeschreven in register hypotheek 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op negenentwintig december tweeduizend vijfentwintig in deel 92884 nummer 35, gevolgd door:
 - voor wat betreft de appartementsrechten met indices 7 tot en met 30: een akte van ondersplitsing in appartementsrechten op negenentwintig december tweeduizend vijfentwintig verleden voor *mij, notaris, bij afschrift ingeschreven in register hypotheek 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op dertig december tweeduizend vijfentwintig in deel 92889 nummer 64, en
 - voor wat betreft de appartementsrechten met indices 31 tot en met 244: een akte van ondersplitsing in appartementsrechten op negenentwintig december tweeduizend vijfentwintig verleden voor *mij, notaris, bij afschrift ingeschreven in

register hypotheek 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op dertig december tweeduizend vijftig in deel 92889 nummer 79.

Bij voormelde akten van splitsing werden tevens de reglementen van splitsing vastgesteld. Gemelde reglementen zijn gebaseerd op het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, zoals vastgesteld bij een akte verleden op negentien december tweeduizend zeventien voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op negentien december tweeduizend zeventien in deel 72212 nummer 160, doch voor zover noodzakelijk/wenselijk is dit modelreglement aangevuld en gewijzigd in voormelde akten van splitsing.

Het is aan koper bekend dat hij als appartementseigenaar van rechtswege lid is van de te Eindhoven gevestigde vereniging:

- de te Eindhoven gevestigde vereniging: **“Vereniging van Eigenaars Het Gildekwaartier Ondersplitsing A1 “The Smith”, Verwerstraat Eindhoven”**;
- de te Eindhoven gevestigde vereniging: **“Vereniging van Eigenaars Het Gildekwaartier, Ondersplitsing A6 Parkeergarage, Visserstraat Eindhoven”**.

Hij verbindt zich tot prompte voldoening aan- en naleving van de verplichtingen, welke voor hem als lid van gemelde verenigingen van eigenaars uit de wet, de statuten en eventuele huishoudelijke reglementen der vereniging, alsmede uit het reglement van splitsing voortvloeien, van de inhoud van welke statuten en reglementen hij heeft kennisgenomen.

3. Verkoper staat er voor in dat verkoper thans geen bedragen aan de verenigingen van eigenaars schuldig is en verklaart dat het onderhouds-/reservefonds van de verenigingen van eigenaars nihil bedraagt.

Aangezien verkoper thans de enige bestuurder van de verenigingen is, geldt het vorenstaande als verklaring van het bestuur van de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:122 van het Burgerlijk Wetboek.

publiekrechtelijke beperkingen

Met betrekking tot de registergoederen zijn geen andere besluiten bekend als bedoeld in artikel 2 Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken, dan die welke zijn gepubliceerd in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek, te weten:

- met betrekking tot de percelen 5093 en 5094:
“Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken
Gemeentewet: Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, afschrift)
Betrokken bestuursorgaan Gemeente Eindhoven
Datum in werking 24-10-2023
Afkomstig uit stuk Hyp4 87472/26
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Datum kenbaarheid: 24-10-2023
Ingeschreven op 27-10-2023 om 09:00”
- met betrekking tot de percelen 8827 en 8828:
“Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken
Woningwet: Oplegging last onder bestuursdwang en/of dwangsom dat ook geldt voor rechtsopvolgers
Betrokken bestuursorgaan Gemeente Eindhoven
Datum in werking 27-09-2008

Afkomstig uit stuk Hyp4 78619/186

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 23-09-2008

Ingeschreven op 27-07-2020 om 09:48"

overeenkomsten

1. Verkoper heeft met koper een koopovereenkomst (met eventuele bijbehorende addenda) gesloten met betrekking tot na te melden appartementsrechten met indexnummers *, * en * en met bouwnummer *.
2. Koper heeft met *de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Hurks B.V.**, statutair gevestigd te Eindhoven, feitelijk te 5612 WB Eindhoven, Pastoor Petersstraat 3, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 14632724, in deze akte ook te noemen: de ondernemer, een aannemingsovereenkomst gesloten inzake de bouw van een woning met berging *en parkeerplaats.

planregistratie

Het plan is geregistreerd bij Woningborg N.V., onder planregistratienummer **W-2025-03971-A001**, waarvan blijkt uit een afgegeven waarborgcertificaat, aan partijen genoegzaam bekend.

omgevingsvergunning

Verkoper verklaart dat de omgevingsvergunning, benodigd voor de realisatie van het plan, inmiddels is verleend en onherroepelijk is geworden.

LEVERING

Verkoper heeft blijkens de koopovereenkomst aan koper verkocht, en levert op grond daarvan hierbij aan koper, die heeft gekocht en hierbij aanvaardt*, ieder voor de onverdeelde helft:

**Ter toelichting: deze akte heeft betrekking op:*

- 23 woonappartementen in The Smith (ondersplitsing A1); en
- 23 bergingen en * parkeerplaatsen in de parkeergarage (ondersplitsing A6)

*keuzeblok woningen index 245 t/m 267

*keuze index 245

1. **het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met terras en verdere aanhorigheden gelegen op de begane grond van het gebouw "The Smith", plaatselijk bekend Verwerstraat *137/139, ** ** te Eindhoven, kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G complexaanduiding 8873-A, appartementsindex 245,**
uitmakende het vierhonderdzesendertig/tienduizendste (436/10.000^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit:

*einde keuze

*keuze index 246

1. **het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met terras en verdere aanhorigheden gelegen op begane grond van het gebouw "The Smith", plaatselijk bekend Verwerstraat *137/139, ** ** te Eindhoven, kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G complexaanduiding 8873-A, appartementsindex 246,**
uitmakende het zeshonderdnegenendertig/tienduizendste (639/10.000^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit:

*einde keuze

*keuze index 247

1. **het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met loggia en verdere aanhorigheden gelegen op de begane grond van het gebouw "The Smith", plaatselijk bekend Verwerstraat *137/139, ** ** te Eindhoven, kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G complexaanduiding 8873-A, appartementsindex 247,**

uitmakende het driehonderdachtentachtig/tienduizendste (388/10.000^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit:

***einde keuze**

***keuze index 248**

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met loggia en verdere aanhorigheden gelegen op de begane grond van het gebouw "The Smith", plaatselijk bekend Verwerstraat *137/139, ** ** te Eindhoven, kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G complexaanduiding 8873-A, appartementsindex 248,
uitmakende het driehonderdachtentachtig/tienduizendste (388/10.000^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit:

***einde keuze**

***keuze index 249**

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met loggia en verdere aanhorigheden gelegen op de begane grond van het gebouw "The Smith", plaatselijk bekend Verwerstraat *137/139, ** ** te Eindhoven, kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G complexaanduiding 8873-A, appartementsindex 249,
uitmakende het driehonderdnegenentachtig/tienduizendste (389/10.000^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit:

***einde keuze**

***keuze index 250**

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en verdere aanhorigheden gelegen op de eerste verdieping van het gebouw "The Smith", plaatselijk bekend Verwerstraat *137/139, ** ** te Eindhoven, kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G complexaanduiding 8873-A, appartementsindex 250,
uitmakende het vierhonderdzesentig/tienduizendste (436/10.000^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit:

***einde keuze**

***keuze index 251**

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en verdere aanhorigheden gelegen op de eerste verdieping van het gebouw "The Smith", plaatselijk bekend Verwerstraat *137/139, ** ** te Eindhoven, kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G complexaanduiding 8873-A, appartementsindex 251,
uitmakende het zeshonderdnegenentig/tienduizendste (639/10.000^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit:

***einde keuze**

***keuze index 252**

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met loggia en verdere aanhorigheden gelegen op de eerste verdieping van het gebouw "The Smith", plaatselijk bekend Verwerstraat *137/139, ** ** te Eindhoven, kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G complexaanduiding 8873-A, appartementsindex 252,
uitmakende het driehonderdachtentachtig/tienduizendste (388/10.000^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit:

***einde keuze**

***keuze index 253**

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met loggia en verdere aanhorigheden gelegen op de eerste verdieping van het gebouw "The Smith", plaatselijk bekend Verwerstraat *137/139, ** ** te

Eindhoven, kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G complexaanduiding 8873-A, appartementsindex 253,
uitmakende het driehonderdachtentachtig/tienduizendste (388/10.000^e) onverdeeld
aandeel in de gemeenschap, bestaande uit:

*einde keuze

*keuze index 254

1. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met loggia en verdere aanhorigheden gelegen op de eerste verdieping van het gebouw "The Smith", plaatselijk bekend Verwerstraat *137/139, ** ** te Eindhoven, kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G complexaanduiding 8873-A, appartementsindex 254,
uitmakende het driehonderdnegenentachtig/tienduizendste (389/10.000^e) onverdeeld
aandeel in de gemeenschap, bestaande uit:

*einde keuze

*keuze index 255

1. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en verdere aanhorigheden gelegen op de tweede verdieping van het gebouw "The Smith", plaatselijk bekend Verwerstraat *137/139, ** ** te Eindhoven, kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G complexaanduiding 8873-A, appartementsindex 255,
uitmakende het vierhonderdzesentig/tienduizendste (436/10.000^e) onverdeeld
aandeel in de gemeenschap, bestaande uit:

*einde keuze

*keuze index 256

1. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en verdere aanhorigheden gelegen op de tweede verdieping van het gebouw "The Smith", plaatselijk bekend Verwerstraat *137/139, ** ** te Eindhoven, kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G complexaanduiding 8873-A, appartementsindex 256,
uitmakende het zeshonderdnegenentig/tienduizendste (639/10.000^e) onverdeeld
aandeel in de gemeenschap, bestaande uit:

*einde keuze

*keuze index 257

1. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met loggia en verdere aanhorigheden gelegen op de tweede verdieping van het gebouw "The Smith", plaatselijk bekend Verwerstraat *137/139, ** ** te Eindhoven, kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G complexaanduiding 8873-A, appartementsindex 257,
uitmakende het driehonderdachtentachtig/tienduizendste (388/10.000^e) onverdeeld
aandeel in de gemeenschap, bestaande uit:

*einde keuze

*keuze index 258

1. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met loggia en verdere aanhorigheden gelegen op de tweede verdieping van het gebouw "The Smith", plaatselijk bekend Verwerstraat *137/139, ** ** te Eindhoven, kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G complexaanduiding 8873-A, appartementsindex 258,
uitmakende het driehonderdachtentachtig/tienduizendste (388/10.000^e) onverdeeld
aandeel in de gemeenschap, bestaande uit:

*einde keuze

*keuze index 259

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met loggia en verdere aanhorigheden gelegen op de tweede verdieping van het gebouw "The Smith", plaatselijk bekend Verwerstraat *137/139, ** ** te Eindhoven, kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G complexaanduiding 8873-A, appartementsindex 259,
uitmakende het driehonderdneuentachtig/tienduizendste (389/10.000^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit:

*einde keuze

*keuze index 260

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en verdere aanhorigheden gelegen op de derde verdieping van het gebouw "The Smith", plaatselijk bekend Verwerstraat *137/139, ** ** te Eindhoven, kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G complexaanduiding 8873-A, appartementsindex 260,
uitmakende het vierhonderdzesendertig/tienduizendste (436/10.000^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit:

*einde keuze

*keuze index 261

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en verdere aanhorigheden gelegen op de derde verdieping van het gebouw "The Smith", plaatselijk bekend Verwerstraat *137/139, ** ** te Eindhoven, kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G complexaanduiding 8873-A, appartementsindex 261,
uitmakende het zeshonderddrie/tienduizendste (603/10.000^e) o onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit:

*einde keuze

*keuze index 262

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met dakterras en verdere aanhorigheden gelegen op de derde verdieping van het gebouw "The Smith", plaatselijk bekend Verwerstraat *137/139, ** ** te Eindhoven, kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G complexaanduiding 8873-A, appartementsindex 262,
uitmakende het tweehonderdzevenentachtig/tienduizendste (287/10.000^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit:

*einde keuze

*keuze index 263

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met loggia en verdere aanhorigheden gelegen op de derde verdieping van het gebouw "The Smith", plaatselijk bekend Verwerstraat *137/139, ** ** te Eindhoven, kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G complexaanduiding 8873-A, appartementsindex 263,
uitmakende het driehonderdachtentachtig/tienduizendste (388/10.000^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit:

*einde keuze

*keuze index 264

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met loggia en verdere aanhorigheden gelegen op de derde verdieping van het gebouw "The Smith", plaatselijk bekend Verwerstraat *137/139, ** ** te Eindhoven, kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G complexaanduiding 8873-A, appartementsindex 264,
uitmakende het driehonderdachtentachtig/tienduizendste (388/10.000^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit:

***einde keuze**

***keuze index 265**

1. **het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met dakterras en verdere aanhorigheden gelegen op de vierde verdieping van het gebouw "The Smith", plaatselijk bekend Verwerstraat *137/139, ** ** te Eindhoven, kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G complexaanduiding 8873-A, appartementsindex 265,**
uitmakende het zeshonderddrie/tienduizendste (603/10.000^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit:

***einde keuze**

***keuze index 266**

1. **het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met dakterras en verdere aanhorigheden gelegen op de vierde verdieping van het gebouw "The Smith", plaatselijk bekend Verwerstraat *137/139, ** ** te Eindhoven, kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G complexaanduiding 8873-A, appartementsindex 266,**
uitmakende het tweehonderdachtentachtig/tienduizendste (288/10.000^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit:

***einde keuze**

***keuze index 267**

1. **het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met dakterras en verdere aanhorigheden gelegen op de vierde verdieping van het gebouw "The Smith", plaatselijk bekend Verwerstraat *137/139, ** ** te Eindhoven, kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G complexaanduiding 8873-A, appartementsindex 267,**
uitmakende het tweehonderdzevenentachtig/tienduizendste (287/10.000^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit:

***einde keuze**

***einde sub-keuzes indices**

het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het gebouw "The Smith" (Blok A) omvattende woonruimten met toebehoren gelegen op de begane grond en de eerste tot en met de vierde verdieping en een installatieruimte gelegen op de vijfde verdieping van het Gebouw gelegen in "het Gildekwartier" aan de Visserstraat te Eindhoven, kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G complexaanduiding 8873-A, appartementsindex 1,
uitmakende het eenduizend tweehonderdeenenvijftig/tienduizendste (1.251/10.000^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit
de percelen ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G nummers:

- 5093, groot vijfhonderdtweeëntachtig vierkante meter (582m²);
- 5094, groot duizend tweehonderddrieënzestig vierkante meter (1263m²);
- 2455, groot vierhonderdvierenzestig vierkante meter (464m²);
- 2456, groot zevenhonderdzeven vierkante meter (707m²);
- 8822, groot (ongeveer) duizend zeshonderdachtenveertig vierkante meter (1648m²);
- 8827, groot (ongeveer) zevenhonderdzwintig vierkante meter (720m²);
- 8828, groot (ongeveer) duizend negenhonderddrie vierkante meter (1903m²),
aan welke percelen 8822, 8827 en 8828 voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend,
welke percelen zijn belast met:

- een zakelijk recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, ten behoeve van Stichting WKO Gildekwartier, gevestigd te Eindhoven; en

- een zakelijk recht van onder-opstal als bedoeld in artikel 5:104 lid 2 juncto 5:93 lid 1 Burgerlijk Wetboek, ten behoeve van Voltgoed Energie I B.V., gevestigd te Eindhoven,

***keuzeblok berging indices 189 t/m 220**

2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging, gelegen op eerste verdieping van het Gebouw plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G complexaanduiding 8873-A, appartementsindex 1

uitmakende het achtentwintig/tienduizendste (28/10.000^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit:

het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van ruimten op de begane grond en de eerste verdieping van het Gebouw, bestemd tot parkeergarage en bergingen gelegen in "het Gildekwartier" aan de Visserstraat te Eindhoven, kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G complexaanduiding 8873-A, appartementsindex 6,

uitmakende het eenduizend eenhonderdzestien/tienduizendste (1.116/10.000^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit:

de percelen kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G nummers:

- 5093, groot vijfhonderdtweëntachtig vierkante meter (582m²);
 - 5094, groot eenduizend tweehonderddrieënzestig vierkante meter (1.263m²);
 - 2455, groot vierhonderdvierenzestig vierkante meter (464m²);
 - 2456, groot zevenhonderdzeven vierkante meter (707m²);
 - 8822, groot (ongeveer) eenduizend zeshonderdachtenveertig vierkante meter (1.648m²);
 - 8827, groot (ongeveer) zevenhonderdtwintig vierkante meter (720m²);
 - 8828, groot (ongeveer) eenduizend negenhonderddrie vierkante meter (1.903m²),
- aan welke percelen 8822, 8827 en 8828 voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend,
welke percelen zijn belast met:

- een zakelijk recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, ten behoeve van Stichting WKO Gildekwartier, gevestigd te Eindhoven, en
- een zakelijk recht van onder-opstal als bedoeld in artikel 5:104 lid 2 juncto 5:93 lid 1 Burgerlijk Wetboek, ten behoeve van Voltgoed Energie I B.V., gevestigd te Eindhoven;

***keuzeblok parkeerplaats indices 43, 55 t/m 59 en 63 t/m 68**

3. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen op de begane grond van het Gebouw, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G complexaanduiding 8873-A, appartementsindex 1,

uitmakende het drieëntachtig/tienduizendste (83/10.000^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap als omschreven onder 2.,

***einde keuzeblok parkeerplaats**

hierna tezamen ook te noemen: het verkochte,

door koper te gebruiken als **woning met bergruimte** ***en parkeerplaats** na realisatie van het gebouw, mede in opdracht van koper op basis van voormelde aannemingsovereenkomst.

Partijen geven op grond van artikel 104 Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om de nieuwe percelen te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting. Partijen stellen aan het Kadaster zodanige, door partijen goedgekeurde, gegevens ter beschikking dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat.

KOOPPRIJS, BETALING, KWIJTING

Blijkens de koopovereenkomst bedraagt de door koper aan verkoper verschuldigde koopsom * [REDACTED], inclusief omzetbelasting, omvattende de koopsom en eventuele vergoeding daarover, zoals opgenomen in de koopovereenkomst, welke totale koopsom door koper is voldaan door storting op een rekening van mij, notaris.

Daarnaast is - voor zover per heden verschuldigd - door koper voldaan door storting op een rekening van mij, notaris, bij wijze van verhoging van de koopsom, de vervallen - en door verkoper reeds aan de ondernemer voldane - termijnen van de aanneemsom, inclusief omzetbelasting alsmede verschuldigde rente over de koopsom en/of aanneemsom van het verkochte.

Verkoper verleent koper kwitantie voor deze betaling.

De (overige) termijnen van de aanneemsom worden verschuldigd naarmate de bouw vordert op basis van het bepaalde in de aannemingsovereenkomst.

Betaling van het blijktens de door mij, notaris, te dezen opgestelde nota van afrekening aan verkoper of aan diens op de nota van afrekening vermelde crediteur(en) toekomende, zal eerst plaatsvinden zodra mij, notaris, is gebleken dat de onderhavige overdracht is geschied zonder inschrijvingen in de openbare registers die bij het verlijden van deze akte niet bekend waren.

Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen heden en het moment van betaling, één of enkele werkdagen verstrijken. Het door koper gestorte bedrag houd ik, notaris, voor koper respectievelijk diens hypothecaire financier tot het moment waarop mij, notaris, uit onderzoek in de openbare registers is gebleken dat de overdracht is geschied overeenkomstig het hiervoor bepaalde. Daarna houd ik, notaris, het gestorte bedrag voor verkoper voor zover de gelden blijktens de door mij, notaris, te dezen opgestelde nota van afrekening niet aan anderen toekomen.

Voormelde koopovereenkomst is, voor zover te dezen van belang, gesloten onder de volgende bepalingen:

BEPALINGEN

kosten en belastingen

Artikel 1

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen het kadastrale recht, zijn voor rekening van **verkoper**.
2. Verkoper verklaart dat hij ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968. Het verkochte kwalificeert als bouwterrein in de zin van artikel 11, lid 6, van de Wet op de omzetbelasting 1968, aangezien het verkochte onbebouwde grond betreft die is bestemd om te worden bebouwd met één of meer gebouwen, dan wel als een aanbouw zijnde onroerende zaak waarvan de eerste ingebruikneming nog niet heeft plaatsgevonden. De levering van het verkochte is daarom op grond van artikel 11, lid 1, letter a, ten eerste, van de Wet op de omzetbelasting 1968 van rechtswege aan de heffing van omzetbelasting onderworpen.

leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. Verkoper verklaart bevoegd te zijn tot verkoop en levering van het verkochte.
2. Verkoper is verplicht aan de koper (de gerechtigdheid tot) het verkochte te leveren vrij van huur, pandrechten, hypotheek, beslagen en van inschrijving daarvan, vrij van andere bijzondere lasten en beperkingen dan die welke de koper nadrukkelijk heeft aanvaard.
3. De levering en aanvaarding van het verkochte vindt thans plaats in de huidige staat, als appartementsrecht in een thans bouwrijpe kavel, geëgaliseerd, uitgezet en met de mogelijkheid tot aansluiting op de riolering en andere nutsvoorzieningen.

tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico, aanspraken

Artikel 3

1. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte, met inachtneming van het in de aannemingsovereenkomst bepaalde.
2. Het verkochte komt voor risico van koper vanaf de ondertekening van deze akte, onverminderd hetgeen is bepaald in de aannemingsovereenkomst met de daarop toepasselijke (algemene) voorwaarden.
3. De baten en lasten van het verkochte komen vanaf heden voor risico van koper.
4. Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), gaan hierbij over op koper, zonder dat verkoper ter zake enige vrijwaring verleent. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is tevens verplicht voor zover mogelijk garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

grootte

Artikel 4

1. Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de splitsingstekening(en) aangegeven maat of grootte van de in de splitsing betrokken grond (genoemd in de overwegingen) geeft geen van partijen enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.
2. Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de tekening(en) zoals opgenomen in de verkoopstukken van het Project aangegeven maat en/of grootte van het Project en/of het verkochte zelf geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

milieu

Artikel 5

Verkoper verklaart in aansluiting op het bepaalde in de koopovereenkomst:

1. De bodem zal bij de feitelijke oplevering geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik.
2. Het is hem niet bekend dat in het verkochte ondergrondse tanks, zoals olie- en septic-tanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn, dan wel aanwezig zijn geweest.
3. Hem zijn door daartoe bevoegde instanties geen nog niet uitgevoerde verbeteringen, herstellingen of andere voorzieningen (waaronder begrepen onderzoek- en saneringsbevelen als bedoeld in artikel 55 van de voormalige Wet Bodembescherming, zoals deze gold voor inwerkingtreding van de Omgevingswet), aan het verkochte voorgeschreven noch is een daartoe strekkend voorschrift hem schriftelijk aangekondigd.

aanvaarding koper

Artikel 6

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de lasten en beperkingen omschreven in de koopovereenkomst en de aan de koopovereenkomst gehechte en door partijen ondertekende bijlagen. Met name wordt nog verwezen naar de koopovereenkomst, waarin woordelijk staat vermeld:

"6.6 Koper is verplicht in of op het Verkochte de aanwezigheid van voorzieningen ten algemene nutte te dulden, zoals (en voor zover van toepassing) onder meer de voorzieningen ten behoeve van energie, water, data aansluitingen en tevens te dulden dat daaraan door de daarvoor verantwoordelijke instanties het noodzakelijke onderhoud en herstel wordt gepleegd. Koper dient zich te onthouden van activiteiten op of nabij het Verkochte waardoor schade aan genoemde voorzieningen zou kunnen ontstaan en is jegens de daarvoor verantwoordelijke instanties aansprakelijk voor schade aan die voorzieningen."

BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN/OF BIJZONDERE BEDINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar gemelde akte van hoofdsplitsing (deel 92884 nummer 35), waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

“ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt voor verwezen naar:

- I. voor wat betreft de percelen 8822, 8827 en 8828
 - een akte, overgeschreven in register hypotheek 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Eindhoven) op drieëntwintig januari negentienhonderd zesenvijftig in deel 1324 nummer 69, verleden op twintig januari negentienhonderd zesenvijftig voor P.J. Steensma, destijds notaris te Eindhoven, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:
 - “ 6. Toestanden in strijd met het burendrecht en bestaande werken als ramen, deuren, goten, leidingen en afvoeren blijven gehandhaafd en worden wederkerig ten behoeve en ten laste van de bij deze akte verkochte onroerende goederen als erfdienstbaarheid gevestigd.
 - 7. Ten dienste en ten nutte van het aan de lastgever M.C. van de Kerkhof verkochte onroerend goed en ten laste van de aan de lastgeefster H.F.G. van de Kerkhof en aan de comparant P.J. van de Kerkhof verkochte onroerende goederen en ten dienste en ten nutte van het aan de lastgeefster H.P.G. van de Kerkhof verkochte onroerend goed en ten laste van het aan de comparant F.J. van de Kerkhof verkochte onroerend goed, alles deel van voormeld kadastrale perceel Woensel, Sectie G. nummer 622, wordt gevestigd het recht van voetpad, met recht daarover met kruiwagen, rijwiel of motorrijwiel te gaan van en naar de openbare weg op de thans bestaande wijze.”;
 - een akte, overgeschreven in register hypotheek 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Eindhoven) op negentien november negentienhonderd zesenvijftig in deel 1348 nummer 165, verleden op zesentwintig oktober negentienhonderd zesenvijftig voor H.H. van der Werff, destijds notaris te Geldrop, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:
 - “ Ten behoeve van het verkochte deel wordt gevestigd het recht om de versnijding van de fundering van die muur te leggen op het niet verkochte deel van gemeld nummer 2597.”;
 - een akte, overgeschreven in register hypotheek 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Eindhoven) op drie november negentienhonderd eenenzestig in deel 1514 nummer 40, verleden op twee november negentienhonderd eenenzestig voor L.J.M. Claessens, destijds notaris te Eindhoven, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:
 - “ Ten laste van het bij deze verkochte en ten behoeve van de panden Verwerstraat 133 en 135, met bijbehorende grond, alles deel uitmakende van voormeld perceel kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G nummer 2915, wordt bij deze gevestigd de erfdienstbaarheid van voetpad, omvattende het recht om een rijwiel of ander voertuig aan de hand te leiden, om te komen van de achterzijde van de heersende erven naar de Verwerstraat en omgekeerd, over het thans bestaande pad. Indien koper te eniger tijd mocht overgaan tot afbraak van het pand Verwerstraat 137, dan is hij bevoegd voormeld pad te verleggen langs de zijgevel van het pand Verwerstraat 135, echter onder uitdrukkelijk beding,

dat het pad minstens een meter vijf en twintig centimeter breed moet zijn en dat bij eventuele overbouwing een vrije doorgang tot een hoogte van minstens twee meter moet overblijven.

Bij afbraak van het pand Verwerstraat 137 is de koper verplicht tegen de zijgevel van het pand Verwerstraat 135 een halfsteensmuur aan te bouwen. Koper krijgt dat het recht om, boven voormelde doorgang, tegen de zijgevel van het pand Verwerstraat 135 aan te bouwen en daartoe in die gevel zo nodig in te ankeren en in te kassen, onder verplichting om aan verkopers te vergoeden, de schade welke daardoor eventueel zou ontstaan aan het pand Verwerstraat 135.”;

- *een akte, overgeschreven in register hypotheek 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Eindhoven) op zeven december negentienhonderd zevenenzestig in deel 1791 nummer 25, verleden op zes december negentienhonderd zevenenzestig voor L.J.M. Claessens, destijds notaris te Eindhoven, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:*
 - “ *In laatstbedoelde akte is onder meer het volgende bepaald:
Ten laste van het bij deze akte verkochte” (thans voormeld kadastrale perceel Woensel - G - 3270) “en ten behoeve van de panden Verwerstraat 133 en 135, met bijbehorende grond” (thans voormeld kadastrale perceel Woensel – G – 3279) “allen deel uitmakende van voormeld perceel kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G nummer 2915, wordt bij deze gevestigd de erfdienstbaarheid van voetpad, omvattende het recht om een rijwiel of ander voertuig aan de hand te leiden, om te komen van de achterzijde van de heersende erven naar de Verwerstraat en omgekeerd, over het thans bestaande pad. Indien koper te eniger tijd mocht overgaan tot afbraak van het pand Verwerstraat 137, dan is hij bevoegd voormeld pad te verleggen langs de zijgevel van het pand Verwerstraat 135, echter onder uitdrukkelijk beding, dat het pad minstens een meter vijf en twintig centimeter breed moet zijn en dat bij eventuele overbouwing een vrije doorgang tot een hoogte van minstens twee meter moet overblijven.
Bij afbraak van het pand Verwerstraat 137 is de koper verplicht tegen de zijgevel van het pand Verwerstraat 135 een halfsteensmuur aan te bouwen. Koper krijgt dat het recht om, boven voormelde doorgang, tegen de zijgevel van het pand Verwerstraat 135 aan te bouwen en daartoe in die gevel zo nodig in te ankeren en in te kassen, onder verplichting om aan verkopers te vergoeden, de schade welke daardoor eventueel zou ontstaan aan het pand Verwerstraat 135.”*
 - d. *De panden Verwerstraat 137 en 139 zijn inmiddels afgebroken, terwijl ook het perceel Verwerstraat 135 voor afbraak is bestemd. Daarom kan de hiervoor omschreven erfdienstbaarheid van voetpad geheel komen te vervallen, hetgeen ook van belang is met het oog op de nieuw te stichten opstallen.*

Daarom verklaarde de comparant namens de volmachtgever Sipman bij deze afstand te doen van de hiervoor omschreven erfdienstbaarheid van voetpad ten behoeve van het kadastrale perceel Woensel sectie G nummer 3279, terwijl hij namens de volmachtgever Van der Kas verklaarde deze afstand aan te nemen.

Vervolgens stelde de comparant vast, dat de volmachtgever Van der Kas thans dus bevoegd is om tegen de zijgevel van het pand Verwerstraat 135 aan te bouwen en daartoe in die gevel zo nodig in te ankeren en in te kassen, zonder verplicht te zijn tot het openhouden van enige doorgang,

doch wel onder verplichting om de schade welke daardoor eventueel zou ontstaan aan het pand Verwerstraat 135 te vergoeden.

Voorts verklaarde de comparant namens de beide volmachtgevers bij deze ten laste van het kadastrale perceel Woensel sectie G nummer 3278 en ten behoeve van het kadastrale perceel Woensel sectie G nummer 3279 te vestigen de erfdienstbaarheid om een de op het lijdend erf nieuw te bouwen noord-oostelijke zijgevel (ter plaatse Verwerstraat 137) aan te bouwen en daartoe in die gevel zo nodig in te ankeren en in te kassen, onder verplichting evenwel voor de eigenaar van het heersend erf om de schade, welke daardoor eventueel zou ontstaan aan het nieuw te bouwen pand Verwerstraat 137 te vergoeden.”;

- een akte, overgeschreven in register hypotheek 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Eindhoven) op eenendertig december negentienhonderd vijftien in deel 2469 nummer 32, verleden op eenendertig december negentienhonderd vijftien voor J.J.C. Marks, destijds notaris te Eindhoven, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:
 - “ Bij deze worden voorts gevestigd de volgende erfdienstbaarheden:
 - A. ten laste van het bij deze verkochte gedeelte van het perceel gemeente Woensel, sectie G, nummer 2917 en ten behoeve van het de verkoper in eigendom verblijvende gedeelte: de erfdienstbaarheid tot het hebben en houden van een nooddeur zoals thans aanwezig in de noord-westgevel van het zich op het heersend erf bevindende opstal, met recht van voetpad alleen te gebruiken ingeval van calamiteiten.
 - B. Ten behoeve van het bij deze verkochte en ten laste van de verkoper in eigendom verblijvende gedeelte: het recht van inbalking en inankering in de hiervoor onder A bedoelde muur met inachtneming van de onder A gevestigde erfdienstbaarheid.”;
- een akte, overgeschreven in register hypotheek 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Eindhoven) op negen oktober negentienhonderd negentachtig in deel 8893 nummer 33, verleden op negentwintig september negentienhonderd negentachtig verleden voor mr. H.G.J.M. Ras, destijds notaris te Eindhoven, welke akte werd gerectificeerd bij akte van rectificatie, op zestien februari negentienhonderd negentig verleden voor mr. H.G.J.M. Ras, destijds notaris te Eindhoven, overgeschreven in register hypotheek 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Eindhoven) op zestien februari negentienhonderd negentig in deel 9031 nummer 24, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:
 - “1. Blijkens akte van transport op acht en twintig september negentienhonderd negen en tachtig, verleden voor Meester Hubertus Gerardus Joannes Maria Ras, notaris ter standplaats Eindhoven, is ten behoeve van de komparant sub I. en zijn genoemde lastgeefsters, als gezamenlijk eigenaren van het onroerend goed Verwerstraat 131 te Eindhoven, kadastraal bekend als een gedeelte van het perceel Woensel, sectie G. nummer 4877, en ten laste van een in die akte nader omschreven gedeelte van het perceel Woensel, sectie G. 5095, de navolgende erfdienstbaarheid:
 - Vestiging zakelijk recht. Bij deze wordt gevestigd, verleend en aangenomen ten behoeve van het aan verkoper in eigendom verblijvend gedeelte van voormeld perceel en ten laste van een gedeelte van het perceel bekend als gemeente Woensel, sectie G nummer 5095 (thans eigendom van koper), een zakelijk recht, inhoudende het recht om op

dat gedeelte een aanhangwagen (van een personenwagen) te stallen casu quo te parkeren.

Kosten van onderhoud van het perceelsgedeelte komen gedurende, het bestaan van het zakelijk recht voor rekening van de eigenaar van het heersend erf."

2. *Eerst thans is gebleken dat gemelde erfdienstbaarheid niet juist is omschreven en ook niet juist is aangegeven op een aan die akte gehechte situatietekening*
3. *De erfdienstbaarheid had als volgt moeten worden omschreven:*
Vestiging zakelijk recht.
Bij deze wordt gevestigd, verleend en aangenomen ten behoeve van het aan verkoper in eigendom verblijvend gedeelte van voormeld perceel Woensel G. 4877 en ten laste van een gedeelte van het perceel bekend als gemeente Woensel, sectie G nummer 4622 (thans eigendom van koper), een zakelijk recht, inhoudende het recht om op dat gedeelte een aanhangwagen (van een personenwagen) te stallen casu quo te parkeren.
Kosten van onderhoud van het perceelsgedeelte komen gedurende het bestaan van het zakelijk recht voor rekening van de eigenaar van het heersend erf."

Enzovoort.

"In aanvulling hierop zijn partijen nog overeengekomen:

- A. *De eigenaar van het heersend erf is bevoegd om voor eigen rekening een verankering in bedoeld perceelsgedeelte aan te brengen, waaraan de aanhangwagen kan worden bevestigd.*
 - B. *Het is partijen bekend dat voor de uitoefening van bedoelde erfdienstbaarheid feitelijk gebruik zal dienen te worden gemaakt als doorgang om te komen naar het lijdend erf van de percelen bekend als gemeente Woensel, sectie G. nummers 5097 en 3920.*
Partijen komen reeds nu overeen, dat in het geval de eigenaren de doorgang belemmeren van en naar het lijdend erf, de sub 2. genoemde vennootschap een andere plaats zal aanbieden op zijn terrein aan de Verwerstraat waarop stalling van bedoelde aanhangwagen mogelijk zal zijn."
- II. *een akte van vestiging recht van opstal, op tweeëntwintig december tweeduizend vijftientwintig verleden voor mij, notaris, van welke akte een afschrift is ingeschreven in register hypotheek 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op drieëntwintig december tweeduizend vijftientwintig in deel 92843 nummer 8, en waarin onder meer woordelijk staat vermeld:*

"VESTIGING ZELFSTANDIG RECHT VAN OPSTAL

Ter uitvoering van voormelde overeenkomst tot het vestigen van een recht van opstal, komen eigenaar enerzijds, en de opstalhouder anderzijds, te dezen overeen, dat eigenaar vestigt ten behoeve van de opstalhouder, die hierbij aanvaardt:

het zelfstandig zakelijk recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 en volgende van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van het aanleggen, in eigendom hebben, onderhouden, vervangen en zo nodig verwijderen van een **Warmte- en Koude Opwekkingsinstallatie met bijbehorende inrichting voor transport en distributie van warmte en koeling (bestemd voor ruimteverwarming, -koeling en tapwaterverwarming)** en de daartoe behorende bronnen, pompen, kabels, leidingen en overige voorzieningen, inclusief de installaties in de technische ruimte en het in pandig leidingstelsel naar en tot en met de afleversets in de appartementen/woningen/utiliteiten, alwaar de aansluiting is op de binneninstallatie, alles in de ruimste zin van het woord, inclusief de aan deze installatie ten dienste

staande nutsaansluitingen (voor zover deze geen eigendom zijn van de netbeheerder of een derde), hierna te noemen: "de installatie", op:

de percelen gelegen aan de Visserstraat in Eindhoven, plaatselijk bekend als het Gildekwartier, kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G nummers:

- 5093, groot vijfhonderdtweëntachtig vierkante meter (582m²);
- 5094, groot duizend tweehonderddrieënzestig vierkante meter (1263m²);
- 2455, groot vierhonderdvierenzestig vierkante meter (464m²);
- 2456, groot zevenhonderdzeven vierkante meter (707m²);
- 8822, groot (ongeveer) duizend zeshonderdachtenveertig vierkante meter (1648m²);
- 8827, groot (ongeveer) zevenhonderdtwintig vierkante meter (720m²);
- 8828, groot (ongeveer) duizend negenhonderddrie vierkante meter (1903m²);
- 3946, groot vijfhonderddrieëntwintig vierkante meter (523 m²);
- 2605, groot driehonderdzesenveertig vierkante meter (346 m²);
- 5528, groot driehonderdtweeëndertig vierkante meter (332 m²);
- 5529, groot vijfhonderddertig vierkante meter (530 m²),

aan welke percelen 8822, 8827 en 8828 voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend,

en in de daarop - thans en/of te eniger tijd - aanwezige **bebouwing**,

hierna te noemen: 'recht van opstal'."

Enzovoort.

"BEPALINGEN BETREFFENDE HET RECHT VAN OPSTAL

De vestiging van het recht van opstal (en voormelde erfdienstbaarheid) is geschied onder de volgende bepalingen, welke onderdeel uitmaken van het zakelijk recht van opstal en derhalve mede van toepassing zijn op rechtsopvolgers van partijen:

Duur. Beëindiging. Opzegging

Artikel 1

1. Het recht van opstal is voortdurend (voor onbepaalde tijd) gevestigd, ingaande op heden en niet eindigend door tijdsverloop.
2. De eigenaar kan het recht van opstal tussentijds niet opzeggen.
De opstalhouder kan het recht van opstal tussentijds niet opzeggen.
Het vorenstaande laat afstand van het recht van opstal onverlet, met nadrukkelijke inachtneming van het bepaalde in artikelen 3:81 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek.

Wegneming, vergoeding bij einde recht van opstal

Artikel 2

1. Niettegenstaande mogelijke - andersluidende - afspraken die de opstalhouder mocht maken met een onderopstalhouder/exploitant, geldt tussen de eigenaar en de opstalhouder dat bij het eindigen van het recht van opstal, de opstalhouder conform het bepaalde in artikel 5:105 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek gerechtigd is de installatie met toebehoren en bijbehorende infrastructuur voor haar rekening weg te nemen, mits de grond en/of de daarop aanwezige bebouwing waarin deze zich alsdan bevindt in de daarvoor bestaande toestand wordt teruggebracht.
2. De opstalhouder heeft, mede in verband met de in lid 1 vermelde bevoegdheid tot wegneming van de - onverplicht - aan te brengen installatie, bij het einde van het recht van opstal geen recht op vergoeding van de waarde van nog aanwezige opstallen.
De grondeigenaar en de opstalhouder kunnen nader overeenkomen dat de opstalhouder de installatie niet wegneemt en deze bij het eindigen van het recht van opstal derhalve eigendom wordt van de eigenaar. In dat geval is

grondeigenaar verplicht de waarde van de installatie ten tijde van het eindigen van het recht van opstal aan de opstalhouder te vergoeden.

3. Voor zover in een door de opstalhouder te vestigen recht van onderopstal wordt bepaald dat bij het einde van dat recht van onderopstal een vergoeding in verband met de installatie zal worden betaald, wordt een dergelijke regeling geacht te vallen binnen de reikwijdte van dit recht van opstal en laat deze de in dit artikel geregelde verhouding tussen grondeigenaar en opstalhouder onverlet.

Schade

Artikel 3

De opstalhouder is jegens de eigenaar aansprakelijk voor de door de eigenaar geleden schade, welke het gevolg is van door of vanwege de opstalhouder uitgevoerde werkzaamheden welke betrekking hebben op de installatie met toebehoren en bijbehorende infrastructuur.

Gebruik

Artikel 4

1. *Op grond van het recht van opstal is de opstalhouder gerechtigd tot het voor eigen rekening en risico leggen, hebben, houden, gebruiken, onderhouden en vervangen van de installatie aan te leggen kabels, leidingen en bijbehorende voorzieningen, in al de - in overleg met de eigenaar vast te stellen - daarvoor benodigde gedeelten van de grond en/of de daarop aanwezige bebouwing, in het bijzonder in de daartoe ingerichte ruimte zoals aangeven op de aan deze akte gehechte tekening.*
2. *Het is de opstalhouder niet geoorloofd andere (bouw)werken te realiseren dan de installatie, tenzij in de onderhavige akte uitdrukkelijk anders is bepaald.*

Beperkingen voor Eigenaar

Artikel 5

1. *Zonder schriftelijke toestemming van de opstalhouder, zal de eigenaar geen handelingen verrichten en/of toestaan waardoor de uitoefening van het recht van opstal zal worden belemmerd en/of (het functioneren van) de installatie (met toebehoren en bijbehorende infrastructuur) gevaar zou lopen.
Aan bedoelde toestemming kunnen door de opstalhouder voorwaarden worden verbonden.
Ter vermijding van misverstand of onenigheid wordt nadrukkelijk vastgesteld dat de thans aanwezige en bij wijze van ver-/nieuwbouw beoogde, aan partijen genoegzaam bekende, bebouwing is/wordt toegestaan en wordt geacht geen strijd op te leveren met voormeld voorschrift.*
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 de installatie naar het oordeel van de opstalhouder belemmeren, dan dient de eigenaar (danwel diens rechtsopvolger(s)) deze werken en/of werkzaamheden op eerste aangeven van de opstalhouder onmiddellijk te verwijderen/wijzigen respectievelijk te staken, bij gebreke waarvan de opstalhouder bevoegd is bedoelde werken en/of werkzaamheden te (doen) verwijderen/wijzigen respectievelijk te (doen) staken. Alle kosten verband houdende met bedoelde verwijdering en/of staking zijn voor rekening en risico van de eigenaar casu quo diens rechtsopvolgers.*
3. *De eigenaar dient de opstalhouder dadelijk in te lichten indien:*
 - a. *de eigenaar een dak van de op de grond te enige tijd aanwezige bebouwing wil (laten) herstellen of andere werkzaamheden aan het betreffende dak wil (doen) uitvoeren;*

- b. de eigenaar herstellingen of andere werkzaamheden wil (doen) uitvoeren aan de op de grond te enige tijd aanwezige bebouwing, die van invloed (kunnen) zijn op de gesteldheid, kwaliteit en/of bereikbaarheid van de installatie.*
- 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 de installatie tot gevolg hebben, kunnen deze werkzaamheden niet worden uitgevoerd zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de opstalhouder. Aan deze toestemming kunnen door de opstalhouder voorwaarden worden verbonden.*

Vervreemding recht van opstal, hypotheek

Artikel 6

1. *Zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar en de gemeente Eindhoven, is de opstalhouder niet bevoegd het recht van opstal geheel of gedeeltelijk te vervreemden.*

Onder vervreemding in dit verband wordt mede begrepen een levering in economische zin, splitsing in appartementsrechten, fusie, splitsing en ontbinding alsmede het vestigen van beperkte rechten, met uitzondering van hypotheekrechten (en tevens met uitzondering van daaruit voortvloeiende bevoegdheden).

Bedoelde toestemming kan niet op onredelijke gronden worden onthouden.

2. De in lid 1 bedoelde toestemming is echter niet vereist, en het is de opstalhouder derhalve toegestaan, om een recht van onderopstal te vestigen, mits dit wordt gevestigd:

- a. in verband met een alsdan met de onderopstalhouder of een daaraan gelieerde partij gesloten (exploitatie) overeenkomst inzake de installatie;
- b. onder toekenning van gelijke, of minder verstreckende, rechten en bevoegdheden als die welke de opstalhouder jegens de eigenaar heeft;
- c. voor een **bepaalde duur** of, voor **onbepaalde duur mits** de opstalhouder bevoegd is het recht van onderopstal op te zeggen indien de hiervoor onder a. bedoelde overeenkomst niet tot stand komt danwel definitief eindigt, met dien verstande dat een verlenging, vernieuwing of voortzetting van die overeenkomst – onder gelijkkluidende of vergelijkbare voorwaarden – niet als een beëindiging wordt aangemerkt. In geval van beëindiging van die overeenkomst kan het recht van onderopstal eerst eindigen nadat alle uit die beëindiging voortvloeiende verplichtingen, waaronder begrepen een verschuldigde overnamesom, volledig zijn nagekomen.

Eigenaar sterft (bij voorbaat) in met de vestiging van het recht van onderopstal in de zin van artikel 5:104 lid 2 juncto 5:93 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, zodat het recht van onderopstal bij het einde van het recht van opstal niet teniet zal gaan vanwege het eindigen van het recht van opstal.

Derdenwerking; kwalitatieve verplichting; kettingbeding

Artikel 7

1. *Indien en voor zover een en ander al niet van rechtswege het geval is, beogen de eigenaar en de opstalhouder 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 eigenaar en de opstalhouder 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 de eigenaar en de opstalhouder deze verplichtingen hierbij bij wijze van kettingbeding overeen, zodat bedoelde verplichtingen ook zullen overgaan op diens rechtsopvolgers en aan hen moeten worden opgelegd, zulks - bij overtreding of niet-nakoming daarvan door een partij - op verbeurte ten behoeve van de andere partij van een boete gelijk aan een bedrag ter grootte van vijftigduizend euro (€ 50.000,00), zonder dat daartoe een voorafgaande ingebrekestelling is vereist en overigens onverminderd het recht van die andere partij nakoming te vorderen."

Enzovoort.

"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID GILDEKWARTIER

Voor zover zulks niet reeds voortvloeit uit het recht van opstal, verklaarden partijen voorts bij dezen over te gaan tot het vestigen van de **erfdienstbaarheid** van toegang ten behoeve van voormeld recht van opstal, op de voormelde kadastrale percelen als dienend erf, teneinde de plaatsen en ruimten waar de installatie met toebehoren waarop het recht van opstal betrekking heeft, zowel te voet alsook met enig daartoe geschikt vervoermiddel, te bereiken ten behoeve van beheer, onderhoud, of reparatie/vervanging van de installatie.

Voor de vestiging van de vorenbedoelde erfdienstbaarheid is **geen retributie verschuldigd** en de erfdienstbaarheid is verleend voor onbepaalde tijd.

Voorts geldt dat, zodra een recht van onderopstal ten behoeve van de exploitant van de installatie is gevestigd (onder opschortende voorwaarde van die vestiging), de gerechtigde tot dat recht van onderopstal dezelfde bevoegdheden toekomt als de opstalhouder uit hoofde van de krachtens deze akte gevestigde erfdienstbaarheid. De eigenaar en gebruiker van het dienend erf zijn gehouden het gebruik van de erfdienstbaarheid door de gerechtigde tot het recht van onderopstal op gelijke wijze te dulden als het gebruik door de opstalhouder.

In afwijking van het bepaalde in artikel 5:84 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek blijft de krachtens deze akte gevestigde erfdienstbaarheid dan voortbestaan voor zolang het recht van onderopstal voortduurt, ook indien het recht van opstal eerder eindigt. De erfdienstbaarheid eindigt derhalve eerst op het moment dat zowel het recht van opstal als het daarop gevestigde recht van onderopstal zijn geëindigd."

- III. de door de gerechtigde met de Gemeente Eindhoven gesloten "Anterieure overeenkomst Visserstraat" en bijbehorende allonge, van welke overeenkomst en allonge een kopie aan deze akte is gehecht, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

"Artikel 6A. Semi-openbare (dak)tuin, vestiging zakelijke rechten

6A.1. Partijen komen ten aanzien van de Semi-openbare (dak)tuin het volgende overeen:

- a. Partijen streven ernaar om de Semi-openbare (dak)tuin zoveel als mogelijk open te stellen voor het publiek. Het streven daarbij is dat de Semi-openbare (dak)tuin overdag tenminste vanaf 08:00 uur of als dat later is, vanaf zonsopgang, tot en met 18:00 uur, of als dat eerder is tot zonsondergang geopend is voor publiek. De Semi-openbare (dak)tuin zal in elk geval van zonsopgang tot zonsondergang worden afgesloten.
- b. Indien de Exploitant een melding van overlast ontvangt met betrekking tot de Semi-openbare (dak)tuin, dan zal hij dit melden bij de Gemeente en met haar in overleg treden over handhaving en het treffen van maatregelen ter beperking van die overlast.

- c. De Exploitant heeft het recht om de openstelling van de Semi-openbare (dak)tuin in te perken, indien de naar aanleiding van het overleg getroffen maatregelen als bedoeld onder b. onvoldoende resultaat hebben, zulks uitsluitend naar het oordeel van de Exploitant.
 - d. Partijen zullen bovenstaande afspraken bij notariële akte vastleggen (zakenrechtelijke danwel middels een kwalitatieve verplichting en kettingbeding), uiterlijk binnen een maand na Onherroepelijke Omgevingsvergunning. De kosten zijn voor rekening van Exploitant.
- 6A.2. Partijen zullen na de verkrijging van de Onherroepelijke omgevingsvergunning over en weer bij notariële akte, al zodanige erfdienstbaarheden, rechten van opstal of andere zakelijke rechten vestigen die noodzakelijk zijn om de situatie of beoogde situatie op basis van de Onherroepelijke omgevingsvergunning te waarborgen/formaliseren.”

keuzeblok: NIET opnemen bij appartementsrechten met indexnummers 165, 166, 170, 171, 175, 176, 180, 181 en 185

Enzovoort.

“Artikel 10. Woningbouwcategorieën

10.1 De Exploitant is verplicht om de volgende percentages ten aanzien van woningbouwcategorieën in acht te nemen bij de ontwikkeling en realisatie van het Project:

- maximaal 36% Middeldure koopwoningen van het totale aantal koopwoningen;
- minimaal 42% Middeldure huurwoningen van het totale aantal huurwoningen.

Voor de verdeling wordt verwezen naar het overzicht dat is bijgevoegd als

Bijlage 3.

Zodra het publiekrechtelijk mogelijk is, wordt woningbouwcategorie Middeldure huur als zodanig ook opgenomen in het op het Bouwplan van toepassing zijnde Nieuwe Bestemmingsplan c.q. omgevingsplan en/of andere publiekrechtelijke regelingen. Oe Exploitant erkent dat de Gemeente hiertoe gerechtigd is en stemt hiermee op voorhand in.

Artikel 10.A. Bijzondere bepalingen in geval van Middeldure koopwoningen

- 10.A.1 De Exploitant mag de Middeldure koopwoningen niet “per opbod” verkopen aan de Eindgebruiker(s). De Exploitant dient de Middeldure koopwoningen maximaal voor een (voorafgaand aan de (ver)koop) vastgestelde V.O.N.-prijs rechtstreeks te verkopen en te leveren aan de Eindgebruiker(s).
- 10.A.2 De Exploitant garandeert aan de Gemeente dat het hierna in Artikel 10.A.3 bepaalde woordelijk in de koopovereenkomsten tussen de Exploitant en de Eindgebruiker(s) én de daarop volgende akte(n) van levering wordt opgenomen.
- 10.A.3 De Exploitant zal daartoe de concept-leveringsakte ter controle aan de Gemeente overleggen. Wanneer de Exploitant zich niet houdt aan zijn hiervoor in dit lid omschreven verplichting, is de Exploitant aan de Gemeente onverwijld en zonder enige ingebrekestelling of tussenkomst van de rechter, een éénmalige boete verschuldigd ter hoogte van EUR 100.000,- (zegge: honderdduizend euro) per Middeldure koopwoning, onverminderd het recht van de Gemeente om, in geval van herstelbare niet-nakoming alsnog nakoming te vorderen.
Zelfbewoningsplicht
- 10.A.4 De Exploitant zal een Eindgebruiker verplichten om de Middeldure koopwoning:

- (i) *uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen, en*
 - (ii) *niet aan derden te vervreemden*
 - (iii) *niet geheel of gedeeltelijk te verhuren*
- 10.A.5 *Het bepaalde in Artikel 10.A.4 is niet van toepassing in geval van:*
- a. *een verkoop van de Middeldure koopwoning op voet van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;*
 - b. *een executoriale verkoop van de Middeldure koopwoning;*
 - c. *een schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in Artikel 10.A.7 en 10.A.8.*
- 10.A.6 *Het bepaalde in Artikel 10.A.4 en 10.A.5 vervalt nadat de Eindgebruiker de Woning gedurende drie achtereenvolgende jaren na de gereedmelding van de bouwwerkzaamheden van de Middeldure koopwoning (als bedoeld in het Bouwbesluit) zelf heeft gebruikt.*
- 10.A.7 *De Gemeente zal schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in Artikel 10.A.4 in geval dat de Eindgebruiker ten genoegen van de Gemeente aantoont:*
- a. *verandering van werkkring van de Eindgebruiker op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;*
 - b. *overlijden van de Eindgebruiker of diens partner;*
 - c. *ontbinding van het huwelijk, geregistreerd partnerschap of het notarieel geregistreerde samenlevingsverband van de Eindgebruiker door echtscheiding dan wel beëindiging;*
 - d. *verhuizing indien dit noodzakelijk is in verband met de gezondheid van de Eindgebruiker of een van zijn gezinsleden.*
- 10.A.8 *De Gemeente kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in Artikel 10.A.4 in geval van andere redenen dan hiervoor in 10.A.7 genoemd zijn. Aan deze schriftelijke ontheffing kunnen nadere voorwaarden door de Gemeente worden gesteld.*
- 10.A.9 *De Exploitant zal een boetebepaling op laten nemen in de koopovereenkomst c.q. leveringsakte met betrekking tot een Middeldure koopwoning, inhoudende dat de Eindgebruiker die misbruik maakt van het bepaalde in Artikel 10.A.7, waaronder mede begrepen het opgeven en/of schetsen van onjuiste feiten en/of omstandigheden, een niet voor matiging vatbare contractuele boete verbeurt aan de Gemeente ter hoogte van vijftien procent (15%) van de bij doorverkoop van de Middeldure koopwoning gerealiseerde koopprijs.*

*** einde keuzeblok.**

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

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

Koper aanvaardt uitdrukkelijk die uit de openbare registers kenbare lasten en beperkingen, alsmede die welke voor koper ook uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en die welke voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

KETTINGBEDING / KWALITATIEVE VERPLICHTING VOLTGOED

Verkoper en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Voltgoed Energie I.B.V., statutair gevestigd te Eindhoven, feitelijk te 5656 AE Eindhoven, High Tech Campus 5, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 98179039, hebben op drieëntwintig december tweeduizend vijftientwintig een exploitatieovereenkomst gesloten.

In aansluiting op het daarin in artikel 10.3 bepaalde, wordt bij dezen verwezen naar de tekst van Bijlage 5 behorende bij betreffende exploitatieovereenkomst, die luidt als volgt:

“Overwegingen

Koper is ermee bekend dat:

- *het Verkochte wordt casu quo is aangesloten op een warmtenet (het “**Warmtenet**”), waarbij de demarcatiegrens tussen het Warmtenet en de Binneninstallatie is weergegeven op de als **bijlage 1** aangehechte tekening (“**Demarcatiegrens**”);*
- *alle in het Verkochte (vanuit het Warmtenet gezien) na de Demarcatiegrens aanwezige leidingen en daarmee verbonden toestellen de “**Binneninstallatie**” vormen. Daarbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een vloerverwarmingsverdeler, (douche)mengkraan of radiator, en*
- *voor het betrekken van warmte en/of koude (“**Producten**”) via het Warmtenet een leveringsovereenkomst met bijbehorende bijlagen zoals algemene voorwaarden (“**Leveringsovereenkomst**”) gesloten moet worden met de exploitant van het Warmtenet, of diens rechtsopvolger (“**Exploitant**”), een en ander conform de door Exploitant aan te leveren documenten. Bij het aangaan van onderhavige overeenkomst is Voltgoed Energie I B.V. (KvK-nummer: 98179039) de Exploitant.*

Artikel A – Verplichtingen Warmtenet

1. *Koper is verplicht en verbindt zich tegenover Exploitant per individuele aansluiting op het Warmtenet:*
 - a. *vóór de (op-)levering van het Verkochte een – door Exploitant aan te leveren – Leveringsovereenkomst met Exploitant te sluiten, en*
 - b. *de individuele aansluiting van het Verkochte op het Warmtenet in stand te houden;*
 - c. *de Binneninstallatie conform de verplichtingen daaromtrent in de Leveringsovereenkomst in goede staat te onderhouden en eventuele instructies van Exploitant daaromtrent op te volgen.*
2. *Koper verklaart kennis te hebben genomen van de tekst van de Leveringsovereenkomst en de daarbij behorende bijlagen, en daarmee in te stemmen.*
3. *Het is de Koper niet toegestaan om gedurende de looptijd van de Leveringsovereenkomst:*
 - a. *zelf een installatie voor de opwek en/of levering van een of meer Producten te (doen) realiseren, en*
 - b. *een of meer Producten van een ander dan Exploitant te betrekken.*

Het bepaalde in dit lid 3 laat onverlet de bevoegdheid van Koper om andersoortige warmte- en/of koudevoorzieningen te doen gebruiken, mits ondergeschikt en/of bijkomend (zoals een mobiele airco voor aanvullend incidenteel gebruik bij uitzonderlijk extreem dagen, een kokendwaterkraan of een infraroodpaneel in de badkamer). Ook is het Koper toegestaan om zonnepanelen op het Gebouw aan te brengen voor de opwek van (duurzame elektriciteit).
4. *Indien Koper in gebreke blijft met haar verplichting tot het sluiten van de Leveringsovereenkomst, dan wel in strijd met haar overige verplichtingen één of meer Producten zelf opwekt of betreft van een derde partij, is Koper aan de Exploitant per individuele aansluiting waar de tekortkoming betrekking op heeft een boete verschuldigd ten bedrage van honderd euro (€ 100,00) per dag dat zij in strijd handelt met haar verplichtingen. Het vorenstaande laat het recht van Exploitant, dan wel diens rechtsopvolger(s), op nakoming en/of volledige schadevergoeding op grond van de wet geheel onverlet. De kosten van invordering van de boete zijn eveneens voor rekening van Koper.*
5. *De in lid 1 van dit artikel A genoemde verplichting van Koper is opgeschort, uitsluitend zolang en voor zover Koper heeft voldaan aan haar verplichting uit hoofde van lid 7*

van dit artikel A en de betreffende huurder/gebruiker voldoet en blijft voldoen aan de doorgelegde bepaling als geciteerd in lid 7 van dit artikel A.

6. Koper zal aan Exploitant de gegevens van nieuwe huurders/gebruikers en overige mutaties verstrekken, een en ander binnen de kaders van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (of opvolgende wet- en regelgeving) en daartoe waar nodig – op basis van een door Exploitant aan te leveren model – een verwerkersovereenkomst met Exploitant sluiten.
7. Als Koper (een deel van) het Verkochte niet zelf gebruikt, is zij verplicht om in iedere huur- of (andersoortige) gebruiksovereenkomst de volgende bepaling op te nemen:
“Artikel @@@ – Verplichtingen met betrekking tot het Warmtenet
1. De Onroerende Zaak is aangesloten op een warmtenet (het “**Warmtenet**”) voor de levering van warmte en/of koude (“**Producten**”) waarbij de demarcatiegrens tussen het Warmtenet en de Binneninstallatie is weergegeven op de als **bijlage 1** aangehechte tekening (“**Demarcatiegrens**”);
Alle in de Onroerende Zaak (vanuit het Warmtenet gezien) na de Demarcatiegrens aanwezige leidingen en daarmee verbonden toestellen vormen de “**Binneninstallatie**”. Daarbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een vloerverwarmingsverdelers, (douche)mengkraan of radiator.
2. Gebruiker is verplicht gedurende de looptijd van de onderhavige huur- of gebruiksovereenkomst (“**Overeenkomst**”) de Producten af te nemen tegen de voorwaarden en condities zoals opgenomen in de met de exploitant van het Warmtenet (“**Exploitant**”) te sluiten separate leveringsovereenkomst met bijbehorende bijlagen (“**Leveringsovereenkomst**”). De Leveringsovereenkomst is als **bijlage 2** aan deze Overeenkomst gehecht. Bij het aangaan van de Overeenkomst is Voltgoed Energie I B.V. (KvK-nummer: 98179039) de Exploitant.
3. Gebruiker is verplicht vóórdat zij een aanvang neemt met het gebruik van de Onroerende Zaak, de Leveringsovereenkomst met Exploitant te ondertekenen. Door het ondertekenen van deze Overeenkomst verklaart Gebruiker kennis te hebben genomen van de tekst van de Leveringsovereenkomst en de daarbij behorende bijlagen, en daarmee in te stemmen.
4. Gebruiker is verplicht om de individuele aansluiting van de Onroerende Zaak op het Warmtenet in stand te houden, de Binneninstallatie conform de verplichtingen daaromtrent in de Leveringsovereenkomst in goede staat te onderhouden en eventuele instructies van Exploitant met betrekking tot het vorenstaande op te volgen.
5. Het is Gebruiker niet toegestaan om:
a. in, op, en/of aan de Onroerende Zaak een installatie voor de opwek en/of levering van een of meer Producten te (doen) realiseren, en;
b. ter zake de Onroerende Zaak in welke vorm dan ook een of meer Producten van derden te betrekken of zelf op te wekken.
Het bepaalde in dit lid laat onverlet de bevoegdheid van Gebruiker om andersoortige warmte- en/of koudevoorzieningen te doen gebruiken, mits ondergeschikt en/of bijkomend (zoals een mobiele airco voor aanvullend incidenteel gebruik bij extreem warme dagen, een kokendwaterkraan of een infraroodpaneel in de badkamer).

Artikel B – Kwalitatieve verplichting met kettingbeding

1. Koper zal bij:
 - a. overdracht van het Verkochte of van een gedeelte daarvan; of

- b. bezwaring van het Verkochte of van een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht; of
- c. het verlenen van enig ander gebruiksrecht met betrekking tot het Verkochte of van een gedeelte daarvan,

alle hiervoor vermelde verplichtingen om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van het Warmtenet als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de Exploitant over laten gaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen, terwijl tevens gebonden zullen zijn al degene(n) die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen, alsmede het bepaalde onder 'Overwegingen', 'Artikel A – Verplichtingen Warmtenet' en dit artikel ten behoeve van Exploitant, dan wel diens rechtsopvolger(s), opleggen aan en laten aannemen door diens rechtsopvolger casu quo de beperkt gerechtigde casu quo de gebruiker. Koper is verplicht om binnen veertien (14) dagen na een dergelijke gebeurtenis Exploitant hiervan schriftelijk op de hoogte te stellen en een kopie van de desbetreffende akte te verstrekken.

- 2. Bij tekortkoming in de nakoming van het bepaalde in lid 1 van dit artikel verbeurt Koper per individuele aansluiting waar de tekortkoming betrekking op heeft een direct opeisbare boete aan Exploitant, dan wel diens rechtsopvolger(s), groot tienduizend euro (€ 10.000,00) per overtreding. Het vorenstaande laat het recht van Exploitant, dan wel diens rechtsopvolger(s), op nakoming en/of volledige schadevergoeding op grond van de wet geheel onverlet. De redelijke kosten van invordering van de boete zijn eveneens voor rekening van Koper. Deze boete is niet verschuldigd, indien de Koper het verzuim van de verplichting zoals bedoeld in dit artikel, alsnog binnen één maand, te rekenen vanaf het moment van ontstaan van de tekortkoming, op haar eigen kosten herstelt.
- 3. Indien een rechtsopvolger, beperkt gerechtigde of gebruiker, ondanks het in dit artikel bepaalde, weigert een Leveringsovereenkomst te sluiten of de verplichtingen uit deze kwalitatieve verplichting of dit kettingsbeding niet nakomt, blijft de oorspronkelijke Koper hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen jegens Exploitant, waaronder het aangaan van een Leveringsovereenkomst en de daarmee samenhangende betalingen."

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

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

Door koper en verkoper, te dezen handelend ten behoeve van voormelde vennootschap Voltgoed Energie I B.V., namens welke vennootschap de verschenen persoon hierbij het navolgende bij wijze van derdenbeding 'om niet' bedingt, wordt hierbij overeengekomen om de uit voormeld citaat voortvloeiende verbintenissen zoveel als mogelijk kwalitatieve werking te geven in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, en wel zodanig dat mede gebonden zullen zijn degenen die van rechthebbende een recht van gebruik van de hierna omschreven registergoederen zullen verkrijgen.

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde dat mitsdien, voor zover nog nodig, inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zal plaatsvinden, waardoor die verbintenissen kwalitatieve werking zullen verkrijgen.

KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in de koopovereenkomst tussen hen is overeengekomen.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN/OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

Geen der partijen kan zich ter zake van onderhavige levering nog op enige in de aan deze akte ten grondslag liggende koopovereenkomst opgenomen ontbindende voorwaarde beroepen. Partijen stellen voorts vast dat alle opschortende voorwaarden welke in de aan deze akte ten grondslag liggende koopovereenkomst waren overeengekomen, zijn vervuld casu quo gelden als vervuld.

VOLMACHT HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING(EN)

Verkoper en koper geven volmacht aan mij, notaris, en aan ieder van mijn medewerkers om zo nodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

OVERDRACHTSBELASTING

In aansluiting op het hiervoor in deze akte vermelde verklaar ik, notaris, namens de verkrijger een beroep te doen op artikel 15, lid 1, aanhef en letter a, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. Het verkochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt. Het bepaalde in artikel 15, lid 4, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer is niet van toepassing, zodat ter zake de verkrijging ingevolge deze akte **geen** overdrachtsbelasting is verschuldigd.

SLOTBEPALING: VOORKEURSRECHT OMGEVINGSWET

Tenslotte verklaar ik, notaris, overeenkomstig artikel 9.21 van de Omgevingswet dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen voorkeursrecht is gevestigd.

WOONPLAATSKEUZE

Voor de uitvoering van deze akte in het kader van de kadasterwet, alsmede voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting, wordt door verkoper en koper woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE

is verleden te Eindhoven op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is door mij, notaris, aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen. Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om