

CONCEPT-AKTE VAN LEVERING
(torenwoningen)

Heden, **, verscheen voor mij, mr. *** notaris, gevestigd in de gemeente Eindhoven:

1. ***, kantooradres Parklaan 64, 5613 BH Eindhoven, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: BPD Ontwikkeling B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1 A, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158 en als zodanig deze rechtspersoon vertegenwoordigend;
BPD Ontwikkeling B.V. hierna genoemd: "verkoper"
2. ***;
hierna genoemd: "koper".

Volmacht

Van de volmacht van verkoper blijkt uit een onderhandse stuk, welke aan de op *** voor mr. ***, notaris te Eindhoven, verleden akte is gehecht. Deze volmacht strekt tot het aangaan van na te melden rechtshandelingen.

INLEIDING

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende:

1. Koopovereenkomst/Aannemingsovereenkomst
Verkoper en koper hebben een overeenkomst van verkoop en koop gesloten, waarvan blijkt uit een onderhandse door hen getekende overeenkomst, waarbij verkoper aan koper heeft verkocht, die heeft gekocht, het hierna gemelde registergoed.
Koper heeft daarnaast met de te Son en Breugel gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Huybregts/Relou B.V., hierna te noemen: aannemer, een aannemingsovereenkomst gesloten, waarbij koper (als medegerechtigde in nagemelde gemeenschap) aan aannemer opdracht heeft gegeven het gebouw met aanhorigheden, waarvan het registergoed een aandeel uitmaakt, (af) te bouwen met inachtneming van de omgevingsvergunning(en), akte(n) van splitsing en naar de eisen van goed en deugdelijk werk conform de betreffende technische omschrijving, tekening(en) en voorschriften van overheid en nutsbedrijven en de op de aanneming van toepassing zijnde garantie-/waarborgregeling.
2. Koopsom
De koopovereenkomst is gesloten voor een koopsom van *** inclusief de ter zake

van de levering verschuldigde omzetbelasting, te verhogen met de eventueel reeds vervallen en door aannemer aan verkoper in rekening gebrachte aanneemtermijnen, de ingevolge artikel 4 lid 2 van de koopovereenkomst en artikel 4 lid 4 en 5 van de aanneemovereenkomst verschuldigde vergoedingen en daarover eventueel verschuldigde omzetbelasting.

BETALING EN KWIJTING

Bij het passeren van deze akte is door de koper op de kwaliteitsrekening inzake derdengelden ten name van Pigmans Ras Janssen Notarissen te Eindhoven voldaan een bedrag groot ****, zoals nader gespecificeerd op de aan koper verstrekte afrekening.

Doorbetaling aan verkoper vindt eerst plaats nadat mij, notaris, is gebleken, dat de levering is geschied zonder inschrijvingen die bij het passeren van de akte van levering niet bekend waren met inachtneming van de daarvoor geldende voorschriften. De comparante sub 1, handelend als gemeld, verleent bij deze kwijting voor de betaling van voormelde bedrag.

LEVERING

Ter uitvoering van vorenstaande overeenkomst van koop levert de comparante sub 1, handelend als gemeld, bij deze aan koper, die bij deze aanneemt:

- a. **het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning op de ** verdieping met aanhorigheden en het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken volgens de bestemming daarvan, na afbouw plaatselijk bekend als Melkfabriekstraat 25-*** te Eindhoven, kadastraal bekend als gemeente Stratum sectie E complexaanduiding 7382 appartementsindexnummer A-***,** uitmakende het **** aandeel in de gemeenschap, bestaande uit achtenvijftig (58) woningen gelegen op de vierde tot en met de dertiende verdieping van Toren T2, de entrees, liften en fietsenstalling op de begane grond, de gemeenschappelijke ruimten/gedeelten alsmede de uitsluitend ten behoeve van dit appartementsrecht aanwezige installaties, leidingen en voorzieningen, kadastraal bekend gemeente Stratum sectie E complexaanduiding 7382A appartementsindex 2, welk appartementsrecht uitmaakt het vierduizend eenhonderdtweënzeventig/tienduizendste aandeel (4.172/10.000) aandeel in in de gemeenschap (na afbouw) bestaande uit vierentwintig (24) stadswoningen met bergingen, een stallingsgarage, een binnen-/daktuin en een woontoren bestaande uit een gastenhuis, met ondernemerswoning alsmede achtenvijftig (58) woonappartementen met ondergrond en aanhorigheden, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Stratum sectie E nummer 7361 en 7375, aan welke percelen een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;

***** indien van toepassing**

- b. **het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een**

**stallingplaats in de stallingsgarage en het medegebruik van de
gemeenschappelijke gedeelten en zaken volgens de bestemming daarvan,
kadastraal bekend als Stratum sectie E nummer 7382
appartementenindexnummer A-***,**

uitmakende het **** aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de stallingsgarage op niveau -1 en begane grond, de hellingbaan en toegangen daartoe alsmede de uitsluitend ten behoeve van dat appartementsrecht aanwezige installaties, leidingen en voorzieningen, kadastraal bekend gemeente Stratum sectie E nummer 7382A appartementsindex 3, welk appartementsrecht uitmaakt het achthonderdtweënnegentig/tienduizendste aandeel (892/10.000) aandeel in voormelde gemeenschap;

hierna (tezamen) genoemd "het registergoed" dan wel "het verkochte".

VOORWAARDEN, BEPALINGEN EN BEDINGEN

Verkoper en koper zijn ter zake, voorzover hier van belang, de navolgende bepalingen en bedingen overeengekomen de voorwaarden en bepalingen opgenomen in de tussen de verkoper en de koper gesloten genoemde koopovereenkomst, waaronder met name: FEITELIJKE LEVERING, STAAT VAN HET VERKOCHTE

Artikel 1

De koper aanvaardt het verkochte op heden in de feitelijke staat waarin het zich bevindt, vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten en met inachtneming van het bepaalde in de aannemingsovereenkomst.

JURIDISCHE LEVERING

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper voormeld registergoed te leveren:
 - a. onvoorwaardelijk;
 - b. dat niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. dat niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
 - d. dat niet bezwaard is met erfdienstbaarheden of andere beperkte rechten;
 - e. dat niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst; een en ander voor zover hierna niet uitdrukkelijk anders vermeld.
2. Verkoper heeft koper kennis gegeven van alle hem bekende lasten en beperkingen onder meer uit hoofde van erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen. Koper aanvaardt de uit deze stukken voortvloeiende lasten en beperkingen uitdrukkelijk. Daarnaast aanvaardt koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

VERREKENING ZAKELIJKE BELASTINGEN EN LASTEN

Artikel 3

De zakelijke belastingen en lasten met betrekking tot het verkochte zijn vanaf heden

voor rekening van koper.

VERKLARINGEN VAN VERKOPER

Artikel 4

1. Verkoper garandeert dat hij bevoegd is tot verkoop en levering van het verkochte.
2. Ten aanzien van het verkochte bestaan geen verplichtingen ten opzichte van derden wegens een (wettelijk) voorkeursrecht of optierecht.
3. Het Verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- of (land)herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen

RISICO-OVERGANG

Artikel 5

Het verkochte is vanaf heden voor risico van koper met inachtneming van het bepaalde in de aannemingsovereenkomst.

KOSTEN EN BELASTINGEN

Artikel 6

De kosten, rechten en belastingen verbonden aan deze akte van levering zijn voor rekening van verkoper.

AFWIJKENDE GROOTTE

Artikel 7

Verschil tussen de werkelijke en een eerder opgegeven indicatieve ('circa') maat of grootte van het verkochte geeft geen van partijen enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake

DIVERSEN

Artikel 8

Tussen partijen blijft gelden hetgeen tussen hen vóór het verlijden van deze akte is overeengekomen, alles voorzover daaraan ingevolge deze akte niet reeds is voldaan, dan wel daarvan bij deze akte niet is afgeweken.

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koop-/aannemingsovereenkomst of in door partijen gesloten nadere overeenkomsten die op het verkochte betrekking hebben zijn thans uitgewerkt. Verkoper noch koper kan zich ter zake van deze koop en levering op een ontbindende voorwaarde beroepen.

LIDMAATSCHAP VERENIGING(EN) VAN APPARTEMENTSEIGENAARS

1. Het registergoed maakt deel uit van een appartementencomplex dat bij akte van (hoofd)splitsing op vierentwintig juli tweeduizend drieëntwintig voor mr. Maarten Franciscus Antonius van den Dungen, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Michael Henry Guy Giesbers, notaris te Eindhoven, is gesplitst in vier (4) (onder) appartementsrechten. Van deze akte is op diezelfde dag een afschrift ingeschreven in deel 86946 nummer 13 van register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers. Deze akte van splitsing bevat voorts de statuten van de vereniging van eigenaars genaamd: "Vereniging van Eigenaars De Bloom De Caai te Eindhoven",

gevestigd te Eindhoven.

2. Het appartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Stratum sectie E complexaanduiding 7377A appartementsindex 1 is vervolgens (onder)gesplitst in vierentwintig (24) stadswoningen met bergingen in de stallingsgarage en op de begane grond bij akte van (onder-)splitsing op vierentwintig juli tweeduizend drieëntwintig voor genoemde notaris Van den Dungen verleden. Van deze akte is op diezelfde dag een afschrift ingeschreven in deel 86946 nummer 15 van register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers. Deze akte van splitsing bevat voorts de statuten van de vereniging van eigenaars genaamd: "Vereniging van Eigenaars Stadswoningen De Bloom De Caai te Eindhoven", gevestigd te Eindhoven.
3. Het appartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Stratum sectie E nummer 7377A appartementsindex 3, is vervolgens (onder)gesplitst in vijfentachtig (85) appartementsrechten bij akte van (onder-)splitsing op vierentwintig juli tweeduizend drieëntwintig voor genoemde notaris Van den Dungen verleden. Van deze akte is op diezelfde dag een afschrift ingeschreven in deel 86946 nummer 17 van register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers. Deze akte van splitsing bevat voorts de statuten van de vereniging van eigenaars genaamd: "Vereniging van Eigenaars Stallingsgarage De Bloom te Eindhoven", gevestigd te Eindhoven.

De hiervoor omschreven splitsingen zijn vervolgens opgeheven bij akte opheffing ondersplitsingen en hoofdsplitsing, op eenendertig oktober tweeduizend drieëntwintig verleden voor mr. M.H.G. Giesbers, notaris gevestigd in de gemeente Eindhoven, bij afschrift ingeschreven in voormeld register Hypotheken 4 op dezelfde dag in deel 87491 nummer 152. Gemelde akte opheffing ondersplitsingen en hoofdsplitsing is verbeterd door inschrijving op zeven november tweeduizend drieëntwintig van het afschrift van een proces-verbaal van ambtshalve verbetering in voormeld register Hypotheken 4 in deel 87542 nummer 175, welk proces-verbaal is verleden voor mr. M.H.G. Giesbers, notaris gevestigd in de gemeente Eindhoven op zeven november tweeduizend drieëntwintig.

Daarna heeft hersplitsing plaatsgevonden bij akte van hoofdsplitsing op tien november tweeduizend drieëntwintig verleden voor genoemde notaris Giesbers, bij afschrift ingeschreven op dertien november tweeduizend drieëntwintig in register Hypotheken 4 deel 87569 nummer 142. Hierbij is de complexaanduiding gewijzigd in 7382A.

Vervolgens hebben er drie ondersplitsingen plaatsgevonden:

- aangaande de stadswoningen (appartementsrecht 1) bij akte van ondersplitsing op tien november tweeduizend drieëntwintig verleden voor genoemde notaris Giesbers, bij afschrift ingeschreven op dertien november tweeduizend drieëntwintig in register Hypotheken 4 deel 87569 nummer 139;
- aangaande de torenwoningen (appartementsrecht 2) bij akte van ondersplitsing op

tien november tweeduizend drieëntwintig verleden voor genoemde notaris Giesbers, bij afschrift ingeschreven op dertien november tweeduizend drieëntwintig in register Hypotheken 4 deel 87569 nummer 141;

- aangaande de stallingsgarage (appartementsrecht 3) bij akte van ondersplitsing op tien november tweeduizend drieëntwintig verleden voor genoemde notaris Giesbers, bij afschrift ingeschreven op dertien november tweeduizend drieëntwintig in register Hypotheken 4 deel 87569 nummer 140.

Bij gemelde akten van splitsing zijn onder enkele wijzigingen en toevoegingen van toepassing verklaard het door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie vastgestelde modelreglement bij splitsing in appartementsrechten 2017, opgenomen in een akte op negentien december tweeduizend zeventien verleden voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers op negentien december tweeduizend zeventien in register Hypotheken 4 in deel 72212 nummer 160 alsmede het modelreglement van ondersplitsing, opgenomen in een akte die op zes juni tweeduizend achttien is verleden voor genoemde notaris Kolster, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers op zeven juni tweeduizend achttien in register Hypotheken 4 in deel 73341 nummer 90.

Door de levering van het appartementsrecht houdt het lidmaatschap van de verkoper van de vereniging(en) van rechtswege op en wordt de koper van rechtswege lid van deze vereniging(en). Partijen verplichten zich jegens elkaar om de bestuurder van de vereniging(en) van deze levering onverwijld in kennis te stellen. Het lidmaatschap van de vereniging(en) is vanaf de datum van aflevering voor rekening en risico van de koper. Aanspraken op reservefondsen en andere voorzieningen of reserves van de vereniging(en) zijn in de koopovereenkomst en de koopprijs begrepen doch aangezien de vereniging(en) kortgeleden is (zijn) opgericht bestaan deze nog niet. Ook zijn de servicekosten nog niet vastgesteld. Koper heeft kennisgenomen van de inhoud van de akte(n) van splitsing met bijbehorend Algemene Reglement.

TITEL VAN AANKOMST

Het registergoed is door verkoper (afkomstig uit het destijds bestaande perceel Stratum sectie E nummer 2000) oorspronkelijk in eigendom verkregen door de inschrijving in deel 72066 nummer 131 van register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vier december tweeduizend zeventien van een afschrift van een akte van levering, welke akte, houdende kwijting voor het betalen van de koopsom, op een december tweeduizend zeventien is verleden voor Mr. M.G. Rebergen, notaris te Amsterdam. Vervolgens is het registergoed bij voormelde akten van splitsing gesplitst in appartementsrechten, waarna opheffing en hersplitsing heeft plaatsgevonden als hiervoor omschreven, gevolgd door verdeling en levering van (onder meer) het verkochte aan verkoper bij akte van verdeling, eenentwintig november tweeduizend drieëntwintig verleden voor voornoemde toegevoegd notaris Van den Dungen, bij afschrift ingeschreven in voormeld register

Hypotheken 4 deel 87620 nummer 77.

OPSTALRECHTEN

Voormelde percelen kadastraal bekend gemeente Stratum sectie F nummer 7361 en 7375, aan welke percelen een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, zijn bezwaard met een recht van hoofdstal ten behoeve van een zogenaamde WKO installatie met toebehoren met als opstalhouder Stichting WKO De Caai, een stichting, statutair gevestigd te gemeente Eindhoven (feitelijk adres: 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, postadres: 1007 EG Amsterdam, Postbus 51262) en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 90426142 alsmede een recht van onderopstal ten behoeve van Eteck Warmte Holding B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Waddinxveen (feitelijk adres: 2275 AZ Voorburg, Stationsplein 6, 2275 AZ postadres: 2270 AA Voorburg) en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 58336818, blijkens akten op eenendertig oktober tweeduizend drieëntwintig verleden voor Mr. Niesje van Dijk, notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven in voormeld register Hypotheken 4 deel 87501 nummers 14 en 16.

Voormelde percelen kadastraal bekend gemeente Stratum sectie F nummer 7361 en 7375, aan welke percelen een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, zijn daarnaast bezwaard met een recht van opstal betreffende nutsvoorzieningen met toebehoren, tevens houdende een erfdienstbaarheid, met als opstalhouder de statutair te 's-Hertogenbosch (feitelijk adres: Magistratenlaan 116, 5223 MB 's-Hertogenbosch, postadres: Postbus 856, 5201 AW 's-Hertogenbosch) gezetelde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Enexis Netbeheer B.V., ingeschreven in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel onder nummer 17131139 blijkens akte verleden op eenendertig oktober tweeduizend drieëntwintig voor genoemde notaris Van Dijk, bij afschrift ingeschreven in voormeld register Hypotheken 4 deel 87501 nummer 15.

ERFDIENSTBAARHEDEN/OPSTALRECHTEN/LASTEN/BEPERKINGEN

Met betrekking tot het Registergoed zijn geen lasten en beperkingen bekend behoudens:

1. een aanwijzing van het verkochte als gemeentelijk monument blijkens de inschrijving in voormeld Register Hypotheken 4 deel 78621 nummer 2;
2. de navolgende erfdienstbaarheden en verplichtingen vermeld in voormelde aankomsttitel (72066/131), te weten:

“ERDIENSTBAARHEDEN EN VERPLICHTINGEN

Terzake wordt verwezen naar na voormelde aankomsttitel, waarin staat vermeld:

“ 5.2. Koper is bekend met het bepaalde voorkomende in de akte van levering, op dertig maart negentienhonderdvijfenvijftig verleden voor J.A. Govers, destijds notaris in Eindhoven, waarvan een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op dertig maart

negentienhonderdvijfenvijftig in register Hypotheken 4, deel 1301, nummer 110 (vestiging Eindhoven), luidende:

“De comparanten verklaarden dat voorschreven koopovereenkomsten zijn geschied onder de navolgende bepalingen en bedingen:”

Enzovoorts.

“6. De Gemeente draagt zorg, dat het terrein, gelegen langs de Kanaaldijk Zuid, hetwelk blijkens het vorenstaande door de Gemeente aan de Vereniging in eigendom is overgedragen, bereikbaar zal zijn vanaf toegangswegen, die bestraat zijn en voorzien zijn van bedrijfsleidingen, zodat aansluitingen ter plaatse op de normale wijze van de gemeentelijke leidingen af kunnen geschieden.”

Enzovoorts

“10.2. Mocht blijken dat de milieukundige toestand een andere is dan die Koper voor ogen staat, dan zal zulks nimmer aanleiding zijn tot ontbinding van de Koopovereenkomst of de in deze akte verwoorde overeenkomst van levering en evenmin tot betaling van enige schadevergoeding of tot enigerlei verrekening, of tot welke aanspraak jegens de Verkoper ook. De hiervoor opgenomen verplichting om Verkoper niet aan te spreken in verband met de milieukundige toestand van het Verkochte zal tevens gelden voor rechtsopvolgers van Koper in enige goederenrechtelijke gerechtigheid tot het Verkochte en mede gebonden zullen zijn degenen die van Koper of diens rechtsopvolgers een recht tot gebruik van het Verkochte krijgen. Sprake is van een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek jegens Verkoper.

Bij iedere overdracht of overgang – geheel of gedeeltelijk – van het Verkochte zal de verplichting om Verkoper niet aan te spreken in verband met de milieukundige toestand van het Verkochte bovendien uitdrukkelijk ten behoeve van Verkoper aan de verkrijger dienen te worden opgelegd en namens Verkoper te worden aanvaard, zulks op straffe van een direct en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare geldboete groot een miljoen driehonderdtienduizend euro (EUR 1.310.000,--).”

Verkoper verklaarde - voor zoveel nodig - voorschreven bijzondere bepalingen aan de koper op te leggen, die verklaarde deze te kennen en zich tot nakoming daarvan bij deze te verbinden, welke verbintenis van koper door verkoper, voor zich en vrijwillig waarnemende de belangen van belanghebbenden, bij dezen wordt aangenomen.

3. de navolgende erfdienstbaarheden en verplichtingen vermeld in een akte van levering op dertig december tweeduizend twintig verleden voor Mr. M.H.G. Giesbers, notaris te Eindhoven, bij afschrift ingeschreven in voormeld register Hypotheken 4 deel 80232 nummer 34, waarin woordelijk staat vermeld:

“TE VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEID II

Ter uitvoering van het dienaangaande overeengekomene in de koopovereenkomst wordt bij dezen verleend en aangenomen, over en weer ten behoeve en ten laste van het bij dezen verkochte, kadastraal bekend gemeente Stratum sectie E nummer 7239

en 7240 en de omliggende perceel behorende tot het voormalige Campinaterrein Eindhoven, thans kadastraal bekend gemeente Stratum sectie E nummer 7238, de erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden en zullen bevinden na de renovatie/herontwikkeling van het verkochte door koper en de herontwikkeling van het Campinaterrein door verkoper blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, alsmede kabels ten behoeve van telecommunicatie en andere aansluitingen, de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door rioleringswerken als anderszins, eventuele inbalking, inankering en overbouw, toevoer van licht en lucht; zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen; deze erfdienstbaarheden zullen niet geacht worden te zijn verzwaaard door bebouwing of verandering van aard of bestemming der heersende erven.

4. de navolgende erfdienstbaarheden en verplichtingen vermeld in de akten van levering aangaande torens T3 en T5 verleden op eenendertig maart tweeduizend tweeëntwintig voor genoemde notaris Giesbers, ingeschreven in register Hypotheken 4 deel 83931 nummer 171 en nummer 174, waarin woordelijk staat vermeld:

“TE VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEDEN EN VERPLICHTINGEN

Partijen zijn in aanvulling op het bepaalde in de Koopovereenkomst nog overeengekomen de navolgende erfdienstbaarheden te vestigen. Ter uitvoering van deze overeenkomst worden bij dezen verleend en aangenomen over en weer ten behoeve en ten laste van het bij dezen verkochte, de ondergrond kadastraal bekend gemeente Stratum sectie E nummer 7338 en de omliggende gronden behorende tot het voormalige Campinaterrein Eindhoven en nog in eigendom bij Verkoper, thans kadastraal bekend gemeente Stratum sectie E nummer 7336, de erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden en zullen bevinden na de afbouw van Toren 5 en de herontwikkeling van de omliggende gronden en het Campinaterrein door verkoper blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, leidingen (onder meer ten behoeve van distributie van warmte en koude en anderszins), alsmede kabels ten behoeve van telecommunicatie en andere aansluitingen, de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door rioleringswerken als anderszins, eventuele inbalking en inankering, overbouwingen en dan met name van balkons onderdeel uitmakende van Toren 5 toevoer van licht en lucht; zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen; deze erfdienstbaarheden zullen niet geacht worden te zijn verzwaaard door bebouwing of verandering van aard of bestemming der heersende erven.”.

en

“TE VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEDEN EN VERPLICHTINGEN

Partijen zijn in aanvulling op het bepaalde in de Koopovereenkomst nog

overeengekomen de navolgende erfdienstbaarheden te vestigen. Ter uitvoering van deze overeenkomst worden bij dezen verleend en aangenomen over en weer ten behoeve en ten laste van het bij dezen verkochte, de ondergrond kadastraal bekend gemeente Stratum sectie E nummer 7337 en de omliggende gronden behorende tot het voormalige Campinaterrein Eindhoven en nog in eigendom bij Verkoper, thans kadastraal bekend gemeente Stratum sectie E nummer 7336, de erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkander bevinden en zullen bevinden na de afbouw van Toren 3 en de herontwikkeling van de omliggende gronden en het Campinaterrein door verkoper blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, leidingen (onder meer ten behoeve van distributie van warmte en koude en anderszins), alsmede kabels ten behoeve van telecommunicatie en andere aansluitingen, de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door rioleringswerken als anderszins, eventuele inbalking en inankering, overbouwingen en dan met name van balkons onderdeel uitmakende van Toren 3, toevoer van licht en lucht; zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen; deze erfdienstbaarheden zullen niet geacht worden te zijn verzwaard door bebouwing of verandering van aard of bestemming der heersende erven.”

5. de erfdienstbaarheden vermeld in de akten van hoofd- en ondersplitsing.

WKO-SYSTEEM/KETTINGBEDING

In de koopovereenkomst is het volgende bepaald:

“Artikel 28 Warmte- en koudeopslag installatie (WKO)

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het Verkochte is/wordt aangesloten op een warmte- en koudeopslag installatie (WKO) ten behoeve van ruimteverwarming, ruimtekoeling en warm tapwater. De WKO bestaat onder meer uit een warmtenet, in pandig leidingstelsel en individuele aansluitingen tot en met de warmtepomp in de woningen. Voor het betrekken van de producten en de huur van de individuele warmtepomp verplicht Koper zich ertoe een separate leverings- en leegstandsovereenkomst met de daarbij behorende bijlagen te sluiten met de exploitant. Warmte- en koudeopslag installatie en de warmtepomp zijn/worden eigendom van de exploitant in verband waarmee de grond en/of de ruimte(s) voor de opstelling van de WKO, warmtepomp en het ruimtebeslag voor leidingen zowel binnen als buiten het Verkochte aan de exploitant om niet ter beschikking zijn/worden gesteld waarbij ten behoeve van de exploitant een zelfstandig recht van (onder)opstal en daar waar noodzakelijk erfdienstbaarheden zijn/worden gevestigd. Het is Koper niet toegestaan om gedurende de looptijd van de leverings- en leegstandsovereenkomst zelf een additionele installatie voor warmte en koude te (doen) realiseren dan wel producten van een ander dan de exploitant te betrekken.”

Terzake wordt voorts nog verwezen naar de realisatieovereenkomst die door verkoper met Eteck Warmte Holding is gesloten en dan met name het daarin gestelde in artikel 9

en de bijlage 12. luidende:

“Kettingbeding

A.1 Ter zake van elke eenheid (hierna: “Unit”), zijnde een ruimte met een Aansluiting (grondgebonden woning, appartement of commerciële ruimte), geldt de volgende verplichting: de koper van de desbetreffende Unit (“Koper”) is verplicht om gedurende de exploitatieperiode met de exploitant van de Energievoorziening, dan wel diens rechtsopvolger(s) (hierna “Exploitant”), een leveringsovereenkomst of leverings- en huurovereenkomst (hierna: leveringsovereenkomst) (inclusief door Exploitant gehanteerde algemene voorwaarden) te sluiten voor de levering van warmte, koude en warm tapwater.

A.2. Koper is verplicht om bij iedere overdracht van een Unit, alsmede bij de vestiging van een zakelijk recht daarop, niet zijnde een hypotheekrecht, door middel van een kettingbeding aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen de verplichting om:

- (i) onverwijld met Exploitant een Leveringsovereenkomst met een looptijd van de Exploitatieperiode te sluiten, en*
- (ii) gedurende de looptijd van de Leveringsovereenkomst niet zelf een additionele warmte en/of koude-installatie te doen realiseren dan wel bronenergie en/of warmte en koude van een ander dan Exploitant te betrekken.*

Koper zal gedurende de Exploitatieperiode geen Bronenergie en/of Warmte en Koude van andere exploitanten (laten) betrekken dan van Exploitant. Koper heeft voorts de verplichting om de benodigde Bronenergie en/of Warmte en Koude niet op een andere wijze dan door de Levering van Exploitant te verkrijgen.

A.3 Indien Koper (een deel van) de Unit verkochte niet zelf zal gebruiken, is Koper verplicht om in iedere huur of gebruiksovereenkomst die hij aangaat aan de desbetreffende huurder of gebruiker de verplichting op te leggen om een Leveringsovereenkomst met Exploitant te sluiten. De hiervoor verplichting van Koper tot het sluiten van een Leveringsovereenkomst is opgeschort, uitsluitend zolang en voorzover de huurder/gebruiker een Leveringsovereenkomst heeft gesloten en in stand houdt met Exploitant.

B. De bovenstaande verplichtingen en bepalingen (in artikel A), het in dit artikel B bepaalde dienen door iedere (opvolgende) eigenaar bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het geheel of een gedeelte van een Unit alsmede bij verlening van een beperkt zakelijk genotsrecht op (een deel van) een Unit, in de betreffende akte van vervreemding of vestiging:

- aan de opvolgende eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde te worden opgelegd; en*
- ten behoeve van Exploitant dan wel diens rechtsopvolger(s) of opvolgende exploitant te worden bedongen en aangenomen; alsmede*
- woordelijk in de betreffende akte te worden opgenomen.*

- D. *In geval van niet of niet behoorlijke nakoming - ongeacht of die niet (behoorlijke) nakoming toerekenbaar is of niet - van een van voormelde verplichtingen, verbeurt Koper of beperkt zakelijk gerechtigde casu quo diens rechtsopvolgers die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen aannemen, een zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van twintig duizend euro (€ 20.000,-) alsmede een boete van tweehonderdvijftig euro (EUR 250,-) per dag dat de niet-nakoming voortduurt, ten behoeve van Exploitant. Deze boetebepaling laat de (eventuele) aanspra(a)k(en) van Exploitant tot nakoming en/of schadevergoeding jegens Koper of beperkt zakelijk gerechtigde casu quo diens rechtsopvolgers geheel onverlet.*

VERPLICHTINGEN JEGENS STICHTING DE CAAI

In de koopovereenkomst is het volgende bepaald:

“Artikel 29 Service- en Communityconcept

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het semi-openbaar gebied rondom het Verkochte ter beschikking wordt gesteld aan Koper die, met overige (toekomstige) eigenaren op De Caai, gezamenlijk verantwoordelijk is voor het beheer, onderhoud en het gebruik. Koper verklaart bekend te zijn met de hiervoor bedoelde structuur en regelingen en realiseert zich dat die bepalend zijn voor, en onlosmakelijk verbonden zijn met, het toekomstig gebruik van het Verkochte en dat zich kosten met zich mee brengt.”

VERPLICHTINGEN UIT DE KOOPOVEREENKOMST

Aangaande bijzondere verplichtingen uit hoofde van de koopovereenkomst wordt nog verwezen naar het daarin bepaalde, woordelijk luidende:

“Artikel 27 Parkeervergunning

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het (toekomstige) adres van het Verkochte door de gemeente Eindhoven wordt opgenomen in het POET (parkeren op eigen terrein) overzicht. Eigenaren en bewoners van adressen uit dit overzicht kunnen geen parkeervergunning aanvragen en hebben geen recht op een bezoekersregeling binnen betaald parkeergebieden.”

GARANTIE-/WAARBORGREGELING

De comparante sub 1, handelend als gemeld, verklaarde dat voormeld registergoed deel uitmaakt van een door Woningborg N.V. geregistreerd project onder registratienummer W-2023-0354-A003.

RECTIFICATIEVOLMACHT

De koper verleent bij dezen onherroepelijk volmacht aan de verkoper, speciaal en uitsluitend om voor en namens koper:

- voormelde akte van splitsing alsmede de bijbehorende splitsingstekeningen, indien zulks nodig mocht zijn, te rectificeren, mits hierdoor de omvang van het gebruiksoppervlak en het breukdeel in de gemeenschap, waartoe het appartementsrecht recht geeft, niet wordt gewijzigd;
- voorzover dat nog nodig mocht blijken te zijn al zodanige erfdienstbaarheden en

(opstal-)rechten te vestigen en aan te nemen ten behoeve van nutsbedrijven en/of nutsvoorzieningen en/of waardoor de toestand waarin de tot het complex behorende percelen en de naastgelegen percelen zich thans alsook na voltooiing van de voorgenomen bebouwing ten opzichte van elkaar (zullen) bevinden, blijft gehandhaafd.

De gevolmachtigde is bevoegd om de benodigde akten en verdere stukken te doen opmaken en te ondertekenen en al datgene meer te doen, wat de gevolmachtigde ter uitvoering van de hiervoor omschreven rechtshandelingen noodzakelijk of wenselijk mocht oordelen, alles met de macht van substitutie.

SLOTVERKLARINGEN

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden nog als volgt:

Omzetbelasting/Overdrachtsbelasting

Ter zake van de bij deze akte geconstateerde levering is van rechtswege omzetbelasting verschuldigd, terwijl koper ter zake van de verkrijging een beroep doet op het bepaalde in artikel 15 lid 1 letter a. van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien het betreft een verkrijging krachtens levering ter zake waarvan van rechtswege omzetbelasting verschuldigd is, maar het registergoed niet als bedrijfsmiddel is gebruikt en/of koper de omzetbelasting niet geheel of gedeeltelijk in aftrek kan brengen.

Woonplaatskeuze

Ter zake van de uitvoering van de Koopakte en levering, waaronder begrepen de fiscale gevolgen daarvan, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte, thans Parklaan 64 te Eindhoven.

SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken comparanten is door mij, notaris, aan de hand van het daartoe bestemde documenten vastgesteld.

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te Eindhoven op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld. Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en een toelichting daarop door mij notaris aan de comparanten hebben deze verklaard van de inhoud tijdig tevoren te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna door de comparanten en mij, notaris ondertekend om