

## **De Schakel 18, 5651GH EINDHOVEN (46404)**



Recht van opstal



## Beschrijving

het tijdelijke zelfstandig recht van opstal, gevestigd voor de duur van zestien (16) jaren, op een perceel grond eigendom van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Malvern Panalytical B.V., kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie A, nummers 4727 en 4264, respectievelijk groot tienduizend vierhonderdvijfenzeventig vierkante meter (10475 m<sup>2</sup>) en vijfduizend vierhonderdvijfenzestig vierkante meter (5465 m<sup>2</sup>) met de rechten van de opstaller op de zich daarop bevindende opstallen, een fotovoltaïsche installatie bestaande onder meer uit een zonnestroominstallatie, die zonlicht omzet in elektriciteit met bijbehorend (e) omvormers, bekabeling, leidingen, draagstructuren, digitale kilowattuurtellerters, zekeringen, schakel- en meetbord, hekwerken, verlichting en monitoringsinstallatie, aansluiting op de telefoonlijn of internetaansluiting, EAN-aansluiting, alsmede alle andere zaken en constructies die met het voorgaande verband houden met bijbehorende voorzieningen en werken, plaatselijk bekend 5651 GH Eindhoven, De Schakel 18



## Veilinginfo

Status	Vervallen
Veiling	Nederland (internet-only) dinsdag 2 juli 2024
Inzet	dinsdag 2 juli 2024 vanaf 13:30
Afslag	dinsdag 2 juli 2024 vanaf 13:30
Kantoor	Van Hengstum & Stolp Netwerk Notarissen Melkpad 28 1217 KD Hilversum T: 035 624 73 67 F: 035 621 30 65 E: <a href="mailto:notarissen@vhsnotarissen.nl">notarissen@vhsnotarissen.nl</a>
Behandelaar	B. Leenders

## Objectinfo

Woningtype	Recht van opstal
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Soort eigendom	Opstalrecht
Gebruik	Verhuurd

## Kadastrale omschrijving

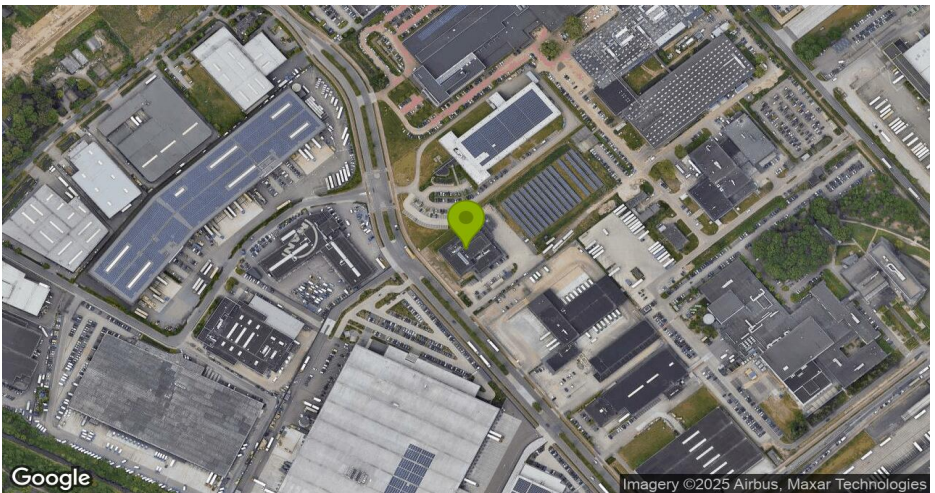
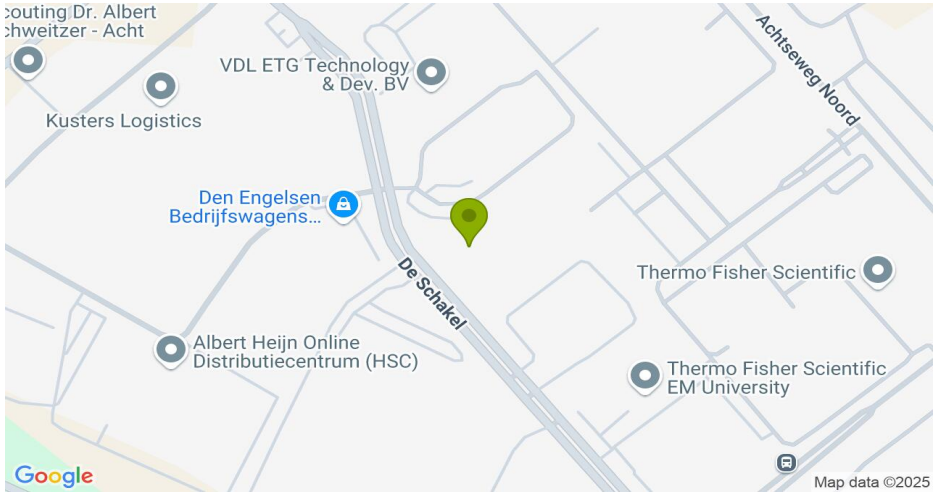
het tijdelijke zelfstandig recht van opstal, gevestigd voor de duur van zestien (16) jaren, op een perceel grond eigendom van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Malvern Panalytical B.V., kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie A, nummers 4727 en 4264, respectievelijk groot tienduizend vierhonderdvijfenzestig vierkante meter (10475 m<sup>2</sup>) en vijfduizend vierhonderdvijfenzestig vierkante meter (5465 m<sup>2</sup>) met de rechten van de opstaller op de zich daarop bevindende opstallen, een fotovoltaïsche installatie bestaande onder meer uit een zonnestroominstallatie, die zonlicht omzet in elektriciteit met bijbehorend(e) omvormers, bekabeling, leidingen, draagstructuren, digitale kilowattuurtellers, zekeringen, schakel- en meetbord, hekwerken, verlichting en monitoringsinstallatie, aansluiting op de telefoonlijn of internetaansluiting, EAN-aansluiting, alsmede alle andere zaken en constructies die met het voorgaande verband houden met bijbehorende voorzieningen en werken, plaatselijk bekend 5651 GH Eindhoven, De Schakel 18



## Financieel

Lasten

Inzetpremie 1%



## Bijlage

46404\_scan huurovereenkomst.pdf

Versie 22 oktober 2018

## Zonnehuur Overeenkomst

### De ondergetekenden:

1. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Malvern Panalytical B.V.** statutair gevestigd te Almelo en kantoorhoudende te Eindhoven (5651 GH) aan De Schakel 18 te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heren J. J. van Rijn en T. A. Mulder, hierna te noemen: '**Huurder**';

en

2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Little Sun Eindhoven B.V.** statutair gevestigd en kantoorhoudende te Amsterdam aan de Amstelveenseweg 500 1081 KL uiteindelijk rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heren P.Y.K. Bijsma en I. Bena, hierna te noemen: '**Verhuurder**';

hierna ook te noemen: '**Partijen**'.

### nemen in aanmerking dat:

- Huurder eigenaar is van het Terrein met de kadastrale aanduidingen WSL01A 4266 G0000 (Perceel 4266) en WSL01A4264 G0000 (Perceel 4264) inclusief het hierop gevestigde pand gelegen te Eindhoven (5651 GH) aan De schakel 18, hierna ook te noemen: het '**Terrein**';
- op een gedeelte van het Terrein met kadastrale aanduiding WSL01A 4266 G0000 zich een open veld van tenminste 7200 m<sup>2</sup> bevindt waarop een '**Zonnestroominstallatie**' zal worden gerealiseerd, hierna ook te noemen: '**het Gehuurde**';
- de Zonnestroominstallatie is gerealiseerd door Verhuurder en hierop ten behoeve van Verhuurder een recht van opstal is gevestigd;
- teneinde te voldoen aan de energiebesparingseisen conform het MJA3-convenant de Huurder de Zonnestroominstallatie wenst te huren van Verhuurder en Verhuurder de Zonnestroominstallatie wenst te verhuren aan Huurder;
- de Zonnestroominstallatie een piekvermogen heeft van 528 kilowattpiek;
- de verwachte energieopwekking over een periode van 16 jaar is 7.198.881 kWh op basis van 1059 zonuren per jaar en rekening houdende met een degradatie van het Zonnestroominstallatie piekvermogen van 0.87% per jaar;
- de werkelijke energieopwekking per jaar kan verschillen afhankelijk van het werkelijke aantal zonuren;
- deze '**Overeenkomst**' van Zonnehuur uitdrukkelijk beoordeeld dient te worden als huurovereenkomst. Partijen beogen met deze Overeenkomst geen leveringsovereenkomst aan te gaan.

### En komen als volgt overeen:

#### Artikel 1. Definities

- **Gehuurde:** de Zonnestroominstallatie die zich bevindt op (een gedeelte van) het Terrein;
- **Huurder:** zoals hierboven bij 'de ondergetekenden' omschreven;
- **Overeenkomst:** deze huurovereenkomst "Zonnehuur" betreffende de huur-verhuur van de Zonnestroominstallatie;
- **Terrein:** het terrein met de kadastrale aanduidingen WSL01A 4266 G0000 (Perceel 4266) en WSL01A4264 G0000 (Perceel 4264) inclusief het hierop gevestigde pand gelegen te Eindhoven (5651 GH) aan De schakel 18 dat in eigendom is van Malvern Panalytical B.V.;
- **Verhuurder:** zoals hierboven bij 'de ondergetekenden' omschreven;

Paraaf Huurder

Pagina 1 van 5  
Paraaf Verhuurder



Versie 22 oktober 2018

- **Zonnestroominstallatie:** de zonnepanelen inclusief alle daarbij behorende onderdelen, zoals montagesysteem, bekabeling, omvormers, de aansluiting op de meterkast en verdeelinrichting, de meetinrichting, behoudens de hoofdmeter.

#### Artikel 2. Zonnestroominstallatie, bestemming

1. Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de Zonnestroominstallatie.
2. De Zonnestroominstallatie zal uitsluitend worden bestemd om door Huurder te worden gebruikt ter opwekking van elektriciteit.
3. Het is Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan de Zonnestroominstallatie te geven dan omschreven in artikel 2 lid 2.

#### Artikel 3. Recht van opstal ten aanzien van de Zonnestroominstallatie

De voorwaarden die zijn overeengekomen in het recht van opstal tussen Huurder en Verhuurder zijn, voor zover niet in strijd met deze Overeenkomst en voor zover deze van toepassing kunnen zijn op deze huur-verhuur verhouding, ook van toepassing op deze Overeenkomst. Expliciet wordt gewezen op de ontbindende voorwaarden opgenomen in artikel 4 lid 1 van het recht van opstal. Deze ontbindende voorwaarde is ook van toepassing op deze Overeenkomst.

#### Artikel 4. Looptijd en einde Overeenkomst

1. De looptijd van deze Overeenkomst is gekoppeld aan de duur van het gevestigde recht van opstal. Deze Overeenkomst vangt aan op de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de bruto productiemeter in werking is getreden. De Overeenkomst eindigt op de momenten zoals bepaald in het gevestigde recht van opstal.
2. Tussentijdse beëindiging van deze Overeenkomst is slechts mogelijk gelijktijdig met de beëindiging van het recht van opstal.
3. Huurder dient na ondertekening van deze Overeenkomst alle noodzakelijke medewerking te verlenen voor de overzetting van de SDE+ beschikking op naam van Verhuurder, zodat deze overzetting is gerealiseerd voordat de Overeenkomst aanvangt.
4. Deze Overeenkomst kan alleen met instemming van Verhuurder worden overgedragen aan een andere Huurder, welke toestemming verhuurder niet op onredelijke gronden zal onthouden. Verhuurder is het bij overdracht toegestaan deze Overeenkomst te herzien en marktconform aan te vullen.

#### Artikel 5. Huurprijs, betalingsverplichting, betaalperiode

1. De huurprijs voor de Zonnestroominstallatie bedraagt op de ingangsdatum op maandbasis €2.365,- exclusief btw. Deze huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari van elk jaar, en voor het eerst het jaar volgende op de commerciële ingebruikname, geïndexeerd, maximaal aan de hand van het geharmoniseerde indexcijfer van de consumentenprijzen (HICP) in Nederland, zoals gepubliceerd door het CBS. De indexatie heeft als basisjaar het jaar van de commerciële ingebruikname van de installatie en de aanpassing volgt het indexcijfer voorafgaande aan het desbetreffende boekjaar. De huurprijs wordt naast indexatie op basis van de HICP jaarlijks aangepast naar de gegarandeerde opbrengst zoals gespecificeerd in lid 6 van dit artikel. Berekend aan de hand van het voortschrijdend gemiddelde van de gemeten aantal zonnuren over de laatste 10 jaar die (uitsluitend) volgt uit KNMI data (Globale straling (in J/cm2) per uurvak van weerstation Eindhoven).
2. De uit hoofde van deze Overeenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betaling dient voor of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft volledig te zijn voldaan door overmaking op de bankrekening van de Verhuurder.
3. Verhuurder garandeert dat de Zonnestroominstallatie een beschikbaarheid heeft van 99%. Met beschikbaarheid wordt bedoeld de mate waarin het systeem conform de systeemspecificaties zou moeten functioneren. De beschikbaarheid wordt als volgt bepaald:

$$\text{Beschikbaarheid} = \frac{\text{Vollasturen} - \text{mogelijk uitval}}{\text{Vollasturen}}$$

Paraaf Huurder:



Pagina 2 van 5  
Paraaf Verhuurder

13





Versie 22 oktober 2018

*Vollasturen*: sommatie van het aantal zonuren van het betreffende jaar die (uitsluitend) volgt uit KNMI-data (Globale straling (in J/cm<sup>2</sup>) per uur vak van weerstation Eindhoven) uitgedrukt in kWh/m<sup>2</sup>. Gemiddelde over laatste 10 jaar 1059 kWh/m<sup>2</sup> per jaar

*Mogelijk uitval*: Sommatie van het aantal zonuren kWh/m<sup>2</sup> waarin het systeem mogelijk niet kan produceren bepaald op 10 vollasturen.

$$0,99 = - \frac{1059 - 10}{1059}$$

4. Het aantal zonuren van het betreffende jaar volgt (uitsluitend) uit KNMI data (Globale straling (in J/cm<sup>2</sup>) per uurvak van weerstation Eindhoven).
5. Het piekvermogen van het systeem bedraagt 528 kilowattpiek op de ingangsdatum van deze Overeenkomst.
6. Indien aan het einde van het boekjaar blijkt dat de beschikbaarheid van 99% niet is gehaald, betaalt Verhuurder aan Huurder een boete die als volgt wordt berekend:

$$- \left( \frac{\text{Werkelijke opbrengst [kWh]}}{\text{Gegarandeerde opbrengst [kWh]}} - \text{beschikbaarheid} \right) \cdot \text{Huurprijs} \{€/\text{jaar}\}$$

*Werkelijke opbrengst*: de werkelijke opgewekte hoeveelheid kWh gemeten door de bruto productiemeter.

*Gegarandeerde opbrengst*:

$$\text{Vollasturen in jaar} \times \left[ \frac{\text{kWh}}{\text{m}^2} \right] \cdot \text{opp. [m}^2\text{]} \cdot \text{efficiëntie systeem X inclusief degradatie}$$

*Opp. m<sup>2</sup>*: oppervlakte systeem is bepaald op 3104,6 m<sup>2</sup>.

*Efficiëntie systeem*: met de technische efficiëntie van het systeem wordt bedoeld het omzettingrendement van de zonnestroominstallatie. Van de globale zoninstraling tot productie wisselspanning. Deze bedraagt 14,6%.

*Degradatie*: de degradatie van het zonnestroominstallatie piekvermogen bedraagt 0,87% per jaar;

7. De werkelijke opgewekte hoeveelheid kWh wordt bepaald aan de hand van de gemeten productie. Voor dit doel verschaft Huurder aan Verhuurder toegang tot de online meetdienst van de productiemeter, bijvoorbeeld door het verschaffen van een adviseursaccount aan Verhuurder.
8. In bijlage 1 is een voorbeeldberekening van de boete weergegeven.

#### Artikel 6. Beheerder

1. Verhuurder treedt op als beheerder van de Zonnestroominstallatie, tenzij anders overeengekomen.
2. Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient Huurder voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze Overeenkomst met de beheerder contact op te nemen.
3. Huurder verleent Verhuurder en door haar ingeschakelde derden, na afstemming over datum en tijdstip, toegang tot het Terrein en de Zonnestroominstallatie voor het verrichten van onderhoud of herstelwerkzaamheden.
4. Huurder stelt Verhuurder zo spoedig mogelijk op de hoogte van door haar waargenomen of vermoede schade, gebreken of onregelmatigheden in/op de Zonnestroominstallatie.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgesteld en ondertekend te Almelo op 25 oktober 2018.

Paraaf Huurder:

Pagina 3 van 8  
Paraaf Verhuurder

8

Versie 22 oktober 2018

## Bijlage 1

### Voorbeeldberekening boete (Artikel 5 lid 8)

- Het KNMI weerstation Eindhoven meet 1.059 kWh/m2 zonnuren over het jaar 2019 o.b.v. KNMI data van weerstation Eindhoven
- Het systeem heeft een piekvermogen in jaar 1 een totale efficiëntie van 14.6%
- De gegarandeerde opbrengst komt uit op  $(1059 * 3104.6) * 0.146 = 480.014$
- De bruto productie meter geeft aan dat het systeem 460.000 kWh heeft gemeten

Berekening boete:  $-\left(\left(\frac{460.000}{480.014}\right) - 0,99\right) * (€28.380) = € 899,-$

Paragraafhuurder:



Pagina 5 van 5  
Paragraaf Verhuurder:



## Bijlage

46404\_Brondocument\_Hyp4\_80576\_131.pdf

## kadaster

Blad 1 van 13

Heden, negen februari tweeduizend éénentwintig, verschenen voor mij, mr. Egbert Roelof Willems, notaris te Almelo:

1. mevrouw Rebecca Martha Alkan, werkzaam en te dezen woonplaats kiezend ten kantore van Ter Braak Willems Notarissen, 7607 HA Almelo, Adastraat 1, geboren te Hengelo op tweeëntwintig augustus negentienhonderd zesennegentig te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **MALVERN PANALYTICAL B.V.**, statutair gevestigd te Almelo, kantoorhoudende te 7602 EA Almelo, Lelyweg 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 06069492, en als zodanig deze vennootschap vertegenwoordigende; hierna te noemen: **Eigenaar**;
2. mevrouw Carmen Emma Smelt, werkzaam en te dezen woonplaats kiezend ten kantore van Ter Braak Willems Notarissen, 7607 HA Almelo, Adastraat 1, geboren te Haarlem op drie november negentienhonderd vijfennegentig te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **LITTLE SUN EINDHOVEN B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 2031 EV Haarlem, Tappersweg 20, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 72942533, en als zodanig deze vennootschap vertegenwoordigende; hierna te noemen: **Opstaller**.

De comparanten - handelend als gemeld - verklaren als volgt:

### A. CONSIDERANS

- a. Definities die in deze akte worden gebruikt hebben de betekenis daaraan toegekend in "Hoofdstuk (B) Definities".
- b. Eigenaar en Opstaller zijn overeengekomen om het Opstalrecht te vestigen onder meer strekkende tot behoud van de eigendom van de Opstallen. Deze schriftelijke overeenkomst is getekend door Eigenaar en Opstaller op vijftwintig oktober tweeduizend achttien wordt hierbij, voor zover nodig, door Eigenaar en Opstaller bevestigd. Een kopie van de overeenkomst wordt aan deze akte gehecht.
- c. Eigenaar en Opstaller wensen thans, voor zover het betreft de vestiging van het Opstalrecht, uitvoering daaraan te geven en verklaren de Notaris en het (notaris)kantoor waaraan de Notaris is verbonden daartoe opdracht te hebben gegeven.
- d. Ten aanzien van de Opstallen is overigens een samenwerkingsovereenkomst gesloten. De bepalingen uit deze samenwerkingsovereenkomst hebben geen goederenrechtelijk effect. De bepalingen uit deze samenwerkingsovereenkomst blijven tussen partijen bij deze overeenkomst overigens hun obligatoire werking behouden.

### B. DEFINITIES

1. Tenzij anders blijkt, wordt in deze akte verstaan onder:

#### **Aansluiting**

Een aansluiting op het publieke elektriciteitsnet, omvattend: alle kabels en leidingen, installaties en voorzieningen benodigd om de Zonnestroominstallatie te ontsluiten en de geproduceerde elektriciteit (terug) te leveren aan het net. Het is aan Opstaller of, en zo ja wanneer, de Aansluiting daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Eigenaar verleent in redelijkheid de medewerking die nodig is om de Aansluiting te realiseren. Daartoe zal Eigenaar onder andere op redelijk verzoek haar medewerking verlenen aan communicatie met, dan wel verzoeken aan, de netbeheerder en/of toezichhouders die voor het realiseren van de Aansluiting noodzakelijk dan wel gewenst zijn.

#### **Eigenaar:**

Malvern Analytical B.V., voornoemd, respectievelijk zijn rechtsopvolger in de gerechtigdheid tot de (bloot eigendom van de) Onroerende Zaak;

#### **Gebouw:**

het in de definitie van Onroerende Zaak bedoelde gebouw;

#### **Notaris:**

Onroerende Zaken Hyp4 : 80576/131 10-02-2021 09:00

mr. E.R. Willems, notaris te Almelo, verbonden aan Notariskantoor Ter Braak Willems  
Twentse Notarissen, en/of diens waarnemer;

**Onroerende Zaak:**

het perceel grond met het zich daarop bevindende bedrijfsgebouw, plaatselijk bekend De  
Schakel 18 te 5651 GH Eindhoven, kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie A

nummers:  
4266, groot één hectare, vijftiengint are en achtentwintig centiare (1 ha 25 a 28 ca); en  
4264, groot vierenvijftig are en vijftenzestig centiare (54 a 65 ca);

**Veld:**

Een deel van de Onroerende Zaak waarop de zonnestroominstallatie wordt gerealiseerd;

**Openbare Registers:**

de openbare registers voor registergoederen, gehouden door de Dienst voor het kadaster  
en de openbare registers, als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek juncto artikel 8 lid  
1 van de Kadasterwet;

**Opstallen:**

de in artikel 8 omschreven opstallen, waarvan het Opstalrecht de eigendom verschaft;

**Opstaller:**

Little Sun Eindhoven B.V., voornoemd, respectievelijk zijn rechtsopvolger in de  
gerechtigdheid tot het Opstalrecht;

**Opstalrecht:**

het bij deze akte te vestigen zelfstandige recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101  
Burgerlijk Wetboek, op de Onroerende Zaak;

**Partijen:**

Eigenaar en Opstaller.

**Zonnestroominstallatie:**

de zonnepanelen, inclusief alle daarbij behorende onderdelen, zoals montagesysteem,  
bekabeling, omvormers, de aansluiting op de meterkast en verdeelinrichting, de  
meetinrichting, behoudens de hoofdmeter.

2. Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud  
worden gebruikt.
3. De titels en kopjes van de artikelen van deze akte dienen slechts voor het leesgemak en  
hebben geen invloed op de uitleg van deze akte. Partijen kunnen aan de titels en kopjes  
van de artikelen van deze akte geen rechten ontleenen.

**C. VESTIGING OPSTALRECHT**

1. Vestiging Opstalrecht

Ter uitvoering van de in de considerans onder (b) omschreven overeenkomst vestigt Eigenaar  
hierbij op de Onroerende Zaak het Opstalrecht ten behoeve van Opstaller, die hierbij het  
Opstalrecht aanvaardt.

2. Voorgaande verkrijging van de Onroerende Zaak

Eigenaar - destijds genaamd Philips Analytical B.V., gevestigd te Almelo - heeft de Onroerende  
Zaak verkregen door de inschrijving ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de in de  
Openbare Registers te Eindhoven op zestien september tweeduizend twee in register  
Hypotheken 4 deel 16457 nummer 9, van een afschrift van een akte van levering, houdende  
kwijting voor de voldoening van de koopprijs op dertien september tweeduizend twee verleden  
voor jhr. mr. D.J. den Beer Poortugaal, notaris te Eindhoven.  
Bij akte van statutenwijziging de dato achttien september tweeduizend twee verleden voor mr.  
H.A.C.M. van Iersel, destijds notaris te Eindhoven, zijn de statuten van genoemde  
vennootschap Philips Analytical B.V. gewijzigd, waarbij de naam van de vennootschap in  
PANalytical B.V. werd gewijzigd.

Vervolgens is bij akte van statutenwijziging de dato éénendertig oktober tweeduizend  
zeventien verleden voor mr. D.W.H. ter Braak, notaris te Hellendoorn, de naam van  
PANalytical B.V. gewijzigd in Malvern Panalytical B.V., van welke naamswijziging een  
verklaring is ingeschreven ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare  
Registers op éénentwintig november tweeduizend zeventien in register Hyp4 deel 71977  
nummer 63.

3. Opstalrecht

Partijen verklaren ermee bekend te zijn dat:

- het perceel kadastraal bekend als gemeente Woensel, sectie A nummer 4264 is belast met een Opstalrecht Nutsvoorzieningen ten behoeve van de gemeente Eindhoven, gevestigd te 5611 EM Eindhoven, Stadhuisplein 10, afkomstig uit stuk Hyp 4 12514/35 Eindhoven ingeschreven op vijftien november negentienhonderd zesennegentig;
- het perceel kadastraal bekend als gemeente Woensel, sectie A nummer 4266 is belast met een Opstalrecht Nutsvoorzieningen ten behoeve van Brabant Water N.V., gevestigd te 5223 MA 's-Hertogenbosch, Magistratenlaan 200, afkomstig uit stuk Hyp4 14452/13 Eindhoven, ingeschreven op twaalf juli negentienhonderd negennegentig.

#### 4. Omschrijving verplichting tot vestiging Opstalrecht

Eigenaar garandeert Opstaller dat de Onroerende Zaak:

- a. vrij is van hypotheken en beslagen en van inschrijvingen daarvan.
- b. vrij is van beperkte rechten en/of andere bijzondere lasten, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen, anders dan hierna vermeld.

#### 5. Risico, baten en lasten

Het Opstalrecht is voor risico van Opstaller vanaf het tijdstip van het ondertekenen van deze akte.

De baten en lasten van de Opstallen zijn vanaf vijftieng oktober tweeduizend achttien voor rekening van Opstaller.

#### 6. Huur-verhuur Zonnestroominstallatie

1. Opstaller is met Eigenaar een huurovereenkomst aangegaan ten aanzien van de hierna te noemen Zonnestroominstallatie (Zonnehuur).
2. De huurovereenkomst van de Zonnestroominstallatie heeft een looptijd gelijk aan de onderhavige vestiging van het recht van opstal ten aanzien van de Zonnestroominstallatie, zoals hierna vermeld.

#### **D. VOORWAARDEN OPSTALRECHT**

##### 7. Inhoud van het recht

1. Het Opstalrecht geeft Opstaller het recht om in/op het Veld de Opstallen aan te brengen, in eigendom te hebben en te houden, te gebruiken, te onderhouden, te herstellen en zo nodig te vervangen.

##### 8. Opstallen

1. De Opstallen bestaan uit een fotovoltaïsche installatie bestaande onder meer uit een Zonnestroominstallatie, die zonlicht omzet in elektriciteit met bijbehorend(e) omvormers, bekabeling, leidingen, draagstructuren, digitale kilowattuurtellers, zekeringen, schakel-meetbord, hekwerken, verlichting en monitoringsinstallatie, aansluiting op de telefoonlijn of internetaansluiting, EAN-aansluiting (voor zover door Opstaller aangebracht conform artikel 8.3), alsmede alle andere zaken en constructies die met het voorgaande verband houden met bijbehorende voorzieningen en werken. Het al dan niet kwalificeren van de Opstallen als roerende zaken doet aan de bepalingen van deze akte niets af.
2. Tot de Opstallen behoren geen zaken die op basis van de wet eigendom zijn van de betreffende netbeheerder.
3. Opstaller is gerechtigd van de bestaande EAN-aansluiting op de Onroerende Zaak gebruik te maken voor de levering van elektriciteit aan het openbare elektranet. Eigenaar is aldus gehouden een dergelijk gebruik te dulden en de betreffende EAN-aansluiting in stand te houden.  
Opstaller heeft daarnaast te allen tijde de bevoegdheid voor eigen rekening de Opstallen aan te sluiten op het openbare elektranet en is als zodanig ook bevoegd een eigen (additionele) EAN-aansluiting op de Onroerende Zaak aan te brengen.
5. De locatie van de Opstallen alsmede, voor zover van toepassing, de optionele locatie van de eigen (additionele) EAN-aansluiting zijn gelegen in/op het Veld, de ligging waarvan partijen genoegzaam bekend is.

##### 9. Aard en duur

1. Het Opstalrecht is een zelfstandig opstalrecht in de zin van artikel 5:101 lid 2 Burgerlijk Wetboek.
2. Het Opstalrecht wordt gevestigd voor de periode van zestien (16) jaar, ingaande op de datum waarop het fysiek plaatsen van de Zonnestroominstallatie aanvangt. Het recht van

Opstal wordt na genoemde periode van zestien (16) jaar, verlengd met het aantal dagen gelegen tussen de aanvangsdatum van het recht van opstal en de eerste dag van de maand waarin de productie van de Zonnestroominstallatie is gestart.

3. Het Opstalrecht eindigt van rechtswege door enkel tijdsverloop na het verstrijken van de periode inclusief de verlenging zoals bedoeld in lid 2 van dit artikel.
4. In aanvulling op het in lid 3 vermelde, eindigt het recht van opstal bovendien:
  - a. door opzegging door eigenaar met inachtneming van een opzegtermijn van een jaar voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd;
  - b. als de rechter op grond van onvoorziene omstandigheden zoals bedoeld in artikel 5:97 BW het opstalrecht opheft;
  - c. op andere in de wet omschreven gronden.
5. De Partij aan wie is opgezegd op basis van lid 4 van dit artikel verleent hierbij onherroepelijke volmacht aan de andere Partij om alsdan zonder zijn nadere medewerking een verklaring van afstand van het recht van opstal in de openbare registers te doen inschrijven.

#### 10. Retributie

Ter zake de vestiging van het Opstalrecht is geen retributie (eenmalig of periodiek) verschuldigd.

#### 11. Bestemming en gebruik

De Opstallen mogen uitsluitend worden gebruikt als fotovoltaïsche zonnestroominstallatie, bedoeld voor het omzetten van zonne-energie in elektriciteit en levering daarvan.

#### 12. Onderhoud Opstallen en toegang

1. Opstaller dient de Opstallen voor eigen rekening gedurende de duur van het Opstalrecht schoon te houden en goed te onderhouden.
2. Eigenaar en Opstaller dragen er over en weer voor zorg dat zij de benodigde toegang tot het Veld hebben om de betreffende schoonmaak- en onderhoudswerkzaamheden uit te voeren.
3. Opstaller en Eigenaar hebben beiden het recht om derden die inspecties dienen uit te voeren, zoals financiers en/of verzekeraars de benodigde toegang te verschaffen tot de Onroerende Zaak en/of het Veld.
4. Alle werkzaamheden die Eigenaar en Opstaller uitvoeren of laten uitvoeren in verband met realisatie, onderhoud of inspecties dienen zoveel mogelijk te worden ingepland in onderling overleg en dienen voorts op de minst belastende wijze plaats te vinden.

#### 13. Veiligheid

1. Eigenaar zal:
  - a. niets doen dat de stabiliteit van (een onderdeel van) de Opstallen in gevaar zou kunnen brengen of beschadigen;
  - b. geen gebouwen of constructies oprichten en meer in het algemeen geen activiteiten ondernemen die de Opstallen en het gebruik daarvan zouden kunnen verstoren of een verminderd rendement van de Opstallen zou kunnen veroorzaken;
  - c. geen derden toelaten noch zichzelf toegang verschaffen tot de Opstallen, zonder voorafgaande goedkeuring van Opstaller, en en ander behoudens voor zover in deze akte expliciet anders bepaald.

#### 14. Gebruik op verzoek van Eigenaar

##### *Permanente wijziging lay-out*

1. Indien Eigenaar, gedeelten van de Onroerende Zaak wenst te gebruiken voor het plaatsen van andere installaties en/of werken, dan treden Eigenaar en Opstaller daarover in redelijkheid met elkaar in overleg om te bezien waar deze installaties en/of werken geplaatst kunnen worden. Uitgangspunt is daarbij dat allereerst de delen op het Onroerende Zaak zullen worden gebruikt die beschikbaar zijn zonder dat Opstallen dienen te worden verwijderd en/of daarvan hinder ondervinden. Indien Eigenaar op redelijke gronden meent dat voor het plaatsen van de betreffende andere installaties en/of werken de locatie(s) en de lay-out van de Opstallen dient te wijzigen, is Opstaller gehouden daarvoor op redelijke termijn zorg te dragen, onder de voorwaarden dat:
  - a. alle daarmee gepaard gaande werkzaamheden door Opstaller worden uitgevoerd; en
  - b. door Eigenaar aan Opstaller worden vergoed:



- i de kosten van de werkzaamheden hiervoor onder (a) bedoeld;
- ii indien de gewijzigde locatie(s) en de lay-out van de Opstallen leidt tot een vermindering van het aantal aanwezige zonnepanelen, een bedrag waarmee Opstaller schadeloos wordt gesteld voor het verminderde rendement over de volledige resterende duur van het Opstalrecht;
- iii indien als gevolg van de werkzaamheden hiervoor onder (a) bedoeld, de Opstallen tijdelijk (deels) buiten bedrijf zijn gesteld, een bedrag waarmee Opstaller schadeloos wordt gesteld voor het verminderde rendement over de betreffende periode, voor zover de duur dat de Opstallen buiten bedrijf zijn op grond van het bepaalde in dit artikel 14.1 en het bepaalde in artikel 14.2 over de gehele duur van het Opstalrecht een periode van één (1) maand overschrijdt.

Indien het aanbrengen van de betreffende andere installaties en/of werken leidt tot een verminderd rendement door schaduw, dan is het ter discretie van Opstaller om te bepalen of de betreffende zonnepanelen dienen te worden verwijderd en aldus meetellen voor de onder (ii) hiervoor bedoelde schadeloosstelling.

Op verzoek van een van de Partijen zullen de locatie(s) en de lay-out worden vastgelegd in een gewijzigde tekening, welke wijziging zal worden geconstateerd bij notariële akte in te schrijven in de Openbare Registers.

*Tijdelijke verwijdering om andere redenen*

2. Indien, om welke reden ook, Eigenaar meent dat het noodzakelijk is dat (een deel van) de Opstallen tijdelijk dienen te worden verwijderd, zal Opstaller daaraan medewerking verlenen, onder de voorwaarden dat:
  - a. alle daarmee gepaard gaande werkzaamheden door Opstaller worden uitgevoerd; en
  - b. de verwijdering zoveel mogelijk in een lage instralingsperiode (oktober tot maart) ingepland zal worden; en
  - c. door Eigenaar aan Opstaller worden vergoed:
    - de kosten van de werkzaamheden hiervoor onder (a) bedoeld; en
    - een bedrag waarmee Opstaller schadeloos wordt gesteld voor het verminderde rendement vanwege het (deels) buiten bedrijf zijn van de Opstallen gedurende de verwijdering, voor zover de duur dat de Opstallen buiten bedrijf zijn op grond van het bepaalde in dit artikel 14.2 en het bepaalde in artikel 14.1 over de gehele duur van het Opstalrecht een periode van één (1) maand overschrijdt.

#### 15. Verzekering

1. Opstaller is verplicht om een verzekering af te sluiten en afgesloten te houden ten aanzien van de Opstallen, die zowel de Opstallen verzekert als de wettelijke aansprakelijkheid als bedoeld in artikel 6:174 Burgerlijk Wetboek.
2. Opstaller is jegens Eigenaar verplicht om steeds tijdig de voor de verzekeringen verschuldigde premies te voldoen. Op verzoek van Eigenaar zal Opstaller een kopie van de toepasselijke polis en bewijsstukken dat de toepasselijke premie is voldaan verstrekken.

#### 16. Overdracht, bezwaring, splitsing in appartementsrechten

1. Zonder toestemming van Eigenaar is Opstaller niet bevoegd om:
  - a. het Opstalrecht over te dragen of toe te delen;
  - b. het Opstalrecht te splitsen;
  - c. een beperkt recht op het Opstalrecht, de Opstallen of de Onroerende Zaak te vestigen (daaronder mede begrepen een recht van onderopstal en een erfdienstbaarheid, alsmede het betrekken in een mandeligheid in de zin van artikel 5:60 Burgerlijk Wetboek), daarvan uitgezonderd een hypotheekrecht en pandrecht;
  - d. een kwalitatieve verbintenis in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek aan te gaan met betrekking tot het Opstalrecht;
  - e. verbintenissen van persoonlijke aard aan te gaan met betrekking tot het Opstalrecht, de Opstallen of de Onroerende Zaak, onder de verplichting om die verbintenissen op te leggen aan rechtsopvolgers of gebruikers van het Opstalrecht, de Opstallen of de Onroerende Zaak;
  - f. het Opstalrecht of de Opstallen te verhuren, te verpachten of op enige andere wijze in gebruik te geven;
  - g. het Opstalrecht te splitsen in appartementsrechten;

- h. een na splitsing in appartementsrechten ontstaan appartementsrecht over te dragen of ten aanzien daarvan een rechtshandeling aan te gaan als in sub (a) tot en met (i) bedoeld;
  - i. een overeenkomst aan te gaan die tot het in sub (a) tot en met (h) bedoelde kan leiden.
2. Indien Eigenaar een op grond van het hiervoor in artikel 16.1 sub (a) tot en met (i) bepaalde vereiste toestemming verleent, is hij bevoegd daaraan voorwaarden te verbinden.
  3. Het bepaalde in artikel 16.1 heeft, voor zover rechtens mogelijk, goederenrechtelijke werking in de zin dat een zonder een vereiste toestemming verrichte rechtshandeling goederenrechtelijk geen effect sorteert.
  4. Ingeval van overdracht of een andere handeling als in artikel 16.1 bedoeld, is Opstaller verplicht om binnen dertig (30) kalenderdagen nadat de rechtshandeling is aangegaan, aan Eigenaar een afschrift te doen verstrekken van de akte waarbij de betreffende rechtshandeling is geschied.

#### 17. Einde van het Opstalrecht

Het Opstalrecht eindigt door:

- a. het verstrijken van de duur waarvoor het Opstalrecht is verleend;
- b. opzegging door Opstaller, voor zover die bevoegdheid bij deze akte is verleend;
- c. opzegging door Eigenaar, voor zover die bevoegdheid bij deze akte is verleend; of
- d. andere in de wet genoemde wijzen van tenietgaan van beperkte rechten.

#### 18. Opzegging Opstalrecht

1. Opstaller is niet bevoegd tot tussentijdse opzegging van het Opstalrecht.
2. Eigenaar is uitsluitend tot tussentijdse opzegging van het Opstalrecht bevoegd, indien Opstaller in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van een van zijn verplichtingen voortvloeiende uit het Opstalrecht.
3. Iedere opzegging geschiedt bij exploit. Zij geschiedt in geval van de opzeggingsgronden van artikel 18.2 tenminste één (1) maand voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd en ten aanzien van eventuele overige opzeggingsgronden tenminste één (1) jaar voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.

#### 19. Wegneemrecht en wegneemplicht

1. Opstaller heeft tijdens de duur van het Opstalrecht niet de bevoegdheid de Opstallen weg te nemen, tenzij ten aanzien daarvan schriftelijke toestemming is verleend door Eigenaar, in welk geval hij de Onroerende Zaak voor eigen rekening en risico in de oude toestand terugbrengt, rekening houdend met normale slijtage.
2. Bij het einde van het Opstalrecht na zestien (16) jaar, danwel ingeval het Opstalrecht met inachtneming van artikel 9 wordt verlengd na verloop de tijdsduur van de verlenging, heeft Eigenaar het recht om de Opstallen over te nemen. De waarde van de Opstallen wordt bepaald door de waarde van de Opstallen in het economisch verkeer, vastgesteld door een door partijen ingeschakelde deskundige, te verminderen met de kosten voor het wegnemen door de Opstaller met een minimum van één euro (€ 1,00). Eigenaar zal minimaal zes (6) maanden voorafgaand aan het einde van het Opstalrecht aan Opstaller schriftelijk mededelen of hij de Opstallen wenst over te nemen. Indien het Opstalrecht eindigt en Eigenaar geen gebruik maakt van het recht tot overname van de Opstallen overeenkomstig het hiervoor bepaalde, is Opstaller verplicht de Opstallen weg te nemen, waartoe Eigenaar Opstaller een termijn van één (1) jaar moet verlenen. Er is op dat moment geen vergoedingsplicht voor de Opstallen. Bij het einde van het Opstalrecht dient de Opstaller, indien hij de Opstallen moet wegnemen, de Onroerende Zaak voor eigen rekening en risico in de oude toestand terug te brengen, rekening houdend met normale slijtage.

#### 20. Derdenwerking

1. Indien en voor zover de in dit "Hoofdstuk (D) Voorwaarden Opstalrecht" bedoelde, op het Opstalrecht van toepassing verklaarde bepalingen niet kunnen worden aangemerkt als opstalrechtbepalingen, komen Opstaller en Eigenaar overeen dat deze gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en als zodanig zullen overgaan op opvolgende gerechtigden tot het Opstalrecht casu quo de Onroerende Zaak, en dat daaraan tevens gebonden zullen zijn de huurder(s)/gebruiker(s) van het Opstalrecht casu quo de Onroerende Zaak.

De vermelde woonplaatskeuze wordt mede gedaan met het oog op deze kwalitatieve verplichtingen.

2. Indien en voor zover de in dit "Hoofdstuk (D) Voorwaarden Opstalrecht" bedoelde, op het Opstalrecht van toepassing verklaarde bepalingen niet kunnen worden aangemerkt als opstalrechtbepalingen en tevens niet kunnen kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, komen Opstaller en Eigenaar hierbij overeen dat Opstaller casu quo Eigenaar (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van het Opstalrecht casu quo de Onroerende Zaak) jegens Eigenaar casu quo Opstaller (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van de Onroerende Zaak casu quo het Opstalrecht) verplicht is de betreffende verplichtingen bij overdracht van het Opstalrecht casu quo van de Onroerende Zaak als kettingbeding op te leggen aan opvolgende Opstaller(s) casu quo Eigenaar(s) en deze te doen aanvaarden en voorts de daaruit voor Eigenaar casu quo Opstaller (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van de Onroerende Zaak casu quo het Opstalrecht) voortvloeiende rechten namens Eigenaar casu quo Opstaller (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van de Onroerende Zaak casu quo het Opstalrecht) aan te nemen, zulks op straffe van een direct opeisbare boete gelijk aan tien duizend euro (€ 10.000,00), onverminderd het recht om additionele schadevergoeding te vorderen in het geval de daadwerkelijk geleden schade hoger is.
3. In verband met dit kettingbeding zijn Opstaller casu quo Eigenaar (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van het Opstalrecht casu quo de Onroerende Zaak) jegens Eigenaar casu quo Opstaller (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van de Onroerende Zaak casu quo het Opstalrecht), verplicht om de bepalingen die in dit "Hoofdstuk (D) Voorwaarden Opstalrecht" op het Opstalrecht van toepassing zijn verklaard, in iedere akte van overdracht letterlijk aan te halen.

#### E. BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Voor wat betreft bijzondere lasten en beperkingen wordt ten deze verwezen naar gemelde aankomstitel (16457/9), uit welke akte als volgt wordt geciteerd:

*"Bijzondere lasten en beperkingen/bijzondere verplichtingen*

*Artikel 10*

*Kwalitatieve verplichting*

*Voor het Registergoed sub 2 omschreven wordt ten deze verwezen naar voormelde titel van aankomst (12514/35) waarin het navolgende woordelijk is opgenomen:*

- "2. a. op de verkochte grond moet en mag en mogen alleen, overeenkomstig het bestemmingsplan goederen distributiecentrum Acht, vastgesteld door de gemeenteraad op 11 maart 1996, een gebouw/gebouwen worden gesticht voor doeleinden handel en bedrijf in de vorm van industriële bedrijven en handelsbedrijven; de omvang van de beganegrond-bebouwing dient in overeenstemming te zijn met de omvang van de Verkochte grond;*
  - b. ter vervulling van artikel 9, lid a, van de Algemene Verkoopvoorwaarden 1992 verplicht koopster zich de grond en de te stichten bebouwing niet anders te gebruiken dan voor doeleinden die daarmede in overeenstemming zijn;*
  - c. de verplichting in lid b van dit artikel alsmede verplichtingen vermeld in de leden b en c van artikel 9 van de Algemene Verkoopvoorwaarden 1992 worden aangemerkt als verplichtingen bedoeld in artikel 6.252 van het Burgerlijk Wetboek en zullen als zodanig uitdrukkelijk en duidelijk herkenbaar in de notariële akte van levering worden opgenomen, waarin dan tevens zal worden vermeld dat eveneens gebonden zullen zijn degenen, die van de rechthebbenden een recht tot gebruik van het registergoed zullen verkrijgen;*
  - 3. de bebouwing bedoeld in artikel 2, lid a, de aanleg van de nodige ruimten voor het parkeren ten behoeve van personenwagens, bedrijfswagens, en vrachtauto's en de inrichting van de overige ruimten als ruimten ten behoeve van de bedrijfsvoering moeten alle in (in afwijking van artikel 8 van de Algemene Verkoopvoorwaarden 1992), voor 1 januari 2001 zijn voltooid;*
  - 4. koopster verplicht zich ten aanzien van elk gebouw zorg te dragen voor voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein voor personeel, bezoekers en eigen bedrijfsvoering."*
- enzovoorts.*
- "7. a. bij niet nakoming van de bouw-, aanleg- en inrichtingsplicht, zoals omschreven in artikel 3 van dit besluit, is artikel 11 van de Algemene Verkoopvoorwaarden 1992 van toepassing;*
  - b. indien een gedeelte/gedeelten van de Verkochte grond niet is/zijn bebouwd aangelegd en*

ingericht, zoals in artikel 3 is omschreven ten aanzien van het gedeelte/die gedeelten artikel 11 van de Algemene Verkoopvoorwaarden 1992 eveneens van toepassing;"

enzovoorts.

**"C. Kwalitatieve verplichting**

De comparante sub 1, handelend als gemeld, legt bij dezen de verplichtingen voortvloeiende uit artikel 9 lid a, b en c van voormelde Algemene Verkoopvoorwaarden 1992 en de verplichting voortvloeiende uit artikel 2 leden b en c van voormelde Bijzondere Voorwaarden op aan de koper, welke verplichtingen bij dezen worden aangemerkt als verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek en worden bij deze als zodanig uitdrukkelijk door de koper aanvaard.

Voormelde verplichting zal overgaan op al degenen die het betreffende registergoed of een gedeelte daarvan zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel.

Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het registergoed zullen verkrijgen, zijn eveneens aan voormelde verplichting gebonden."

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke Juridisch eigenaar verplicht is aan Economisch eigenaar op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door Economisch eigenaar aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derde(n) zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door Juridisch eigenaar, vrijwillig de belangen van die derde(n) waarnemende, voor die derde(n) aangenomen.

**Algemene Verkoopvoorwaarden 1992**

Op het Registergoed sub 2 zijn tevens van toepassing de "Algemene Verkoopvoorwaarden 1992 voor bouwgrond" van de gemeente Eindhoven opgenomen in het gemeenteblad nummer 71 van:

negentienhonderd tweeënegentig, zoals deze zijn vastgesteld in de openbare vergadering van drieëntwintig november negentienhonderd tweeënegentig van de Raad van de gemeente en woordelijk opgenomen in een ake op vier februari negentienhonderd drieënegentig in minuut verleden voor voornoemde notaris H.A.C.M. van Iersel, bij afschrift ingeschreven in het register hypotheek 4 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven op negen februari negentienhonderd drieënegentig in deel 10208, nummer 38.

Economisch eigenaar verklaarde een kopie van deze Algemene Verkoopvoorwaarden 1992 te hebben ontvangen.

**Te vestigen erfdiensbaarheden**

Het Registergoed maakt deel uit van een fabriekscomplex dat gedeeltelijk eigendom is van Juridisch eigenaar.

De infrastructuur van gemeld fabriekscomplex is dusdanig dat er, rioleringen, kabels en leidingen gelegen zijn in het Registergoed ten behoeve van Juridisch-eigenaar en na te noemen derde. Voor deze situaties dienen erfdiensbaarheden te worden gevestigd.

Tevens dient Economisch eigenaar om te komen vanaf en naar het Registergoed vanaf en naar de openbare weg van een aan Juridisch eigenaar in eigendom verblijvende weg gebruik te maken. Ook voor deze situatie dient een erfdiensbaarheid gevestigd te worden.

Partijen komen overeen de narolgende erfdiensbaarheden te vestigen en aan te nemen:

**ERFDIENSTBAARHEDEN**

**A. Recht van weg**

Ten behoeve van het Registergoed (kadastraal bekend als gemeente Woensel sectie A nummers 4264 en 4266) als heersend erf en ten laste van de aan de Juridisch eigenaar in eigendom toebehorende perceel (kadastraal bekend als gemeente Woensel sectie A nummer 4269) als dienend erf, wordt hierbij gevestigd de erfdiensbaarheid van weg om te komen van en te gaan naar het heersende erf, van en naar de openbare weg (Achtseweg Noord) over het thans aanwezige wegemet zoals aangegeven met een streeparcering op een aan deze akte gehechte situatietekening. Deze erfdiensbaarheid eindigt zodra voor het Registergoed een eigen in- en uitgang gerealiseerd zal zijn naar de openbare weg; de Schakel of zodra de Economisch eigenaar het Registergoed verlaat casu quo niet meer in gebruik heeft.

**B. Riolering**

Ten behoeve van het aan Juridisch eigenaar in eigendom toebehorende perceel, kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie A nummer 4269 als heersend erf en ten laste van het Registergoed sub 1 omschreven als dienend erf wordt gevestigd de erfdiensbaarheid tot het hebben, houden, onderhouden, instandhouden, inspecteren en eventueel vervangen/vernieuwen van een riolering, waarvan de ligging is aangegeven op de situatietekening met kenmerk "2002-014A".

**C. Laagspanning**

Ten behoeve van het aan Juridisch eigenaar in eigendom toebehorende perceel, kadastraal bekend

gemeente Woensel, sectie A nummer 4269 als heersend erf en ten laste van het Registergoed sub 1 omschreven als dienend erf wordt gevestigd de erfdiensbaarheid tot het hebben, houden, onderhouden, instandhouden, inspecteren en eventueel vervangen/vernieuwen van kabels en leidingen ten behoeve van de laagspanning en noordoorziening laagspanning, waarvan de ligging is aangegeven op de situatietekening met kenmerk "2002-014B".

- D. Terreinverlichting  
Ten behoeve van het aan Juridisch eigenaar in eigendom toebehorende perceel, kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie A nummer 4269 als heersend erf en ten laste van het Registergoed sub 1 omschreven als dienend erf wordt gevestigd de erfdiensbaarheid tot het hebben, houden, onderhouden, instandhouden, inspecteren en eventueel vervangen/vernieuwen van kabels en leidingen ten behoeve van de terreinverlichting, waarvan de ligging is aangegeven op de situatietekening met kenmerk "2002-014C".
- E. Security  
Ten behoeve van de aan Juridisch eigenaar in eigendom toebehorende percelen, kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie A nummers 4269 en 4265 als heersende erven en ten laste van het Registergoed sub 1 omschreven als dienend erf wordt gevestigd de erfdiensbaarheid tot het hebben, houden, onderhouden, instandhouden, inspecteren en eventueel vervangen/vernieuwen van kabels en leidingen ten behoeve van de security, waarvan de ligging is aangegeven op de situatietekening met kenmerk "2002-014D".
- F. Datanet  
Ten behoeve van het aan Juridisch eigenaar in eigendom toebehorende perceel, kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie A nummer 4269 als heersend erf en ten laste van het Registergoed sub 1 omschreven als dienend erf wordt gevestigd de erfdiensbaarheid tot het hebben, houden, onderhouden, instandhouden, inspecteren en eventueel vervangen/vernieuwen van kabels en leidingen ten behoeve van het datanet, waarvan de ligging is aangegeven op de situatietekening met kenmerk "2002-014E".
- G. Middenspanning  
Ten behoeve van de aan Juridisch eigenaar in eigendom toebehorende percelen, kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie A nummers 4269 en 4265 als heersende erven en ten laste van het Registergoed sub 1 omschreven als dienend erf wordt gevestigd de erfdiensbaarheid tot het hebben, houden, onderhouden, instandhouden, inspecteren en eventueel vervangen/vernieuwen van kabels en leidingen ten behoeve van middenspanning, waarvan de ligging is aangegeven op de situatietekening met kenmerk "2002-014F".
- H. Telefoon  
Ten behoeve van de aan Juridisch eigenaar in eigendom toebehorende percelen, kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie A nummers 4269 en 4263 als heersende erven en ten laste van het Registergoed sub 1 omschreven als dienend erf wordt gevestigd de erfdiensbaarheid tot het hebben, houden, onderhouden, instandhouden, inspecteren en eventueel vervangen/vernieuwen van kabels en leidingen ten behoeve van de telefonie (daaronder tevens begrepen de zogenaamde HDPE leidingen), waarvan de ligging is aangegeven op de situatietekeningen met kenmerk "2002-014G" en "2002-14H".
- I. Aardgas  
Ten behoeve van de aan Juridisch eigenaar in eigendom toebehorende percelen, kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie A nummers 4269 en 4265 als heersende erven en ten laste van het Registergoed sub 1 omschreven als dienend erf wordt gevestigd de erfdiensbaarheid tot het hebben, houden, onderhouden, instandhouden, inspecteren en eventueel vervangen/vernieuwen van een leidingen ten behoeve van aardgas, waarvan de ligging is aangegeven op de situatietekening met kenmerk "2002-014K".
- J. Stikstof  
Ten behoeve van het Registergoed sub 1 omschreven, kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie A nummer 4266 als heersend erf en ten laste van het aan Juridisch eigenaar in eigendom toebehorend perceel, kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie A nummer 4269 als dienend erf wordt gevestigd de erfdiensbaarheid tot het hebben, houden, onderhouden, instandhouden, inspecteren en eventueel vervangen/vernieuwen van een leidingen ten behoeve van stikstof, waarvan de ligging is aangegeven op de situatietekening met kenmerk "2002-014".

Alle hiervoor vermelde situatietekeningen worden aan deze akte gehecht en tevens ingeschreven in het register Hypotheken 4 van voormelde Dienst voor het kadaster en de openbare registers. Terzake

voormelde erfdiensbaarheden gelden de navolgende voorwaarden:

- a. de eigenaar van het heersend erf is tot generlei vergoeding gehouden.
- b. De uitoefening van deze rechten dient op de minst bezwarende wijze voor de eigenaar van het lijdend erf te geschieden.
- c. De eigenaar van het heersend erf heeft te allen tijde het recht het lijdend erf te betreden, indien het voor het genot van de betreffende erfdiensbaarheid en het onderhoud of de vernieuwing van de daarmee in verband staande werken nodig is.
- d. De eigenaar van het dienend erf zal zijn eigendom niet zodanig mogen afschermen dat uitoefening van de erfdiensbaarheid verhinderd wordt.

#### **Recht van opstal**

In de kadastrale registratie is opgenomen dat ten laste van het Registergoed sub 1 omschreven een recht van opstal is gevestigd bij akte op oertien januari negentienhonder negennegenentig verleden voor mr. A.J.A.D.M. Pigmans, destijds notaris te Eindhoven, waaraan een afschrift is ingeschreven in het register Hypotheken 4 van het kantoor van de evengemelde Dienst te Eindhoven op vijftien januari daarna in deel 14100 nummer 41, gerechtigd bij akte op tweeëntwintig juni negentienhonder negennegenentig verleden voor genoemde notaris Pigmans waaraan het afschrift is ingeschreven in het register Hypotheken 4 van het kantoor van de evengemelde Dienst te Eindhoven op vierentwintig juni daarna in deel 14406 nummer 43, welke bepalingen woordelijk luiden als volgt:

"A. Ter gedeeltelijke uitvoering van de onder Inleiding 2. genoemde overeenkomst verklaart de eigenaar hij deze te verlenen aan de leidingbeheerder die verklaart bij deze aan te nemen:

1. het recht van opstal op, in of boven na te melden kadastrale percelen als bedoeld in artikel 101 Boek 5. van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende het recht tot het hebben, houden, onderhouden, wegnemen en gebruiken van:
  - waterleidingen met toebehoren, en overigens tot alle uit de eigendom voorkomende rechten.
2. het recht van opstal op na te melden kadastraal perceel als bedoeld in artikel 101 Boek 5. van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende het recht tot het hebben, houden, onderhouden, wegnemen en gebruiken van gebouwen, die uitsluitend (kunnen) worden gebruikt als waterpomp zuiveringsstation met toebehoren, en overigens tot alle uit de eigendom voorkomende rechten, enzovoorts.

A. Het onder 1. bedoelde recht betreft de navolgende kadastrale percelen:"

enzovoorts

"percelen grond te Eindhoven, nabij de Achtseweg en Antony Fokkerweg, kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie V. oud nummer 141, vernummers in:

- 167 gedeeltelijk, en;
- 168, groot een are vijfennegentig centiare (0.195 are), welk perceel belast is met een opstalrecht ten behoeve van PTT Telecom B.V.;

welke percelen thans ondermeer bekend zijn als een ter plaatse afgepaald of anderszins aangeduid gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Woensel, sectie V. nummer 169, groot zoals nader bij uitmeting zal worden aangegeven (voormeld kadastraal nummer 169 uitmakende diverse gedeeltelijke percelen) en een perceel grond te Eindhoven, aan de Achtseweg Noord, bekend als een ter plaatse afgepaald of anderszins aangeduid gedeelte ter zodanige grootte als na kadastrale uitmeting zal blijken van het perceel kadastraal bekend als gemeente Woensel sectie A nummer 4183 (voormeld kadastraal nummer 4183 uitmakende diverse gedeeltelijke percelen);

- B. het onder 2. bedoelde recht betreft het navolgende kadastrale perceel: een perceel grond te Eindhoven, nabij de Bezuidenhoutseweg en de Zwaanstraat, uitmakende een gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Strijp, sectie C nummer 4698, van een zodanige juiste grootte als na kadastrale uitmeting zal blijken, waarop een waterpomp zuiveringsstation met toebehoren is gebouwd (voormeld nummer 4698 uitmakende thans diverse gedeeltelijke percelen)"

enzovoorts.

"Bij akte op negen juli negentienhonder negennegenentig verleden voor genoemde notaris Pigmans te Eindhoven en ingeschreven in register Hypotheken 4 van evengemelde Dienst te Eindhoven op twaalf juli daarna in deel 14452 nummer 13, is voormeld opstalrecht overgedragen aan N.V.

Waterleidingmaatschappij Oost-Brabant, gevestigd te 's-Hertogenbosch., thans genaamd Brabant Water N.V., gevestigd te 's-Hertogenbosch, Verwerstraat 64. Voorzover aan Juridisch eigenaar bekend zijn de in het citaat onder 1 bedoelde waterleidingen onder andere gelegen in het bij deze Registergoed sub 1, en en ander zoals aangegeven op situatietekening "2002-014L". In de kadastrale registratie is opgenomen dat ten laste van het Registergoed sub 2 omschreven en ten behoeve van de gemeente Eindhoven,

*Stadhuisplein 1 te Eindhoven, bij voormelde titel van aankomst (12514/35) is gevestigd een zakelijk recht van opstal, strekkende tot het hebben, onderhouden en vervoeren van een rioolbuis, waaraan de ligging is aangegeven op een aan die akte gehechte situatietekening. Na inzage van de situatietekening is gebleken dat bedoelde rioolbuis niet is gelegen in het Registergoed.*

## **F. FISCALE BEPALING**

### **21. Overdrachtsbelasting**

1. Voor wat betreft de verschuldigdheid van overdrachtsbelasting geldt het volgende. Op grond van artikel 9 lid 1 Wet belastingen van rechtsverkeer is overdrachtsbelasting verschuldigd over de waarde van het Opstalrecht (of de tegenprestatie zo die hoger is), vermeerderd met de (geschatte) gekapitaliseerde waarde van de retributie. Opstaller verklaart dat de waarde van het Opstalrecht bedraagt nihil, terwijl de (geschatte) gekapitaliseerde waarde van de retributie bedraagt nihil. De te belasten grondslag voor de verschuldigde overdrachtsbelasting bedraagt nihil, waarover acht procent (8%) overdrachtsbelasting verschuldigd is, derhalve een bedrag aan overdrachtsbelasting groot nihil. Voor zover nodig wordt tevens een beroep gedaan op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 aanhef en sub i van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, zulks aangezien de Opstallen worden aangebracht door of in opdracht en voor rekening van Opstaller.
2. De verschuldigde overdrachtsbelasting bedraagt Mitsdien op grond van het voorstaande nihil.

## **DIVERSEN**

### **Kosten en belastingen**

Alle kosten en belastingen verband houdende met de vestiging van het Opstalrecht, waaronder de kadastrale kosten, de notariële kosten en de (eventueel) verschuldigde overdrachtsbelasting, zijn voor rekening van Opstaller.

### **Voorafgaande overeenkomsten**

Deze akte bevat al hetgeen Partijen in verband met de vestiging van het Opstalrecht zijn overeengekomen. Met ingang van heden eindigen alle overeenkomsten en afspraken die Partijen daarvoor eerder mochten hebben gesloten respectievelijk gemaakt. Daaronder begrepen eventuele toestemmingen die ten aanzien van in artikel 16.1 genoemde rechtshandelingen zijn verleend. Hiervan uitgezonderd eventueel gesloten overeenkomsten ten aanzien van de levering van elektriciteit.

### **Ontbindende en opschortende voorwaarden**

Alle ontbindende voorwaarden die vóór het passeren van deze akte zijn overeengekomen, zijn thans uitgewerkt voor zover het betreft de vestiging van het Opstalrecht. Alle opschortende voorwaarden die vóór het passeren van deze akte zijn overeengekomen, zijn thans vervuld voor zover het betreft de vestiging van het Opstalrecht. Eigenaar noch Opstaller kan zich ter zake van de in deze akte vervatte overeenkomst, alsmede van deze akte, nog op een ontbindende of opschortende voorwaarde beroepen.

### **Uitsluiting ontbinding**

Partijen doen uitdrukkelijk afstand van ieders recht om ontbinding van de Overeenkomst, van hetgeen eventueel vóór het passeren van deze akte is overeengekomen, van de in deze akte vervatte overeenkomst en van de onderhavige vestiging te vorderen op grond van het bepaalde in artikel 6:265 Burgerlijk Wetboek, welke afstanddoening hierbij door Partijen over en weer wordt aanvaard.

### **Woonplaatskeuze**

Partijen kiezen met betrekking tot de inschrijving van (een afschrift van) deze akte woonplaats ten kantore van de bewaarder van de minuut van deze akte.

### **Overig**

Indien een bepaling van deze akte om wat voor reden ook in enig rechtsgebied onwettig, ongeldig of onafdwingbaar is, heeft dat geen invloed op:

- de geldigheid of afdwingbaarheid in dat rechtsgebied van de andere bepalingen van deze akte; of
- de geldigheid of afdwingbaarheid in andere rechtsgebieden van die of andere bepalingen van deze akte.

### **Volmachten**

Van de volmacht verlening aan de comparanten blijkt uit vier (4) onderhandse akte van volmacht, welke aan deze akte is gehecht.

Slot

De comparant is mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden te Almelo op de datum aan het begin van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van deze akte is aan de comparant opgegeven en toegelicht.

De comparant heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud daarvan te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte eerst door de comparant en daarna door mij, notaris, ondertekend om zestien uur vijftig minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g. E.R. Willems

Ondertekende, mr. Egbert Roelof Willems notaris te Almelo, verklaart dat op de betrokken onroerende zaak geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing in de zin van de wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is, hetzij dat de vervreemding niet in strijd is met deze wet.

w.g. E.R. Willems

Ondertekende, mr. Egbert Roelof Willems, notaris te Almelo, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.



## *kadaster*

Blad 13 van 13

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 10-02-2021 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 80576 nummer 131.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt te behoren tot het certificaat van KPN BV PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 36AF4EAFB45F5163 toebehoort aan Egbert Roelof Willems.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

Onroerende Zaken Hyp4 : 80576/131 10-02-2021 09:00

## Bijlage

46404\_SDE17877099 overzetting naar Little Sun Eindhoven.pdf



Rijksdienst voor Ondernemend  
Nederland

n/a > Retouradres Postbus 10073, 8000 GB Zwolle

Little Sun Eindhoven B.V.  
T.a.v. de heer P. Bijlsma  
AMSTELVEENSEWEG 500  
1081 KL AMSTERDAM



Datum: 2 september 2020

Ten name van: Little Sun Eindhoven B.V.  
Project: De Schakel 18 te EINDHOVEN  
Betreft: verzoek tot wijziging

Geachte heer Bijlsma,

U hebt een verzoek tot wijziging subsidieontvanger bekend onder projectnummer SDE1787099 bij mij ingediend.

Ik ben akkoord met de overdracht van de subsidie van Entras B.V. naar Little Sun Eindhoven B.V. per heden. Alle rechten en plichten gaan over naar de nieuwe partij.

De subsidie staat per heden op naam van:

Little Sun Eindhoven B.V.  
AMSTELVEENSEWEG 500  
1081 KL AMSTERDAM

De subsidie wordt vanaf heden uitbetaald op:  
IBAN : NL71INGB0671875450  
BIC : INGBNL2A  
Ten name van : Little Sun Eindhoven B.V.

Alle overige voorwaarden uit de beschikking blijven onverminderd van kracht.

**Rijksdienst voor  
Ondernemend Nederland**

Hanzelaan 310  
8017 JK Zwolle  
Postbus 10073  
8000 GB Zwolle  
www.rvo.nl

**Contactgegevens**  
T (088) 042 33 00  
E sde@rvo.nl

**Projectnummer**  
SDE1787099

**Kenmerk**  
SDE1787099/2.18.1o

**Bijlage(n)**

#### **Bezwaar**

Heeft u vragen en/of opmerkingen over dit besluit, neemt u dan contact met ons op. Als u het niet eens bent met dit besluit dan kunt u binnen zes weken na verzending van deze brief digitaal of schriftelijk een bezwaarschrift indienen. De datum bovenaan deze brief is de verzenddatum.

Een digitaal bezwaarschrift kunt u indienen via [mijn.rvo.nl/bezwaar](http://mijn.rvo.nl/bezwaar). Kijk onder 'Digitaal bezwaar indienen' en kies voor 'eLoket'.

Als u schriftelijk bezwaar wilt maken, stuurt u het ondertekende bezwaarschrift naar de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, afdeling Juridische Zaken, postbus 40219, 8004 DE Zwolle.

Vermeld in uw bezwaarschrift in ieder geval ons kenmerk en de datum van de beslissing waartegen u bezwaar maakt. U vindt ons kenmerk in de rechter kantlijn van deze brief.

#### **Meer informatie**

Heeft u vragen, kijk dan op [www.rvo.nl/sde](http://www.rvo.nl/sde) of neem contact met ons op via telefoonnummer: 088 042 33 00.

Met vriendelijke groet,

de Minister van Economische Zaken en Klimaat  
namens deze:

Joop Koekoek  
Teammanager SDE/MEP, Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

---

N.B. Deze brief is digitaal aangemaakt en geaccordeerd en daarom niet ondertekend

## Bijlage

46404\_Little Sun Eindhoven Vaststellingsverklaring CertiQ .pdf

## Vaststellingsverklaring

Datum 27 juli 2020

Bijlage 1A, behorende bij artikel 2, eerste lid, onderdeel a, van de Regeling Garanties van Oorsprong en Certificaten van Oorsprong.

**Vaststellingsverklaring van de geschiktheid van een productie-installatie  
voor de opwekking van duurzame elektriciteit en mededeling van  
meetgegevens omtrent duurzame elektriciteit.**

### 1 Gegevens producent

Naam:	<b>Little Sun Eindhoven B.V</b>
Adres:	<b>Amstelveenseweg 500</b>
Postcode:	<b>1081 KL</b>
Plaats:	<b>AMSTERDAM</b>
Land:	<b>NL</b>
Telefoonnummer:	<b>0657552367</b>
E-mail adres:	<b>annebelle.dasselaar@entras.nl</b>
Inschrijffnummer Kamer van Koophandel:	<b>72942533</b>

### 2 Locatiegegevens productie-installatie

Adres:	<b>De Schakel 18</b>
Postcode:	<b>5651 GH</b>
Plaats:	<b>Eindhoven</b>
EAN-code van de aansluiting op het net (18-cijferig):	<b>871687910000445949</b>
EAN-code van de netbeheerder van het net waarop de productie-installatie is aangesloten, dan wel van de netbeheerder in wiens geografische gebied de productie-installatie staat:	<b>Enexis B.V. BRABANT - 8716879000004</b>
Er zijn meerdere productie-installaties aangesloten via dezelfde netaansluiting	<b>Nee</b>
EAN-code van de productie-installatie:	<b>871837800000095073</b>



## Vaststellingsverklaring

Datum **27 juli 2020**

Pagina 2

### 3 Typegegevens productie-installatie

De aanvraag betreft een productie-installatie voor opwekking van duurzame elektriciteit door middel van:

**Zonne-energie**

Indien uw aanvraag een productie-installatie voor de opwekking van duurzame elektriciteit door middel van biomassa betreft, welke soort brandstof wordt ingezet?

Indien in de productie installatie naar zijn aard zuiver biogas wordt verwerkt dient u tevens een meetprotocol over te leggen, dat voldoet aan de meetvoorwaarden (bijlage 2B bij de Regeling Garanties van Oorsprong en Certificaten van Oorsprong).

Indien u beschikt over certificaten van duurzaamheid van gebruikte brandstoffen; wilt u deze informatie ook laten registreren op de garanties van oorsprong?

**Nee**

Indien niet alle elektriciteit wordt opgewekt middels biomassa, wilt u ook certificaten ontvangen voor de overige elektriciteit?

**Nee**

Soort subsidie:

**productiesubsidie**

SDE beschikingsnummer:

**1787099**

Datum ingebruikname productie-installatie:

**01 juni 2020**

Ingangsdatum inschrijving:

**01 juni 2020**

Elektrisch vermogen installatie (MW):

**0,518**

**certiq**

## Vaststellingsverklaring

Datum 27 juli 2020

Pagina 3

### 4 Gegevens met betrekking tot de ingevoerde elektriciteit

Heeft u meerdere installaties achter dezelfde netaansluiting, dan bent u op grond van deze regeling, verplicht om onderstaande vraag met ja te beantwoorden.

Uitgifte GvO's eigen verbruik:

Ja

**Indien u toch onderscheid wilt laten maken tussen hetgeen u aan het net levert en hetgeen u zelf verbruikt kunt u dit aangeven door in het opmerkingenveld bij punt 6 te vermelden: "Uitsplitsen netlevering en niet-netlevering"**

Uiteraard dient de meter dan geschikt te zijn (of worden gemaakt) om de teruglevering te meten. Dit zal uw netbeheerder beoordelen.

EAN-code van de rekeninghouder ('handelaar') op wiens rekening de Garanties van Oorsprong worden dienen te bijgeschreven: **ENGIE Energie Nederland NV - 8712423009196**

*U heeft verklaard door het invullen en ondertekenen van dit formulier:*

- a. Dat de in dit formulier bedoelde installatie zodanig op een net of op een (andere) installatie is aangesloten en voorzien is van (een) meter(s) die voldoe(t)(n) aan de criteria gesteld in de Meetcode Elektriciteit, dat door de netbeheerder dan wel door het toegelaten meetbedrijf de op een net of een installatie ingevoede elektriciteit eenduidig kan worden gemeten, dan wel uit een combinatie van metingen eenduidig kan worden berekend;
- b. Dat u te allen tijde zult meewerken aan door de netbeheerder uit te voeren controles van de in dit formulier bedoelde installatie en de bijbehorende meter(s), voor zover deze controles betrekking hebben op dit verzoek tot vaststelling van een productie-installatie voor de opwekking van duurzame elektriciteit en mededeling van meetgegevens omtrent duurzame elektriciteit;
- c. Dat u, indien in de productie-installatie niet naar haar aard zuivere biomassa of niet zuivere biomassa wordt verwerkt, door middel van een daartoe geëigende methode aan de hand van bemonstering per partij vaststelt of laat vaststellen of de biomassa als zuiver kan worden aangemerkt c.q. welk gedeelte van de verwerkte niet zuivere biomassa biologisch afbreekbaar is;
- d. Dat u, indien in de productie-installatie niet naar zijn aard zuiver biogas of niet zuiver biogas wordt verwerkt, ten aanzien van de grondstof die bij het ontstaan van dit biogas gebruikt wordt, door middel van een daartoe geëigende methode aan de hand van bemonstering per partij vaststelt of laat vaststellen dat het materiaal waaruit de duurzame elektriciteit is opgewekt, is aan te merken als zuivere of niet-zuivere biomassa;
- e. Dat u, in het geval dat één van de zaken zoals door u aangegeven bij de vragen 2, 3, 4 of 5 verandert, hiervan vooraf melding maakt door dit formulier opnieuw in te vullen en te doen toekomen aan de netbeheerder;
- f. Dat u deze verklaring naar waarheid heeft ingevuld.





## Vaststellingsverklaring

Datum 27 juli 2020

Pagina 4

Opmerkingen producent

certiq

## Bijlage

46404\_overzicht huur en SDE.pdf

- Totale huuropbrengst per jaar
  - EUR 2740,72 p/m x 12 = 32.888,64 (ex btw) jaarlijks te indexeren.
- Totale opbrengst SDE+ per jaar
  - Deze wordt per jaar aangepast afhankelijk van het correctie bedrag (bij hoge marktprijs voor elektriciteit is het basis correctie bedrag lager tot mogelijk nul.
  - De SDE wordt uitgekeerd aan de verhuurder (zie huurovereenkomst art 4. Punt 3.).  
Voor de overdracht van de SDE is toestemming van
- Kosten onderhoud per jaar
  - Onderhoud groenvoorzieningen EUR 2.000 p.jr.
  - Standard Onderhoud inspectie ca. EUR 4.000 p.jr

## Bijzondere voorwaarden

voorwaarde\_46404.pdf



2024.122027/BL

## Bijzondere veilingvoorwaarden executoriale verkoop

De verkoper heeft mij, notaris, het volgende verklaard.

De verkoper heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek) op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek. Ten behoeve hiervan worden hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vastgesteld. Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de onderhandse verkoop. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl), hierna te noemen: 'de website' of 'openbareverkoop.nl'.

Deze akte heeft de volgende indeling:

1. Algemene informatie
2. Informatie over het registergoed
3. Financieel
4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)
5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

### **1. Algemene informatie**

#### **1.1 datum en plaats**

De executoriale verkoop vindt plaats op twee juli tweeduizend vierentwintig (02-07-2024) om of omstreeks dertien uur en dertig minuten (13:30) voor mij, notaris of voor een van de andere notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of hun waarnemers, hierna te noemen: 'de notaris', tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

#### **1.2 registergoed**

Het registergoed is:

het tijdelijke zelfstandig recht van opstal, gevestigd voor de duur van zestien (16) jaren, op een perceel grond eigendom van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Malvern Panalytical B.V., kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie A, nummers 4727 en 4264, respectievelijk groot tienduizend vierhonderdvijfenzestig vierkante meter (10475 m<sup>2</sup>) en vijfduizend vierhonderdvijfenzestig vierkante meter (5465 m<sup>2</sup>) met de rechten van de opstaller op de zich daarop bevindende opstallen, een fotovoltaïsche installatie bestaande onder meer uit een zonnestroominstallatie, die zonlicht omzet in elektriciteit met bijbehorend(e) omvormers, bekabeling, leidingen, draagstructuren, digitale kilowattuurtellerters, zekeringen, schakel- en meetbord, hekwerken, verlichting en monitoringsinstallatie, aansluiting op de telefoonlijn of internetaansluiting, EAN-aansluiting, alsmede alle andere zaken en constructies die met het voorgaande verband houden met bijbehorende voorzieningen en werken, plaatselijk bekend 5651 GH Eindhoven, De Schakel 18 en plaatselijk niet nader aangeduid.

Voormelde kadastrale percelen zijn belast met een opstalrecht ten behoeve van



Brabant Water N.V., zulks blijktens de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds gehouden te Eindhoven) op twaalf juli negentienhonderd negenennegentig in register Hypotheken 4, deel 14452, nummer 13.

Het kadastrale perceel met nummer 4264 is voorts belast met een opstalrecht ten behoeve van de Gemeente Eindhoven en kwalitatieve verplichting, zulks blijktens de inschrijving ten kantore van voormelde openbare registers (destijds gehouden te Eindhoven) op vijftien november negentienhonderd zesennegentig in register Hypotheken 4, deel 12514, nummer 35, hierna te noemen: 'het registergoed'.

### **1.3 eigenaar/schuldenaar** enzovoort

#### **1.4 verkrijging eigenaar**

Het registergoed werd door de eigenaar in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de openbare registers in register Hypotheken 4, deel 80576, nummer 131, van een afschrift van de akte van vestiging opstalrecht houdende kwijting voor betaling van de koopsom, verleden op negen februari tweeduizend éénentwintig voor mr. E.R. Willems, notaris te Almelo.

### **1.5 hypotheek-/pandrecht** enzovoort

#### **1.6 rangorde inschrijving**

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn eerste in rang.

#### **1.7 schuld**

Het bestaan en de omvang van de schuld van de schuldenaar aan de verkoper blijkt uit de administratie van de verkoper.

#### **1.8 recht tot executoriale verkoop**

De vordering die door het hypotheekrecht is gedeckt, is direct opeisbaar geworden door nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van dat wat hij aan de verkoper verschuldigd is, ondanks de nodige aanmaningen van de verkoper.

#### **1.9 verzuim schuldenaar**

Op grond van wat hiervoor en in de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene voorwaarden is vermeld, is de schuldenaar in verzuim met de voldoening van dat waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt. De verkoper is als gevolg daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste hypotheekhouder en eerste pandhouder. De verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.

#### **1.10 aanzegging**

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en met inachtneming van artikel 7:128a Burgerlijk Wetboek tijdig aangezegd aan:

- de eigenaar
- de schuldenaar.

#### **1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden**



Op deze executorialie verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook 'AVVE' genoemd. De AVVE zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien ondertekend bij mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129.

### **1.12 uitoefening recht van parate executie**

De verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet de verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar en/of de schuldenaar, ook als de koop en/of de levering op grond van de executorialie verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. De koper kan de verkoper hier niet voor aansprakelijk houden.

### **2. Informatie over het registergoed**

#### **privaatrechtelijke rechten en beperkingen**

Ten aanzien van erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingsbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen naar de akte vermeld onder 1.4.

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

#### ***“D. VOORWAARDEN OPSTALRECHT***

##### **7. Inhoud van het recht**

1. *Het Opstalrecht geeft Opstaller het recht om in/op het Veld de Opstallen aan te brengen, in eigendom te hebben en te houden, te gebruiken, te onderhouden, te herstellen en zo nodig te vervangen.*

##### **8. Opstallen**

1. *De Opstallen bestaan uit een fotovoltaïsche installatie bestaande onder meer uit een Zonnestroominstallatie, die zonlicht omzet in elektriciteit met bijbehorend(e) omvormers, bekabeling, leidingen, draagstructuren, digitale kilowattuurtellerters, zekeringen, schakel- en meetbord, hekwerken, verlichting en monitoringsinstallatie, aansluiting op de telefoonlijn of internetaansluiting, EAN-aansluiting (voor zover door Opstaller aangebracht conform artikel 8.3), alsmede alle andere zaken en constructies die met het voorgaande verband houden met bijbehorende voorzieningen en werken. Het al dan niet kwalificeren van de Opstallen als roerende zaken doet aan de bepalingen van deze akte niets af.*
2. *Tot de Opstallen behoren geen zaken die op basis van de wet eigendom zijn van de betreffende netbeheerder.*
3. *Opstaller is gerechtigd van de bestaande EAN-aansluiting op de Onroerende Zaak gebruik te maken voor de levering van elektriciteit aan het openbare elektranet. Eigenaar is aldus gehouden een dergelijk gebruik te dulden en de betreffende EAN-aansluiting in stand te houden. Opstaller heeft daarnaast te allen tijde de bevoegdheid voor eigen rekening de Opstallen aan te sluiten op het openbare elektranet en is als zodanig ook bevoegd een eigen (additionele) EAN-aansluiting op de Onroerende Zaak aan te brengen.*



5. *De locatie van de Opstallen alsmede, voor zover van toepassing, de optionele locatie van de eigen (additionele) EAN-aansluiting zijn gelegen in/op het Veld, de ligging waarvan partijen genoegzaam bekend is.*

**9. Aard en duur**

1. *Het Opstalrecht is een zelfstandig opstalrecht in de zin van artikel 5:101 lid 2 Burgerlijk Wetboek.*
2. *Het Opstalrecht wordt gevestigd voor de periode van zestien (16) jaar, ingaande op de datum waarop het fysiek plaatsen van de Zonnestroominstallatie aanvangt. Het recht van Opstal wordt na genoemde periode van zestien (16) jaar, verlengd met het aantal dagen gelegen tussen de aanvangsdatum van het recht van opstal en de eerste dag van de maand waarin de productie van de Zonnestroominstallatie is gestart.*
3. *Het Opstalrecht eindigt van rechtswege door enkel tijdsverloop na het verstrijken van de periode inclusief de verlenging zoals bedoeld in lid 2 van dit artikel.*
4. *In aanvulling op het in lid 3 vermelde, eindigt het recht van opstal bovendien:*
  - a. *door opzegging door eigenaar met inachtneming van een opzegtermijn van een jaar voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd;*
  - b. *als de rechter op grond van onvoorzienne omstandigheden zoals bedoeld in artikel 5:97 BW het opstalrecht opheft;*
  - c. *op andere in de wet omschreven gronden.*
5. *De Partij aan wie is opgezegd op basis van lid 4 van dit artikel verleent hierbij onherroepelijke volmacht aan de andere Partij om alsdan zonder zijn nadere medewerking een verklaring van afstand van het recht van opstal in de openbare registers te doen inschrijven.*

**10. Retributie**

*Ter zake de vestiging van het Opstalrecht is geen retributie (eenmalig of periodiek) verschuldigd.*

**11. Bestemming en gebruik**

*De Opstallen mogen uitsluitend worden gebruikt als fotovoltaïsche zonnestroominstallatie, bedoeld voor het omzetten van zonne-energie in elektriciteit en levering daarvan.*

**12. Onderhoud Opstallen en toegang**

1. *Opstaller dient de Opstallen voor eigen rekening gedurende de duur van het Opstalrecht schoon te houden en goed te onderhouden.*
2. *Eigenaar en Opstaller dragen er over en weer voor zorg dat zij de benodigde toegang tot het Veld hebben om de betreffende schoonmaak- en onderhoudswerkzaamheden uit te voeren.*
3. *Opstaller en Eigenaar hebben beiden het recht om derden die inspecties dienen uit te voeren, zoals financiers en/of verzekeraars de benodigde toegang te verschaffen tot de Onroerende Zaak en/of het Veld.*
4. *Alle werkzaamheden die Eigenaar en Opstaller uitvoeren of laten uitvoeren in verband met realisatie, onderhoud of inspecties dienen zoveel mogelijk te worden ingepland in onderling overleg en dienen voorts op de minst belastende wijze plaats te vinden.*





### 13. Veiligheid

1. Eigenaar zal:
  - a. niets doen dat de stabiliteit van (een onderdeel van) de Opstallen in gevaar zou kunnen brengen of beschadigen;
  - b. geen gebouwen of constructies oprichten en meer in het algemeen geen activiteiten ondernemen die de Opstallen en het gebruik daarvan zouden kunnen verstoren of een verminderd rendement van de Opstallen zou kunnen veroorzaken;
  - c. geen derden toelaten noch zichzelf toegang verschaffen tot de Opstallen, zonder voorafgaande goedkeuring van Opstaller,

een en ander behoudens voor zover in deze akte expliciet anders bepaald.

### 14. Gebruik op verzoek van Eigenaar

*Permanente wijziging lay-out*

1. Indien Eigenaar, gedeelten van de Onroerende Zaak wenst te gebruiken voor het plaatsen van andere installaties en/of werken, dan treden Eigenaar en Opstaller daarover in redelijkheid met elkaar in overleg om te zien waar deze installaties en/of werken geplaatst kunnen worden. Uitgangspunt is daarbij dat allereerst de delen op het Onroerende Zaak zullen worden gebruikt die beschikbaar zijn zonder dat Opstallen dienen te worden verwijderd en/of daarvan hinder ondervinden. Indien Eigenaar op redelijke gronden meent dat voor het plaatsen van de betreffende andere installaties en/of werken de locatie(s) en de lay-out van de Opstallen dient te wijzigen, is Opstaller gehouden daarvoor op redelijke termijn zorg te dragen, onder de voorwaarden dat:
  - a. alle daarmee gepaard gaande werkzaamheden door Opstaller worden uitgevoerd; en
  - b. door Eigenaar aan Opstaller worden vergoed:
    - i de kosten van de werkzaamheden hiervoor onder (a) bedoeld;
    - ii indien de gewijzigde locatie(s) en de lay-out van de Opstallen leidt tot een vermindering van het aantal aanwezige zonnepanelen, een bedrag waarmee Opstaller schadeloos wordt gesteld voor het verminderde rendement over de volledige resterende duur van het Opstalrecht;
    - iii indien als gevolg van de werkzaamheden hiervoor onder (a) bedoeld, de Opstallen tijdelijk (deels) buiten bedrijf zijn gesteld, een bedrag waarmee Opstaller schadeloos wordt gesteld voor het verminderde rendement over de betreffende periode, voor zover de duur dat de Opstallen buiten bedrijf zijn op grond van het bepaalde in dit artikel 14.1 en het bepaalde in artikel 14.2 over de gehele duur van het Opstalrecht een periode van één (1) maand overschrijdt.

Indien het aanbrengen van de betreffende andere installaties en/of werken leidt tot een verminderd rendement door schaduw, dan is het ter discretie van Opstaller om te bepalen of de betreffende zonnepanelen dienen te worden verwijderd en aldus meetellen voor de onder (ii) hiervoor bedoelde schadeloosstelling. Op verzoek van een van de Partijen zullen de locatie(s) en de lay-out worden vastgelegd in een gewijzigde tekening, welke wijziging zal worden geconstateerd bij notariële akte in te schrijven en



de Openbare Registers.

*Tijdelijke verwijdering om andere redenen*

2. *Indien, om welke reden ook, Eigenaar meent dat het noodzakelijk is dat (een deel van) de Opstallen tijdelijk dienen te worden verwijderd, zal Opstaller daaraan medewerking verlenen, onder de voorwaarden dat:*
  - a. *alle daarmee gepaard gaande werkzaamheden door Opstaller worden uitgevoerd; en*
  - b. *de verwijdering zoveel mogelijk in een lage instalingsperiode (oktober tot maart) ingepland zal worden; en*
  - c. *door Eigenaar aan Opstaller worden vergoed:*
    - *de kosten van de werkzaamheden hiervoor onder (a) bedoeld; en*
    - *een bedrag waarmee Opstaller schadeloos wordt gesteld voor het verminderde rendement vanwege het (deels) buiten bedrijf zijn van de Opstallen gedurende de verwijdering, voor zover de duur dat de Opstallen buiten bedrijf zijn op grond van het bepaalde in dit artikel 14.2 en het bepaalde in artikel 14.1 over de gehele duur van het Opstalrecht een periode van één (1) maand overschrijft.*

#### 15. Verzekering

1. *Opstaller is verplicht om een verzekering af te sluiten en afgesloten te houden ten aanzien van de Opstallen, die zowel de Opstallen verzekert als de wettelijke aansprakelijkheid als bedoeld in artikel 6:174 Burgerlijk Wetboek.*
2. *Opstaller is jegens Eigenaar verplicht om steeds tijdig de voor de verzekeringen verschuldigde premies te voldoen. Op verzoek van Eigenaar zal Opstaller een kopie van de toepasselijke polis en bewijsstukken dat de toepasselijke premie is voldaan verstrekken.*

#### 16. Overdracht, bezwaring, splitsing in appartementsrechten

1. *Zonder toestemming van Eigenaar is Opstaller niet bevoegd om:*
  - a. *het Opstalrecht over te dragen of toe te delen;*
  - b. *het Opstalrecht te splitsen;*
  - c. *een beperkt recht op het Opstalrecht, de Opstallen of de Onroerende Zaak te vestigen (daaronder mede begrepen een recht van onderopstal en een erfdiensbaarheid, alsmede het betrekken in een mandeligheid in de zin van artikel 5:60 Burgerlijk Wetboek), daarvan uitgezonderd een hypotheekrecht en pandrecht;*
  - d. *een kwalitatieve verbintenis in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek aan te gaan met betrekking tot het Opstalrecht;*
  - e. *verbintenissen van persoonlijke aard aan te gaan met betrekking tot het Opstalrecht, de Opstallen of de Onroerende Zaak, onder de verplichting om die verbintenissen op te leggen aan rechtsopvolgers of gebruikers van het Opstalrecht, de Opstallen of de Onroerende Zaak;*
  - f. *het Opstalrecht of de Opstallen te verhuren, te verpachten of op enige andere wijze in gebruik te geven;*
  - g. *het Opstalrecht te splitsen in appartementsrechten;*
  - h. *een na splitsing in appartementsrechten ontstaan appartementsrecht over*



- te dragen of ten aanzien daarvan een rechtshandeling aan te gaan als in sub (a) tot en met (i) bedoeld;*
- i. *een overeenkomst aan te gaan die tot het in sub (a) tot en met (h) bedoelde kan leiden.*
  2. *Indien Eigenaar een op grond van het hiervoor in artikel 16.1 sub (a) tot en met (i) bepaalde vereiste toestemming verleent, is hij bevoegd daaraan voorwaarden te verbinden.*
  3. *Het bepaalde in artikel 16.1 heeft, voor zover rechtens mogelijk, goederenrechtelijke werking in de zin dat een zonder een vereiste toestemming verrichte rechtshandeling goederenrechtelijk geen effect sorteert.*
  4. *Ingeval van overdracht of een andere handeling als in artikel 16.1 bedoeld, is Opstaller verplicht om binnen dertig (30) kalenderdagen nadat de rechtshandeling is aangegaan, aan Eigenaar een afschrift te doen verstrekken van de akte waarbij de betreffende rechtshandeling is geschied.*

#### 17. Einde van het Opstalrecht

*Het Opstalrecht eindigt door:*

- a. *het verstrijken van de duur waarvoor het Opstalrecht is verleend;*
- b. *opzegging door Opstaller, voor zover die bevoegdheid bij deze akte is verleend;*
- c. *opzegging door Eigenaar, voor zover die bevoegdheid bij deze akte is verleend; of*
- d. *andere in de wet genoemde wijzen van tenietgaan van beperkte rechten.*

#### 18. Opzegging Opstalrecht

1. *Opstaller is niet bevoegd tot tussentijdse opzegging van het Opstalrecht.*
2. *Eigenaar is uitsluitend tot tussentijdse opzegging van het Opstalrecht bevoegd, indien Opstaller in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van een van zijn verplichtingen voortvloeiende uit het Opstalrecht.*
3. *Iedere opzegging geschiedt bij exploit. Zij geschiedt in geval van de opzeggingsgronden van artikel 18.2 tenminste één (1) maand voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd en ten aanzien van eventuele overige opzeggingsgronden tenminste één (1) jaar voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.*

#### 19. Wegneemrecht en wegneemplicht

1. *Opstaller heeft tijdens de duur van het Opstalrecht niet de bevoegdheid de Opstallen weg te nemen, tenzij ten aanzien daarvan schriftelijke toestemming is verleend door Eigenaar, in welk geval hij de Onroerende Zaak voor eigen rekening en risico in de oude toestand terugbrengt, rekening houdend met normale slijtage.*
2. *Bij het einde van het Opstalrecht na zestien (16) jaar, danwel ingeval het Opstalrecht met inachtneming van artikel 9 wordt verlengd na verloop de tijdsduur van de verlenging, heeft Eigenaar het recht om de Opstallen over te nemen. De waarde van de Opstallen wordt bepaald door de waarde van de Opstallen in het economisch verkeer, vastgesteld door een door partijen ingeschakelde deskundige, te verminderen met de kosten voor het wegnemen door de Opstaller met een minimum van één euro (€ 1,00). Eigenaar zal minimaal zes (6) maanden voorafgaand aan het einde van het Opstalrecht aan Opstaller*



*schriftelijk mededelen of hij de Opstallen wenst over te nemen. Indien het Opstalrecht eindigt en Eigenaar geen gebruik maakt van het recht tot overname van de Opstallen overeenkomstig het hiervoor bepaalde, is Opstaller verplicht de Opstallen weg te nemen, waartoe Eigenaar Opstaller een termijn van één (1) jaar moet verlenen. Er is op dat moment geen vergoedingsplicht voor de Opstallen. Bij het einde van het Opstalrecht dient de Opstaller, indien hij de Opstallen moet wegnemen, de Onroerende Zaak voor eigen rekening en risico in de oude toestand terug te brengen, rekening houdend met normale slijtage.*

#### 20. Derdenwerking

1. *Indien en voor zover de in dit "Hoofdstuk (D) Voorwaarden Opstalrecht" bedoelde, op het Opstalrecht van toepassing verklaarde bepalingen niet kunnen worden aangemerkt als opstalrechtbepalingen, komen Opstaller en Eigenaar overeen dat deze gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en als zodanig zullen overgaan op opvolgende gerechtigden tot het Opstalrecht casu quo de Onroerende Zaak, en dat daaraan tevens gebonden zullen zijn de huurder(s)/gebruiker(s) van het Opstalrecht casu quo de Onroerende Zaak. De vermelde woonplaatskeuze wordt mede gedaan met het oog op deze kwalitatieve verplichtingen.*
2. *Indien en voor zover de in dit "Hoofdstuk (D) Voorwaarden Opstalrecht" bedoelde, op het Opstalrecht van toepassing verklaarde bepalingen niet kunnen worden aangemerkt als opstalrechtbepalingen en tevens niet kunnen kwalificeren als verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, komen Opstaller en Eigenaar hierbij overeen dat Opstaller casu quo Eigenaar (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van het Opstalrecht casu quo de Onroerende Zaak) jegens Eigenaar casu quo Opstaller (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van de Onroerende Zaak casu quo het Opstalrecht) verplicht is de betreffende verplichtingen bij overdracht van het Opstalrecht casu quo van de Onroerende Zaak als kettingbeding op te leggen aan opvolgende Opstaller(s) casu quo Eigenaar(s) en deze te doen aanvaarden en voorts de daaruit voor Eigenaar casu quo Opstaller (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van de Onroerende Zaak casu quo het Opstalrecht) voortvloeiende rechten namens Eigenaar casu quo Opstaller (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van de Onroerende Zaak casu quo het Opstalrecht) aan te nemen, zulks op straffe van een direct opeisbare boete gelijk aan tien duizend euro (€10.000,00), onverminderd het recht om additionele schadevergoeding te vorderen in het geval de daadwerkelijk geleden schade hoger is.*
3. *In verband met dit kettingbeding zijn Opstaller casu quo Eigenaar (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van het Opstalrecht casu quo de Onroerende Zaak) jegens Eigenaar casu quo Opstaller (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van de Onroerende Zaak casu quo het Opstalrecht), verplicht om de bepalingen die in dit "Hoofdstuk (D) Voorwaarden Opstalrecht" op het Opstalrecht van toepassing zijn verklaard, in iedere akte van overdracht letterlijk aan te halen.*

#### **E. BUZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN**

*Voor wat betreft bijzondere lasten en beperkingen wordt ten deze verwezen naar*



*gemelde aankomsttitel (16457/9), uit welke akte als volgt wordt geciteerd:*

*"Bijzondere lasten en beperkingen/bijzondere verplichtingen*

*Artikel 10*

*Kwalitatieve verplichting*

*Voor het Registergoed sub 2 omschreven wordt ten deze verwezen naar voormelde titel van aankomst (12514/35) waarin het navolgende woordelijk is opgenomen:*

- "2. a. op de verkochte grond moet en mag en mogen alleen, overeenkomstig het bestemmingsplan goederen distributiecentrum Acht, vastgesteld door de gemeenteraad op 11 maart 1996, een gebouw/gebouwen worden gesticht voor doeleinden handel en bedrijf in de vorm van industriële bedrijven en handelsbedrijven; de omvang van de beganegrond-bebouwing dient in overeenstemming te zijn met de omvang van de Verkochte grond;*
- b. ter vervulling van artikel 9, lid a, van de Algemene Verkoopvoorwaarden 1992 verplicht koopster zich de grond en de te stichten bebouwing niet anders te gebruiken dan voor doeleinden die daarmede in overeenstemming zijn;*
- c. de verplichting in lid b van dit artikel alsmede verplichtingen vermeld in de leden b en c van artikel 9 van de Algemene Verkoopvoorwaarden 1992 worden aangemerkt als verplichtingen bedoeld in artikel 6.252 van het Burgerlijk Wetboek en zullen als zodanig uitdrukkelijk en duidelijk herkenbaar in de notariële akte van levering worden opgenomen, waarin dan tevens zal worden vermeld dat eveneens gebonden zullen zijn degenen, die van de rechthebbenden een recht tot gebruik van het registergoed zullen verkrijgen;*
- 3. de bebouwing bedoeld in artikel 2, lid a, de aanleg van de nodige ruimten voor het parkeren ten behoeve van personenwagens, bedrijfswagens, en vrachtauto's en de inrichting van de overige ruimten als ruimten ten behoeve van de bedrijfsvoering moeten alle in (in afwijking van artikel 8 van de Algemene Verkoopvoorwaarden 1992), voor 1 januari 2001 zijn voltooid;*
- 4. koopster verplicht zich ten aanzien van elk gebouw zorg te dragen voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein voor personeel, bezoekers en eigen bedrijfsvoering."*

*enzovoorts.*

- "7. a. bij niet nakoming van de bouw-, aanleg- en inrichtingsplicht, zoals omschreven in artikel 3 van dit besluit, is artikel 11 van de Algemene Verkoopvoorwaarden 1992 van toepassing;*
- b. indien een gedeelte/gedeelten van de Verkochte grond niet is/zijn bebouwd aangelegd en ingericht, zoals in artikel 3 is omschreven ten aanzien van het gedeelte/die gedeelten artikel 11 van de Algemene Verkoopvoorwaarden 1992 eveneens van toepassing;"*

*enzovoorts.*

*"C. Kwalitatieve verplichting De comparante sub 1, handelend als gemeld, legt bij dezen de verplichtingen voortvloeiende uit artikel 9 lid a, b en c van voormelde Algemene Verkoopvoorwaarden 1992 en de verplichting voortvloeiende uit artikel 2*



leden b en c van voormelde Bijzondere Voorwaarden op aan de koper, welke verplichtingen bij dezen worden aangemerkt als verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek en worden bij deze als zodanig uitdrukkelijk door de koper aanvaard. Voormelde verplichting zal overgaan op al degenen die het betreffende registergoed of een gedeelte daarvan zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het registergoed zullen verkrijgen, zijn eveneens aan voormelde verplichting gebonden."

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke Juridisch eigenaar verplicht is aan Economisch eigenaar op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door Economisch eigenaar aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derde(n) zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door Juridisch eigenaar, vrijwillig de belangen van die derde(n) waarnemende, voor die derde(n) aangenomen.

Algemene Verkoopvoorwaarden 1992

Op het Registergoed sub 2 zijn tevens van toepassing de "Algemene Verkoopvoorwaarden 1992 voor bouwgrond" van de gemeente Eindhoven opgenomen in het gemeenteblad nummer 71 van: negentienhonderd tweeënnegentig, zoals deze zijn vastgesteld in de openbare vergadering van drieëntwintig november negentienhonderdtweeënnegentig van de Raad van de gemeente en woordelijk opgenomen in een akte op vier februari negentienhonderddrieënnegentig in minuut verleden voor voornoemde notaris H.A.C.M. van Iersel, bij afschrift ingeschreven in het register hypotheek 4 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven op negen februari negentienhonderddrieënnegentig in deel 10208, nummer 38. Economisch eigenaar verklaarde een kopie van deze Algemene Verkoopvoorwaarden 1992 te hebben ontvangen.

Te vestigen erfdiensbaarheden

Het Registergoed maakt deel uit van een fabriekscomplex dat gedeeltelijk eigendom is van Juridisch eigenaar.

De infrastructuur van gemeld fabriekscomplex is dusdanig dat er, rioleringen, kabels en leidingen gelegen zijn in het Registergoed ten behoeve van Juridisch -eigenaar en na te noemen derde. Voor deze situaties dienen erfdiensbaarheden te worden gevestigd. Tevens dient Economisch eigenaar om te komen vanaf en naar het Registergoed vanaf en naar de openbare weg van een aan Juridisch eigenaar in eigendom verblijvende weg gebruik te maken. Ook voor deze situatie dient een erfdiensbaarheid gevestigd te worden.

Partijen komen overeen de navolgende erfdiensbaarheden te vestigen en aan te nemen:

ERFDIENSTBAARHEDEN

A. Recht van weg

Ten behoeve van het Registergoed (kadastraal bekend als gemeente Woensel sectie A nummers 4264 en 4266) als heersend erf en ten laste van de aan de Juridisch eigenaar in eigendom toebehorende perceel (kadastraal bekend als gemeente Woensel sectie A nummer 4269) als dienend erf, wordt hierbij



gevestigd de erfdiensbaarheid van weg om te komen van en te gaan naar het heersende erf, van en naar de openbare weg (Achtseweg Noord) over het thans aanwezige wegenet zoals aangegeven met een streeparcering op een aan deze akte gehechte situatietekening. Deze erfdiensbaarheid eindigt zodra voor het Registergoed een eigen in- en uitgang gerealiseerd zal zijn naar de openbare weg: de Schakel of zodra de Economisch eigenaar het Registergoed verlaat casu quo niet meer in gebruik heeft.

B. Riolering:

Ten behoeve van het aan Juridisch eigenaar in eigendom toebehorende perceel, kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie A nummer 4269 als heersend erf en ten laste van het Registergoed sub 1 omschreven als dienend erf wordt gevestigd de erfdiensbaarheid tot het hebben, houden, onderhouden, instandhouden, inspecteren en eventueel vervangen/vernieuwen van een riolering, waarvan de ligging is aangegeven op de situatietekening met kenmerk "2002-014A".

C. Laagspanning

Ten behoeve van het aan Juridisch eigenaar in eigendom toebehorende perceel, kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie A nummer 4269 als heersend erf en ten laste van het Registergoed sub 1 omschreven als dienend erf wordt gevestigd de erfdiensbaarheid tot het hebben, houden, onderhouden, instandhouden, inspecteren en eventueel vervangen/vernieuwen van kabels en leidingen ten behoeve van de laagspanning en noodvoorziening laagspanning, waarvan de ligging is aangegeven op de situatietekening met kenmerk "2002-014B".

D. Terreinverlichting

Ten behoeve van het aan Juridisch eigenaar in eigendom toebehorende perceel, kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie A nummer 4269 als heersend erf en ten laste van het Registergoed sub 1 omschreven als dienend erf wordt gevestigd de erfdiensbaarheid tot het hebben, houden, onderhouden, instandhouden, inspecteren en eventueel vervangen/vernieuwen van kabels en leidingen ten behoeve van de terreinverlichting, waarvan de ligging is aangegeven op de situatietekening met kenmerk "2002-014C".

E. Security

Ten behoeve van de aan Juridisch eigenaar in eigendom toebehorende percelen, kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie A nummers 4269 en 4265 als heersende erven en ten laste van het Registergoed sub 1 omschreven als dienend erf wordt gevestigd de erfdiensbaarheid tot het hebben, houden, onderhouden, instandhouden, inspecteren en eventueel vervangen/vernieuwen van kabels en leidingen ten behoeve van de security, waarvan de ligging is aangegeven op de situatietekening met kenmerk "2002-014D".

F. Datanet

Ten behoeve van het aan Juridisch eigenaar in eigendom toebehorende perceel, kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie A nummer 4269 als heersend erf en ten laste van het Registergoed sub 1 omschreven als dienend erf wordt gevestigd de erfdiensbaarheid tot het hebben, houden, onderhouden, instandhouden,



*inspecteren en eventueel vervangen/vernieuwen van kabels en leidingen ten behoeve van het datanet, waarvan de ligging is aangegeven op de situatietekening met kenmerk "2002-014E".*

- G. Middenspanning  
*Ten behoeve van de aan Juridisch eigenaar in eigendom toebehorende percelen, kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie A nummers 4269 en 4265 als heersende erven en ten laste van het Registergoed sub 1 omschreven als dienend erf wordt gevestigd de erfdienstbaarheid tot het hebben, houden, onderhouden, instandhouden, inspecteren en eventueel vervangen/vernieuwen van kabels en leidingen ten behoeve van middenspanning, waarvan de ligging is aangegeven op de situatietekening met kenmerk "2002-014F".*
- H. Telefoon  
*Ten behoeve van de aan Juridisch eigenaar in eigendom toebehorende percelen, kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie A nummers 4269 en 4263 als heersende erven en ten laste van het Registergoed sub 1 omschreven als dienend erf wordt gevestigd de erfdienstbaarheid tot het hebben, houden, onderhouden, instandhouden, inspecteren en eventueel vervangen/vernieuwen van kabels en leidingen ten behoeve van de telefonie (daaronder tevens begrepen de zogenaamde HDPE leidingen), waarvan de ligging is aangegeven op de situatietekeningen met kenmerk "2002-014G" en "2002-14H".*
- I. Aardgas  
*Ten behoeve van de aan Juridisch eigenaar in eigendom toebehorende percelen, kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie A nummers 4269 en 4265 als heersende erven en ten laste van het Registergoed sub 1 omschreven als dienend erf wordt gevestigd de erfdienstbaarheid tot het hebben, houden, onderhouden, instandhouden, inspecteren en eventueel vervangen/vernieuwen van een leidingen ten behoeve van aardgas, waarvan de ligging is aangegeven op de situatietekening met kenmerk "2002-014K".*
- J. Stikstof  
*Ten behoeve van het Registergoed sub 1 omschreven, kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie A nummer 4266 als heersend erf en ten laste van het aan Juridisch eigenaar in eigendom toebehorend perceel, kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie A nummer 4269 als dienend erf wordt gevestigd de erfdienstbaarheid tot het hebben, houden, onderhouden, instandhouden, inspecteren en eventueel vervangen/vernieuwen van een leidingen ten behoeve van stikstof, waarvan de ligging is aangegeven op de situatietekening met kenmerk "2002-014".*

*Alle hiervoor vermelde situatietekeningen worden aan deze akte gehecht en tevens ingeschreven in het register Hypotheken 4 van voormelde Dienst voor het kadaster en de openbare registers. Terzake voormelde erfdienstbaarheden gelden de navolgende voorwaarden:*

- a. *de eigenaar van het heersend erf is tot generlei vergoeding gehouden.*
- b. *De uitoefening van deze rechten dient op de minst bezwarende wijze voor de eigenaar van het lijdend erf te geschieden.*





- c. *De eigenaar van het heersend erf heeft te allen tijde het recht het lijdend erf te betreden, indien het voor het genot van de betreffende erfdiensbaarheid en het onderhoud of de vernieuwing van de daarmee in verband staande werken nodig is.*
- d. *De eigenaar van het dienend erf zal zijn eigendom niet zodanig mogen afschermen dat uitoefening van de erfdiensbaarheid verhinderd wordt.*

**Recht van opstal**

*In de kadastrale registratie is opgenomen dat ten laste van het Registergoed sub 1 omschreven een recht van opstal is gevestigd bij akte op veertien januari negentienhonderd negennegentig verleden voor mr. A.J.A.D.M. Pigmans, destijds notaris te Eindhoven, waarvan een afschrift is ingeschreven in het register Hypotheken 4 van het kantoor van de evengemelde Dienst te Eindhoven op vijftien januari daarna in deel 14100 nummer 41, gerectificeerd bij akte op tweeëntwintig juni negentienhonderd negennegentig verleden voor genoemde notaris Pigmans waarvan het afschrift is ingeschreven in het register Hypotheken 4 van het kantoor van de evengemelde Dienst te Eindhoven op vierentwintig juni daarna in deel 14406 nummer 43, welke bepalingen woordelijk luiden als volgt:*

*"A. Ter gedeeltelijke uitvoering van de onder Inleiding 2. genoemde overeenkomst verklaart de eigenaar hij deze te verlenen aan de leidingbeheerder die verklaart bij deze aan te nemen:*

1. *het recht van opstal op, in of boven na te melden kadastrale percelen als bedoeld in artikel 101 Boek 5. van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende het recht tot het hebben, houden, onderhouden, wegnemen en gebruiken van:*
  - *waterleidingen met toebehoren, en overigens tot alle uit de eigendom voorkomende rechten.*
2. *het recht van opstal op na te melden kadastraal perceel als bedoeld in artikel 101 Boek 5. van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende het recht tot het hebben, houden, onderhouden, wegnemen en gebruiken van gebouwen, die uitsluitend (kunnen) worden gebruikt als waterpomp zuiveringstation met toebehoren, en overigens tot alle uit de eigendom voorkomende rechten, enzovoorts.*
- A. *Het onder 1. bedoelde recht betreft de navolgende kadastrale percelen:"*

*enzovoorts*

*"percelen grond te Eindhoven, nabij de Achtseweg en Antony Fokkerweg, kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie V. oud nummer 141, vernummerd in:*

  - *167 gedeeltelijk, en;*
  - *168, groot een are vijfnegentig centiare (0.195 are), welk perceel belast is met een opstalrecht ten behoeve van PTT Telecom B.V.;*

*welke percelen thans ondermeer bekend zijn als een ter plaatse afgepaald of anderszins aangeduid gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Woensel, sectie V. nummer 169, groot zoals nader bij uitmeting zal worden aangegeven (voormeld kadastraal nummer 169 uitmakende diverse gedeeltelijke percelen) en een perceel grond te Eindhoven, aan de Achtseweg Noord, bekend als een ter plaatse afgepaald of anderszins*



*aangeduid gedeelte ter zodanige grootte als na kadastrale uitmeting zal blijken van het perceel kadastraal bekend als gemeente Woensel sectie A nummer 4183 (voormeld kadastraal nummer 4183 uitmakende diverse gedeeltelijke percelen);*

- B. *het onder 2. bedoelde recht betreft het navolgende kadastrale perceel: een perceel grond te Eindhoven, nabij de Bezuidenhoutseweg en de Zwaanstraat, uitmakende een gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Strijp, sectie C nummer 4698, van een zodanige juiste grootte als na kadastrale uitmeting zal blijken, waarop een waterpomp zuiveringsstation met toebehoren is gebouwd (voormeld nummer 4698 uitmakende thans diverse gedeeltelijke percelen)”*  
enzovoorts.

*“Bij akte op negen juli negentienhonderdneenennegentig verleden voor genoemde notaris Pigmans te Eindhoven en ingeschreven in register Hypotheken 4 van evengemelde Dienst te Eindhoven op twaalf juli daarna in deel 14452 nummer 13, is voormeld opstalrecht overgedragen aan N.V. Waterleidingmaatschappij Oost-Brabant, gevestigd te 's-Hertogenbosch., thans genaamd Brabant Water N.V., gevestigd te 's-Hertogenbosch, Verwersstraat 64. Voorzover aan Juridisch eigenaar bekend zijn de in het citaat onder 1 bedoelde waterleidingen onder andere gelegen in het bij deze Registergoed sub 1, een en ander zoals aangegeven op situatietekening "2002-014L". In de kadastrale registratie is opgenomen dat ten laste van het Registergoed sub 2 omschreven en ten behoeve van de gemeente Eindhoven, Stadhuisplein 1 te Eindhoven, bij voormelde titel van aankomst (12514/35) is gevestigd een zakelijk recht van opstal, strekkende tot het hebben, onderhouden en vervangen van een rioolbuis, waarvan de ligging is aangegeven op een aan die akte gehechte situatietekening. Na inzage van de situatietekening is gebleken dat bedoelde rioolbuis niet is gelegen in het Registergoed.”*  
Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die de verkoper aan de koper moet opleggen, wordt geacht dat de verkoper dat gedaan heeft door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 AVVE). De koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een bod. Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht door de verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 AVVE).

**publiekrechtelijke rechten en beperkingen**

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

**2.3 gebruik**

In aanvulling op artikel 24 AVVE geldt het volgende:

Het registergoed wordt overeenkomstig het huurbeding verhuurd aan de grondeigenaar te weten Malvern Panalytical B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Almelo, kantoorhoudende te / feitelijk gevestigd te 7602 EA Almelo, Lelyweg 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 0606949. Een kopie van de



huurovereenkomst wordt aan deze akte gehecht.

In aanvulling op artikel 24 AVVE geldt het volgende. Het registergoed wordt geleverd onder handhaving van de lopende huurovereenkomst. De verkoper geeft via de website informatie over de huurovereenkomst, voor zover die in zijn bezit is. De verkoper staat er niet voor in dat de verstrekte informatie juist is of dat er geen afwijkende afspraken zijn of worden gemaakt. De verkoper staat er ook niet voor in dat de verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst volledig en/of regelmatig worden nagekomen.

### **3. Financieel**

#### **3.1 kosten en heffingen**

Het registergoed is geen tot bewoning bestemd registergoed. Op grond van artikel 9 lid 2 AVVE worden aan de koper in rekening gebracht:

- het honorarium van de notaris (waaronder begrepen de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst en de leveringsakte bij onderhandse executoriale verkoop);
- de overdrachtsbelasting en omzetbelasting;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is;
- de inzetpremie;
- de kosten van doorhaling van de inschrijvingen van hypotheeken, beperkte rechten en beslagen;
- de kosten van advertenties en bijjetten, afslagersloon, zaalhuur en/of de website;
- de eventuele andere kosten van de voorbereiding en organisatie van de executoriale verkoop.

In aanvulling daarop worden de volgende kosten aan de koper in rekening gebracht:

- de exploitkosten;
- de kosten van het in beheer nemen van het registergoed, zoals door de verkoper aan de voorzieningenrechter verzocht en/of het onder zich nemen van het registergoed door de verkoper;
- (bij onderhandse executoriale verkoop) de kosten van de voorbereiding en indiening van het verzoekschrift, de behandeling op de zitting bij de voorzieningenrechter en alle overige werkzaamheden en kosten die met deze procedure verband houden, in de ruimste zin van het woord;

Voor het overige zijn de kosten die direct verband houden met de veiling voor rekening van de verkoper.

Eventuele eigenaarslasten worden niet verrekend. De lopende huur wordt ook niet verrekend.

#### **3.2 fiscaal**

Voor zover de verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

#### **3.3 aanvulling op de AVVE**

- a. In aanvulling op artikel 26 lid 2 AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst zoals bedoeld onder a van die bepaling en

- vervolgens alsnog voor ontbinding zoals bedoeld onder b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.
- b. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c AVVE geldt dat de notaris over de waarborgsom die op zijn kantoorrekening is betaald een rente vergoedt, behalve als het bedrag van de waarborgsom korter dan vijf werkdagen op de kantoorrekening wordt gehouden. De rente is gelijk aan de rente die de notaris op zijn rekening ontvangt en wordt op grond van artikel 10 lid 1 onder c AVVE verrekend met de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen. Als de notaris geen rente ontvangt over de waarborgsom, maar in plaats daarvan rente moet betalen ('negatieve rente'), moet deze rente samen met de administratiekosten die de notaris in verband hiermee maakt aan de notaris worden vergoed, gelijktijdig met de betaling van de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen. Over het bedrag van de te betalen rente en de administratiekosten wordt de koper tijdig geïnformeerd.

#### **4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)**

De volgende voorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

##### **4.1 wijze van veilen**

De veiling is een INTERNETVEILING zoals bedoeld in begrip 10 en in artikel 2 AVVE.

De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag aansluitend bij afmijning via de website.

##### **4.2 Voorwaarden in verband met internetbieden**

Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl).

##### **Aanvulling begrippen**

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Deelnemer:*  
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op [Openbareverkoop.nl](http://Openbareverkoop.nl).
2. *Handleiding:*  
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op [Openbareverkoop.nl](http://Openbareverkoop.nl).
3. *Notaris:*  
de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop.
4. *Openbareverkoop.nl:*  
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.
5. *Registratie:*  
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via [Openbareverkoop.nl](http://Openbareverkoop.nl) wil bieden.
6. *Registratienotarissen:*  
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de Website(s).



## Aanvulling voorwaarden

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
  - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
  - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.
 Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een



rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.

9. De in lid 8 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 9, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
  - a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
  - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

#### 4.3. inzetpremie

Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd.

#### 4.4 legitimatie

De bieder, koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

#### 4.5 gunning

- a. De verkoper gunt onder de volgende ontbindende voorwaarde: dat koper dient te voldoen aan alle op haar rustende verplichtingen uit hoofde van de AVVE en deze bijzondere veilingvoorwaarden. Ten aanzien van genoemde voorwaarde heeft verkoper op ieder moment het recht om alsnog tot onvoorwaardelijke gunning over te gaan.
- b. Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:
  - de kosten en heffingen die de koper al heeft betaald, terugbetaald;
  - de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd.

Dit geldt niet als de bieder/koper in gebreke is.

#### 4.8 risico-overgang

Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke



Rechtsvordering en artikel 18 AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

**5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)**

De volgende voorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de onderhandse verkoop door de verkoper of de eigenaar. Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen de verkoper of de eigenaar en de koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

**5.1 schriftelijke verklaring**

In aanvulling op artikel 27 lid 1 AVVE is op de website (onderaan de aankondiging van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

**5.2 koopovereenkomst**

Direct nadat de verkoper of de eigenaar kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.

De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en ondertekend door de koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de notaris moet de koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.

**5.3 waarborgsom**

De in artikel 27 lid 6 AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van toepassing op de verplichting van de koper tot betaling van de waarborgsom.

**5.4 verzoekschriftprocedure**

- a. De verkoper en de eigenaar zijn niet verplicht de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.
- b. De koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De koper is, tenzij hij hierbij zijn rechten op grond van artikel 7:2 lid 2 Burgerlijk Wetboek uitoefent, verplicht niets te doen of te laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van de koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.
- c. De koper en de partij die de koopovereenkomst met de koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontnemen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.
- d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug.

**5.5 risico-overgang**

Het registergoed is geen tot bewoning bestemd registergoed. In aanvulling op artikel

VAN HENGSTUM & STOLP  
NOTARIAAT & MEDIATION



19 AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van de goedkeuring.