

CONCEPT

Indien er onjuistheden voorkomen in uw personalia of elders in de tekst gelieve u tijdig voor het passeren van de akte contact op te nemen.

Versiedatum: 12 april 2024



75305/DJ

AKTE VAN LEVERING

Project "Hooge Berkt II" te Bergeijk, Fase III, kavelnummer ...

Heden ..., verschenen te Eindhoven voor mij, mr. DAVID BASTIAAN SJERP, notaris gevestigd te Eindhoven:

A. ...

ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Van Wanrooij-van Schijndel Bouw- en Ontwikkelingsmaatschappij B.V.**, statutair gevestigd te Maasdonk, feitelijk gevestigd te 5223 MD 's-Hertogenbosch, Magistratenlaan 24, ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 16085275, danwel een aan haar gelieerde vennootschap, *Van Wanrooij-van Schijndel Bouw- en Ontwikkelingsmaatschappij B.V.* wordt hierna genoemd: "Van Wanrooij/Van Schijndel" danwel "de verkoper";

B. ...

hierna tezamen genoemd: "de koper".

VOLMACHTEN

Van voorschreven schriftelijke volmacht, verstrekt door Van Wanrooij-van Schijndel Bouw- en Ontwikkelingsmaatschappij B.V., blijkt uit een onderhandse akte welke is gehecht aan een akte van depot op drieëntwintig oktober tweeduizend drieëntwintig (23-10-2023) verleden voor mr. M.L. Segers, notaris gevestigd te Nuenen, Gerwen en Nederwetten.

2. Van voorschreven schriftelijke volmacht, verstrekt aan de comparant(e) sub B., blijkt uit een onderhandse akte, die aan deze akte zal worden gehecht.

KOOPOVEREENKOMST

Van Wanrooij/Van Schijndel en de koper hebben op ... een koopovereenkomst gesloten, hierna ook te noemen "(de) koopovereenkomst", waarbij Van Wanrooij/Van Schijndel heeft verkocht en op grond daarvan levert aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst van Van Wanrooij/Van Schijndel heeft gekocht en bij deze - ieder voor de onverdeelde helft - aanvaardt het hierna te melden registergoed.

AANNEMINGSOVEREENKOMST

Koper heeft met ..., hierna te noemen: "(het) bouwbedrijf", een aannemingsovereenkomst gesloten voor de bouw van een woonhuis met verder aanbehoren op het verkochte, hierna te noemen: "(de) aannemingsovereenkomst".

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

een perceel bouwterrein bestemd voor de bouw van een eengezinswoning met OPTIE KAVELS 356 tm 362 berging OPTIE KAVELS 358 tm 361 achterpad OPTIE KAVEL 362 achter- en zijpad OPTIE KAVELS 324, 325, 326, 327 garage en verdere toebehoren, in het gebied Hooge Berkt II, fase III, gelegen te Peerkensdries/Vonderdries... Bergeijk, ..., kadastraal bekend gemeente Bergeijk, sectie I, nummer ..., waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer ...,

hierna ook te noemen: "het verkochte".

Verificatiekosten kadaster

CONCEPT

Indien er onjuistheden voorkomen in uw personalia of elders in de tekst gelieve u tijdig voor het passeren van de akte contact op te nemen.

Versiedatum: 12 april 2024



Bij deze overdracht is een perceel betrokken waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en –oppervlakte is toegekend. De verificatiekosten zijn reeds getarifeerd bij na te melden titel van aankomst (deel ... nummer ...) waarbij het verkochte reeds in eigendom is geleverd.

Situatietekening

Het hiervoor omschreven verkochte/gekochte registergoed is - uitsluitend ter oriëntatie van partijen - als kavel nummer ... en streeparcering nader schetsmatig aangegeven op de aan deze akte te hechten en door partijen gewaarmerkte kaveltekening.

Digitale grensaanwijz

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden:

- dat zij op grond van artikel 104 van de kadasterregeling toestemming geven aan het kadaster om het verkochte, zijnde een nieuw gevormd perceel, te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting;
- dat zij aan het kadaster zodanige door hen goedgekeurde gegevens ter beschikking zullen stellen, dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat;
- dat koper bij deze Van Wanrooij/Van Schijndel machtigt de kadastrale uitmeting van het verkochte aan het kadaster te verzorgen en voor het geven van die inlichtingen die noodzakelijk zijn voor de bijhouding van de basisregistratie kadaster als bedoeld in artikel 57 van de Kadasterwet.

Publiekrechtelijke Beperkingen

1. Blijkens een kadastraal uittreksel per heden zijn ten aanzien van het verkochte in de Openbare Registers geen andere publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken dan
2. Van Wanrooij/Van Schijndel verklaart dat haar geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.

Voorafgaande verkrijging

Het verkochte is door Van Wanrooij/Van Schijndel in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register hypotheken 4 op ..., in deel ...nummer ...van een afschrift van een akte van levering, op ... verleden voor mij, notaris. In die akte is kwijting verleend voor de betaling van de koopsom en werd geconstateerd dat geen van de betreffende partijen zich ter zake van die koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde zal beroepen.

KOOPPRIJS

1. a. De door de koper aan Van Wanrooij/Van Schijndel verschuldigde koopprijs bedraagt
b. In genoemd bedrag zijn inbegrepen de voorbereidende kosten en werkzaamheden ad ... en de ten tijde van het aangaan van voormelde overeenkomsten wettelijk verschuldigde omzetbelasting zijnde eenentwintig procent (21%).
2. a. Van Wanrooij/Van Schijndel heeft de hiervoor sub 1.a. omschreven koopprijs van de koper ontvangen door storting op één van de bankrekeningen ten name van de Derdengeldenrekening Schäfer Notarissen te Eindhoven.
b. Voor de betaling van voormeld bedrag alsmede de betaling van de vergoeding als bedoeld in artikel 5 van gemelde koopovereenkomst verleent Van Wanrooij/Van Schijndel de koper hierbij zonder voorbehoud kwijting.

TERMIJNEN AANNEEMSOM

De aanneemsom wordt door koper voldaan in termijnen al naar gelang de bouw vordert, een en ander zoals omschreven in de aanneemovereenkomst.

BEPALINGEN TER ZAKE VAN DE KOOPOVEREENKOMST

Vervolgens verklaarden de comparant(e) sub A., handelend voor en namens Van Wanrooij/Van

CONCEPT

Indien er onjuistheden voorkomen in uw personalia of elders in de tekst gelieve u tijdig voor het passeren van de akte contact op te nemen.

Versiedatum: 12 april 2024



Schijndel, en de koper, dat de tussen Van Wanrooij/Van Schijndel en de koper gesloten koopovereenkomst is gesloten onder de volgende bepalingen en bedingen (voor zover ten deze nog van belang):

Kosten en belastingen

Artikel 1

1. Alle kosten van de akte van levering, waaronder begrepen de eventuele overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van **Van Wanrooij/Van Schijndel**.
2. Wegens de levering van het verkochte is omzetbelasting verschuldigd.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. Van Wanrooij/Van Schijndel is verplicht aan de koper eigendom te (doen) leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen noch met beperkte rechten behoudens de erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen, hierna gemeld;
 - d. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan hierna vermeld.
2. Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de hiervoor opgegeven maat of oppervlakte van het verkochte geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.
3. Het verkochte kan door de koper in vrij gebruik en genot worden aanvaard terstond na oplevering van de woning en mits de koper alsdan aan alle verplichtingen heeft voldaan welke voortvloeien uit de koop- en aannemingsovereenkomst.

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte en het risico gaat op hetzelfde moment over op koper, een en ander met inachtneming van het bepaalde in vermelde aannemingsovereenkomst en de daarop van toepassing zijnde algemene voorwaarden.

Baten en lasten

Alle baten en lasten ter zake van het verkochte komen ten gunste, respectievelijk ten laste van koper met ingang van heden.

Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

Artikel 4

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover Van Wanrooij/Van Schijndel deze in haar bezit had, aan koper afgegeven.

Alle aanspraken die Van Wanrooij/Van Schijndel ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan na oplevering over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is Van Wanrooij/Van Schijndel verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Van Wanrooij/Van Schijndel is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen, hetgeen zulks bij oplevering zal geschieden.

Garanties van Van Wanrooij/Van Schijndel

Artikel 5

Van Wanrooij/Van Schijndel garandeert het navolgende:

1. Van Wanrooij/Van Schijndel is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;

CONCEPT

Indien er onjuistheden voorkomen in uw personalia of elders in de tekst gelieve u tijdig voor het passeren van de akte contact op te nemen.

Versiedatum: 12 april 2024



2. het verkochte is geheel vrij van huur en/of van andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd;
3. voor Van Wanrooij/Van Schijndel bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
4. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
5. aan Van Wanrooij/Van Schijndel is niet bekend dat het verkochte is opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in hoofdstuk 9 van de Omgevingswet.

Bodemkwaliteit

Artikel 6

Omtrent de bodemkwaliteit wordt verwezen naar hetgeen daarover staat vermeld in artikel 11 van de koopovereenkomst, woordelijk luidende:

(begin citaat)

1. *Voor zover aan de Verkoper bekend, is de bodem en het grondwater van het verkochte niet zodanig verontreinigd dat de beoogde woonbestemming belemmerd wordt of dat zich in de bodem stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn voor de gezondheid van mens, dier en/of planten. Hiernaar is onderzoek verricht en de resultaten van dat onderzoek zijn vastgelegd in rapportage welke bij de makelaar en de notaris voor Koper ter inzage ligt.*
2. *In het geval van grondafvoer van het verkochte wijst de Verkoper de Koper er op dat de grond niet zonder eventuele beperkingen en/of de van overheidswege te verstrekken vergunning(en) afgevoerd mag worden en dat de daaraan verbonden kosten voor rekening van Koper komen.*

(einde citaat)

OPTIE KAVELNUMMERS type G en H

ZELFBEWONINGSPLICHT

1. Door de gemeente Bergeijk en de besloten vennootschap "GEM Hooge Berkt B.V.", is op dertig november tweeduizend een en twintig (30-11-2021) een anterieure overeenkomst gesloten terzake de ontwikkeling van het Plangebied Hooge Berkt II, te Bergeijk, hierna te noemen: "de anterieure overeenkomst".
2. In artikel 4.7 van de anterieure overeenkomst is het navolgende bepaald woordelijk luidende:
(begin citaat)
4.7 Verzoeker neemt, op straffe van een direct opeisbare boete van 50.000,00 (zegge: vijftigduizend euro) ten behoeve van de gemeente de verplichting op zich om in elke overeenkomst in het kader van een verkoop van een woning met een maximale verkoopprijs van € 360.000,00 (zegge: driehonderdzesigduizend euro) (prijsspeil 1 jan. 2021, index conform MRE-richtlijn ('middeldure koop'), artikel 4.3 is hierop van toepassing), een zelfbewoningsverplichting voor de duur van 3 jaar voor de particuliere koper op te leggen, met de volgende uitgangspunten:
 - *de termijn van 3 jaar start op het moment dat de woning gereed wordt gemeld bij de gemeente;*
 - *bij niet voldoen aan de zelfbewoningsplicht is de overtreder een boete van 50.000,00 aan de gemeente verschuldigd;*
 - *het college van burgemeester en wethouders kan per geval besluiten af te wijken van de zelfbewoningsplicht, indien zich bijzondere omstandigheden voordoen die dit rechtvaardigen.*

(einde citaat)

3. Aangezien de onderhavige koop-/aanneemsom ... bedraagt, is de koper gehouden aan de hiervoor geciteerde bepalingen.
4. **Kwalitatieve verplichting**
De hiervoor omschreven verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichtingen zoals bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, overgaan op al degenen die het verkochte

CONCEPT

Indien er onjuistheden voorkomen in uw personalia of elders in de tekst gelieve u tijdig voor het passeren van de akte contact op te nemen.

Versiedatum: 12 april 2024



verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte verkrijgen zijn eveneens aan de hiervoor omschreven verplichting gebonden.

5. **Kettingbeding**

- a. Voor zover de hiervoor in lid 2 geciteerde verplichtingen niet aan te merken zijn als kwalitatieve verplichting, wordt hierbij door verkoper (als vrijwillig waarnemende de belangen van de gemeente Bergeijk) aan de koper de verplichting opgelegd, welke verplichting door koper wordt aanvaard, om de hiervoor in lid 2. omschreven zelfbewoningsverplichting, alsmede de onderhavige bepaling bij levering (eigendomsoverdracht in economische zin daaronder begrepen) – of bij vestiging van een beperkt genotsrecht op – het verkochte of enig deel daarvan (inbreng in maat- of niet-rechtspersoonlijkheid bezittende vennootschappen daaronder begrepen) bij wijze van kettingbeding aan de rechtsoptvolger(s) of anderszins zakelijk gerechtigden op te leggen, die bepaling ten behoeve van de gemeente Bergeijk laten aannemen en die bepaling woordelijk in de akte van overdracht of vestiging zakelijk recht op te nemen, tenzij de bedoelde bepalingen inmiddels zijn uitgewerkt.
- b. Onder de verplichting van de koper tot het opleggen van bovengemelde verplichtingen aan haar rechtsoptvolgers of anderszins zakelijk gerechtigden valt mede de verplichting tot het bedingen van rechtsoptvolger(s) dat deze de bedoelde verplichtingen, op zijn/haar/hun beurt weer zal opleggen aan diens rechtsoptvolger(s).

6. **Boetebepaling**

Bij overtreding of niet nakoming van de hiervoor in lid 2. geciteerde verplichtingen en het in lid 5. omschreven kettingbeding, is de koper of diens rechtsoptvolger, aan de gemeente Bergeijk een direct opeisbare boete verschuldigd van vijftig duizend euro (€ 50.000,00), te voldoen binnen veertien (14) dagen na daartoe strekkende aanmaning van de gemeente Bergeijk. De verkoper casu quo zijn rechtsoptvolger (koper) zal in gebreke zijn door het enkele verloop van een gestelde termijn, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.

OMSCHRIJVING BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN, KETTINGBEDINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar het bepaalde in voormelde titel van aankomst (deel ... nummer ...).

Voor zover hier van belang luiden die bepalingen als volgt:

(begin citaat)

Nog nader aan te vullen

(einde citaat)

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

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

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN EN/OF ANDERE BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Bij deze akte worden, ter uitvoering van hetgeen daartoe is overeengekomen, verleend, gevestigd en door koper aangenomen, voorzover deze erfdienstbaarheden niet reeds bij eerdere akten zijn gevestigd:

a. **Gemeenschappelijke zaken**

Voorzover de op de bouw kavels te stichten of gestichte opstallen elkaar belenden, zullen de scheidsmuren en/of funderingswerken ten behoeve van de scheidsmuren gemeenschappelijk eigendom zijn van de eigenaren van de belendende erven en als zodanig mandelig zijn in de

CONCEPT

Indien er onjuistheden voorkomen in uw personalia of elders in de tekst gelieve u tijdig voor het passeren van de akte contact op te nemen.

Versiedatum: 12 april 2024



zin van artikel 60 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

b. Burenrecht (erfdienstbaarheid)

Voorts verklaarden partijen, bij deze te vestigen en te aanvaarden, onderling over en weer, voor zover niet reeds eerder overgedragen, ten behoeve van de bouwkavels met nummers ... tot en met ..., kadastraal bekend gemeente Bergeijk, sectie I nummers ..., voor zover dit wenselijk of noodzakelijk mocht zijn in verband met de ligging van de op het verkochte te bouwen woning ten opzichte van naburige erven ook voor zover zij niet behoren tot deze bouwphase, alsmede ten behoeve van het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen, wijzigen van leidingen, glasvezel, kabels, rioleringen, buizen, drainage en dergelijke, dienende voor het verkrijgen van elektriciteit, water, telefoon, stadsverwarming, internet, radio- en televisieontvangst en dergelijke en/of afvoer van schoon, vuil en rioolwater. De erfdienstbaarheden hebben betrekking op de handhaving van de situatie, zoals die zal ontstaan na voltooiing van de daarop geprojecteerde bebouwing en waarin die percelen zich nu en dan zullen bevinden, waaronder uitdrukkelijk is begrepen het leggen, hebben, onderhouden en in stand houden van de genoemde voorzieningen, ook waar deze toestand in strijd mocht zijn met het burenrecht.

Meer in het bijzonder betreft het ten deze:

1. de erfdienstbaarheden van overbouw, licht en uitzicht, inhoudende de bevoegdheid om volgens de technische omschrijving en tekeningen funderingen, daken, boeiboorden, muren, erkers, balkons, zonnepanelen enzovoorts op of boven het dienende erf te hebben en deze te mogen onderhouden en/of vervangen en voorts ramen en lichten te hebben op kortere afstand van het dienend erf dan in de wet is toegelaten, zonder dat daarvoor een van de in de wet genoemde beperkingen geldt.
2. de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat, bij de uitvoering van het bouwplan volgens meerwerkopties op de verkooptekeningen, het dienend erf gedeeltelijk overbouwd wordt, casu quo dat het gebouwde uitsteekt boven het dienend erf, zodat bewerkstelligd wordt dat de eigenaar van het heersend erf de tijdens de bouw van de woning als meerwerk te realiseren uitbouw van de woning en/of de garage/berging, kan realiseren zodanig dat de binnenwanden van de hoofdbouw en de uitbouw geen verspringing te zien geven, hetgeen de eigenaar van het dienend erf aldus zal moeten dulden.
Indien de eigenaar van het dienend erf later zelf overgaat tot plaatsing van een uitbouw, heeft hij het recht de hiervoor bedoelde overbouwde buitenmuur te verwijderen en een, voor hem, nieuwe binnenmuur te plaatsen, welke alsdan ook geen verspringing te zien geeft met zijn hoofdbouw, een en ander uit te voeren volgens de daarvoor geldende wettelijke regels (Bouwbesluit). Tevens dient de dakbedekking op correcte wijze aangesloten te worden. Elke materiële schade, die de eigenaar van het heersend erf lijdt door deze verbouw, dient door de eigenaar van het dienend erf vergoed te worden. Andere zelf te realiseren uitbouwen dan hiervoor omschreven moeten worden gerealiseerd conform de regels van de wet.
3. het verbod, om zonder schriftelijke toestemming van de betreffende buur, gaten te boren en/of in te baken in een aan het verkochte grenzende muur, welke eigendom is van die buur.
4. de erfdienstbaarheid tot afvoer van water (over en weer) overeenkomstig de aan te brengen (mol)goten en leidingen, mede inhoudende de verplichting van de dienende erven, het overlopende water van de op de heersende erven gestichte opstallen te ontvangen, waaronder met name ook valt de afvoer van overtollig hemelwater,

CONCEPT

Indien er onjuistheden voorkomen in uw personalia of elders in de tekst gelieve u tijdig voor het passeren van de akte contact op te nemen.

Versiedatum: 12 april 2024



gootwater, grondwater (drainage) of fecaliën door riolering en/of via een gemeenschappelijk drainage systeem naar het openbare, riolering en/of drainage systeem.

Ten aanzien van de door het bouwbedrijf geboden opties meerwerk, wordt deze schriftelijke toestemming tot inbalking geacht gegeven te zijn, bij het ondertekenen van de betreffende aannemingsovereenkomst.

Deze erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen voor zover dat van overheidswege is toegestaan.

Bovenstaande erfdienstbaarheden worden opgenomen bij alle kaveloverdrachten in het plan en gelden daarmee tussen alle kavels onderling.

c. Gedoogplicht (kwalitatieve verplichting)

1. Koper moet gedogen dat lichtmasten, voedingskabels, verkeersborden, routeaanduidingen, straat- en naamborden, kabels en leidingen en het stellen van trottoirkolken en trottoirbanden in beton op granulaatfundatie, riolering/persleiding, nutsvoorzieningen enzovoorts in/op het verkochte en/of de daarop de realiseren bebouwing worden aangebracht, gehandhaafd, onderhouden en zo nodig vernieuwd. Aan degene(n) die met de uitvoering van die werkzaamheden zijn belast zal steeds vrije toegang verschaft moeten worden voor het verrichten van die werkzaamheden. Al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht dient door koper en zijn rechtverkrijgenden in stand te worden gelaten. Koper en zijn rechtverkrijgenden zijn verplicht op hun kosten alle noodzakelijke maatregelen te nemen om schade aan de zaken als in dit lid omschreven te voorkomen, een en ander voor zover dat in redelijkheid van hen gevraagd kan worden. Koper en zijn rechtverkrijgenden zijn te allen tijde aansprakelijk voor de schade, welke ontstaan is door beschadiging of het wegnemen van de aanwezige zaken als bedoeld in dit lid, tenzij de schade niet door nalatigheid of toedoen van koper veroorzaakt is. Alle schade die een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in dit lid bedoelde zaken zal door de gemeente Bergeijk of degene ten gunste van wie het gedoogrecht geldt, op haar of zijn kosten worden hersteld of vergoed.
2. Indien koper het in lid c.1. bepaalde niet nakomt, dan zal koper - zonder voorafgaande ingebrekestelling - aan de gemeente Bergeijk telkens een onmiddellijk en zonder rechtelijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftig euro (€ 50,00) per kalenderdag dat het niet nakomen voort duurt. Deze boete is jaarlijks opnieuw opeisbaar.
3. Partijen bij deze akte komen overeen dat de hiervoor sub c.1. vermelde verplichtingen van de koper voor zover mogelijk een kwalitatieve verbintenis is als bedoeld in artikel 252 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en dat deze verplichtingen derhalve zullen overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende tot het verkochte een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.
4. a. Voor zover de hiervoor in lid c.1. geciteerde verplichting niet aan te merken zijn als kwalitatieve verplichting, wordt hierbij door verkoper (als vrijwillig waarnemende de belangen van de gemeente Bergeijk) aan de koper de verplichting opgelegd, welke verplichting door koper wordt aanvaard, om de hiervoor omschreven gedoogplicht, alsmede de onderhavige bepaling bij levering (eigendomsoverdracht in economische zin daaronder begrepen) – of bij vestiging van een beperkt genotsrecht op – het verkochte of enig deel daarvan (inbreng in maat- of niet-rechtspersoonlijkheid bezittende vennootschappen daaronder begrepen) bij wijze van kettingbeding aan de rechtsopvolger(s) of anderszins zakelijk gerechtigden op te leggen, die bepaling

CONCEPT

Indien er onjuistheden voorkomen in uw personalia of elders in de tekst gelieve u tijdig voor het passeren van de akte contact op te nemen.

Versiedatum: 12 april 2024



ten behoeve van de gemeente Bergeijk laten aannemen en die bepaling woordelijk in de akte van overdracht of vestiging zakelijk recht op te nemen, tenzij de bedoelde bepalingen inmiddels zijn uitgewerkt.

- b. Onder de verplichting van de koper tot het opleggen van bovengemelde verplichtingen aan haar rechtsopvolgers of anderszins zakelijk gerechtigden valt mede de verplichting tot het bedingen van rechtsopvolger(s) dat deze de bedoelde verplichtingen, op zijn/haar/hun beurt weer zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s).

- c. Boetebepaling

Bij overtreding of niet nakoming van het kettingbeding, zoals hiervoor onder omschreven, is de koper of diens rechtsopvolger, aan de gemeente Bergeijk een direct opeisbare boete verschuldigd van tien procent (10 %) van de koopprijs, onverminderd het recht van de gemeente Bergeijk op schade vergoeding, indien en voor zover die schade groter is dan de verbeurde boete, te voldoen binnen veertien (14) dagen na daartoe strekkende aanmaning van de gemeente Bergeijk. De verkoper casu quo zijn rechtsopvolger (koper) zal in gebreke zijn door het enkele verloop van een gestelde termijn, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.

OPTIE KAVELS 324, 325, 326 en 327

- d. Instandhoudingsverplichting parkeerplaatsen (kettingbeding)

- 1. De koper verplicht zich op het verkochte perceel grond twee (2) van de openbare weg met auto's toegankelijke parkeerplaatsen aan te leggen - zoals aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening en in het geldende Bestemmingsplan en/of Beeldkwaliteitsplan van de gemeente Bergeijk - in stand te houden en te benutten voor het parkeren van de personenauto welke bij hem en/of bij anderen die in het op het verkochte te realiseren woonhuis wonen of verblijven in gebruik is. De eventueel op het verkochte te realiseren garage zal niet gelden als parkeerplaats zoals hiervóór bedoeld; de parkeerplaats mag niet worden opgeheven of voor het parkeren van auto's onbruikbaar zijn.
- 2. Indien koper het in lid e.1. bepaalde niet nakomt, dan zal koper - zonder voorafgaande ingebrekestelling - aan de gemeente Bergeijk telkens een onmiddellijk en zonder rechtelijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftig euro (€ 50,00) per kalenderdag dat het niet nakomen voort duurt. Deze boete is jaarlijks opnieuw opeisbaar.
- 3. a. Door verkoper (als vrijwillig waarnemende de belangen van de gemeente Bergeijk) wordt hierbij aan koper de verplichting opgelegd, welke verplichting door koper wordt aanvaard, om de hiervoor in lid 1. omschreven instandhoudingsverplichting, alsmede de onderhavige bepaling bij levering (eigendomsoverdracht in economische zin daaronder begrepen) – of bij vestiging van een beperkt genotsrecht op – het verkochte of enig deel daarvan (inbreng in maat- of niet-rechtspersoonlijkheid bezittende vennootschappen daaronder begrepen) bij wijze van kettingbeding aan de rechtsopvolger(s) of anderszins zakelijk gerechtigden op te leggen, die bepaling ten behoeve van de gemeente Bergeijk laten aannemen en die bepaling woordelijk in de akte van overdracht of vestiging zakelijk recht op te nemen, tenzij de bedoelde bepalingen inmiddels zijn uitgewerkt.
- b. Onder de verplichting van de koper tot het opleggen van bovengemelde verplichtingen aan haar rechtsopvolgers of anderszins zakelijk gerechtigden valt mede de verplichting tot het bedingen van rechtsopvolger(s) dat deze de bedoelde verplichtingen, op zijn/haar/hun beurt weer zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s).

CONCEPT

Indien er onjuistheden voorkomen in uw personalia of elders in de tekst gelieve u tijdig voor het passeren van de akte contact op te nemen.

Versiedatum: 12 april 2024



c. Boetebepaling

Bij overtreding of niet nakoming van het kettingbeding, zoals hiervoor onder omschreven, is de koper of diens rechtsopvolger, aan de gemeente Bergeijk een direct opeisbare boete verschuldigd van tien procent (10 %) van de koopprijs, onverminderd het recht van de gemeente Bergeijk op schade vergoeding, indien en voor zover die schade groter is dan de verbeurde boete, te voldoen binnen veertien (14) dagen na daartoe strekkende aanmaning van de gemeente Bergeijk. De verkoper casu quo zijn rechtsopvolger (koper) zal in gebreke zijn door het enkele verloop van een gestelde termijn, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.

OPTIE KAVELS 357 t/m 362

*. Erfdienstbaarheid van overpad

1. Partijen verklaarden dat ten behoeve van de in het onderhavige plan te bouwen woningen met bouwnummers 357 tot en met 362 alsmede de twaalf (12) toekomstige huurwoningen gelegen aan Dekkersdries te Bergeijk, thans kadastraal bekend gemeente Bergeijk, sectie I, nummer ... welke in eigendom zullen gaan toebehoren aan de stichting "Woningstichting Woningbelang", statutair gevestigd te gemeente Valkenswaard, hierna te noemen: "de huurwoningen", een brandgang (achterom) aangelegd zal worden, waarmee vanaf de openbare weg, de achtertuinten van de bedoelde woningen te bereiken zullen zijn.
2. Ten behoeve van het gebruik van deze brandgang dient een erfdienstbaarheid van overpad gevestigd te worden.
3. Partijen verklaarden ter uitvoering van het vorenstaande dat bij deze wordt verleend, gevestigd en aangenomen, voor zover niet reeds eerder overgedragen, ten behoeve van de bouwnummers 357 tot en met 362 en ten laste van de bouwnummers 358 tot en met 362 en de huurwoningen, kadastraal bekend gemeente Bergeijk, sectie I nummers ..., de erfdienstbaarheid van overpad om daarover te gaan van en naar de openbare weg, naar en van de achtertuinten van de bedoelde woningen, echter uitsluitend over de brandgang, zoals aangelegd zal worden nadat de bouw van de betreffende woningen is voltooid.
3. Ten aanzien van gemelde erfdienstbaarheid verklaarden partijen:
 - dat de strook grond, deel uitmakende van de aan die brandgang gelegen percelen, moet worden bestemd als brandgang, tevens dienende als in- en uitgang van de hiervoor gemelde aan die brandgang gelegen percelen;
 - dat de brandgang niet mag worden bebouwd of dat de brandgang niet zodanig mag worden gebruikt dat de bestemming tot brandgang en/of de in- en uitgang onmogelijk wordt gemaakt, hierbij is het met name is het verboden:
 - op de brandgang goederen op te slaan of rommel achter te laten;
 - op de brandgang voertuigen, waaronder met name begrepen kliko's, fietsen, kruiwagens, aanhangwagens en dergelijke te stallen;
 - in de aangrenzende tuinen of erven beplantingen te hebben waarvan de takken overhangen boven of op de brandgang of waarvan de wortels het plaveisel van de brandgang kunnen beschadigen;
 - dat onder de brandgang een afvoer van hemelwater met kolken aangelegd wordt en in stand gehouden moet worden, welk onderhoud en vervanging voor de gezamenlijke eigenaren is. Op deze aanvoer kunnen bijvoorbeeld vanuit de aanliggende bouwkavels ook drainage buizen aangesloten worden;
 - dat het onderhoud van de brandgang voor rekening is van de gezamenlijke eigenaren van de dienende en heersende erven, ieder voor een gelijk gedeelte;
 - dat het recht zich beperkt om over de brandgang te gaan op de volgende wijze: te

CONCEPT

Indien er onjuistheden voorkomen in uw personalia of elders in de tekst gelieve u tijdig voor het passeren van de akte contact op te nemen.

Versiedatum: 12 april 2024



voet, fietsend, met een motor-, brom- of snorfiets aan de hand, met een kruiwagen of vuilcontainer, met een hond aan de lijn, of op enige andere wijze die geen overlast bezorgt aan de aanwonenden;

- dat indien verlichting aangebracht zal worden langs gemelde brandgang (bijvoorbeeld op een berging), dan dient de eigenaar van de betreffende kavel te gedogen dat de daartoe benodigde elektriciteit via zijn aansluiting zal lopen en dus voor zijn rekening zal zijn. Daarnaast zal de betreffende eigenaar - op eigen kosten - een kapotte lamp of andere onderdelen met betrekking tot deze verlichting moeten vervangen.

*. **Onherroepelijke volmacht**

Voor zover nodig en nog niet gevestigd zijn worden door partijen bij de akten van levering betreffende de overige bouw kavels in het onderhavige bouwplan gelijke erfdienstbaarheden als hiervoor vermeld gevestigd.

Koper geeft onherroepelijk volmacht aan Van Wanrooij/Van Schijndel danwel de gemeente Bergeijk - welke volmacht door de comparante sub A. handelend als gemeld wordt aanvaard - om in gelijke zin erfdienstbaarheden als hiervoor omschreven overeen te komen, te vestigen en aan te nemen over en weer ten behoeve en ten laste van het verkochte en ten behoeve en ten laste van de andere tot het bouwblok nog te realiseren woningen.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

1. Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch Van Wanrooij/Van Schijndel, noch het bouwbedrijf, noch de koper, kan zich ter zake van deze koop nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.
2. Overigens blijft tussen partijen gelden hetgeen voor het ondertekenen van deze akte - voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken - schriftelijk tussen hen is overeengekomen.

AFSTAND

Partijen doen over en weer afstand van de rechten om op grond van welke wetsbepaling dan ook ontbinding van deze koopovereenkomst en de onderhavige levering te vorderen.

VOLMACHT TOT AANVAARDING AFSTANDDOENING HYPOTHEKEN

Partijen geven volmacht aan de ten kantore van Schäfer notarissen te Eindhoven/Nuenen, dan wel hun plaatsvervanger(s) of ambtsopvolger(s), werkzame personen om zo nodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze nog ten laste van anderen dan de koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

VOLMACHT EVENTUELE VERBETERINGEN VAN DE AKTE

Partijen verlenen hierbij onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers werkzaam op het kantoor van de bewaarder van deze akte om de onderhavige akte te verbeteren op onjuistheden indien dit noodzakelijk is wegens een (onmiskenbare) onjuistheid, zoals bijvoorbeeld een onjuiste kadastrale vermelding of omschrijving van het registergoed, onjuiste verwerking van de overeenkomst (opdracht) of een anderszins (kennelijk) onjuiste vermelding of omschrijving. De volmacht wordt ook verleend voor andere onjuistheden in de ruimste zin bedoeld, echter is de volmacht dan alleen geldig met vooraf verkregen toestemming van de partijen/volmachtgevers.

OVERDRACHTSBELASTING/OMZETBELASTING

1. De comparante sub A., handelend voor en namens Van Wanrooij/Van Schijndel, verklaart dat zij ter zake van de levering van het verkochte handelen als ondernemer in de zin van artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968.
2. Het verkochte kwalificeert als bouwterrein in de zin van artikel 11, lid 6, van de Wet op de omzetbelasting 1968 dan wel als onroerende zaak in de zin van artikel 11, lid 1, onder a, sub

CONCEPT

Indien er onjuistheden voorkomen in uw personalia of elders in de tekst gelieve u tijdig voor het passeren van de akte contact op te nemen.

Versiedatum: 12 april 2024



1, van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat de levering van het verkochte van rechtswege aan de heffing van omzetbelasting is onderworpen.

3. Het verkochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt. Ter zake van de verkrijging van het verkochte door koper doet koper hierbij een beroep op de overdrachtsbelasting van artikel 15, lid 1, aanhef en letter a, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. Het bepaalde in artikel 15, lid 4, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer is niet van toepassing. Mitsdien is ter zake van de verkrijging van het verkochte **geen** overdrachtsbelasting verschuldigd.

WOONPLAATSKEUZE

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte, Gashouder 36e, 5671 GA Eindhoven.

BIJLAGE

Aan deze akte is het navolgende stuk gehecht:

- de situatietekening.

SLOT AKTE

Waar in deze akte is vermeld ongehuwd of niet gehuwd geweest is daaronder tevens begrepen niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap of als zodanig geregistreerd geweest.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE in minuut is verleden ter plaatse en op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De comparanten hebben verklaard tijdig voor het verlijden van de akte van de inhoud daarvan te hebben kennis genomen, te zijn gewezen op de gevolgen die voor de partijen uit de akte voortvloeien en op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen. Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de comparanten en vervolgens door mij, notaris, om