

CONCEPT d.d. 09-11-2022

Wijzigingen van deze concept akte na ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst worden uitdrukkelijk voorbehouden.

Het kunnen wijzigingen betreffen ten gevolge van bijvoorbeeld verplichtingen die van overheidswege en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd, dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het bouwplan, in verband met het behalen van een fiscaal optimaal resultaat voor betrokken partijen, alsmede het wijzigen van de kadastrale gegevens. Derhalve is de definitieve redactie voorbehouden aan PPH Notarissen te Berghem (voorheen: Rom van Drongelen notarissen).

AKTE VAN LEVERING

Elzenbos te Brummen – fase 3 – bn 5 t/m 9, 37 t/m 40 en 53 t/m 56

Kenmerk: *

Heden, *[datum], verschenen voor mij, *, notaris te Oss:

1. naam kantoormedewerkster

werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantoorhoudende te 5351 AW Berghem, Burgemeester van Erpstraat 16, te dezen handelend onder de verantwoordelijkheid van mij, notaris, als schriftelijk gevolmachtigde van:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V.**, gevestigd en kantoorhoudende te Geffen, Broekstraat 2, postadres: Postbus 4, 5386 ZG Geffen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 16038747,

hierna ook genoemd: "verkoper";

2. [gegevens koper(s)]

hierna ook genoemd: "koper";

De verschenen personen verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben op * [datum] een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed. Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die hierna wordt aangeduid met "de koopovereenkomst".

LEVERING

Ter uitvoering van de koopovereenkomst verklaart verkoper hierbij te leveren aan koper, die bij deze verklaart te aanvaarden, *ieder voor de onverdeelde helft:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

een perceel grond, bestemd voor de bouw van een koopwoning in het plan "Elzenbos fase 3", ook bekend als kavel *, gelegen te *[postcode] Brummen, *[adres], **kadastraal bekend** gemeente Brummen, sectie I, nummer * waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer * are en * centiare (* a * ca), hierna aangeduid met: "het verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het verkochte is: € *.

CONCEPT d.d. 09-11-2022

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Verkoper en koper zijn overeengekomen erfdiensbaarheden te vestigen zoals hierna omschreven. Ter uitvoering van de overeenkomst worden hierbij gevestigd ten behoeve van de percelen, kadastraal bekend Brummen, sectie I, nummers * tot en met *, en ten laste van de percelen, kadastraal bekend Brummen, sectie I, nummers * tot en met * de navolgende erfdiensbaarheden: voor de inhoud wordt verwezen naar het hierna onder VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN vermeldde.

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, alsmede voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

EINDE KADASTERDEEL

KOOPPRIJS VOOR DE BOUWKAVEL EN BETALING

Voormelde koopprijs (welke koopprijs geldt als kavelprijs) betreft een bedrag inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting. Tevens worden ter gelegenheid van de levering de grondgerelateerde voorbereidingskosten ad * inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting voldaan.

Dit (totale) bedrag is door koper betaald op een daartoe bestemde rekening van mij, notaris. Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan zoals bedoeld in deze akte zeker is.

KWIJTING

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van dat wat koper per vandaag is verschuldigd. Verder verlenen verkoper en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige als gevolg van de koopovereenkomst en deze levering verschuldigde bedragen.

HOE DE VERKOPER EIGENAAR WERD

Het verkochte werd verkregen door verkoper door levering op grond van koop.

Deze levering blijkt uit een akte op * verleden voor mr. *, notaris te Oss. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in het Landelijk Openbaar Register te Apeldoorn op *, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel *, nummer *.

Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs.

BOUWBEDRIJF/AANNEMINGSOVEREENKOMST

De koper heeft een aannemingsovereenkomst voor de bouw van de woning gesloten met * hierna te noemen: "bouwbedrijf".

OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

Met betrekking tot de koop en levering gelden verder de volgende bepalingen:

1. Onbezwaarde levering en bijzondere lasten/beperkingen
 - a. Door de overdracht van het verkochte krijgt koper eigendom die:
 - onvoorwaardelijk is;
 - niet is bezwaard met beslagen of hypotheek of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten;
 - niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in de artikelen 6:251 en 6:252 Burgerlijk Wetboek;
 - niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, alles tenzij hierna anders is vermeld.
 - b. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de

CONCEPT d.d. 09-11-2022

openbare registers is vandaag met betrekking tot het verkochte geen publiekrechtelijke beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.

Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van koper, onverminderd de hiervoor omschreven mededelingsplicht van verkoper.

- c. Van toepassing is de "Oplegnotitie Elzenbos II CD-V2 kenmerk Z077144/D390974" de dato september tweeduizend tweeëntwintig".

2. Over- of ondermaat

Een eventueel verschil tussen de werkelijke en de hiervoor vermelde maat of grootte van het verkochte geeft geen recht op vergoeding.

3. Aflevering, overgang risico en aanvaarding in eigen gebruik

Als verkoper, bouwbedrijf en koper hun verplichtingen uit de koop- en aannemingsovereenkomst geheel zijn nagekomen dan wordt het verkochte afgeleverd aan koper, die het dan in eigen gebruik en genot aanvaardt.

Tijdens de (af)bouw is het verkochte voor rekening en risico van het bouwbedrijf. Het bouwbedrijf is verplicht de opstellen van het verkochte tot de oplevering bij een verzekeringsmaatschappij met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht, onder de bij Nederlandse schadeverzekeringen gebruikelijke voorwaarden te verzekeren. Op de dag waarop het verkochte met toebehoren aan koper wordt afgeleverd, gaat het risico over op koper. Koper houdt zijn aanspraken uit de koopovereenkomst.

4. Garanties van verkoper

Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend zodanig dat hij de in de koopovereenkomst opgenomen garanties en verklaringen nu niet ongewijzigd zou hebben gegeven of afgelegd.

5. Overdracht van rechten

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen architect(en), constructeur(s), bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op koper, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is ook verplicht garantiebewijzen die met betrekking tot het verkochte bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze op naam van koper te laten stellen.

6. Kadastraal tarief en kosten

Het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het verkochte verbonden kosten zijn voor rekening van verkoper.

De wegens de levering van het verkochte verschuldigde omzetbelasting is voor rekening van koper en is bij gemelde koopprijs inbegrepen.

7. Ontbindende voorwaarden

Alle eventueel met betrekking tot de koop overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn

CONCEPT d.d. 09-11-2022

nu uitgewerkt dan wel tenietgegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor verkoper als voor koper vervallen.

8. Bedenktijd

Het recht van koper om gedurende zeven dagen na de terhandstelling van de koopovereenkomst deze koop te ontbinden, is vervallen door verloop van deze termijn.

9. Bodemonderzoek/grondafvoer

a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het verkochte, is door de verkoper een onderzoek verricht.

De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport K21012361 van De Klinker, alsmede de "Oplegnotitie Elzenbos II CD-V2 kenmerk Z077144/D390974" de dato september tweeduizend tweeëntwintig. Daarin waarin de toestand van de grond wordt omschreven en daaruit blijkt dat de grond niet in zodanige mate verontreinigd is dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende milieu- en/of bouwregelgeving aanleiding geeft tot sanering of het treffen van andere maatregelen, danwel in de weg staat aan de realisering van het gemelde voorgenomen gebruik van de grond.

Koper heeft recht op inzage van dit rapport en deze oplegnotitie.

Evenmin heeft de verkoper, gezien het voorafgaand gebruik van de grond, voorzover dat aan de verkoper bekend is, redenen om aan te nemen dat zich dergelijke stoffen in de grond zouden bevinden.

b. In het geval van grondafvoer van het verkochte na oplevering 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. De aan een en ander eventueel verbonden kosten komen voor rekening van koper.

***opnemen bij bn 5 t/m 9 en 53 t/m 56**

VESTIGING BOUWERFDIENSTBAARHEDEN

Voorts verklaarden partijen, als uitwerking van de hiervoor gevestigde erfdienstbaarheden, ten behoeve en ten laste van elk van de bouwkavels, zoals deze hiervoor reeds gemeld zijn met hun kadastrale omschrijving, voor zover niet reeds eerder overgedragen en 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 bouwfase, 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 televisie-ontvangst 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 burendrecht.

Meer in het bijzonder betreft het ten deze:

a. 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

CONCEPT d.d. 09-11-2022

afstand van het dienend erf dan in de wet is toegelaten, zonder dat daarvoor een van de in de wet genoemde beperkingen geldt.

- b. 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.

- c. 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.
- d. 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, 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.

***opnemen bij bn 56**

Erfdienstbaarheid in verband met garage

Voorts verklaarden partijen, ten behoeve en ten laste van bouwnummers 56 en 57, kadastraal bekend gemeente Brummen, sectie I nummers * en *, toekomstige adressen *, in verband met de ligging van de op gemelde percelen te bouwen garages, te vestigen de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de bevoegdheid om volgens de technische omschrijving en tekeningen funderingen, daken, boeiboorden en muren enzovoorts, behorende bij de op het verkochte perceel te bouwen garage, op of boven het dienende erf te hebben en deze te mogen onderhouden en/of vervangen.

CONCEPT d.d. 09-11-2022

De erfdiensbaarheid heeft betrekking op de handhaving van de situatie, zoals die zal ontstaan na voltooiing van de op de percelen 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 burendrecht.

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

***opnemen bij bn 37 t/m 40**

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

bouwerfdiensbaarheden

Voorts verklaarden partijen, bij deze te vestigen en te aanvaarden, onderling over en weer, voor zover niet reeds eerder overgedragen, ten behoeve van de bouw kavels met nummers 37 tot en met 40, kadastraal bekend gemeente Brummen, 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 bouw fase, 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 televisie-ontvangst en dergelijke en/of afvoer van schoon, vuil en rioolwater.

De erfdiensbaarheden 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 burendrecht.

Meer in het bijzonder betreft het ten deze:

- a. de erfdiensbaarheden 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.
- b. de erfdiensbaarheid 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

CONCEPT d.d. 09-11-2022

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.

- c. 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.
- d. de erfdiensbaarheid 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, 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 inbaking geacht gegeven te zijn, bij het ondertekenen van de betreffende aannemingsovereenkomst.

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

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

erfdienstbaarheid van overpad

Partijen verklaarden dat ten behoeve en ten laste van de in het onderhavige plan te bouwen woningen met:

- bouwnummers 41 tot en met 44, alsmede de te bouwen woningen met bouwnummers 37 tot en met 40 en 45 tot en met 50;

een brandgang (achterom) aangelegd zal worden, waarmee vanaf de openbare weg, de achtertuinten van de bedoelde woningen te bereiken zullen zijn. Ten behoeve van het gebruik van deze brandgang dient een erfdiensbaarheid van overpad gevestigd te worden. Partijen verklaarden ter uitvoering van het vorenstaande dat bij deze wordt verleend, gevestigd en aangenomen, voor zover niet reeds eerder overgedragen, ten behoeve en ten laste van de bouwnummers 41 tot en met 44, alsmede de te bouwen woningen met bouwnummers 37 tot en met 40 en 45 tot en met 50, kadastraal bekend gemeente Brummen, sectie I nummers *, de erfdiensbaarheid 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.

Ten aanzien van gemelde erfdiensbaarheid 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;

CONCEPT d.d. 09-11-2022

- 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 bouwkvelds 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 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.

*opnemen bij bn 40

Erfdienstbaarheid in verband met garage

Voorts verklaarden partijen, ten behoeve en ten laste van bouwnummers 40 en 41, kadastraal bekend gemeente Brummen, sectie I nummers * en *, toekomstige adressen *, in verband met de ligging van de op gemelde percelen te bouwen garages, te vestigen de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de bevoegdheid om volgens de technische omschrijving en tekeningen funderingen, daken, boeiboorden en muren enzovoorts, behorende bij de op het verkochte perceel te bouwen garage, op of boven het dienende erf te hebben en deze te mogen onderhouden en/of vervangen.

De erfdienstbaarheid heeft betrekking op de handhaving van de situatie, zoals die zal ontstaan na voltooiing van de op de percelen 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 burendrecht.

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

*weer bij allemaal

BIJZONDERE BEPALINGEN TEN BEHOEVE VAN DE GEMEENTE BRUMMEN

Ten aanzien van bijzondere bepalingen ten behoeve van de gemeente Brummen wordt verwezen naar voormelde akte van levering, waarin woordelijk is opgenomen:

"BIJZONDERE BEPALINGEN TEN BEHOEVE VAN DE GEMEENTE BRUMMEN

Infiltratievoorziening voor hemelwaterafvoer

In verband met de afvoer van hemelwater gelden de volgende voorwaarden:

- Aansluiting op het gemeentelijk rioleringsstelsel en afvoer van hemelwater dienen te geschieden in overeenstemming met de van gemeentewege gestelde eisen of te stellen uitvoeringseisen. Elk perceel heeft een aansluitpunt voor afvoer van afvalwater (grijze buis) en een aansluitpunt voor afvoer van hemelwater (bruine buis).*
- Hemelwater mag vervolgens onder geen enkele voorwaarde wegvloeien naar het openbaar gebied. De koper of diens rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel is derhalve verantwoordelijk voor het opvangen van hemelwater komend van door de eigenaar aangelegde bestrating en erfverharding. De koper of diens rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel zal hiervoor zonedig een passende infiltratievoorziening aan moeten leggen. In de afvoer van hemelwater wat opgevangen wordt op de woning zal worden voorzien, middels aansluiting op het gemeentelijke rioleringsstelsel.*

CONCEPT d.d. 09-11-2022

- c. In het kader van de afvoer van hemelwater is het koper of diens rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel casu quo derden verboden:
1. hemelwater af te voeren via het gemeentelijke vuilwaterriool;
 2. het verkochte aan te wenden voor het verrichten van activiteiten die tot vervuiling van de hemelwaterafvoer leiden;
 3. de hemelwaterafvoer aan te wenden voor het lozen van vuilwater casu quo milieuverontreinigende stoffen.

Verplichting tot instandhouden van erfafscheiding

Ligusterhaag

Partijen verklaarden dat de aanleg en instandhouding van een ligusterhaag ter plaatse van de erfgrenzen grenzend aan het trottoir en/of openbare inrichting aan de voorzijde van de kavel onderdeel uitmaakt van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De bedoelde haag staat aangegeven op de situatietekening behorende bij de koopovereenkomst. Daartoe verklaarden partijen ten behoeve van de gemeente en ten laste van de (opvolgende) eigenaren van het verkochte te vestigen de verplichting tot aanleg, onderhoud en instandhouding van deze ligusterhaag.

***opnemen bij bn 37 en 53**

Voor de bouwnummers 37 en 53, toekomstige adressen *, geldt dat de bedoelde ligusterhaag doorloopt aan de zijkant van de kavel, zoals aangegeven op bedoelde situatietekening.

Hekwerk met hедера-begroeiing

Op de zij-erfgrens van bouwnummer 37, toekomstig adres *, en op de zij- en achter-erfgrens van bouwnummer 56, toekomstig adres *, wordt een hekwerk met hедера-begroeiing aangelegd. Het bedoelde hekwerk is aangegeven op de situatietekening behorende bij de koopovereenkomst. Daartoe verklaarden partijen ten behoeve van de gemeente en ten laste van de (opvolgende) eigenaren van het verkochte te vestigen de verplichting tot aanleg, onderhoud en instandhouding van een hekwerk met hедера-begroeiing.

***opnemen bij bn 5 t/m 9 en 54 t/m 56**

Hekwerk met hедера-begroeiing

Op de achter-erfgrens van de bouwnummers 5 tot en met 9 en 54 tot en met 56, toekomstige adressen *, wordt een hekwerk met hедера-begroeiing aangelegd. Het bedoelde hekwerk is aangegeven op de situatietekening behorende bij de koopovereenkomst. Daartoe verklaarden partijen ten behoeve van de gemeente en ten laste van de (opvolgende) eigenaren van het verkochte te vestigen de verplichting tot aanleg, onderhoud en instandhouding van een hekwerk met hедера-begroeiing.

***opnemen bij bn 40 en 53 t/m 56**

Parkeerstrook op eigen erf

Partijen verklaarden ten behoeve van de gemeente en ten laste van de (opvolgende) eigenaren van het verkochte voor zover dit betreft de kavels 40 en 53 tot en met 56 te vestigen de verplichting tot aanleg, onderhoud, gebruik en instandhouding van een parkeerstrook op eigen erf, op een plaats en wijze zoals partijen genoegzaam bekend is.

***opnemen bij bn 5**

Regeling keerwand

Partijen verklaarden dat bij bouwkaavel 5, toekomstig adres *, aan de zijkant van de tuin enig hoogteverschil bestaat ten opzichte van de daarnaast gelegen gronden, welk hoogteverschil welke zonodig middels een kering in stand gehouden moet worden. Bedoelde kering zal door de gemeente Brummen worden aangelegd. Koper is verplicht om de kering te gedogen, in stand te houden, in behoorlijke staat te onderhouden en voorts zich te

CONCEPT d.d. 09-11-2022

onthouden van al hetgeen het gebruik van de kering kan schaden. De kosten van onderhoud, vervanging en vernieuwing van de bedoelde grondkerende voorzieningen geheel voor rekening en risico zijn van de koper.

***bij allemaal**

Boete

Bij overtreding van één of meer van de hiervoor ten behoeve van de gemeente Brummen opgenomen verplichtingen zal de eigenaar telkens een boete van tienduizend euro (€ 10.000,00) verbeuren ten bate van de gemeente, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist.

Deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenaar tenminste dertig dagen tevoren per aangetekende brief op de niet nakoming opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven, indien in die tijd ten genoegen van de gemeente is voldaan aan de voorgeschreven bepalingen.

Kettingbeding

De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, om alle verplichtingen, die voor hem uit dit artikel voortvloeien, bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte, alsmede bij de vestiging daarop van een beperkt recht, niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en om die verplichtingen in de notariële akte tot overdracht of vestiging van een beperkt recht op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van tienduizend euro (€ 10.000,00) ten behoeve van de gemeente, met de bevoegdheid van deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

Op gelijke wijze als hiervoor bepaald, verbindt de wederpartij zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze de hiervoor bedoelde verplichtingen en de onderhavige verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolger of beperkt gerechtigde. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

***opnemen bij bn 6, 7, 8, 37, 38 en 39**

Zelfbewoningsplicht

*Voor de woningen met bouwnummers 6, 7, 8, 37, 38 en 39, toekomstige adressen *, geldt het volgende:*

1. *De koper verbindt zich jegens de gemeente Brummen tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt genotsgerechtigde dat ook als verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers casu quo beperkt genotsgerechtigden.*
2. *Koper is verplicht de door hem gekochte woning uitsluitend met eventuele gezinsleden te gebruiken voor eigen bewoning gedurende een termijn van vijf (5) jaar, gerekend vanaf de datum waarop de notariële overdracht heeft plaats gevonden.*
3. *Van deze verplichting kunnen burgemeester en wethouders schriftelijk ontheffing verlenen in onder meer de volgende gevallen:*
 - a. *overlijden van koper, diens echtgeno(o)t(e) of partner;*
 - b. *ontbinding van een huwelijk door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;*
 - c. *verandering van werkkring op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;*
 - d. *verhuizing waartoe genoodzaakt wordt door de gezondheid van koper of één van diens gezinsleden*

CONCEPT d.d. 09-11-2022

- e. *Bewoning/verhuur aan een familielid in eerste of tweede graad van koper of zijn/haar partner.*
4. *Behoudens in de hiervoor vermelde uitzonderingsgevallen verbeurt koper bij niet nakoming van de hiervoor vermelde verplichting na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn ten behoeve van de gemeente een direct opeisbare boete ten hoogte van vijftigduizend euro (€ 25.000,00).*
 5. *De verplichting (onder 2) is niet van toepassing ingeval van:*
 - a. *verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;*
 - b. *executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek;*
 - c. *verdeling als gevolg van een echtscheiding of overlijden;*
 6. *Burgemeester en wethouders kunnen op schriftelijk verzoek ontheffing van de in artikel 3 genoemde verplichting verlenen indien handhaving van de bepaling zou leiden tot bijzondere hardheid. Zij kunnen aan een dergelijke ontheffing voorwaarden verbinden;*
 7. *Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente Brummen, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de leden 1 tot en met 6 bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de woning, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt genotsgerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in de leden 1 tot en met 6 bepaalde in de akte van overdracht of verlening van een beperkt genotsrecht woordelijk op te nemen, zulks of verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van de gemeente Brummen, met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen;*
 8. *Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente Brummen tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt genotsgerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de leden 1 tot en met 6 als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers casu quo beperkt genotsgerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente Brummen het beding aan."*

***bij allemaal**

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, verklaarde hij dat bij deze te doen en verklaarde koper een en ander bij deze te aanvaarden.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, verklaarde verkoper deze tevens voor die derden aan te nemen.

WONINGBORG

Het verkochte maakt deel uit van een door de naamloze vennootschap Woningborg N.V. geregistreerd project en is ingeschreven onder planregistratienummer W-*. Koper heeft het Woningborg-certificaat ontvangen.

VOLMACHT(EN)

Van de volmacht van de verkoper blijkt uit een onderhandse akte, die is vastgehecht aan voormelde akte van levering.

RECTIFICATIE

Verkoper en koper, voor zover deze niet verschenen is bij volmacht, verklaarden bij deze volmacht te geven aan ieder van de medewerkers van mr. R.P. van Drongelen, notaris te Oss, danwel zijn opvolger, om voor en namens partijen te compareren bij een akte van rectificatie van deze akte, of voor zover het koper betreft bij een akte van rectificatie van diens mede op heden op te maken hypotheekakte, indien zulks nuttig of nodig mocht blijken.

CONCEPT d.d. 09-11-2022

***DIGITALE GRENSAANWIJS:**

Partijen 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 de verkoper 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.

VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING

Het verkochte is een bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 1 onderdeel a onder 1 Wet op de omzetbelasting 1968. Er wordt daarom omzetbelasting geheven vanwege de levering van het verkochte. Het verkochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt. Partijen verklaren hierbij een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, als bedoeld in artikel 15 lid 1 onderdeel a Wet op belastingen van rechtsverkeer.

FORUMKEUZE

Voor de kennisneming van geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats waar het verkochte geheel of grotendeels is gelegen bij uitsluiting bevoegd.

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

GELDIGHEID AFSPRAKEN

Hetgeen tussen de verkoper, bouwbedrijf en koper is overeengekomen in gemelde overeenkomst blijft onverminderd van kracht voor zover hiervan bij deze akte niet is afgeweken.

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

Van het bestaan van de volmachten is mij, notaris, genoegzaam gebleken.

Voor het verlijden van de akte is door mij, notaris aan de verschenen personen mededeling gedaan van de zakelijke inhoud van de akte en heb ik daarop een toelichting gegeven.

De verschenen personen verklaarden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud en met beperkte voorlezing in te stemmen.

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te Oss op de dag die in het hoofd van de akte is vermeld. Onmiddellijk na beperkte voorlezing is de akte ondertekend door de verschenen personen en mij, notaris om