

CONCEPT d.d. 12-12-2023

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 B.V..

AKTE VAN LEVERING

Aarlesche Erven te Best – fase 3
bouwnummers 331 t/m 350

Kenmerk: 108958KNi

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

1. naam kantoormedewerkster

te dezen handelend onder de verantwoordelijkheid van mij, notaris, als schriftelijk gevolmachtigde van:

de te Maasdonk gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Van Wanrooij-van Schijndel Bouw- en Ontwikkelingsmaatschappij B.V.**, kantoorhoudende te 5223 MD 's-Hertogenbosch, Magistratenlaan 24, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 16085275,

hierna ook genoemd: "verkoper";

2. [gegevens koper(s)]

Hierna, *tezamen 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 "Aarlsche Erven", ook bekend als kavel *, gelegen te *[postcode] Best, Rijt *[huisnummer], **kadastraal bekend** gemeente Best, sectie K, 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. 12-12-2023

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Verkoper en koper zijn overeengekomen erfdienstbaarheden te vestigen zoals hierna omschreven. Ter uitvoering van de overeenkomst worden hierbij gevestigd ten behoeve van de percelen, kadastraal bekend Best, sectie K, nummers * tot en met *, en ten laste van de percelen, kadastraal bekend Best, sectie K, nummers * tot en met * de navolgende erfdienstbaarheden: 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.

***Opnemen als er rente verschuldigd is**

Vergoeding

Ook moet koper op grond van artikel 5 lid 2 en/of 5 lid 3 van de koopovereenkomst een vergoeding betalen over de grondprijs (waarin begrepen de grondgerelateerde voorbereidingskosten) van *.

***opnemen als de woning bij de levering al in aanbouw is**

Opeisbaar deel aanneemsom

Van de aannemingsovereenkomst is de eerste termijn inmiddels vervallen. Dit bedrag ad * inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting zal via het betalingsoverzicht van de notaris worden voldaan aan het bouwbedrijf.

***als een van bovenstaande keuzes van toepassing is, dan opnemen:**

Recapitulatie

Per saldo is koper dus per de ondertekening van deze akte * inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting verschuldigd.

***einde keuze**

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. * K. Nibbelke, toegevoegd notaris te Bernheze. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in het Landelijk Openbaar Register te Apeldoorn op *diezelfde dag in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel *, nummer *. Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs.

CONCEPT d.d. 12-12-2023

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 hypotheeken 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 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.
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 opstallen 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. Vaste lasten

De periodieke lasten die door publiekrechtelijke organen met betrekking tot de eigendom van het Verkochte worden geheven, zijn vanaf vandaag voor rekening van koper. Het door koper over het lopende jaar verschuldigde deel van die lasten heeft koper nog niet aan verkoper vergoed aangezien de zakelijke lasten en belastingen over het lopende jaar nog niet bekend zijn. Zodra de bedragen van de te verrekenen zakelijke lasten en belastingen over het lopende jaar bekend zijn, heeft verkoper het recht om op basis van deze werkelijke

CONCEPT d.d. 12-12-2023

bedragen een vergoeding van koper te verlangen van het door koper over het lopende jaar verschuldigde deel van die lasten. De aanslagen van dit jaar moeten daarom geheel door verkoper worden betaald.

5. 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.

6. Overdracht van rechten

Alle aanspraken die verkoper casu quo het bouwbedrijf 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. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is verkoper casu quo het bouwbedrijf verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper casu quo het bouwbedrijf 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.

7. 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 (en voorbereidende kosten en werkzaamheden) inbegrepen.

8. Ontbindende voorwaarden

Alle eventueel met betrekking tot de koop overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn nu uitgewerkt of tenietgegaan, dan wel doen partijen voor zoveel nodig hierbij afstand van de ontbindende voorwaarden. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor verkoper als voor koper vervallen.

9. Bedenktime

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.

10. Bodemonderzoek/grondafvoer

a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het verkochte heeft de gemeente Best een verkennend bodemonderzoek laten verrichten door Lankelma Geotechniek Zuid BV in Oirschot, gebaseerd op de Nederlandse Norm NEN 5740. In het rapport dat Lankelma hierover op vierentwintig februari tweeduizend tweeëntwintig (24 februari 2022), rapportnummer 2103558 versie 3 heeft uitgebracht en waarin de toestand van onder meer het verkochte wordt omschreven, blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in het verkochte op grond van het toekomstige gebruik onaanvaardbare stoffen (verontreinigingen) bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of anderszins onaanvaardbaar zijn. Evenmin heeft de gemeente, gezien het voorafgaande gebruik van de grond voor zover dat aan de gemeente bekend is, reden om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden kunnen bevinden. Het rapport kan door koper bij de makelaar ingezien worden.

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

CONCEPT d.d. 12-12-2023

verstrekken vergunning(en) afgevoerd mag worden. De aan een en ander eventueel verbonden kosten komen voor rekening van koper.

***opnemen bij bn 331 t/m 335**

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

bouwerfdienstbaarheden

De hiervoor in deze akte gevestigde erfdienstbaarheden worden als volgt omschreven:

erfdienstbaarheden bestendiging bestaande toestand

Hiervoor in deze akte zijn met betrekking tot de aldaar genoemde kadastrale percelen erfdienstbaarheden gevestigd en aanvaard, onderling over en weer, ten behoeve en ten laste van de bouwkavels met nummers 331 tot en met 335, kadastraal bekend gemeente Best, sectie K nummers *, alles voor zover niet al eerder overgedragen. De omschrijving van deze erfdienstbaarheden vindt hier plaats.

***opnemen bij bn 336 t/m 341**

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

bouwerfdienstbaarheden

De hiervoor in deze akte gevestigde erfdienstbaarheden worden als volgt omschreven:

erfdienstbaarheden bestendiging bestaande toestand

Hiervoor in deze akte zijn met betrekking tot de aldaar genoemde kadastrale percelen erfdienstbaarheden gevestigd en aanvaard, onderling over en weer, ten behoeve en ten laste van de bouwkavels met nummers 336 tot en met 341, kadastraal bekend gemeente Best, sectie K nummers *, alles voor zover niet al eerder overgedragen. De omschrijving van deze erfdienstbaarheden vindt hier plaats.

***opnemen bij bn 342 t/m 346**

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

bouwerfdienstbaarheden

De hiervoor in deze akte gevestigde erfdienstbaarheden worden als volgt omschreven:

erfdienstbaarheden bestendiging bestaande toestand

Hiervoor in deze akte zijn met betrekking tot de aldaar genoemde kadastrale percelen erfdienstbaarheden gevestigd en aanvaard, onderling over en weer, ten behoeve en ten laste van de bouwkavels met nummers 342 tot en met 346, kadastraal bekend gemeente Best, sectie K nummers *, alles voor zover niet al eerder overgedragen. De omschrijving van deze erfdienstbaarheden vindt hier plaats.

***opnemen bij bn 347 t/m 350**

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

bouwerfdienstbaarheden

De hiervoor in deze akte gevestigde erfdienstbaarheden worden als volgt omschreven:

erfdienstbaarheden bestendiging bestaande toestand

Hiervoor in deze akte zijn met betrekking tot de aldaar genoemde kadastrale percelen erfdienstbaarheden gevestigd en aanvaard, onderling over en weer, ten behoeve en ten laste van de bouwkavels met nummers 347 tot en met 350, kadastraal bekend gemeente Best, sectie K nummers *, alles voor zover niet al eerder overgedragen. De omschrijving van deze erfdienstbaarheden vindt hier plaats.

***weer bij allemaal**

Gevestigd en aanvaard zijn al zodanige erfdienstbaarheden die wenselijk of noodzakelijk 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,

CONCEPT d.d. 12-12-2023

glasvezel, kabels, rioleringen, buizen, drainage en dergelijke, dienende voor het verkrijgen van elektriciteit, water, telefoon, internet, radio- en televisie-ontvangst en dergelijke en/of afvoer van schoon, vuil en rioolwater en hemelwater.

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 – voor zover het geen vrijstaande woning betreft – 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 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

CONCEPT d.d. 12-12-2023

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 331 t/m 334**

erfdienstbaarheid van overpad

Partijen verklaarden dat het bouwbedrijf ten behoeve van de in het onderhavige plan te bouwen woningen met bouwnummers 315 tot en met 318 en 331 tot en met 334, een brandgang (achterom) aan zal leggen, waarmee vanaf de openbare weg, de achtertuinen van de bedoelde woningen te bereiken zullen zijn. Ten behoeve van het gebruik van deze brandgang dient een erfdienstbaarheid van overpad gevestigd te worden.

Partijen verklaarden ter uitvoering van het vorenstaande dat bij deze wordt verleend, gevestigd en aangenomen, ten behoeve van de kavels 315 tot en met 318 en 331 tot en met 334, kadastraal bekend gemeente Best, sectie K nummers * tot en met *, en ten laste van de kavels 315 tot en met 318, kadastraal bekend gemeente Best, sectie K nummers * tot en met *, de erfdienstbaarheid van overpad om daarover te gaan van en naar de openbare weg, naar en van de achtertuinen van de bedoelde woningen, echter uitsluitend over de brandgang, zoals door en voor rekening van het bouwbedrijf aangelegd zal worden nadat de bouw van de betreffende woningen is voltooid, en zoals schetsmatig is aangegeven in de partijen genoegzaam bekende situatietekening.

***opnemen bij bn 337 t/m 341**

erfdienstbaarheid van overpad

Partijen verklaarden dat het bouwbedrijf ten behoeve van de in het onderhavige plan te bouwen woningen met bouwnummers 310 tot en met 313 en 337 tot en met 341, een brandgang (achterom) aan zal leggen, waarmee vanaf de openbare weg, de achtertuinen van de bedoelde woningen te bereiken zullen zijn. Ten behoeve van het gebruik van deze brandgang dient een erfdienstbaarheid van overpad gevestigd te worden.

Partijen verklaarden ter uitvoering van het vorenstaande dat bij deze wordt verleend, gevestigd en aangenomen, ten behoeve van de kavels 310 tot en met 313 en 337 tot en met 341, kadastraal bekend gemeente Best, sectie K nummers * tot en met *, en ten laste van de kavels 310 tot en met 313, kadastraal bekend gemeente Best, sectie K nummers * tot en met *, de erfdienstbaarheid van overpad om daarover te gaan van en naar de openbare weg, naar en van de achtertuinen van de bedoelde woningen, echter uitsluitend over de brandgang, zoals door en voor rekening van het bouwbedrijf aangelegd zal worden nadat de bouw van de betreffende woningen is voltooid, en zoals schetsmatig is aangegeven in de partijen genoegzaam bekende situatietekening.

***opnemen bij bn 342 t/m 344**

erfdienstbaarheid van overpad

Partijen verklaarden dat het bouwbedrijf ten behoeve van de in het onderhavige plan te bouwen woningen met bouwnummers 305 tot en met 307 en 342 tot en met 344, een

CONCEPT d.d. 12-12-2023

brandgang (achterom) aan zal leggen, waarmee vanaf de openbare weg, de achtertuinen van de bedoelde woningen te bereiken zullen zijn. Ten behoeve van het gebruik van deze brandgang dient een erfdienstbaarheid van overpad gevestigd te worden.

Partijen verklaarden ter uitvoering van het vorenstaande dat bij deze wordt verleend, gevestigd en aangenomen, ten behoeve van de kavels 305 tot en met 307 en 342 tot en met 344, kadastraal bekend gemeente Best, sectie K nummers * tot en met *, en ten laste van kavels 305 tot en met 307 en 342 en 343, kadastraal bekend gemeente Best, sectie K nummer *, de erfdienstbaarheid van overpad om daarover te gaan van en naar de openbare weg, naar en van de achtertuinen van de bedoelde woningen, echter uitsluitend over de brandgang, zoals door en voor rekening van het bouwbedrijf aangelegd zal worden nadat de bouw van de betreffende woningen is voltooid, en zoals schetsmatig is aangegeven in de partijen genoegzaam bekende situatietekening.

***opnemen bij bn 345 t/m 350**

erfdienstbaarheid van overpad

Partijen verklaarden dat het bouwbedrijf ten behoeve van de in het onderhavige plan te bouwen woningen met bouwnummers 301 tot en met 303 en 345 tot en met 350, een brandgang (achterom) aan zal leggen, waarmee vanaf de openbare weg, de achtertuinen van de bedoelde woningen te bereiken zullen zijn. Ten behoeve van het gebruik van deze brandgang dient een erfdienstbaarheid van overpad gevestigd te worden.

Partijen verklaarden ter uitvoering van het vorenstaande dat bij deze wordt verleend, gevestigd en aangenomen, ten behoeve van de kavels 301 tot en met 303 en 345 tot en met 350, kadastraal bekend gemeente Best, sectie K nummers * tot en met *, en ten laste van de kavels 301 tot en met 304 en 346 tot en met 350, kadastraal bekend gemeente Best, sectie K nummers * tot en met *, de erfdienstbaarheid van overpad om daarover te gaan van en naar de openbare weg, naar en van de achtertuinen van de bedoelde woningen, echter uitsluitend over de brandgang, zoals door en voor rekening van het bouwbedrijf aangelegd zal worden nadat de bouw van de betreffende woningen is voltooid, en zoals schetsmatig is aangegeven in de partijen genoegzaam bekende situatietekening.

***opnemen bij allemaal BEHALVE 335+336**

Ten aanzien van gemelde erfdienstbaarheid verklaarden partijen:

- dat de brandgang, 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 niet zodanig mag worden gebruikt dat de bestemming tot brandgang en/of de in- en uitgang onmogelijk wordt gemaakt, hierbij is het met name verboden:
 - in de brandgang goederen op te slaan of rommel achter te laten;
 - in 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 aangelegd wordt, deze in stand gehouden moet worden, welk onderhoud, doorspoelen en vervanging voor de gezamenlijke eigenaren is. Op deze aanvoer kunnen bijvoorbeeld vanuit de aanliggende bouwkavels ook drainage buizen aangesloten worden;

CONCEPT d.d. 12-12-2023

- 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 door 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 bezorgd aan de aanwonenden;
- dat wellicht verlichting aangebracht zal worden op diverse plaatsen langs gemelde brandgang, bijvoorbeeld op een berging zijn. Alsdan zal de eigenaar van de betreffende kavel moet gedogen dat de daartoe benodigde elektriciteit via zijn aansluiting zal lopen en dus voor zijn rekening zal zijn en voorts zonodig op eigen kosten een kapotte lamp zal dienen te vervangen.

***weer bij allemaal**

BIJZONDERE BEPALINGEN TEN BEHOEVE VAN DE GEMEENTE BEST

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

[begin citaat]

"In gemelde koopovereenkomst is voorts nog woordelijk bepaald:

"Artikel 11 Riolering

- a. *In het Verkochte wordt uitsluitend een aansluiting op een DWA (droogweerafvoer) riolering aangelegd. Koper is verplicht deze rioolaansluiting te dulden en deze in stand te laten.*
- b. *Koper is verplicht om op zijn kosten alle noodzakelijke maatregelen te nemen om schade aan de aanwezige riolering te voorkomen, een en ander voor zover dat in redelijkheid van hem gevraagd kan worden.*
- c. *Koper is te allen tijde aansprakelijk voor de schade, welke ontstaat door beschadiging of het wegnemen van de rioolaansluiting(en) als bedoeld in lid a., tenzij de schade niet door nalatigheid of toedoen van Koper veroorzaakt is."*

***opnemen bij bn 331, 341, 342 en 350**

"Artikel 17 Erfafscheidingen

- a. *Koper is verplicht om gelijktijdig met het gereedkomen van de woningen, op de perceelsgrenzen tussen een Bouwkavel en de Openbare ruimte, erfafscheidingen te plaatsen in de vorm van lage hagen (0,6 – 1mtr hoog), hoge hagen (1.80 mtr hoog) dan wel gaashekwerken met klimbeplanting (1.80 mtr hoog), deze in stand te houden en te onderhouden. De plaats van de erfafscheidingen alsmede de vereiste hoogte zijn op de Verkooptekening nader aangegeven. Indien nodig dient Koper voor het plaatsen van de (gaas-)hekwerken een Omgevingsvergunning aan te vragen.*
- b. *Koper verbindt zich om de in lid a. vermelde verplichtingen aan zijn rechtsopvolger(s) door te leggen.*
- c. *Het is Koper en/of zijn rechtsopvolger(s) niet toegestaan de erfafscheidingen te verwijderen behoudens voorafgaande uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de Gemeente.*
- d. *Bij niet-nakoming van de verplichting tot het aanleggen en/of in stand houden van bedoelde erfafscheidingen is Koper aan de Gemeente een boete verschuldigd van € 50,00 voor elke dag dat deze in gebreke is."*

***weer bij allemaal**

"Artikel * Regeling voor gescheiden afvoer hemelwater

In verband met de aansluiting op het gemeentelijk rioleringsstelsel en de afvoer van hemelwater gelden de volgende voorwaarden:

- a. *Aansluiting op het gemeentelijk rioleringsstelsel en afvoer van hemelwater dienen te geschieden in overeenstemming met de van gemeentewege gestelde eisen of te stellen uitvoeringseisen. De afvoer van hemelwater en de afvoer van vuil water dienen te geschieden door middel van gescheiden systemen. Voor de woningen geldt dat het hemelwater via een kolk wordt gespuwd op openbaar gebied, waar het vervolgens via trottoirs dan wel molgoten stroomt naar een wadi of watergang.*

CONCEPT d.d. 12-12-2023

- b. *In het kader van de afvoer van hemelwater en de aansluiting op het gemeentelijk rioleringsstelsel 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. *bouwmaterialen te gebruiken die vervuiling van de hemelwaterafvoer veroorzaken;*
 3. *het verkochte aan te wenden voor het verrichten van activiteiten die tot vervuiling van de hemelwaterafvoer leiden;*
 4. *de hemelwaterafvoer aan te wenden voor het lozen van vuilwater casu quo milieuverontreinigende stoffen;*
 5. *de afvoer van vuilwater aan te wenden voor het lozen van milieuverontreinigende stoffen.*
 6. *Omwille van de instandhouding van het systeem voor hemelwaterafvoer zal koper zich ook buiten de grenzen van zijn eigendom onthouden van handelingen die kunnen leiden tot een verontreiniging van oppervlaktewater."*

Vestiging kwalitatieve verplichting

De gemeente en koper komen overeen dat de hiervoor aangehaalde verplichtingen als kwalitatieve verplichtingen rusten op het verkochte en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die de onroerende zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald, dat diegenen mede gebonden zijn, die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen. Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichtingen notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.

Kettingbeding

- a. *Koper is verplicht en verbindt zich tegenover de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, om de hiervoor aangehaalde verplichtingen en die niet bestaan in een dulden of niet-doen, alsmede het boetebeding, bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte alsmede bij de vestiging daarop van een zakelijk recht, niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en om die verplichtingen in de notariële akte tot overdracht of vestiging van een zakelijk recht op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete ter hoogte van vijftigduizend euro (€ 50.000,00), ten behoeve van de gemeente, met de bevoegdheid van deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.*
- b. *Op gelijke wijze als hiervoor onder lid a. bepaald, verbindt de opvolgende verkrijger zich tegenover de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde, dat ook deze zowel de in lid a. bedoelde verplichtingen als in dit lid opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolger of zakelijk gerechtigde. Elke opvolgende verkrijger neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete ter hoogte van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van de gemeente, met de bevoegdheid van deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen."*

[einde citaat]

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-2023-*-E00*. Koper heeft het Woningborg-certificaat ontvangen.

VOLMACHT(EN)

Van de volmacht van de verkoper blijkt uit een onderhandse akte, die is vastgehecht aan een akte van levering op tien juni tweeduizend tweeëntwintig verleden voor mr. K. Nibbelke, destijds toegevoegd notaris te Oss, thans te Bernheze.

CONCEPT d.d. 12-12-2023

RECTIFICATIE

Verkoper en koper, voor zover deze niet verschenen is bij volmacht, verklaarden bij deze volmacht te geven aan ieder van de medewerkers van PPH notarissen te Oss, Heesch en Geffen, 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.

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.

BIJLAGEN

Dit zijn de bijlagen:

- koopovereenkomst, en
- situatietekening.

SLOT

De verschenen personen verklaarden van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en daartoe tijdig de gelegenheid te hebben gekregen en met beperkte voorlezing in te stemmen.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE, is verleden te *Heesch, gemeente Bernheze, op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

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

Daarbij is tevens gewezen op de gevolgen voor partijen die uit de akte voortvloeien.

Vervolgens is deze akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om