

CONCEPT d.d. 06-12-2023, aangevuld 12-12-'23

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 Loverbosch III te Asten

Kenmerk: 111200KNi

Heden, *[datum], verschenen voor mij, mr. Kim Nibbelke, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Angela Petronella Johanna Maria van den Berg, notaris te Bernheze:

1. naam kantoormedewerkster
te dezen handelend onder de verantwoordelijkheid van mij, notaris, als schriftelijk gevolmachtigde van:
de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Gemeente Asten**, gevestigd te Asten, kantoorhoudende te 5721 GJ Asten, Koningsplein 3, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 50210254,
hierna te noemen: "verkoper";
2. naam kantoormedewerkster
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 te Geffen en kantoorhoudende te 5223 MD 's-Hertogenbosch, Magistratenlaan 24, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 16038747,
hierna te noemen: "doorverkoper";
3. [gegevens koper(s)]
hierna *zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "koper".

De verschenen personen verklaarden:

KOOP

1. Door verkoper is met doorverkoper op tweeëntwintig mei tweeduizend drieëntwintig (22-05-2023) een koopovereenkomst gesloten betreffende het hierna te vermelden registergoed, hierna te noemen: "Koopovereenkomst 1".
2. Vervolgens is door doorverkoper met koper op *[datum] een koopovereenkomst gesloten betreffende zijn rechten uit Koopovereenkomst 1 met verkoper met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed, hierna te noemen: "Koopovereenkomst 2".
3. Doorverkoper heeft vervolgens de rechten uit Koopovereenkomst 1 met verkoper ter voldoening aan Koopovereenkomst 2 aan koper geleverd, waarvan mededeling is gedaan

CONCEPT d.d. 06-12-2023, aangevuld 12-12-'23

aan verkoper. Bij deze akte wordt het hierna te vermelden registergoed door verkoper rechtstreeks aan koper geleverd.

LEVERING

Vervolgens levert verkoper, ter uitvoering van Koopovereenkomst 1 en Koopovereenkomst 2, hierbij aan koper, die hierbij aanvaardt, *ieder voor de onverdeelde helft:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

een perceel grond, bestemd voor de bouw van een koopwoning in het plan "Loverbosch III", ook bekend als kavel *, gelegen te *[postcode], *[adres] Asten, **kadastraal bekend** gemeente Asten, sectie N, nummer * waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer * vierkante meter (* m²), hierna aangeduid met: "het verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het verkochte is: € *.

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 Asten, sectie N, nummers * tot en met *, en ten laste van de percelen, kadastraal bekend Asten, sectie N, nummers * tot en met * de navolgende erfdienstbaarheden: voor de inhoud wordt verwezen naar het hierna onder VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN vermelde.

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**Koopprijs

Voormelde koopprijs (welke koopprijs geldt als kavelprijs) betreft een bedrag inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting.

Grondgerelateerde voorbereidingskosten

Tevens worden ter gelegenheid van de levering, conform hetgeen is bepaald onder III.B in de koopovereenkomst, de grondgerelateerde voorbereidingskosten inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting voldaan.

***Opnemen bij contracten getekend na rente-datum**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 voorbereidende kosten en werkzaamheden).

***einde keuze**(door)betaling

Dit (totale) bedrag is door koper betaald op een daartoe bestemde rekening van mij, notaris.

*Uit de door koper betaalde koopprijs wordt mede de door doorverkoper aan verkoper verschuldigde koopprijs betaald.

Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper en, indien en voor zover van toepassing, doorverkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van

CONCEPT d.d. 06-12-2023, aangevuld 12-12-'23

deze akte in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag overeenkomstig deze akte zeker is.

KWIJTING

Verkoper verleent doorverkoper kwijting voor de betaling van de tussen hen afgesproken koopprijs. Doorverkoper verleent koper kwijting voor de betaling van dat wat koper per vandaag is verschuldigd. Verder verlenen verkoper, doorverkoper 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 vijf oktober tweeduizend drieëntwintig verleden voor mr. R.J.W. Gerrits, notaris te Gemert-Bakel. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in het Landelijk Openbaar Register te Apeldoorn op zes oktober daarna, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 87368, nummer 151. 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 de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Van Wanrooij Bouwbedrijf B.V., gevestigd te Geffen en kantoorhoudende te 5223 MD 's-Hertogenbosch, Magistratenlaan 24, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 17226949, hierna te noemen: "bouwbedrijf".

OVERIGE BEDINGEN MET BETREKKING TOT GEMELDE KOOP, DOORVERKOOP EN LEVERING

Met betrekking tot de koop, doorverkoop 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 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

CONCEPT d.d. 06-12-2023, aangevuld 12-12-'23

Verkoper en doorverkoper hebben afgesproken dat een verschil tussen de werkelijke en de in de overeenkomst genoemde grootte van het verkochte zal slechts tussen partijen worden verrekend indien bij kadastrale inmeting blijkt dat de werkelijke grootte vijf procent (5%) of meer afwijkt. Alsdan wordt verrekend tegen een bedrag van driehonderdtien euro (€ 310,00) exclusief omzetbelasting per vierkante meter. Voor zover van toepassing heeft deze verrekening thans plaats gevonden.

Tussen doorverkoper en koper is afgesproken dat ten eventueel verschil tussen de werkelijke en de hiervoor vermelde maat of grootte van het verkochte geen recht op vergoeding geeft.

3. Aflevering, overgang risico en aanvaarding in eigen gebruik

Als doorverkoper, 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. 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 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

Verkoper respectievelijk doorverkoper 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, doorverkoper 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 de betreffende partij verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. De betreffende partij 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 doorverkoper.

CONCEPT d.d. 06-12-2023, aangevuld 12-12-'23

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

8. Ontbindende voorwaarden

Alle eventueel met betrekking tot de koop overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn nu uitgewerkt dan wel 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 doorverkoper en 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, is door de verkoper een onderzoek verricht.

De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een of meer rapporten waarin de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit 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.

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 doorverkoper 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.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

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

erfdienstbaarheden bestendiging bestaande toestand

***opnemen bij bn 25 t/m 27**

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 25 tot en met 27, alles voor zover niet al eerder overgedragen. De omschrijving van deze erfdienstbaarheden vindt hier plaats.

***opnemen bij bn 28-29**

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 28 en 29, alles voor zover niet al eerder overgedragen. De omschrijving van deze erfdienstbaarheden vindt hier plaats.

***opnemen bij bn 30-31**

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 30 en 31, alles voor zover niet al eerder overgedragen. De omschrijving van deze erfdienstbaarheden vindt hier plaats.

CONCEPT d.d. 06-12-2023, aangevuld 12-12-'23***opnemen bij bn 32 t/m 35**

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 32 tot en met 35, alles voor zover niet al eerder overgedragen. De omschrijving van deze erfdienstbaarheden vindt hier plaats.

***opnemen bij bn 54 t/m 57**

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 54 tot en met 57, alles voor zover niet al eerder overgedragen. De omschrijving van deze erfdienstbaarheden vindt hier plaats.

***opnemen bij bn 58 t/m 66**

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 58 tot en met 66, alles voor zover niet al eerder overgedragen. De omschrijving van deze erfdienstbaarheden vindt hier plaats.

***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, 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.

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 burencrecht.

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 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,

CONCEPT d.d. 06-12-2023, aangevuld 12-12-'23

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 inbaking 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 25 + 26 + 29**

erfdienstbaarheid van overpad

Partijen verklaarden dat ten behoeve van de in het onderhavige plan te bouwen woningen met bouwnummers 25, 26 en 29 een brandgang (achterom) aangelegd zal worden, 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, voor zover niet reeds eerder overgedragen, ten behoeve van de bouwnummers 25, 26 en 29, kadastraal bekend gemeente Asten, sectie N nummers *, en ten laste van bouwnummer 25, kadastraal bekend gemeente Asten, sectie N 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 aangelegd zal worden nadat de bouw van de betreffende woningen is voltooid.

***opnemen bij bn 32 t/m 35 en 54 t/m 57**

erfdienstbaarheid van overpad

Partijen verklaarden dat ten behoeve van de in het onderhavige plan te bouwen woningen met bouwnummers 32 tot en met 35 en 54 tot en met 57 een brandgang (achterom) aangelegd zal worden, waarmee vanaf de openbare weg, de achtertuinen van de bedoelde woningen te bereiken zullen zijn.

CONCEPT d.d. 06-12-2023, aangevuld 12-12-'23

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, voor zover niet reeds eerder overgedragen, ten behoeve en ten laste van de bouwnummers 32 tot en met 35 en 54 tot en met 57, kadastraal bekend gemeente Asten, sectie N nummers *, 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 aangelegd zal worden nadat de bouw van de betreffende woningen is voltooid.

***opnemen bij bn 59 t/m 65**

erfdienstbaarheid van overpad

Partijen verklaarden dat ten behoeve van de in het onderhavige plan te bouwen woningen met bouwnummers 59 tot en met 65 een brandgang (achterom) aangelegd zal worden, waarmede 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, voor zover niet reeds eerder overgedragen, ten behoeve van de bouwnummers 59 tot en met 65, kadastraal bekend gemeente Asten, sectie N nummers *, en ten laste van de bouwnummers 60 tot en met 64, kadastraal bekend gemeente Asten, sectie N nummers *, 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 aangelegd zal worden nadat de bouw van de betreffende woningen is voltooid.

***bij bnrs 25, 26, 29 32 t/m 35, 54 t/m 57, 59 t/m 65**

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 klike'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 (door het bouwbedrijf) een afvoer van hemelwater met kolken en (gemeente Asten) een drainageleiding aangelegd wordt en in stand gehouden moet worden, welk onderhoud en vervanging voor de gezamenlijke eigenaren is;
- 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

CONCEPT d.d. 06-12-2023, aangevuld 12-12-'23

vuilcontainer, met een hond aan de lijn, of op enige andere wijze die geen overlast bezorgt aan de aanwonenden;

- dat verlichting aangebracht zal worden op diverse plaatsen langs gemelde brandgang, (dit kan dus ook op een berging zijn) waarbij 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 alle akten**

BIJZONDERE BEPALINGEN TEN BEHOEVE VAN DE GEMEENTE ASTEN

In de Koopovereenkomst 1 zijn de volgende bepalingen opgenomen (waarbij het aantal parkeerplaatsen als bedoeld in artikel 16 nadien door partijen is overeengekomen en waarbij met 'koper' Van Wanrooij Projectontwikkeling wordt bedoeld):
"

***opnemen bij bn 25 en 27 t/m 31**

Artikel 16 Parkeerplaatsen

1. *Het door de koper op het verkochte te realiseren bouwplan dient te voorzien in de aanleg van eigen parkeerplaatsen. De koper is verplicht om op het verkochte minimaal twaalf (12) parkeerplaats(en) aan te leggen en in stand te houden op de op bijgaande contracttekening bij benadering als zodanig aangegeven grond.*
2. *Voor het bepaalde in lid 1 telt in een in het bouwplan opgenomen garage niet als parkeerplaats.*

***weer bij allemaal**

Artikel 17 Waterhuishoudkundige voorzieningen

1. *Het plangebied heeft een gescheiden rioolstelsel, waarbij het hemelwater via uitstroomvoorzieningen wordt afgevoerd naar de groenvoorzieningen binnen of grenzend aan het plangebied. Koper dient op correcte wijze het hemelwater aan te sluiten, te weten op de huisaansluiting van de HWA. Deze heeft een grijze kleur. Het afvalwater dient te worden aangesloten op de huisaansluiting van de DWA. Deze heeft een bruine kleur.*
2. *De koper is verplicht de in het verkochte aanwezige drainagebuizen en drainputten, welke als zodanig aangeduid zijn op bijgaande contracttekening, te handhaven, onderhouden en indien nodig te vernieuwen. Al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht dient door de 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 de koper veroorzaakt is.*
3. *Partijen bij deze akte komen overeen dat de in lid 2 van dit artikel 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. *Voor zover de hiervoor in lid 2 van dit artikel omschreven verplichtingen niet aan te merken zijn als kwalitatieve verplichting, worden deze verplichtingen hierbij bedongen casu quo*

CONCEPT d.d. 06-12-2023, aangevuld 12-12-'23

overeengekomen en door de koper, aanvaardt als kettingbeding onder de verplichting voor de koper om deze bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruik- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de gemeente, op te leggen en ten behoeve van deze aan te nemen en, in verband daarmee, om de hiervoor in lid 2 omschreven verplichtingen in de akte van levering, vestiging van een beperkt gebruik- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruik- of genotsrecht woordelijk op te nemen, zulks op straffe van een bij niet nakoming van deze verplichting, onmiddellijk en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare, door de koper aan de gemeente verschuldigde boete van tien procent (10%) van de koopprijs, onverminderd het recht van de gemeente op schade vergoeding, indien en voor zover die schade groter is dan de verbeurde boete.

Artikel 18 Doorverkoop grond

1. Indien een bouwterrein wordt verkocht voor de bouw van meerdere woningen, staat de gemeente toe dat de koper de rechten op overdracht van de grond overdraagt aan de kopers van de door hem op de verkochte grond te bouwen woningen, eventueel voordat de bebouwing tot stand is gekomen.
2. De overdracht van de rechten op levering, als bedoeld in lid 1 van dit artikel, kan slechts plaatsvinden onder voorwaarde dat:
 - a. door de koper aan de kopers van de door hem te bouwen woningen de verplichting wordt opgelegd dat die kopers de grond zullen bebouwen overeenkomstig een door burgemeester en wethouders goedgekeurd bouwplan;
 - b. de koper zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe hij zich tegenover de kopers van de door hem op de verkochte grond te bouwen woningen heeft verplicht.

Artikel 19 Zelfbewoningsplicht

1. Koper verplicht zich de woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) of door een familielid in de eerste graad (met zijn eventuele gezinsleden) te (laten) bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te vervreemden, te verhuren of enig goederenrechtelijk gebruiks- of genotsrecht overeen te komen, één en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.
2. Het bepaalde in lid 1 van dit artikel vervalt nadat de koper de op de verkochte grond te bouwen woning na eerste ingebruikneming gedurende de eerste drie (3) achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke koper als bewoner op het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
3. Bij niet nakoming van de in dit artikel met de koper overeengekomen verplichtingen is de koper een direct opeisbare boete verschuldigd van vijftig duizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van de gemeente Asten.
4. Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing in geval van:
 - a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
 - b. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW;
 - c. overlijden van de koper of diens partner;
 - d. schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid 5.
5. Het college van burgemeester en wethouders kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Aan de ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden. De ontheffing kan worden verleend in geval van:

CONCEPT d.d. 06-12-2023, aangevuld 12-12-'23

- a. *een schriftelijke verklaring van verandering van werkkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;*
 - b. *een schriftelijke verklaring van verhuizing welke noodzakelijk is door de gezondheid van koper of een van zijn gezinsleden;*
 - c. *een uitbreiding van de gezinssamenstelling van de koper op grond waarvan verhuisd wordt;*
 - d. *ontbinding van het huwelijk of van het geregistreerd partnerschap van de koper door echtscheiding of ontbinding van het samenlevingscontract;*
 - e. *bijzondere omstandigheden zulks ter beoordeling van het college van burgemeester en wethouders.*
6. *De koper of diens verkrijger zal bij overtreding of niet-nakoming van een of meer bepalingen in dit artikel in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat zowel de bedongen boete dan terstond zal kunnen worden gevorderd door de gemeente Asten.*

Artikel 20 Beeldkwaliteit

Koper is ermee bekend dat voor de leveren bouwkaavel(s) bijzondere voorschriften gelden als bedoeld in het 'Beeldkwaliteitsplan Loverbosch fase III'. Koper verplicht zich deze voorschriften na te leven.

Artikel 22 Boete/kettingbeding

1. *Bij niet naleving van de verplichtingen van de koper die voortvloeien uit het bepaalde in de artikelen 16, 17, 18, 19 en 20 verbeurt de koper (en/of haar rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel), zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, een direct opeisbare boete van € 100,= (zegge: honderd euro) voor elke dag dat het bepaalde in een van de voornoemde artikelen niet wordt nageleefd, waarbij een gedeelte van een dag voor een hele dag wordt gerekend, onverminderd het recht van de gemeente om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen. Het bepaalde in artikel 6:92 van het Burgerlijk Wetboek (BW) is niet van toepassing.*
2. *De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 13, 16 en 18 in deze koopovereenkomst bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte, alsmede bij de verlening van een (beperkt) recht aan de nieuwe eigenaar of anderszins (beperkt) gerechtigde (bijvoorbeeld uit hoofde van een huurovereenkomst) op te leggen en in verband daarmee onder meer, om het in genoemde artikelen bepaalde in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete gelijk aan 10 % van de totale koopsom ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer gelede schade te vorderen.*
3. *Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of anderszins (beperkt) gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in lid 1 van dit artikel als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/(beperkt) gerechtigden.*
4. *elke opvolgende eigenaar of anderszins (beperkt) gerechtigde neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.*

Artikel 23 Openbare voorzieningen

Ten behoeve van de gemeente wordt in de akte van levering de volgende kwalitatieve verplichting vastgelegd: De koper is verplicht toe te laten dat door de gemeente of door haar aan te wijzen derden op, in, aan of boven een gedeelte het verkochte zoveel en zodanige

CONCEPT d.d. 06-12-2023, aangevuld 12-12-'23

(lantaarn)palen, kabels, leidingen, draden en andere voorwerpen worden aangebracht, als dat met het oog op openbare voorzieningen wenselijk is. Betreffend gedeelte van het verkochte is aangeduid op bijgaande contracttekening. Ter zake het voorgaande is de gemeente niet verplicht tot schadevergoeding.

Indien de koper in strijd handelt met deze kwalitatieve verplichting, verbeurt zij aan de gemeente een zonder ingebrekestelling direct opeisbare boete van € 100,00 per dag met een maximum van € 50.000,00."

Vestiging kwalitatieve verplichtingen

De hiervoor in de geciteerde artikelen 13, 16 en 18 opgenomen verplichtingen, voorzover de koper op zich neemt iets te dulden of iets niet te doen, worden hierbij als kwalitatieve verplichting zoals bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de gemeente verleend en aangenomen, zij blijven rusten op het verkochte en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het verkochte onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen. Daarbij wordt bepaald dat degene(n) die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het verkochte, onder welke benaming ook, zal/zullen verkrijgen, mede gebonden is/zijn.

Kettingbeding

1. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, om alle verplichtingen, die voor hem uit de hiervoor geciteerde artikelen 13, 16 en 18 voortvloeien en die niet bestaan in een dulden of niet-doen, 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 tien procent (10%) van de koopprijs ten behoeve van de gemeente, met de bevoegdheid van deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
2. Op gelijke wijze als hiervoor onder lid 1 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 zowel de in lid 1 bedoelde verplichtingen als de in lid 1 en in het onderhavige lid opgenomen 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.

BEELDKWALITEIT - aanvulling

In aanvulling op het hiervoor geciteerde artikel 20 van Koopovereenkomst 1, geldt het volgende. Partijen verklaren dat voor het verkochte geldt dat koper groene erfafscheidingen dient toe te passen (zowel grenzend aan openbaar gebied als tussen particulieren onderling). De groene afscheiding mag daarbij wel gecombineerd worden met een gaashekwerk.

Het plaatsen van gemetselde erfafscheidingen is niet toegestaan.

Bedoelde erfafscheiding dient door koper en diens rechtsopvolger(s) te worden onderhouden en in stand gehouden.

Gelet op hetgeen is bepaald in dit artikel, dient als kettingbeding opgelegd te worden dat koper en diens rechtsopvolger(s) voldoet/voldoen aan de genoemde materiaalkeuze.

Kettingbeding

1. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, om alle verplichtingen, die voor hem uit dit artikel "BEELDKWALITEIT" 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

CONCEPT d.d. 06-12-2023, aangevuld 12-12-'23

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 tien duizend 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.

2. Op gelijke wijze als hiervoor onder lid 1 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 zowel de in lid 1 bedoelde verplichtingen als de in lid 1 en in het onderhavige lid opgenomen 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.

WONINGBORG

Het verkochte maakt deel uit van een door de naamloze vennootschap Woningborg N.V. geregistreerd project en is ingeschreven onder planregistratienummer W-*-*E0*. Koper heeft het Woningborg-certificaat ontvangen.

VOLMACHTEN

Van de volmacht van de verkoper blijkt uit een onderhandse akte, die is vastgehecht aan een akte van levering, op * verleden voor mr. *, notaris te Bernheze.

Van de volmacht van de doorverkoper blijkt uit een onderhandse akte, die is vastgehecht aan een akte van levering, op * verleden voor mr. *, notaris te Bernheze.

RECTIFICATIE

Partijen 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.

OMZETBELASTING; 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, doorverkoper, 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 2, en
- situatietekening.

SLOT



CONCEPT d.d. 06-12-2023, aangevuld 12-12-'23

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.

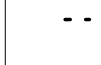
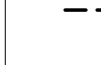
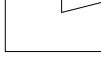
Vervolgens is deze akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om

Project: Loverbosch III fase 1
Datum: 29-11-2023
Bijlage bij concept akte van levering met instandhoudingsplicht

 = Instandhoudingsplicht
parkeerplaats



LEGENDA SITUATIE

	positie voordeur woning
	hoog (ca. 0.6m hoog)
	staalstructuur (ca. 1.8m hoog), met begroeiing
	"schapehokwerk" met hoog (ca. 0.6m hoog)
	poort
	straatwerk
	eigendom toebehorend aan het betreffende bouwnummer
	optionele garage
	opstelplaats auto

• De inrichting van het openbaar gebied is nog niet definitief door de gemeente vastgesteld. Er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.

01-01-26 Optie garage vast aan woning (in geïsoleerde uitvoering)

