

\*

## **LEVERING**

(bouw)kavel \* plan De Waarden fase 3  
plangebied Aarlesche Erven te Best

Heden, \*, verschenen voor mij, \*mr. Huub Ferdinand Gustave Stroom, notaris te Eindhoven:

1. \*  
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde, ter uitvoering van na te noemen rechtshandelingen, van:  
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Heijmans Vastgoed B.V.**, statutair gevestigd te Rosmalen (gemeente 's-Hertogenbosch), feitelijk te 5248 JT Rosmalen, Graafsebaan 65, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 16086625, hierna ook te noemen: verkoper, van gemelde machtiging blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke is gehecht aan een akte van levering \*op \* verleden voor \*mij, notaris;
2. \*  
hierna **\*tezamen** ook te noemen: koper.

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

### **INLEIDING**

- Verkoper heeft in overleg met de publiekrechtelijke rechtspersoon: Gemeente Best, kantoorhoudende te 5683 GA Best, Dorpsplein 2, een woningbouwplan ontwikkeld met betrekking tot een gedeelte van de gronden behorende tot het plangebied **Aarlesche Erven te Best**, door partijen aangemerkt als plan **De Waarden fase 3** (hierna te noemen: het plan of bouwplan).
- Het plan omvat (onder meer) drieëntwintig (23) 'koopwoningen' (kavelsnummers 1 tot en met 10 en 20 tot en met 32) en negen (9) 'sociale huurwoningen' (kavelnummers 11 tot en met 19), op de hierna te omschrijven percelen grond.
- Verkoper heeft met koper een **koop-/aannemingsovereenkomst** gesloten met betrekking tot (bouw)kavel \*, en de bouw daarop van een woning met toebehoren. Een kopie van voormelde koop-/aannemingsovereenkomst is gehecht aan deze akte.

het registergoed

Het plan omvat de na te melden percelen,

hierna tezamen ook te noemen: het registergoed:

**\*Wacht op VKG's**

1. het perceel grond met verdere aanhorigheden te Best, kadastraal bekend gemeente Best sectie \_ nummer \_, groot (ongeveer) \*, in het plan bekend als (bouw)kavel 1;
2. het perceel grond met verdere aanhorigheden te Best, kadastraal bekend gemeente Best sectie \_ nummer \_, groot (ongeveer) \*, in het plan bekend als (bouw)kavel 2;
3. het perceel grond met verdere aanhorigheden te Best, kadastraal bekend gemeente Best sectie \_ nummer \_, groot (ongeveer) \*, in het plan bekend als (bouw)kavel 3;
4. het perceel grond met verdere aanhorigheden te Best, kadastraal bekend gemeente Best sectie \_ nummer \_, groot (ongeveer) \*, in het plan bekend als (bouw)kavel 4;
5. het perceel grond met verdere aanhorigheden te Best, kadastraal bekend gemeente Best sectie \_ nummer \_, groot (ongeveer) \*, in het plan bekend als (bouw)kavel 5;



32. het perceel grond met verdere aanhorigheden te Best, kadastraal bekend gemeente Best sectie \_ nummer \_, groot (ongeveer) \*, in het plan bekend als (bouw)kavel 32, aan welke percelen door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend.

De (bouw)kavels 11 tot en met 19 zijn in het plan ook bekend als kavels sociale huurwoningen.

#### voorafgaande verkrijging

Het registergoed is door verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving in register hypotheek 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op \* in deel \* nummer \*, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom, op \* verleden voor \*mij, notaris.

#### publiekrechtelijke beperkingen

Met betrekking tot het registergoed zijn in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek geen besluiten gepubliceerd als bedoeld in artikel 2 Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken. Evenmin is verkoper bekend met het bestaan van dergelijke besluiten.

#### overeenkomst

Verkoper en koper zijn gemelde koop-/aannemingsovereenkomst aangegaan, hierna ook te noemen: de koopovereenkomst, waarbij verkoper (bouw)kavel \* heeft verkocht aan koper.

#### SWK garantie

Het plan is geregistreerd bij Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) onder projectnummer G.026572.8.1000 en planregistratienummer 24-259, waarvan blijkt uit een afgegeven 'SWK waarborgcertificaat', aan partijen genoegzaam bekend.

#### omgevingsvergunning

Verkoper verklaart dat de omgevingsvergunning, benodigd voor de realisatie van de op het (na te melden) verkochte te realiseren woning, inmiddels is verleend en onherroepelijk is geworden.

#### levering

Partijen wensen bij de onderhavige akte over te gaan tot verdere uitvoering van de koopovereenkomst, door levering van (bouw)kavel \*, in deze akte ook te noemen: het verkochte, door verkoper aan koper.

#### **KOOP-/AANNEEMSOM, BETALING**

Blijkens de koopovereenkomst bedraagt de totale koop-/aanneemsom \*, inclusief omzetbelasting, omvattende:

1. de koopprijs ad \*, inclusief omzetbelasting;
2. de aanneemsom ad \*, inclusief omzetbelasting,  
**\*keuzeblok vergoeding III.C in KAO opgenomen**
3. de vergoeding over de per de in koopovereenkomst 2 genoemde datum van overeenkomen verschuldigde koopprijs en vervallen termijnen ad \*, inclusief omzetbelasting,  
**\*einde keuzeblok vergoeding III.C in KAO opgenomen**

exclusief eventueel meer- of minderwerk, voor zover van toepassing aan partijen genoegzaam bekend.

Gemelde koopprijs en de overige door koper per heden verschuldigde bedragen wegens (bij wijze van verhoging van de koopprijs) vergoeding, vervallen termijnen van de aanneemsom alsmede verschuldigde rente over de koopprijs en/of aanneemsom van het verkochte, inclusief omzetbelasting, zijn voldaan door storting op een rekening van mij, notaris. Verkoper verleent koper kwitantie voor deze betaling.

De (verdere) termijnen van de aanneemsom zijn verschuldigd naarmate de bouw vordert op basis van het bepaalde in de koopovereenkomst.

Voormelde koopovereenkomst is, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende:

## **BEPALINGEN**

### kosten en belastingen

#### Artikel 1

1. De kosten van de overdracht, waaronder begrepen de verschuldigde omzetbelasting, de notariële kosten en het kadastraal tarief (inclusief de kosten van uitmeting), zijn voor rekening van verkoper.
2. Verkoper verklaart dat hij ondernemer is in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968. Het verkochte is een bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 1 letter a ten eerste van de Wet op de omzetbelasting 1968 en de levering vindt plaats vóór het tijdstip van eerste ingebruikname, zodat omzetbelasting verschuldigd is wegens de levering van het verkochte.  
Verkoper staat er voor in dat het verkochte voor de levering niet gebruikt is als bedrijfsmiddel als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op de belastingen van rechtsverkeer.

### leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

#### Artikel 2

1. Verkoper garandeert bevoegd te zijn tot verkoop van het verkochte.
2. Verkoper is verplicht aan de koper (de eigendom van) het verkochte te (doen) leveren die niet onderhevig is aan vernietiging, vrij van huur, pandrechten, hypotheek, beslagen en van inschrijving daarvan, vrij van andere bijzondere lasten en beperkingen dan die welke de koper nadrukkelijk heeft aanvaard.
3. De levering en aanvaarding van het verkochte vindt plaats in de feitelijke staat waarin het zich heden bevindt.
4. Verschil tussen de werkelijke en de opgegeven maat of grootte van het verkochte geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

### tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico, aanspraken

#### Artikel 3

1. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats bij de oplevering van de woning.
2. Het verkochte komt bij oplevering voor risico van koper.
3. De baten en lasten van het verkochte komen vanaf heden voor risico van koper.

### aanvaarding koper

#### Artikel 4

1. Koper aanvaardt uitdrukkelijk de lasten en beperkingen omschreven in de koopovereenkomst en de aan de koopovereenkomst gehechte en door partijen ondertekende bijlagen.
2. Voorts aanvaardt koper nadrukkelijk hetgeen voor hem als rechtsopvolger van verkoper ten aanzien van het verkochte voortvloeit uit hetgeen hierna in deze akte is vermeld, hetgeen hierbij nadrukkelijk aan koper wordt opgelegd ten behoeve van voormelde Gemeente Best, en door koper wordt aanvaard.  
Voor zover in bedoelde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.  
Koper aanvaardt uitdrukkelijk die uit de openbare registers kenbare lasten en beperkingen, alsmede die welke voor koper ook uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en die welke voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

## **LEVERING EIGENDOM VAN HET VERKOCHTE**

Verkoper levert hierbij ter nakoming van diens leveringsverplichting met betrekking tot het verkochte, voortvloeiende uit de koopovereenkomst, aan koper, die hierbij verklaart in eigendom te aanvaarden\*, ieder voor de onverdeelde helft:

\*  
waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte zijn toegekend,

(onverminderd de in de koopovereenkomst in beginsel tussen partijen overeenkomen oppervlakte).

#### **OMSCHRIJVING BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar gemelde titel van aankomst (deel \* nummer \*), waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

\*Wacht op definitieve (en ondertekende) GrondVerkoopOvereenkomst (i.v.m. kadastraal onderzoek en aanhalingen)

“omschrijving bestaande erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen

a. *Ten aanzien van het registergoed zijn geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen bekend (die daadwerkelijk betrekking hebben op het registergoed).”*

Enzovoort.

*“Verkoper en koper stellen vast dat de koopovereenkomst voorts is gesloten en de levering geschiedt onder de bepalingen zoals omschreven in de koopovereenkomst, onder meer woordelijk luidende:”*

Enzovoort.

#### **“Artikel 14 Riolering**

- a. *In het Verkochte wordt per Bouwkavel een aansluiting op een DWA-riolering (droogweerafvoer) aangelegd tot max 1 m in de Bouwkavel. Koper is verplicht deze rioolaansluitingen 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.*  
*Afvoer regenwater*
- d. *De gemeente legt geen RWA-riolering (regenwaterafvoer) aan. De afvoer van regenwater verloopt bovengronds via een natuurlijke afvloeiing van het water op de Openbare ruimte. De gemeente zorgt voor voldoende waterberging in de Openbare ruimte. Het regenwater afkomstig van het dakvlak van de woningen dient aangeboden te worden aan de voorzijde van de Bouwkavels (straatzijde) middels het plaatsen van well tegels van het model Well-O-Edge, welke dienen aan te sluiten op het Openbaar gebied. Hierover dient afstemming plaats te vinden met de Gemeente. De op/in de Bouwkavels geplaatste voorzieningen dienen door Koper in stand gehouden en te onderhouden worden.*
- e. *Om het in het gebied aangelegde rioolsysteem te ontzien is het verboden om in de Bouwkavels schrobputjes te plaatsen voor zover deze worden aangesloten op de gemeentelijke DWA-riolering dan wel anderszins direct of indirect afwateren op het Openbaar gebied.*
- f. *Bij niet-nakoming van bovenstaande verplichtingen (en verplichtingen om niet te doen) is Koper aan de Gemeente een boete verschuldigd van € 50,00 per overtreding per Bouwkavel, voor elke dag dat deze in gebreke is.*

- g. Voorgaande verplichtingen zullen als zakelijk recht en als kettingbeding worden vastgelegd in de notariële akte, zodat niet alleen Koper daaraan is gebonden, maar ook zijn rechtsopvolger(s) en degenen die van de rechthebbende een recht van gebruik van (een deel van) het goed hebben verkregen.

#### **IV REALISATIE**

##### **Artikel 15 Gebruik**

Koper zal het Verkochte slechts gebruiken om daarop geheel voor eigen rekening en risico 23 vrije sector koop- en 9 sociale huurwoningen te bouwen overeenkomstig de te verlenen Omgevingsvergunning(en) en de bouw na de aanvang daarvan in een continu proces voortzetten. Daarnaast zal Koper op het Verkochte achterpaden aanleggen ter ontsluiting van de aangrenzende woningen alsmede parkeerplaatsen, voor zover dit is aangegeven op de Verkoop- dan wel Verkavelingstekening.

##### **Artikel 16 Duurzaamheid**

- a. Koper dient de rijksregels over duurzaamheid in acht te nemen. Koper zal zich inspannen om haar bouwplannen zodanig vorm te geven dat deze bijdragen aan de duurzaamheidsambitie van de gemeente.
- b. Uitvoering en instandhouding van de door Koper voorgestelde maatregelen worden door de Gemeente gecontroleerd.

##### **Artikel 17 Instandhoudingsverplichting sociale huurwoningen**

- a. Koper en diens rechtsopvolgers verplichten zich de op het Verkochte te realiseren sociale huurwoningen, gedurende een periode van 10 jaren, gerekend vanaf de datum van ingebruikname/bewoning van de woningen, als zodanig voor de woningmarkt beschikbaar te houden. Voor het bepalen van de datum van ingebruikname van de woningen geldt de gemeentelijke basisadministratie als maatstaf.
- b. Ten aanzien van de sociale huurwoningen geldt dat deze woningen gedurende de eerste 10 jaar van bewoning voor de huursector behouden moeten blijven en de woningen gedurende deze periode niet voor een hogere prijs mogen worden verhuurd dan door het MRE is vastgesteld, welke gekoppeld is aan de liberalisatiegrens, zoals die jaarlijks door het Rijk voor sociale huurwoningen wordt vastgesteld.
- c. Indien en voor zover Koper dan wel de rechtsopvolger de verplichting met betrekking tot het realiseren en in stand houden van de sociale woningen, niet nakomt verbeurt Koper dan wel zijn rechtsopvolger aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete ter hoogte van € 100.000,00 per woning ineens en € 1.000,00 voor iedere dag dat de overtreding voortduurt.
- d. Bedoelde verplichtingen met betrekking tot de in lid a. bedoelde woningen zullen als kwalitatieve verplichting en kettingbeding voor deze woningen worden vastgelegd, zodat niet alleen Koper daaraan gebonden is, maar ook zijn rechtsopvolger(s) en diegenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het betreffende goed zullen verkrijgen.”

Enzovoort.

##### **“Artikel 19 Aanleg en instandhouding parkeerplaatsen**

- a. Koper is verplicht om binnen 6 maanden met het gereedkomen van de woning(en) en voor zover dit is voorgeschreven in het Bestemmingsplan en op de Verkooptekening als zodanig is aangegeven op het Verkochte voor zijn rekening per te realiseren woning één of twee van de openbare weg met auto's toegankelijke parkeerplaatsen aan te leggen, en de parkeerplaatsen als zodanig in stand te houden en te onderhouden.
- 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 parkeerplaatsen 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 parkeerplaatsen is Koper aan de Gemeente een boete verschuldigd van € 50,00 per parkeerplaats voor elke dag dat deze in gebreke is.*
- e. *De verplichting tot het aanleggen, onderhouden en in stand houden van de parkeerplaats(en) zal als zakelijk recht en/of als kettingbeding worden vastgelegd, zodat niet alleen Koper daaraan gebonden is, maar ook zijn rechtsopvolger(s) en degenen die van hem een recht van gebruik tot het goed hebben gekregen.*

#### **Artikel 20 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 – 1 mtr 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 gaashekwerken 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 per niet aangelegde of in stand gehouden erfafscheiding voor elke dag dat deze in gebreke is.*
- e. *Bovenstaande verplichting zal als zakelijk recht en/of als kettingbeding worden vastgelegd, zodat niet alleen Koper daaraan gebonden is, maar ook zijn rechtsopvolger(s) en degenen die een recht van gebruik van het goed hebben verkregen.”*

Enzovoort.

#### **“Artikel 23 Vestiging kwalitatieve verplichting**

- a. *De Gemeente en Koper komen overeen dat de verplichtingen zoals genoemd in artikel 14 (Riolering), artikel 17 (Instandhouding sociale huurwoningen), artikel 19 (Parkeerplaatsen) en artikel 20 (Erfafscheidingen) 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.*
- b. *Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichtingen notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.*

#### **Artikel 24 Kettingbeding**

- a. *Koper is verplicht en verbindt zich tegenover de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, om de verplichtingen, die zijn opgenomen in artikel 14, 17, 19 en 20 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 de Koopsom als bedoeld in artikel 2, 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 € 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.”

Enzovoort.

#### **“KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN IN DE ZIN VAN ARTIKEL 252 VAN BOEK 6 VAN HET BURGERLIJK WETBOEK**

Tussen de gemeente en koper wordt hierbij overeengekomen om de uit de hiervoor aangehaalde artikelen 14 en 20 van de koopovereenkomst voortvloeiende verbintenissen voor zover mogelijk kwalitatieve werking te geven in de zin van **artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek**, en wel zodanig dat mede gebonden zullen zijn degenen die van rechthebbende een recht van gebruik van het registergoed zullen verkrijgen.

Tussen de gemeente en koper wordt hierbij overeengekomen om de uit het hiervoor aangehaalde artikel 17 van de koopovereenkomst voortvloeiende verbintenissen ten aanzien van de voormelde (bouw)kavels 11 tot en met 19 voor zover mogelijk kwalitatieve werking te geven in de zin van **artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek**, en wel zodanig dat mede gebonden zullen zijn degenen die van rechthebbende een recht van gebruik van het registergoed zullen verkrijgen.

Tussen de gemeente en koper wordt hierbij overeengekomen om de uit het hiervoor aangehaalde artikel 19 van de koopovereenkomst voortvloeiende verbintenissen ten aanzien van de voormelde (bouw)kavels 1, 4, 9, 10, 20, 21, 22 en 24 tot en met 32 voor zover mogelijk kwalitatieve werking te geven in de zin van **artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek**, en wel zodanig dat mede gebonden zullen zijn degenen die van rechthebbende een recht van gebruik van het registergoed zullen verkrijgen.

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden dat mitsdien inschrijving van een afschrift van deze akte ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zal plaatsvinden, waardoor die verbintenissen kwalitatieve werking zullen verkrijgen.

De verschenen persoon onder 1 genoemd, handelend als gemeld, verklaarde voor en namens de gemeente deze kwalitatieve verplichtingen aan te nemen.”

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen doet verkoper dat bij deze en wordt een en ander hierbij door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

#### **VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN**

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaren - voor zover nodig, en voor zover zulks niet reeds is geschied ter gelegenheid van eerdere levering(en) van (bouw)kavels behorende tot het onderhavige bouwplan (zoals hiervoor in deze akte onder de inleiding reeds vermeld) - aan te nemen de volgende erfdienstbaarheden:

#### **BURENRECHT/BOUWKUNDIGE SITUATIE**

Indien en voor zover de feitelijke ligging zulks niet verhindert,

**ten behoeve en ten laste van:**

- **het verkochte;**



- **de overige (bouw)kavels** (zoals hiervoor in deze akte onder de inleiding reeds vermeld, voor zover deze thans nog aan verkoper toebehoren), onderling, over en weer, als heersend en als dienend erf, al zodanige erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin voormelde percelen zich na voltooiing van de bebouwing ingevolge de door de betreffende eigenaar gesloten koopovereenkomst, mede omvattende gerealiseerde meerwerken, ten opzichte van elkaar zullen bevinden, wordt gehandhaafd, speciaal wat betreft de afvoer van hemel- en gootwater door riolering als anderszins, toevoer van licht en lucht enzovoorts, de aanwezigheid van kabels, leidingen, kokers en andere voorzieningen ten behoeve van onder andere elektriciteit, water, verwarming, antennesysteem, telefoon en andere technische voorzieningen en installaties, waaronder nadrukkelijk mede begrepen eventuele waterfiltratie en drainagesystemen, als ook voor wat betreft de alsdan gerealiseerde situatie voor wat betreft aanbouw, inankering of inbalking, overstek en overbouw, enzovoorts, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen.

Ten aanzien van laatstverleende en gevestigde erfdienstbaarheden wordt bepaald dat verandering van aard en/of bestemming der heersende erven niet zal gelden als een verzwaring van de erfdienstbaarheden.

Voor zover de opstallen op de verschillende percelen aan elkaar worden gebouwd, zijn de scheidingsmuren mandelig in de zin van de wet.

#### LEGALISERING VAN (LATERE) BOUWKUNDIGE SITUATIE

##### **Ten behoeve en ten laste van:**

- **het verkochte;**
- **de overige (bouw)kavels** (zoals hiervoor in deze akte onder de inleiding reeds vermeld, voor zover deze thans nog aan verkoper toebehoren), onderling, over en weer, als heersend en als dienend erf, de erfdienstbaarheid om te gedogen dat de eigenaar van het heersend erf na oplevering van de woning op het heersend erf alternatieve bouwwerken - zoals opgesomd in de bij de koopovereenkomst behorende optielijst en/of aangegeven op de bij de koopovereenkomst behorende verkavelingstekening - realiseert, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - a. de bouwwerken worden gerealiseerd binnen drie (3) jaar na de eerste oplevering van de woning op het heersende erf;
  - b. de bouwwerken worden gerealiseerd conform de uitbreidings-/meerwerkopties die door verkoper gedurende de bouwperiode worden aangeboden en waarvoor door verkoper gedurende de bouwperiode eventueel al de voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht.

##### **OVEREENKOMSTEN**

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen tussen hen is overeengekomen.

##### **ONTBINDENDE VOORWAARDEN/OPSCHORTENDE VOORWAARDEN**

Geen der partijen kan zich ter zake van onderhavige levering nog op enige in de aan deze akte ten grondslag liggende koopovereenkomst opgenomen ontbindende voorwaarde beroepen. Partijen stellen voorts vast dat alle opschortende voorwaarden welke in de aan deze akte ten grondslag liggende koopovereenkomst waren overeengekomen, zijn vervuld casu quo gelden als vervuld.

##### **VOLMACHT HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING(EN)**

Verkoper en koper geven volmacht aan mij, notaris, en aan ieder van mijn medewerkers om zo nodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

##### **OVERDRACHTSBELASTING**

In aansluiting op het hiervoor in deze akte vermelde verklaar ik, notaris, namens de verkrijger een beroep te doen op artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, zodat ter zake de verkrijging ingevolge deze akte **geen** overdrachtsbelasting is verschuldigd.

**VERIFICATIEKOSTEN KADASTER**

Bij deze overdracht wordt een perceel overgedragen waaraan door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte zijn toegekend.

De verificatiekosten ter zake werden reeds getarifeerd bij voormelde akte van levering (deel 88751 nummer 170).

**SLOTBEPALING: VOORKEURSRECHT OMGEVINGSWET**

Tenslotte verklaar ik, notaris, overeenkomstig artikel 9.21 van de Omgevingswet dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, **geen** voorkeursrecht is gevestigd.

**WOONPLAATSKEUZE**

Voor de uitvoering van deze akte in het kader van de kadasterwet, alsmede voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting, wordt door verkoper en koper woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

**WAARVAN AKTE**

is verleden te Eindhoven op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is door mij, notaris, aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen. Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om

CONCEPT