

*/PD/AZ

AKTE VAN LEVERING

Heden, *, verschenen voor mij,

mr. Pauline Wedemeijer-Dagelet, notaris te Oirschot:

1. mevrouw Arjenne van Zoeren, te dezen woonplaats kiezende ten kantore van mij, notaris, Oude Bestseweg 28, 5688 DM Oirschot, geboren te Nijkerk op twaalf juni negentienhonderd zevenenzeventig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Zuidgrond B.V.**, statutair gevestigd te Son en Breugel, kantoorhoudende te 5613 MW Eindhoven, Melkfabriekstraat 11J, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder dossiernummer 17150168 (RSIN 811769124); hierna te noemen: "verkoper";
2. *
hierna *tezamen te noemen: "koper".

Van voormelde volmacht blijkt uit twee onderhandse akten van volmacht, gehecht aan een akte van levering op zeven juli tweeduizend drieëntwintig verleden voor *mr. P. Wedemeijer-Dagelet, notaris te Oirschot.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende:

KOOP

Verkoper en koper hebben op * een koopovereenkomst besloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed. Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die aan deze akte wordt gehecht hierna wordt aangeduid met "de Koopovereenkomst"

LEVERING

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert verkoper hierbij aan koper, die hierbij aanvaardt, *ieder voor de onverdeelde helft:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

het perceel bouwterrein bestemd voor de bouw van een woning met aanhorigheden, gelegen te Best in het plan "Aarlesche Erven ", plaatselijk bekend * Best, ***, kadastraal bekend gemeente Best, sectie K nummer ****, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens- en oppervlakte is toegekend, groot (ongeveer) * vierkante meter (* m²);

tijdens de bouwfase bekend onder het kavelnummer " * ",

hierna te noemen: "het bouwterrein",

een en ander zoals schetsmatig op de aan deze akte gehechte situatietekening is aangegeven, welke situatietekening met de handtekeningen van partijen is gewaarmerkt en welke situatietekening niet is bestemd om te worden ingeschreven ten kantore van de kadastrale registratie.

Partijen geven op grond van artikel 104 Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om het nieuwe perceel/de nieuwe percelen te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting. Partijen stellen aan het Kadaster

MODELAKTE

Kavels 1 t/m 4, 13 t/m 18, 29 en 30

VERSIE: 29 augustus 2024

zodanige, door partijen goedgekeurde, gegevens ter beschikking dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het bouwterrein is door verkoper verkregen door de inschrijving op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op * tweeduizend vierentwintig in register Hypotheken 4, deel * nummer * van een afschrift van een akte van levering op * vierentwintig verleden voor *, notaris te Oirschot.

BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan bij deze akte niet wordt afgeweken, blijven de bepalingen uit de Koopovereenkomst onverminderd van kracht.

OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

Deze koop en levering geschiedt:

- A. voor de prijs van *, inclusief de wettelijke verschuldigde omzetbelasting;
- B. onder de volgende bedingen en bepalingen:
 1. de kosten van deze akte zijn voor rekening van verkoper;
 2. de feitelijke levering van het bouwterrein aan koper geschiedt vandaag in de staat waarin het zich vandaag bevindt.

Voor zover aan verkoper bekend bezit het bouwterrein de feitelijke eigenschappen die voor een normaal gebruik daarvan als bouwkwavel nodig zijn. Voor zover het bouwterrein thans nog niet deze feitelijke eigenschappen bezit, verplicht verkoper zich op zijn kosten alle eventueel daarvoor noodzakelijke maatregelen (conform de eventueel van overheidswege gegeven of nog te geven voorschriften) uiterlijk ten tijde van de feitelijke oplevering van de woning te hebben uitgevoerd.

Niet kan worden uitgesloten dat zich in de bodem van het bouwterrein sporen, zaden en/of wortels van in- en uitheemse invasieve/exotische (pioniers-)beplanting (dan wel restanten van het voornoemde) bevinden.

Uiterlijk voorafgaand aan de oplevering van de woning

- (1.) zijn of worden openbare wegen (bouwwegen of definitieve wegen) aangelegd, zodat het bouwterrein ontsloten is en bereikbaar is vanaf de openbare weg, en
- (2.) zijn of worden – in de nabijheid van het bouwterrein – de benodigde rioolleidingen en nutsvoorzieningen (hoofdkabels/-leidingen en hoofdriolering ten behoeve van de benodigde huisaansluitingen) in het openbaar gebied aangelegd;
3. het bouwterrein met de daarop te realiseren bebouwing is, vanaf de dag dat koper de sleutels van voormelde bebouwing in ontvangst heeft genomen dan wel deze bebouwing in gebruik heeft genomen, voor rekening en risico van koper;
4. alle lasten welke ten aanzien van het bouwterrein worden geheven, komen voor rekening van koper met ingang van een januari aanstaande. De baten komen de koper vanaf vandaag ten goede;
5. verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven indicatieve

MODELAKTE

Kavels 1 t/m 4, 13 t/m 18, 29 en 30

VERSIE: 29 augustus 2024

maat of grootte van het bouwterrein geeft geen van partijen
aanleiding tot enige (rechts)vordering tot vergoeding ter zake.

Milieubepalingen

1. De bodem zal bij de feitelijke levering geschikt zijn voor het gebruik als hiervoor omschreven.
2. Voorzover aan verkoper bekend, is in de grond van het bouwterrein geen ondergrondse tank, zoals olie- en septictank, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig dan wel aanwezig geweest.
3. Verkoper zijn door daartoe bevoegde instanties, geen nog niet uitgevoerde verbeteringen, herstellingen of andere voorzieningen (waaronder begrepen onderzoek- en saneringsbevelen als bedoeld in artikel 55 Wet Bodembescherming) aan het bouwterrein voorgeschreven noch is verkoper een daartoe strekkend voorschrift aangekondigd.

Garanties/verklaringen verkoper

Verkoper verklaart nog:

- a. Hem zijn geen feiten of omstandigheden bekend zodanig dat hij de in de Koopovereenkomst opgenomen garanties en verklaringen, met name die garanties/verklaringen opgenomen in artikel 9 van de Koopovereenkomst, nu niet ongewijzigd zou hebben gegeven of afgelegd.
- b. Zijn verklaring dat hij niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie of vrijwaring in voor koper of verkoper.

AFBOUW

Koper heeft voorts een aannemingsovereenkomst gesloten met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Janssen de Jong Bouw Zuid B.V.**, statutair gevestigd te Venlo, kantoorhoudende te 5692 EB Son en Breugel, Science Park Eindhoven 5049, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder dossiernummer 51707179 (RSIN 850136246) en daarin opdracht gegeven om op het bouwterrein een woning met aanhorigheden te bouwen, casu quo af te bouwen, een en ander overeenkomstig het bestek, casu quo de technische beschrijving, tekeningen en eventuele staten van wijziging en aanvullingen, al welke stukken aan partijen voldoende bekend zijn. Op de aannemingsovereenkomst is de SWK garantie- en waarborgregeling van toepassing, waaraan het keurmerk van de Stichting Garantiewoning is verleend.

Bij de aannemingsovereenkomst horen:

- Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw), vastgesteld door SWK op een januari tweeduizendtweintig;
- Algemene Toelichting voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw) en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door SWK op een januari tweeduizend vierentwintig.

MODELAKTE

Kavels 1 t/m 4, 13 t/m 18, 29 en 30

VERSIE: 29 augustus 2024

Onderhavig bouwproject is aldaar ingeschreven onder planregistratienummer *.

Koper heeft zijn SWK waarborgcertificaat ontvangen.

Al hetgeen met betrekking tot de (af)bouw van voormelde woning is opgenomen in de aannemingsovereenkomst blijft onverminderd van kracht.

VERPLICHTINGEN, LASTEN EN BEPALINGEN

Met betrekking tot verplichtingen, lasten en beperkingen wordt te dezen verwezen naar gemelde titel van aankomst, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

"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.*
- d. *Deze verplichting zal 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 het goed hebben verkregen.*
- e. *De Gemeente legt geen RWA (regenwaterafvoer) riool aan. Koper is zelf verantwoordelijk voor de opvang van hemelwater op de Bouwkavel, dit voor zover dit redelijkerwijs van hem verlangd kan worden. De Gemeente zorgt voor voldoende waterberging in de Openbare Ruimte."*

enzovoorts

"Artikel 15 Parkeerplaatsen

- a. *Koper is verplicht om binnen 6 maanden na het gereedkomen van de woning(en), op de Bouwkavels, een of meer parkeerplaatsen aan te leggen, zoals aangegeven op de verkooptekening. Deze parkeerplaats(en) dient of dienen vanaf de openbare weg met een auto toegankelijk te zijn. Koper zal de parkeerplaats(en) als zodanig in stand houden.*
- 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 parkeerplaats(en) 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 parkeerplaats(en) is Koper aan de Gemeente een boete verschuldigd van € 50,00 voor elke dag dat deze in gebreke is*

MODELAKTE

Kavels 1 t/m 4, 13 t/m 18, 29 en 30

VERSIE: 29 augustus 2024

met een maximum van € 10.000,=, onverlet het recht van Gemeente om nakoming te vorderen.

- e. De verplichting tot het aanleggen 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 16 Erfafscheidingen

- a. Koper is verplicht om binnen 6 maanden na het gereedkomen van de woningen, op de perceelsgrenzen tussen een Bouwkavel en de Openbare ruimte, erfafscheidingen te plaatsen in de vorm van een groene haag (0,6 – 1mtr hoog) of (gaas-)hekwerk (1,80 m hoog) met (klim)beplanting, deze in stand te houden en te onderhouden. De plaats van de erfafscheidingen zullen worden aangegeven op de Verkooptekening. 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 om de erfafscheidingen in de vorm van een groene haag of een (gaas-)hekwerken met klimbeplanting te verwijderen behoudens voorafgaande uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de Gemeente.
- d. Bij niet-nakoming van de verplichting tot het planten en in stand houden van een groene haag dan wel het plaatsen en/of in stand houden van de (gaas-) hekwerken met klim-beplanting is Koper aan de Gemeente een boete verschuldigd van € 50,00 voor elke dag dat deze in gebreke is, met een maximum van € 10.000,= , onverlet het recht van Gemeente om nakoming te vorderen.
- 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.

IV OVERIGE BEPALINGEN**Artikel 17 Overdracht rechten en verplichtingen**

- a. Het is Koper niet toegestaan om de rechten en/of plichten uit deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een andere rechtspersoon zonder de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente, uitgezonderd overdracht aan een aan Koper gelieerde onderneming. De Gemeente is gerechtigd aan het verlenen van goedkeuring nadere voorwaarden te verbinden.
- b. Ter uitvoering van het bepaalde in lid a. verleent de Gemeente hierbij aan Koper bij voorbaat goedkeuring tot uitsluitend het overdragen van een Bouwkavel (bouwgrond bestemd voor de bouw van één woning) aan een aspirant-koper (woonconsument), indien dit verband houdt

MODELAKTE

Kavels 1 t/m 4, 13 t/m 18, 29 en 30

VERSIE: 29 augustus 2024

- met de (door-) verkoop van een te bouwen of reeds gebouwde woning, waarvoor Koper met een aspirant-koper (woonconsument, belegger of corporatie een koop- en/of aannemingsovereenkomst gesloten heeft
- c. Bij verkoop door Koper van het Verkochte of een gedeelte daarvan - uitgezonderd de overdracht ingevolge verkoop krachtens artikel 268, Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek - is hij verplicht in de betreffende akte ten behoeve van de Gemeente te bedingen, dat de nieuwe verkrijger in eigendom of genot als eigen verbintenissen rechtstreeks tegenover de Gemeente op zich neemt alle nog niet uitgewerkte en/of nog niet gekweten verplichtingen - de in deze bepaling vermelde verplichtingen en die tot boetebetaling uitdrukkelijk daaronder begrepen - welke voor de Koper met betrekking tot het Verkochte uit de bepalingen van de onder artikel 4 bedoelde akte voortvloeien en dat beding ten behoeve van de Gemeente te aanvaarden; zulks evenwel zonder dat de Koper zelf daardoor zal zijn bevrijd; blijvende de Koper zelf hoofdelijk met de nieuwe verkrijger jegens de Gemeente verbonden. Het college van burgemeester en wethouders van Best zal Koper echter op zijn verzoek van deze laatste verbintenis ontslaan, wanneer aan het college gebleken is, dat de Koper aan de nieuwe verkrijger de hiervoor bedoelde, nog niet uitgewerkte en/of nog niet gekweten verplichtingen heeft opgelegd en aan al zijn overige verplichtingen naar behoren heeft voldaan.

Artikel 19 Boetebepaling

- a. Bij niet-nakoming door een partij van enige verplichting uit deze Overeenkomst verbeurt deze partij, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde redelijke termijn, ten behoeve van de andere partij een onmiddellijk opeisbare boete gelijk aan het bedrag van 10% van de Koopprijs van de betreffende Bouwkavel(s) waarop de niet-nakoming betrekking heeft, tenzij op de betreffende niet-nakoming in enig artikel een afzonderlijke boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boeteregeling van toepassing is.
- b. Naast het vorderen van de krachtens deze koopovereenkomst verschuldigde boete behoudt de andere partij het recht om bij niet-(volledige) nakoming van enige verplichting op grond van deze Overeenkomst door een partij alsnog nakoming en/of kosten en schaden te vorderen, voor zover de daadwerkelijke schade het bedrag van de boete overschrijden.

Artikel 19 Vestiging kwalitatieve verplichting

- a. De Gemeente en Koper komen overeen dat de verplichtingen zoals genoemd in Artikel 11 (Riolering), Artikel 15 (Parkeerplaatsen), Artikel 16 (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.

MODELAKTE

Kavels 1 t/m 4, 13 t/m 18, 29 en 30

VERSIE: 29 augustus 2024

- b. *Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichtingen notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.*

Artikel 20 Kettingbeding

- a. *Koper is verplicht en verbindt zich tegenover de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, om de verplichtingen, genoemd in Artikel 19, 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 € 50.000,00 ten behoeve van de Gemeente, voor elke Bouwkavel waarvoor de verplichtingen uit dit lid niet zijn opgenomen.*
- b. *Op gelijke wijze als hiervoor onder lid a. bepaald, verbindt de opvolgende verkrijger van de Bouwkavel 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."*

Terzake van het in vooromschreven aangehaalde tekst bepaalde verklaarden verkoper en koper het navolgende te zijn overeengekomen:

- a. *Verkoper legt bij deze de verplichtingen zoals opgenomen in de hiervoor aangehaalde tekst op aan koper, die zulks aanvaardt, welke verplichtingen zijn opgelegd ten behoeve van verkoper (de gemeente Best) en welke verplichtingen koper na zal leven. Indien koper de bepalingen in de hiervoor aangehaalde tekst overtreedt, verbeurt koper, na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, waarbij een redelijke termijn is gesteld om alsnog aan de verplichtingen te voldoen, een direct opeisbare boete ten behoeve van de gemeente Best, zonder dat enige schade of verlies bewezen behoeft te worden en onverminderd het recht van de gemeente Best om vergoeding van verdere kosten en schade te vorderen, ter grootte als hiervoor in de aangehaalde tekst omschreven.*
- b. *De in dit artikel omschreven verplichtingen worden bij deze aangemerkt als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en worden bij deze als zodanig uitdrukkelijk door koper aanvaard. Deze verplichtingen zullen derhalve overgaan op de rechtsopvolgers onder bijzondere titel van koper alsmede op al diegenen die op enigerlei wijze een recht van gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.*

MODELAKTE

Kavels 1 t/m 4, 13 t/m 18, 29 en 30

VERSIE: 29 augustus 2024

c. *Indien de in dit artikel vermelde verplichtingen niet kunnen worden aangemerkt als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek is koper verplicht de in dit artikel vermelde verplichtingen na te leven en in de vorm van een kettingbeding op te leggen aan zijn rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel of een andere gerechtigde, weer met een kettingbeding.*

De gemeente Best aanvaardt dit kettingbeding.

Als koper overgaat tot vervreemding van het geheel of een gedeelte van het verkochte of daarop goederenrechtelijke of persoonlijke genotsrechten vestigt, is hij verplicht – op straffe van een boete als in de aangehaalde tekst omschreven – aan een nieuwe verkrijger of gerechtigde op te leggen, van deze te bedingen en ten behoeve van gemeente Best aan te nemen:

I. de verplichtingen uit dit artikel; en

II. de verplichting om bij verdere vervreemding of vestiging van bedoelde rechten, deze onder I en II vermelde verplichtingen op te leggen aan de opvolgende verkrijgers of gerechtigden, op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebepalingen ten behoeve van verkoper als in deze bepaling zijn opgenomen.

Onder vervreemding wordt begrepen elke juridische of economische overdracht op grond van koop, schenking, ruil, legaat en de daaropvolgende levering, inbreng of elke andere overeenkomst die als titel van economische of juridische eigendomsoverdracht is te beschouwen. Met vervreemden wordt gelijkgesteld de vestiging of overdracht van rechten van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, verlening van een persoonlijk gebruiksrecht of rechten van gebruik en bewoning.”

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper moet opleggen, doet hij dat hierbij en worden deze verplichtingen door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij ook door verkoper voor die derden aangenomen.

VESTIGING ALGEMENE ERFDIENSTBAARHEDEN

Ter uitvoering van het bepaalde in Koopovereenkomst zijn/worden bij deze over en weer gevestigd en aangenomen, voorzover niet reeds bij eerdere akte(n) gevestigd, ten behoeve en ten laste van het bouwterrein, kadastraal bekend gemeente Best sectie K nummer *, enerzijds en ten laste en ten behoeve van *de/*het naast het bouwterrein gelegen *bouwperceel/*bouwpercelen kadastraal bekend gemeente Best, sectie K nummer *s * en *, behorende tot het bouwplan Aarlesche Erven, anderzijds:

de erfdienstbaarheid van licht, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat aan en in de op het heersende erf volgens het bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen op kortere afstand van de grens van het dienende erf dan in de wet is toegestaan, balkons, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor een van de in de wet

MODELAKTE

Kavels 1 t/m 4, 13 t/m 18, 29 en 30

VERSIE: 29 augustus 2024

genoemde beperkingen geldt;

de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het bouwplan eventueel een op het heersende erf te bouwen of gebouwde woning gedeeltelijk op het dienende erf is/wordt gebouwd, ofwel hierboven uitsteekt, ofwel de versnijdingen van de funderingen in het dienende erf zijn gelegen of de bij de op het heersende erf gebouwde woning behorende leidingen gedeeltelijk in het dienende erf zijn aangebracht;

de erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie,

inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat de toestand waarin die percelen na (af)bouw van de daarop voor de eerste maal gebouwde opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burennrecht, speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van telecommunicatieaansluitingen, de afvoer van hemelwater, gootwater, rook en fecaliën (door goten, schoorstenen, rioleringswerken, drainagesystemen of anderszins), eventuele inbalking, inankering en in-, onder- en overbouw, licht en uitzicht, waaronder begrepen voor de uitspringende muren het recht tot inankering bij eventuele uitbouw, een en ander onder de volgende bepalingen:

- a. de eigenaren van het heersend erf zijn bevoegd het dienend erf te betreden indien dit voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nodig is, zoals voor het plegen van onderhoud en vernieuwing;
- b. deze erfdienstbaarheid geldt niet voor bouwwerken die niet zijn voorzien in het bouwplan (inclusief meerwerkopties, behoudens de hierna omschreven erfdienstbaarheid); voor deze bouwwerken blijft het burennrecht van Titel 4 van Boek 5 Burgerlijk wetboek gelden;

de erfdienstbaarheid tot legalisering van later uitgevoerde meerwerkopties,

inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat de eigenaar van het heersend erf bouwwerken realiseert voortvloeiend uit de meerwerkopties van het bouwplan, waaronder uitdrukkelijk begrepen de realisatie van een uitbouw, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwwerken worden gerealiseerd voordat de laatste woning van het bouwplan is opgeleverd;
- b. de bouwwerken worden gerealiseerd conform de meerwerkopties die door de ondernemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden en waarvoor door de ondernemer gedurende de bouwperiode eventueel al de voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht;
- c. de bouwwerken op het dienend erf worden zo nodig in de oude staat hersteld op kosten van de eigenaar van het heersend erf;
- d. de bouwwerken worden na schriftelijke aankondiging gerealiseerd in één bouwstroom, binnen een termijn van zestien (16) maanden na aanvang van de bouwwerkzaamheden (inclusief eventuele herstelwerkzaamheden);

MODELAKTE

Kavels 1 t/m 4, 13 t/m 18, 29 en 30

VERSIE: 29 augustus 2024

de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om het overlopende water van de volgens de ten tijde van het passeren van de akte van levering dan wel tijdens de oplevering van de gerealiseerde opstallen bestaande toestand overeenkomstig de aanwezige daken, goten, leidingen en putten te ontvangen.

Deze erfdienstbaarheden blijven gehandhaafd ondanks verzwaring door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming of splitsing van de heersende erven en zonder dat daaronder is begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen.

De scheidingsmuren en verdere afscheidingen, die de scheiding vormen tussen naastgelegen bouwpercelen, zullen gemeenschappelijk zijn in eigendom en onderhoud tussen de eigenaren van de aan elkaar grenzende bouwterreinen als mandelig op grond van de Wet, waarop van toepassing zijn de bepalingen van Titel 5 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

*** KEUZE BLOK VOETPAD**

alleen opnemen bij kavels 14 t/m 17

ERFDIENSTBAARHEID VAN VOETPAD

Ter uitvoering van het bepaalde in Koopovereenkomst is/wordt bij deze over en weer gevestigd en aangenomen, voorzover niet reeds bij eerdere akte gevestigd, ten behoeve en ten laste van het bouwterrein, kadastraal bekend gemeente Best sectie K nummer *, enerzijds en ten laste en ten behoeve van *de/*het naast het bouwterrein gelegen *bouwperceel kadastraal bekend gemeente Best, sectie K nummer *, eveneens behorende tot het bouwplan Aarlesche Erven, anderzijds: de erfdienstbaarheid van voetpad om - uitsluitend voor particulier gebruik - te komen van en te gaan naar de openbare weg, genaamd Schabraken te Best, over het nog aan te leggen voetpad, hierna te noemen: "het voetpad", zoals schetsmatig met kruisarcering is aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening.

Deze erfdienstbaarheid wordt gevestigd onder de volgende

Bepalingen

- a. Het voetpad mag niet zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar van het heersende en de eigenaar van het dienende erf worden verlegd.
- b. De eigenaren en bevoegde gebruikers van het heersende erf mogen het voetpad uitsluitend gebruiken om hierover om te voet, per (motor)fiets of een aan de hand gevoerd voorwerp te gaan.
- c. Het is verboden om op het voetpad voertuigen, van welke aard dan ook, te plaatsen danwel het Voetpad te gebruiken voor opslag van zaken.
Indien het Voetpad met een voertuig of voorwerp voorzien van een motor wordt betreden moet deze motor zijn uitgeschakeld.
- d. De eventueel aangebrachte lichtpunten aan de berging of mast (aangesloten op de meterkasten van de aanliggende kavels) dienen in stand te worden gehouden, ten behoeve van de verlichting van de het

MODELAKTE

Kavels 1 t/m 4, 13 t/m 18, 29 en 30

VERSIE: 29 augustus 2024

- voetpad. De kopers van de betreffende kavels dienen te dulden dat er een lichtpunt op de meterkast van hun woning aangesloten wordt.
- e. Ingeval van bebouwing, verbouwing, splitsing of verandering van aard of bestemming van het heersende erf blijft de erfdienstbaarheid ongewijzigd voortbestaan.
 - f. De eigenaar van het heersende en het dienen erf zijn verplicht het voetpad voor hun rekening te onderhouden, waaronder mede begrepen het schoonhouden en het vernieuwen van het voetpad. De kosten voor dit onderhoud komen voor rekening van de eigenaren van het dienend erf en het heersend erf gezamenlijk, ieder voor een gelijk deel.

*** EINDE KEUZE BLOK VOETPAD**

BETALINGEN

Koper heeft op heden een bedrag ad * (inclusief omzetbelasting), zijnde de grondkosten, de vervallen termijnen, de rente en vergoeding overeenkomstig het door verkoper verstrekt overzicht, voldaan door storting op een kwaliteitsrekening van Wedemeijer Marks notarissen N.V. te Oirschot, zoals omschreven in de nota van afrekening welke aan koper is overhandigd.

Verkoper verklaarde voor de betaling van de hierboven vermelde koopprijs kwitantie te verlenen.

OVERDRACHTS BELASTING

Koper doet een beroep op vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van het bepaalde in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer, aangezien verkoper het bouwterrein niet als bedrijfsmiddel heeft gebruikt.

De overdrachtsbelasting bedraagt derhalve nul euro (€ 0,00).

UITSLUITING ONTBINDING

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de Koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die daarop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan op enige grond, ontbinding of vernietiging van deze overeenkomsten en levering vorderen.

ONHERROEPELIJKE VOLMACHTEN

Partijen geven bij deze onherroepelijk volmacht aan alle personen werkzaam ten kantore van Wedemeijer Marks notarissen N.V. te Oirschot:

- a. om zo nodig voor en namens hen of één van hen een aanbod tot afstanddoening van eventueel thans op het verkochte rustende hypotheekrecht(en) ten laste van anderen dan de koper te aanvaarden;
- b. om zo nodig onderhavige akte te rectificeren, indien mocht blijken dat de voormelde kadastrale aanduiding van het verkochte niet geheel juist mocht blijken te zijn en de bewaarder van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te verzoeken om de boekingen te zijnen kantore gehouden met die rectificatie in overeenstemming te willen brengen;

en verder al datgene meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn.

MODELAKTE

Kavels 1 t/m 4, 13 t/m 18, 29 en 30

VERSIE: 29 augustus 2024

AAN TE HECHTEN STUKKEN

Aan deze akte zullen de navolgende stukken worden gehecht:

- kopie van de Koopovereenkomst;
- situatietekening bouwkavel (niet bestemd voor inschrijving in het kadaster);

**** KEUZE BLOK kavels 14 t/m 17:**

- situatietekening waarop schetsmatig met kruisarcering de erfdienstbaarheid van voetpad is weergegeven, welke tekening dient te worden ingeschreven in de kadastrale registratie.

**** EINDE KEUZE BLOK kavels 14 t/m 17:**

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden te Oirschot op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte, het geven van een toelichting daarop en het wijzen van partijen op de gevolgen van deze akte, verklaren de comparanten, handelend als gemeld, van de inhoud van deze akte tijdig te hebben kennisgenomen middels een concept daarvan, met de inhoud van deze akte in te stemmen en op algehele voorlezing geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing onmiddellijk door de comparanten en mij, notaris, ondertekend,
om