

*

AKTE VAN LEVERING

kavel * in plan Blixembosch Buiten

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:

- a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **HURKS VASTGOEDONTWIKKELING EINDHOVEN B.V.**, statutair gevestigd te Eindhoven, feitelijk gevestigd te 5612 WB Eindhoven, Pastoor Petersstraat 3, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 17007606, en als zodanig gemelde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid vertegenwoordigend;
- b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD ONTWIKKELING B.V.**, statutair gevestigd te Hoevelaken, Gemeente Nijkerk, feitelijk gevestigd te 3871 AZ Hoevelaken, Westerdorpsstraat 66, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 08013158, en als zodanig gemelde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid vertegenwoordigend;

welke besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid **Hurks vastgoedontwikkeling eindhoven B.V. en BPD Ontwikkeling B.V.**, beiden voornoemd, bij het verstrekken van de volmachten op hun beurt handelden voor zich en als enige vennoten van – en in naam en voor rekening van - de vennootschap onder firma: **VOF BLIXEMBOSCH BUITEN**, kantoorhoudende te 5612 WB Eindhoven, Pastoor Petersstraat 3, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 55606229, en als zodanig gemelde vennootschap onder firma vertegenwoordigend;

***KEUZE eerste akte**

van gemelde machtiging blijkt uit twee aan deze akte te hechten onderhandse akten van volmacht,

***EINDE KEUZE eerste akte**

***KEUZE volgende akten**

van gemelde machtiging blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke is gehecht aan een akte van levering, op * verleden voor *mr. H.F.G. Stroom, notaris te Eindhoven;

***EINDE KEUZE volgende akten**

voornoemde besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid Hurks vastgoedontwikkeling eindhoven B.V. en BPD Ontwikkeling B.V., handelend als voormeld, hierna tezamen ook te noemen: verkoper;

2. *

hierna ***tezamen** ook te noemen: koper.

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

INLEIDING

Registrergoed

- a. De VOF staat er voor in – voor zover daarvan in het kader van de hierna vermelde realisatie niet reeds kavels zijn vervreemd – eigenaar te zijn van:
1. het perceel bouwterrein, kadastraal bekend gemeente Woensel sectie X nummer 5666, groot (ongeveer) twee are en zeven en zeventig centiare (2.77a), plaatselijk bekend aan/nabij Buitendreef te Eindhoven, bestemd voor de realisatie van een woning, in het onderhavige project/bouwplan bekend als (bouw)kavel 1;
 2. het perceel bouwterrein, kadastraal bekend gemeente Woensel sectie X nummer 5667, groot (ongeveer) twee are twintig centiare (2.20a), plaatselijk bekend aan/nabij Buitendreef te Eindhoven, bestemd voor de realisatie van een woning, in het onderhavige project/bouwplan bekend als (bouw)kavel 2;
 3. het perceel bouwterrein, kadastraal bekend gemeente Woensel sectie X nummer 5668, groot (ongeveer) twee are dertien centiare (2.13a), plaatselijk bekend aan/nabij Buitendreef te Eindhoven, bestemd voor de realisatie van een woning, in het onderhavige project/bouwplan bekend als (bouw)kavel 3,
- waaraan door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en –oppervlakten zijn toegekend,
De registrergoederen onder a genoemd hierna ook te noemen: de (bouw)kavel(s) en/of het registrergoed.
- b. De hiervoor onder a. genoemde percelen, zijn bouwpercelen ten behoeve van de realisatie van grondgebonden woningen, gelegen in de wijk Blixembosch in Woensel, gemeente Eindhoven, welk gebied tussen partijen bekend is als 'Blixembosch Buiten'.
- c. Verkoper (BPD Ontwikkeling B.V. en Hurks vastgoedontwikkeling eindhoven B.V., beiden voornoemd, daarbij handelend als voormeld als enige vennoten van de VOF, VOF Blixembosch Buiten) verkreeg het registrergoed door de inschrijving in register hypotheek 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op negen en twintig december tweeduizend zestien in deel 69774 nummer 83, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom, op negen en twintig december tweeduizend zestien voor *mij, notaris;
- d. De VOF heeft woningbouwplannen ontwikkeld in het plangebied Blixembosch Buiten, hierna ook te noemen: het plan, bouwplan of het project, welk project zal worden gerealiseerd in meerdere fasen. Het project omvat (onder meer) de ontwikkeling van de hiervoor te omschrijven percelen grond, bekend als 'fase 2d'.
- overeenkomsten
- e. De VOF heeft met koper na te melden koopovereenkomst gesloten met betrekking tot na te melden (bouw)kavel *, hierna te noemen: 'de bouw-kavel'. Een kopie van deze koopovereenkomst wordt aan deze akte gehecht (bijslage).
- f. Koper heeft met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Hurks bouw eindhoven B.V.** (tevens handelend onder de naam Hurks bouw zuid), statutair gevestigd te Eindhoven, feitelijk te 5612 WB Eindhoven, Pastoor Petersstraat 3, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 14632724, hierna te noemen: de ondernemer een aannemingsovereenkomst gesloten terzake de bouw van een woning op het aan koper verkochte (bouw)kavel, hierna te noemen: de aannemingsovereenkomst.

- g. Het bouwplan is inmiddels geregistreerd bij de naamloze vennootschap Woningborg N.V., aan partijen genoegzaam bekend, onder planregistratienummer *, waarvan blijkt van een op * door laatstgemelde vennootschap, afgegeven 'Woningborg-certificaat'.
- h. Verkoper verklaart dat de omgevingsvergunning, benodigd voor de realisatie van de op de bouwkel te realiseren woning, inmiddels is verleend en formele rechtskracht heeft verkregen en niet meer vernietigd kan worden.
- i. Partijen wensen bij de onderhavige akte over te gaan tot uitvoering van de koopovereenkomst, door levering door verkoper aan koper van na te melden als het verkochte omschreven bouwkel.

LEVERING

Verkoper heeft blijkens een met koper op * aangegane koopovereenkomst aan koper verkocht en levert op grond daarvan aan koper die blijkens voormelde koopovereenkomst van verkoper heeft gekocht en bij deze aanvaardt *, ieder voor de onverdeelde helft:

*

hierna ook te noemen: het verkochte,

door koper te gebruiken **voor woningbouwdoeleinden**.

Ter oriëntatie van partijen is de verkochte (bouw)kel nader schetsmatig aangegeven op de situatietekening *, welke is gehecht aan de koopovereenkomst.

KADASTRAAL TARIEF

Voorts verklaar ik, notaris, dat aan een van de percelen die bij deze akte worden geleverd door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte zijn toegekend. Aangezien dat perceel echter reeds eerder (en wel bij de in deze akte vermelde titel van aankomst (deel 69774 nummer 83)) als zodanig werd geleverd, is wegens de in deze akte vervatte levering van datzelfde perceel waaraan een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte zijn toegekend, geen ander kadastraal recht verschuldigd dan dat wegens inschrijving van de akte.

KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

De koopprijs (voor wat betreft de grondkosten) bedraagt *, inclusief omzetbelasting, welk bedrag door koper is voldaan door storting op een rekening van mij, notaris.

***KEUZE wel rentevergoeding**

De op grond van de koopovereenkomst door koper verschuldigde rente over de koopprijs van het verkochte bedraagt *, inclusief een en twintig procent (21%) omzetbelasting, welk bedrag eveneens door koper is voldaan door storting op een rekening van mij, notaris.

***EINDE KEUZE wel rentevergoeding**

***KEUZE geen rentevergoeding**

De op grond van de koopovereenkomst door koper verschuldigde rente over de koopprijs van het verkochte bedraagt **nihil**.

***EINDE KEUZE geen rentevergoeding**

***KEUZE indien aannemingstermijnen door koper bevrijdend worden betaald aan VOF i.p.v. aannemer**

Koper heeft voorts, conform het bepaalde in de koopovereenkomst, bij wijze van verhoging van de koopprijs, voldaan door storting op rekening van mij, notaris, het bedrag van de reeds per heden vervallen, en door verkoper reeds aan de ondernemer voldane, termijnen van de aanneemsom als vermeld in de aannemingsovereenkomst, ad *, inclusief omzetbelasting*,*, vermeerderd met de hierover verschuldigde rente.

***EINDE KEUZE indien aannemingstermijnen door koper bevrijdend worden betaald aan VOF i.p.v. aannemer**

VOF verleent koper kwitantie voor de betaling van voormelde koopprijs *en voormelde rente, en de hierover verschuldigde omzetbelasting.

Betaling van het blijktens de door mij, notaris, te dezen opgestelde nota van afrekening aan verkoper of aan diens op de nota van afrekening vermelde crediteur(en) toekomende, zal eerst plaatsvinden zodra mij, notaris, is gebleken dat de onderhavige overdracht is geschied zonder inschrijvingen in de openbare registers die bij het verlijden van deze akte niet bekend waren.

Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen heden en het moment van betaling, één of enkele werkdagen verstrijken. Het door koper gestorte bedrag houd ik, notaris, voor koper respectievelijk diens hypothecaire financier tot het moment waarop mij, notaris, uit onderzoek in de openbare registers is gebleken dat de overdracht is geschied overeenkomstig het hiervoor bepaalde. Daarna houd ik, notaris, het gestorte bedrag voor verkoper voor zover de gelden blijktens de door mij, notaris, te dezen opgestelde nota van afrekening niet aan anderen toekomen.

De zakelijke belastingen zijn verrekend voor wat betreft de lopende termijnen. Verkoper verleent koper met inachtneming van het vorenstaande kwitantie voor de betaling van de koopprijs, de omzetbelasting en vorenbedoelde lasten.

Het restant van de aanneemsom zal, overeenkomstig hetgeen is bepaald in de aanneemovereenkomst in termijnen worden voldaan.

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

BEPALINGEN

kosten en belastingen

Artikel 1

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen verschuldigde belastingen, de notariële kosten en het kadastraal tarief, zijn voor rekening van de **VOF**.
2. VOF 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.

De VOF 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 is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheke of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met andere erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of beperkte rechten dan hierna vermeld, behoudens eventuele aan verkoper onbekende erfdienstbaarheden;
 - d. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst.
2. Met betrekking tot het verkochte zijn in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 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.

3. Verschil tussen de werkelijke en de opgegeven maat of grootte van de grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.
***KEUZE vóór start-bouw**
4. Het verkochte wordt aanvaard in de huidige staat, als bouwrijpe (bouw)kavel, derhalve geëgaliseerd, uitgezet, (zo nodig) voorzien van een aansluiting op het drainagestelsel en met de mogelijkheid tot aansluiting op de riolering en andere nutsvoorzieningen.
***EINDE KEUZE vóór start-bouw**
***KEUZE vanaf start-bouw**
4. Het verkochte wordt aanvaard in de huidige staat, als bouwrijpe (bouw)kavel, derhalve geëgaliseerd, uitgezet, (zo nodig) voorzien van een aansluiting op het drainagestelsel en met de mogelijkheid tot aansluiting op de riolering en andere nutsvoorzieningen, en met de daarop in aanbouw zijnde woning met toebehoren, geheel ontruimd.

***EINDE KEUZE**

tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.

Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte, niettegenstaande het ter zake in de aannemingsovereenkomst overeengekomene tussen koper en de ondernemer.

garanties van verkoper

Artikel 4

Verkoper garandeert het navolgende:

1. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte.
2. Het verkochte wordt overgedragen geheel vrij van huur en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd; het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden.

verklaringen van verkoper

Artikel 5

Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst onder meer verklaard:

1. verkoper zijn tot op de dag van het tot stand komen van de koopovereenkomst van overheidswege of door nutsbedrijven ten aanzien van het verkochte geen voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald;
2. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- of (land)herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
3. het verkochte is niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 3 van de Wet Voorkeursrecht Gemeente;
4. met betrekking tot het verkochte bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of lease.

Verkoper verklaart:

dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het sub 1 tot en met 4 gestelde sinds de totstandkoming van de koopovereenkomst een verandering heeft voorgedaan.

milieu

Artikel 6

Verkoper verklaart in aansluiting op het bepaalde in de koopovereenkomst:

1. De bodem is geschikt voor het gebruik als hiervoor omschreven.
2. Het is hem niet bekend dat in het verkochte ondergrondse tanks, zoals olie- en septic-tanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn, dan wel aanwezig zijn geweest.
3. Hem zijn door daartoe bevoegde instanties geen nog niet uitgevoerde verbeteringen, herstellingen of andere voorzieningen (waaronder begrepen onderzoek- en saneringsbevelen als bedoeld in artikel 55 van de Wet Bodembescherming) aan het verkochte voorgeschreven noch is een daartoe strekkend voorschrift hem schriftelijk aangekondigd.

aanvaarding koper

Artikel 7

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de lasten en beperkingen omschreven in de koopovereenkomst en de aan de koopovereenkomst gehechte en door koper en verkoper ondertekende bijlagen.

Met name wordt verwezen naar de artikelen 6.6, 13 en 19 van de koopovereenkomst, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

" 6.6 Koper is verplicht in of op het Verkochte de aanwezigheid van voorzieningen ten algemene nutte te dulden, zoals (en voor zover van toepassing) onder meer de voorzieningen ten behoeve van energie, gas, water, CAI, telefoonaansluiting, indien van toepassing voorzieningen ten behoeve van het drainagestelsel, en tevens te dulden dat daaraan door de daarvoor verantwoordelijke instanties het noodzakelijke onderhoud en herstel wordt gepleegd. Koper dient zich te onthouden van activiteiten op of nabij het Verkochte waardoor schade aan genoemde voorzieningen zou kunnen ontstaan en is jegens de daarvoor verantwoordelijke instanties aansprakelijk voor schade aan die voorzieningen."

enzovoorts

"Artikel 13 Bijzondere bepalingen

13.1 Koper is gehouden het Verkochte te doen bebouwen overeenkomstig het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst. Koper verplicht zich daartoe gelijktijdig met deze overeenkomst de Aannemingsovereenkomst de Aannemingsovereenkomst te sluiten, krachtens welke overeenkomst Koper opdracht zal geven aan de Ondernemer de woning te bouwen overeenkomstig de bij de Aannemingsovereenkomst behorende verkoopdocumentatie en overige bijlagen.

13.2 Deze overeenkomst vormt een onverbreekelijk geheel met de Aannemingsovereenkomst. Bij ontbinding op grond van de ontbindende voorwaarden dan wel het niet tot stand komen op grond van eventuele opschortende voorwaarden (welke voorwaarden worden genoemd in de Aannemingsovereenkomst) is de Koopovereenkomst eveneens en automatisch ontbonden dan wel niet tot stand gekomen. Overigens ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst."

enzovoorts

" Artikel 19 Verbod overdracht van rechten en vervreemding

Voordat de levering van het Verkochte aan Koper heeft plaatsgevonden en voordat Koper overigens aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft voldaan is het Koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of te bezwaren."

OMSCHRIJVING BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN/OF BIJZONDERE BEDINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar gemelde titel van aankomst (deel 69774 nummer 83), waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

"Met betrekking tot eventuele erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen ten laste van het verkochte zijn partijen in de koopovereenkomst onder meer het navolgende woordelijk overeen gekomen:

"De Bouwvelden worden juridisch geleverd:"

enzovoorts

"Met alle heersende en dienende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, lasten en verplichtingen en bedingen in vroegere eigendomstitels aan de Gemeente of haar rechtsvoorgangers onder bijzondere titel opgelegd, casu quo met de beperkte rechten, die naar het oordeel van de Gemeente noodzakelijk zijn om de feitelijke situatie te legaliseren, mits deze verplichtingen, bedingen en beperkte rechten niet in de weg staan aan het beoogde gebruik."

Enzovoorts.

" VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaren hierbij te vestigen en aan te nemen de volgende erfdienstbaarheden:

BURENRECHT

Indien en voor zover de feitelijke ligging zulks niet verhindert, ten behoeve en ten laste van het verkochte en ten behoeve en ten laste van het aan de gemeente in eigendom verblijvende perceel kadastraal bekend gemeente Woensel sectie X nummer 5665, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, onderling over en weer, al zodanige erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin de bouwpercelen zich na voltooiing van de bebouwing ingevolge de verleende omgevingsvergunning en de door de betreffende eigenaar gesloten aanneemovereenkomst ten opzichte van elkaar zullen bevinden, wordt gehandhaafd, speciaal wat betreft de afvoer van hemel- en gootwater door riolering als anderszins, over- en onderbouw, toevoer van licht en lucht enzovoorts, de aanwezigheid van kabels, leidingen, kokers en andere voorzieningen ten behoeve van onder andere gas, elektriciteit, water, verwarming, telefoon en andere technische voorzieningen en installaties, 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.

KOOPOVEREENKOMST

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

Te dezen wordt door partijen nog nadrukkelijk verwezen naar het bepaalde in de artikelen 10 en 11 van de koopovereenkomst, waarin woordelijk staat vermeld:

"Artikel 10 Kwalitatieve verplichtingen

10.1 *Zonder enige vergoeding daarvoor te kunnen eisen, moet Koper de palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsborden, pijpleidingen, apparatuuren dergelijke, die bestemd zijn voor openbare*

nutsdoeleinden wat de plaatsing, aanleg, onderhoud, inspectie, vernieuwing en de daarmee samenhangende werkzaamheden betreft, gedogen. De locatie en de wijze van uitvoering worden door of namens de Gemeente bepaald. Over de te kiezen plaatsen zal tevoren met Koper worden overlegd. Koper moet dulden dat bedoelde werkzaamheden door daartoe bevoegde personen worden uitgevoerd en dat dezen zich toegang verschaffen tot de Bouwvelden en tot al hetgeen krachtens dit Artikel is geplaatst op, in of onder de Bouwvelden. Het is Koper verboden hetgeen is geplaatst of aangebracht te beschadigen of te verwijderen.

10.2 *De Gemeente bedingt van Koper te gedogen dat door of namens de betreffende aanbieders in, door, aan of onder de Bouwvelden en de daarop te bouwen opstallen kabels en installaties ten behoeve van de ontvangst van televisie- en radiosignalen door middel van een centrale antenne-inrichting, alsmede ten behoeve van de infrastructuur voor telecommunicatie en mediadiensten worden aangelegd, aangebracht, gewijzigd, verlegd, vervangen, uitgebreid, in stand worden gehouden, geëxploiteerd, onderhouden, gerepareerd en verwijderd, een en ander zoals nader door die aanbieders of hun rechtsopvolgers aan te geven.*

10.3 *In de notariële akte van levering dienen de verplichtingen van Koper jegens de Gemeente als genoemd in de beide voorgaande leden voor zoveel mogelijk bij wege van erfdiensbaarheden te worden vastgelegd. Voorzover dit niet mogelijk mocht blijken, dienen de als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk wetboek te worden opgelegd. Deze kwalitatieve verplichtingen gaan over op al diegenen, die (delen van de) de Bouwvelden, dan wel beperkte rechten daarop, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel zullen verkrijgen, zodat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van (delen van) de Bouwvelden, dan wel een beperkt recht daarop zullen verkrijgen.*

Artikel 11 Derden-/kettingbeding

11.1 *Koper is verplicht het bepaalde in 10, voor zover het geen erfdiensbaarheden of kwalitatieve verplichtingen zijn in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk wetboek, bij iedere vervreemding en/of andere overgang onder bijzondere titel als derdenbeding ten behoeve van de Gemeente aan een opvolgende zakelijk gerechtigde op te leggen bij wijze van kettingbeding."*

KWALITATIEVE VERPLICHTING IN DE ZIN VAN ARTIKEL 252 VAN BOEK 6 VAN HET BURGERLIJK WETBOEK

Partijen komen bij dezen, ter uitvoering van het hiervoor aangehaalde artikel 10.3, overeen dat de in het hiervoor aangehaalde artikel 10.1 en 10.2 vermelde verplichtingen, voor zoveel mogelijk kwalitatieve verbintenissen zijn, 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 degene die van de rechthebbende tot het verkochte een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaren 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 comparant sub 1, handelend als gemeld, verklaarde voor en namens de gemeente deze kwalitatieve verplichtingen aan te nemen.

KETTINGBEDING

Ter uitvoering van het hiervoor aangehaalde artikel 11 verbindt koper zich te dezen jegens verkoper, die dit voor zich aanvaardt, de in het hiervoor aangehaalde artikel 10.1 en 10.2 vermelde verplichtingen, als eigen verplichtingen na te komen en bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte, alsmede bij elke verlening van een gebruiks- en/of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkte gerechtigde of gebruiker ten behoeve van verkoper op te leggen, die ten behoeve van deze aan te nemen en, in verband daarmee, om het bepaalde in dit artikel in de akte van levering, vestiging van gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen.

Op gelijke wijze als hiervoor bepaald, verbindt koper zich jegens verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkte gerechtigde dat ook deze zowel de hiervoor vermelde verplichtingen als de verplichting om dit door te geven, zal op leggen aan diens rechtsopvolgers. Elke opvolgende vervreemder verplicht zich daarbij namens en ten behoeve van verkoper de hiervoor vermelde verplichtingen aan te nemen, waarbij woordelijk moet worden opgenomen dat de kettingbedingen worden aangenomen ten behoeve van verkoper, danwel haar mogelijke rechtsopvolgers(s).

BIJZONDERE VOORWAARDEN PARKEERPLAATSEN/KETTINGBEDING

Koper en verkoper komen te dezen nog nadrukkelijk overeen:

1. De eigendom van elke op de kadastrale percelen gemeente Woensel sectie X nummers 5666, 5667 en 5668 (bouw)kavel(s) 1, 2 en 3 te realiseren twee (2) parkeerplaatsen, is onlosmakelijk verbonden aan de eigendom van de betreffende (bouw)kavel(s) en de hierop te realiseren woning en vice versa. Koper verplicht zich om deze parkeerplaatsen niet los van deze woning(en) over te dragen dan wel ten behoeve van een derde te belasten met een beperkt- en/of (zakelijk) genotsrecht. Bij niet nakoming van deze verplichting is koper, dan wel diens rechtsopvolger(s) aan de gezamenlijke overige eigenaren van de betreffende (bouw)kavel(s), een boete verschuldigd groot vijftig euro (€ 50,00) voor elke dag dat hij in gebreke is.
2. De in lid 1 van onderhavig artikel gemelde parkeerplaatsen dienen na oplevering van deze parkeerplaatsen door koper, dan wel diens rechtsopvolger(s) als parkeerplaatsen gehandhaafd te blijven, onderhouden te worden en zo nodig vervangen te worden. Bij niet nakoming van deze verplichting is/zijn koper, dan wel diens rechtsopvolger(s) aan de gezamenlijke overige eigenaren van de betreffende (bouw)kavel(s), een boete verschuldigd groot vijftig euro (€ 50,00) voor elke dag dat de overtreder in gebreke is.
3. a. Koper verplicht zich als eigenaar van de kadastrale percelen gemeente Woensel sectie X nummers 5666, 5667 en 5668 (bouw)kavel(s) 1, 2 en 3), de hiervoor genoemde verplichtingen als eigen verplichtingen na te komen en bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van de kadastrale percelen gemeente Woensel sectie X nummers 5666, 5667 en 5668 (bouw)kavel(s) 1, 2 en 3), alsmede bij elke verlening van een gebruiks- en/of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkte gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de gezamenlijke overige

eigenaren van de betreffende (bouw)kavel(s) op te leggen, dit ten behoeve van deze aan te nemen en, in verband daarmee, om het bepaalde in dit artikel in de akte van levering, vestiging van gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen.

Op gelijke wijze als hiervoor bepaald, verbindt koper zich te dezen, als eigenaar van de kadastrale percelen gemeente Woensel sectie X nummers 5666, 5667 en 5668 (bouw)kavel(s) 1, 2 en 3), tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkte gerechtigde dat ook deze zowel de hiervoor vermelde verplichtingen als de verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers ten behoeve van de gezamenlijke overige eigenaren van de betreffende (bouw)kavel(s).

Elke opvolgende vervreemder verplicht zich daarbij namens en ten behoeve van de gezamenlijke overige eigenaren van de betreffende (bouw)kavel(s), de hiervoor vermelde verplichtingen aan te nemen, waarbij woordelijk moet worden opgenomen dat de kettingbedingen worden aangenomen ten behoeve van de gezamenlijke overige eigenaren van de betreffende (bouw)kavel(s).

- b. Bij niet of niet tijdige nakoming van de hiervoor in lid 3.a vermelde verplichtingen tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkte gerechtigde, is koper dan wel diens rechtsopvolger(s) een boete verschuldigd groot vijftig euro (€ 50,00) voor elke dag dat de overtreder in gebreke is."*

Voor zover in bovengenoemde 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.

VESTIGEN 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 - hierbij te vestigen en aan te nemen de volgende erfdienstbaarheden:

1. Indien en voor zover de feitelijke ligging zulks niet verhindert, ten behoeve en ten laste van het verkochte en ten behoeve en ten laste van zowel de thans nog aan de verkoper in eigendom toebehorende (bouw)kavels zoals hiervoor in de inleiding onder a genoemd, onderling over en weer, al zodanige erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin voormelde percelen zich na voltooiing van de bebouwing ingevolge de door de betreffende eigenaar gesloten aanneemovereenkomst 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 gas, elektriciteit, water, verwarming, centraal antennesysteem, telefoon en andere technische voorzieningen en installaties, waaronder nadrukkelijk mede begrepen eventuele waterfiltratie en drainage systemen, 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.

2. Ten behoeve en ten laste van het verkochte en ten behoeve en ten laste van de thans nog aan de verkoper in eigendom toebehorende (bouw)kavels zoals hiervoor in de inleiding onder a genoemd 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 aanneemovereenkomst behorende optielijst en/of aangegeven op de bij de aanneemovereenkomst behorende situatietekening - realiseert, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. de bouwwerken worden gerealiseerd binnen vijf (5) jaar na de eerste oplevering van de woning op het heersende erf;
 - 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.

DULDEN EN INSTANDHOUDEN ERFAFSCHIEDINGEN

Ten behoeve en ten laste van het verkochte en ten behoeve en ten laste van zowel de thans nog aan de verkoper in eigendom toebehorende (bouw)kavels zoals hiervoor in de inleiding onder a genoemd, onderling, over en weer, als heersend en als dienend erf, de erfdienstbaarheid verplichtende de eigenaar van elk dienende erf tot het dulden, in stand houden en onderhouden zonder daarin wijzigingen aan te brengen (niettegenstaande onderhoudswerkzaamheden en/of het snoeien en/of vervangen) van de ten tijde van de oplevering (projectmatig) aangebrachte erfafscheidingen te weten:

- de tuinmuren aan de zij-/ en voorkant van de voortuinen van de kavels 1 en 3, (kadastraal bekend gemeente Woensel sectie X nummers 5666 en 5668) zoals aangegeven op de aan de koopovereenkomst gehechte situatietekening;
- de houten wand, langs delen van de (achter)tuinen van de kavels 1, 2 en 3 (kadastraal bekend gemeente Woensel sectie X nummers 5666, 5667 en 5668), grenzend aan de op de betreffende kavel gelegen parkeerplaatsen, zoals aangegeven op de aan de koopovereenkomst gehechte situatietekening.

Deze erfdienstbaarheid houdt in dat de eigenaar van elk dienende erf:

1. de aanwezigheid van de erfafscheidingen moet dulden en deze voor eigen rekening en risico in behoorlijke staat moet onderhouden;
2. zonder toestemming van eigenaars van alle heersende erven bij deze erfdienstbaarheid geen wijziging mag aanbrengen in de erfafscheidingen waardoor het uiterlijk of de eenheid met de op de heersende erven aanwezige erfafscheidingen wordt verstoord.

OVEREENKOMSTEN

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft zoals voormeld tussen (de betreffende) partijen gelden hetgeen tussen hen is overeengekomen.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN / OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

Geen der partijen kan zich ter zake de onderhavige levering nog op enige in de aan deze akte ten grondslag liggende overeenkomsten opgenomen ontbindende voorwaarde beroepen.

Partijen stellen vast dat alle opschortende voorwaarden welke in de aan deze akte ten grondslag liggende koopovereenkomsten (eventueel) waren overeengekomen, zijn vervuld casu quo gelden als vervuld.

VOLMAGT HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING(EN)

De gemeente, 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.

SLOTBEPALING: WET VOORKEURSRECHT GEMEENTEN

Tenslotte verklaar ik, notaris, dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

WOONPLAATSKEUZE

Voor de uitvoering van deze akte in het kader van de kadasterwet, alsmede voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting, wordt door de gemeente, 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