

221223

**LEVERING****(model t.b.v. 28 woningen, bouwnummers 5 t/m 32 in plan "Striene" te Tholen)**

Heden, \*\*\* tweeduizend drieëntwintig, verschenen voor mij, mr. Pieter Cornelis Knook, notaris met als plaats van vestiging de gemeente Tholen:

1. de heer Henricus Gommert Gunter, notarieel medewerker, domicilie kiezende te 4691 CA Tholen, Hoogstraat 15, geboren te Sint-Annaland op negen februari negentienhonderdzeventig, ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:
  - a. de heer HENDRIK HARM JANSSEN, wonende te 3544 MG Utrecht, Anton Pieckhof 18, geboren te Zwolle op drieëntwintig september negentienhonderddrieënzeventig, gehuwd; en
  - b. mevrouw GERDA VOORHORST, wonende te 3723 GT Bilthoven, gemeente De Bilt, Hercules Segherslaan 24, geboren te Renkum op achttien juni negentienhonderdvierenzestig, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap; bij het verstrekken van de volmacht volgens hun verklaring handelende respectievelijk als gevolmachtigde (volmacht uitsluitend gezamenlijk met een statutair bestuurder) en als vertegenwoordigingsbevoegde bestuurder met de titel directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: BPD EUROPE B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, feitelijk gevestigd aan het IJsbaanpad 1 A, 1076 CV Amsterdam, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 08024283, en als zodanig deze vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigende, welke vennootschap op haar beurt handelde als zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD ONTWIKKELING B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, feitelijk gevestigd aan het IJsbaanpad 1 A, 1076 CV Amsterdam, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 08013158, en als zodanig deze vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigende, hierna "BPD Ontwikkeling B.V." genoemd: **verkoper**;
2. \*\*\*,  
hierna \*\*\*tezamen genoemd: **koper**.

De verschenen personen, handelend als gemeld en voor zich, hebben mij, notaris, het volgende verklaard:

**A. DOEL VAN DEZE AKTE**

Het doel van deze akte is koper de hierna omschreven onroerende zaak te leveren en daarmee uitvoering te geven aan de tussen verkoper en koper gesloten koopovereenkomst.

**B. KOOPOVEREENKOMST**

Blijkens een op \*\*\* aangegane koopovereenkomst heeft verkoper de hierna omschreven onroerende zaak verkocht aan koper.

Er zijn geen roerende zaken meegekocht.

De bepalingen van de koopovereenkomst blijven van kracht voor zover daarvan in deze akte niet wordt afgeweken.

#### **AANNEMINGSOVEREENKOMST**

Koper verklaarde dat hij terzake van de bouw van een woning op het gekochte een aannemingsovereenkomst heeft gesloten met Dura Vermeer Bouw Zuid B.V., statutair gevestigd te Rosmalen, en kantoorhoudende aan: Pettelaarpark 1, 5216 PC 's-Hertogenbosch, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 16061078, hierna te noemen: de aannemer.

#### **C. LEVERING EN AANVAARDING**

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper aan koper, die aanvaardt, \*\*\*ieder van de sub 2. genoemde comparanten voor de onverdeelde helft, de volgende onroerende zaak:

een perceel grond, gelegen nabij \*\*\* te Tholen, kadastraal bekend **gemeente Tholen, sectie N, nummer \*\*\***, groot \*\*\*, ten aanzien van welk kadastraal perceel ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland de volgende aantekeningen staan vermeld:

- 'Grens en grootte': Voorlopig;
  - 'Meettarief verschuldigd': Ja;
- en ten aanzien van welk kadastraal perceel ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland staat vermeld dat dit kadastraal perceel is belast met:
- een 'zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel', met als gerechtigde: "Stedin Netbeheer B.V.", statutair gevestigd te Rotterdam, met als adres: Blaak 8, 3011 TA Rotterdam, afkomstig uit stuk: Hyp4 67547/107, ingeschreven op vijf januari tweeduizend zestien, met als bijzonderheden: 'verkregen bij 4 58992 159, oorspronkelijk recht gevestigd bij 4 576 1 ZRZ'; en
  - een 'Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel', met als gerechtigde: "Evides N.V.", statutair gevestigd te Rotterdam, met als adres: Schaardijk 150, 3063 NH Rotterdam, afkomstig uit stuk: Hyp4 61766/104, ingeschreven op twintig juli tweeduizend twaalf, met als bijzonderheden: 'onderopstal, oorspr recht gev bij 4 576 1 ZRZ';

hierna ook te noemen: 'het gekochte'.

#### **D. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER**

Het gekochte werd door verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland op \*\*\* in Register Onroerende Zaken Hypotheken 4 in deel \*\*\* nummer \*\*\*, van een afschrift van een akte van levering, inhoudende kwijting voor de koopprijs alsmede de verklaring dat alle (eventueel) overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn uitgewerkt en dat daarop géén beroep meer kan worden gedaan, verleden op \*\*\* voor mr. Pieter Cornelis Knook, notaris met als plaats van vestiging de gemeente Tholen.

#### **E. KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN**

Ten deze wordt verwezen naar voormelde koopovereenkomst, waarin woordelijk staat vermeld:

(BEGIN CITAAT)

*“Ten tijde van de levering van het Verkochte is de Koper als onderdeel van de in deze overeenkomst vermelde koopsom de alsdan reeds vervallen termijnen van de aanneemsom zoals nader omschreven in (artikel 4 lid 3 van) de Aannemingsovereenkomst alsmede de rente en vergoeding zoals bepaald in artikel 4 lid 4 en lid 5 van de Aannemingsovereenkomst aan de Verkoper verschuldigd. In afwijking van het bepaalde in artikel 4 lid 5 sub b. van de Aannemingsovereenkomst, wordt de rente berekend over de betreffende (termijn)bedragen exclusief omzetbelasting. Ter vermijding van de kans op een strafheffing overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 4 Wet op Belastingen van Rechtsverkeer zullen de termijnen van de aanneemsom die voor de levering van het Verkochte vervallen door de Ondernemer aan de Verkoper worden gefactureerd, waarna de Verkoper deze termijnen als onderdeel (verhoging) van de koopsom (inclusief de hiervoor genoemde vergoedingen en rente) aan de Koper factureert. De na de levering vervallen termijnen van de aanneemsom zullen wel door de Ondernemer aan de Koper worden gefactureerd.”*

(EINDE CITAAT)

Verkoper en koper verklaarden:

- dat de koopprijs voor de grond bedraagt \*\*\*, nog te vermeerderen met omzetbelasting ad \*\*\*, ofwel in totaal \*\*\*;
- dat de vergoeding zoals vermeld in artikel ‘Termijnen en betalingsregeling’ van de koopovereenkomst bedraagt \*\*\*, nog te vermeerderen met omzetbelasting ad \*\*\*, ofwel in totaal \*\*\*;
- dat de rente zoals vermeld in artikel ‘Termijnen en betalingsregeling’ van de koopovereenkomst bedraagt \*\*\*, nog te vermeerderen met omzetbelasting ad \*\*\*, ofwel in totaal \*\*\*;

zijnde de koopprijs voor het gekochte met de daarop in aanbouw zijnde woning in totaal: \*\*\* (inclusief omzetbelasting),

welk laatstgenoemd bedrag door koper is voldaan door storting op een rekening van Knook & Schot Notarissen te Tholen, inzake derdengelden.

Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan overeenkomstig deze akte zeker is.

De zakelijke belastingen zijn voor rekening van koper, te rekenen vanaf heden.

## **F. OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN**

Met betrekking tot de koop en levering gelden verder de volgende bepalingen:

### **Artikel 1 - Kosten, belastingen en lasten**

1. Over de levering van het gekochte is wel omzetbelasting verschuldigd, aangezien de levering van het gekochte kwalificeert als levering van een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 1 sub a van de Wet op de omzetbelasting 1964.
2. De kadasterkosten, de notariskosten en de overige aan de eigendomsoverdracht van het gekochte verbonden kosten zijn voor rekening van verkoper.
3. De baten, lasten, belastingen en heffingen met betrekking tot het gekochte, zijn per vandaag voor rekening van koper.

### **Artikel 2 - Feitelijke staat en gebruik van het gekochte**

1. Koper heeft het gekochte vóór de levering mogen inspecteren. Koper aanvaardt

het gekochte in de staat waarin dit zich vandaag bevindt. Deze komt overeen met de staat waarin het gekochte zich bevond op het moment van het sluiten van de koopovereenkomst, uitgezonderd normale slijtage.

2. Het gekochte bezit de feitelijke eigenschappen die nodig zijn voor een normaal gebruik als bouwgrond bestemd voor de bouw van een woning. Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik als in de vorige zin vermeld nodig zijn. Gebreken die het normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend of kenbaar waren op het moment van het sluiten van de koopovereenkomst komen voor rekening van koper. Koper verklaart het gekochte te gaan gebruiken voor hetzelfde doel als hiervoor vermeld.

### **Artikel 3 - Milieubepaling**

1. Aan verkoper is niet bekend of het gekochte verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het gekochte of het nemen van andere maatregelen.
2. Voor zover aan verkoper bekend is in het gekochte geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistoffen) aanwezig.
3. Aan verkoper is niet bekend of in het gekochte asbest is verwerkt.
4. Aan verkoper is niet bekend of ten aanzien van het gekochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.

### **Artikel 4 - Onbezwaarde levering en bijzondere lasten en beperkingen**

1. Verkoper levert het gekochte vrij van hypotheek, beslagen of inschrijvingen daarvan, maar met alle bij het gekochte behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en met alle hierna vermelde erfdienstbaarheden en beperkingen die door koper in de koopovereenkomst zijn aanvaard. Ook heeft koper in de koopovereenkomst de op het gekochte rustende publiekrechtelijke beperkingen aanvaard voor zover dat geen 'bijzondere lasten' zijn.
2. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is vandaag met betrekking tot het gekochte geen publiekrechtelijke beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.  
Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.  
Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.  
Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van koper, onverminderd de hiervoor omschreven mededelingsplicht van verkoper.

### **ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

Koper heeft in de koopovereenkomst uitdrukkelijk aanvaard alle lijdende

erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen die blijken en/of voortvloeien uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en/of vestiging van een beperkt recht op het gekochte, dan wel blijkend en/of voortvloeiend uit een afzonderlijke notariële akte. In de koopovereenkomst heeft koper verklaard kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor vermelde stukken.

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het gekochte (oorspronkelijk afkomstig uit oud N 103) wordt verwezen naar een akte van levering, verleden op vijftien oktober tweeduizend tien voor mr. Arie Adriaan Jan Schot, notaris met als plaats van vestiging de gemeente Tholen, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland op achttien oktober tweeduizend tien in Register Onroerende Zaken Hypotheken 4 in deel **58954** nummer **194**.

In die akte staan bepalingen vermeld met betrekking tot een erfdienstbaarheid van uitweg. In verband daarmee wordt verwezen naar een akte van vaststelling opschoning oude erfdienstbaarheden, verleden op negentien november tweeduizend negentien voor mr. Pieter Cornelis Knook, notaris met als plaats van vestiging de gemeente Tholen, in welke akte is verklaard dat de betreffende erfdienstbaarheid van uitweg door vermenging is tenietgegaan, en derhalve niet meer hoeft te worden opgenomen in volgende akten van levering, splitsing in appartementsrechten, vestiging van beperkte rechten en andere akten.

In voormelde akte die is ingeschreven in deel 58954 nummer 194, staat ook vermeld: (BEGIN CITAAT)

*“Artikel 6*

1. *Verkoper zal vanaf heden totdat zowel het bestemmingsplan, waarin het door koper en/of diens meester en/of diens rechtsopvolger, beoogde gebruik van het verkochte wordt goedgekeurd, als de op basis van dat bestemmingsplan verleende bouwvergunningen onherroepelijk zijn geworden, op de (eventueel) aan hem in eigendom verblijvende onroerende zaken in de directe nabijheid van het verkochte danwel eventueel (hetzij in eigendom hetzij in enig gebruik) te verkrijgen onroerende zaken in de directe nabijheid van het verkochte géén bedrijfsuitoefening (mogen) (doen) plegen die – op grond van de Wet Milieubeheer of anderszins – zou kunnen leiden of kunnen leiden tot nadelige effecten, hoe ook genaamd, ten aanzien van het voorgenomen gebruik door koper of diens rechtsopvolger van het verkochte, ingeval deze rechtsopvolger hetzelfde gebruik als koper in deze beoogt.*
2. *Verkoper verbindt zich jegens koper zich geheel te onthouden van het indienen van bedenkingen, het maken van bezwaar, het instellen van beroep enzovoorts tegen het voorgenomen gebruik als voorschreven van het verkochte en de in de omgeving van het verkochte gelegen percelen, danwel tegen een bouwvergunning en/of andere besluiten, waarbij aan koper of diens rechtsopvolger(s) een vergunning of toestemming wordt verleend ten behoeve van het voorschreven voorgenomen gebruik van het verkochte en/of in de omgeving van het verkochte gelegen percelen.*
3. *Verkoper verplicht zich en verbindt zich jegens de koper het bepaalde in de leden*

*1 en 2 van dit artikel, alsmede het in dit lid bepaalde bij overdracht van (een deel van) de eventueel aan hem in eigendom verblijvende onroerende zaken en bij overdracht van de eventueel nog door hem in eigendom te verkrijgen onroerende zaken in de directe nabijheid van het verkochte, alsmede bij verlening daarop van enig (zakelijk) (gebruiks-)recht, aan zijn rechtsopvolger of (zakelijk) gerechtigde op te leggen door middel van een nader door de instrumenterende notaris in de betreffende akte van levering/ingebruikgeving uit te werken erfdienstbaarheid. De onderhavige verplichtingen van verkoper zullen zolang de bedoelde erfdienstbaarheid niet zal zijn gevestigd, gelden als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek van verkoper en/of diens rechtsopvolger(s) jegens de koper en/of diens rechtsopvolgers.”*

(EINDE CITAAT)

In verband daarmee wordt verwezen naar een akte van vaststelling opschoning oude erfdienstbaarheden, verleden op negentien november tweeduizend negentien voor mr. Pieter Cornelis Knook, notaris met als plaats van vestiging de gemeente Tholen, in welke akte is verklaard dat deze cursief afgedrukte bepaling – met ingang van het moment dat zowel vorenbedoeld bestemmingsplan als vorenbedoelde bouwvergunningen (omgevingsvergunningen) onherroepelijk zijn geworden – niet meer van toepassing is op het perceel kadastraal bekend gemeente Tholen, sectie N, oorspronkelijk nummer 103, en derhalve daarna niet meer hoeft te worden opgenomen in volgende akten van levering, splitsing in appartementsrechten, vestiging van beperkte rechten en andere akten betrekking hebbende op het perceel kadastraal bekend gemeente Tholen, sectie N, oorspronkelijk nummer 103.

Voor zover in voormelde citaten 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.

#### **GEBRUIK VAN HET GEKOCHTE**

Verwezen wordt naar voormelde akte van eigendomsverkrijging (ingeschreven in deel \*\*\* nummer \*\*\*), waarin woordelijk staat vermeld:

(BEGIN CITAAT)

*“Koper dient de achtentwintig (28) bouwkavels op het Verkochte te (laten) gebruiken voor de bouw van maximaal één (1) woning cum annexis. Koper dient aan kopers van een van de bouwkavels op te leggen dat aan de voorzijde een rooilijn van vijf (5) meter uit de voorgrens van de bouwkavel in acht moet worden genomen.*

*Voorbij casu quo over de rooilijn mag niet gebouwd worden. Indien Koper of een van diens kopers van een bouwkavel in strijd met deze bepaling handelt casu quo meer dan één (1) woning op het Verkochte (laat) bouwen of de rooilijn niet in acht neemt, verbeurt Koper aan Verkoper per overtreding een boete ter grootte van de één/achtentwintigste (1/28<sup>e</sup>) deel van de koopsom van het Verkochte zoals hiervoor vermeld.”*

(EINDE CITAAT)

Voor zover in voormelde citaat 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 ERFDIENSTBAARHEDEN**

Verkoper en koper komen bij deze overeen om de navolgende erfdienstbaarheden te vestigen.

Ten behoeve en ten laste van het verkochte en het (de) naastgelegen perce(e)l(en), behorende tot het onderhavige bouwblok kadastraal bekend gemeente Tholen, sectie N, nummers \*\*\* en \*\*\*, onderling over en weer, worden bij deze gevestigd – en bij eerdere of latere leveringen van desbetreffende percelen zijn of worden eveneens gevestigd – de navolgende erfdienstbaarheden, te weten:

- a. de erfdienstbaarheid van licht en uitzicht, inhoudende: de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat aan en in de op het heersend erf volgens het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestemde bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen (met inbegrip van aangeboden uitbreidingsmogelijkheden, ook indien deze uitbreidingen na de eerste bouwrealisatie worden uitgevoerd), op kortere afstand van de grens van het dienende erf dan in de wet is toegestaan, ramen en lichten te hebben, zonder dat hiervoor een der in de wet genoemde beperkingen geldt;
- b. de erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende: de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat ter uitvoering van de eerste goedgekeurde bouw (met inbegrip van aangeboden uitbreidingsmogelijkheden van het woonhuis, ook indien deze uitbreidingen na de eerste bouwrealisatie worden uitgevoerd) balken, ankers enzovoorts van op een naastgelegen perceel staande woning in zijn perceel zijn aangebracht;
- c. de erfdienstbaarheid van afvoer, inhoudende: de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om de afvoer van hemel- en afvalwater en faecaliën via de riolen, hemelwaterafvoeren, buizen, drains en/of grindkoffers, welke bij de bouw zullen worden aangelegd in, aan of boven het dienend erf bevinden, te gedogen en geen activiteiten te verrichten, die de werking van de leidingen en dergelijke (kunnen) belemmeren. De kosten van het onderhoud en/of vervanging van de tot gezamenlijk gebruik behorende afvoeren, buizen, drains en/of grindkoffers zijn voor rekening van het heersend en het dienend erf, ieder voor zijn aandeel. De koper is verplicht al hetgeen krachtens deze bepaling zal worden aangebracht te laten bestaan.

Zo deze erfdienstbaarheden reeds met betrekking tot de onderhavige kavel en/of de overige betrokken kavels is/zijn gevestigd wordt die vestiging - voor zover nodig - bij deze nog bekrachtigd.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden deze erfdienstbaarheden te aanvaarden.

\*\*\*(BEGIN VARIABEL BLOK, bepalen aan de hand van de juridische situatietekening, bij alle bouwnummers behalve bouwnummer 23)

## **INSTANDHOUDINGSPLICHT PARKEERPLAATSSEN**

- a. Bij de op het bij deze akte gekochte dienen twee parkeerplaatsen te worden gerealiseerd en te worden gehouden, zulks op straffe van een direct opvorderbare boete van tienduizend euro (€ 10.000,00) ten behoeve van verkoper.
- b. Koper is verplicht en verbindt zich jegens verkoper, die dit voor zich aanvaardt, het hiervoor in lid a. bepaalde bij overdracht van het geheel of een gedeelte van onderhavige onroerende zaak/zaken, alsmede bij de verlening daarop van een

zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het hiervoor in lid a. bepaalde in de akte van overdracht of verlening van beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van tienduizend euro (€ 10.000,-), onverminderd het recht op nakoming en/of aanvullende schadevergoeding.

- c. Op gelijke wijze als hierboven in lid b. bepaald, verbindt koper zich jegens verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het in de hierboven in de leden a. en b. bepaalde als de in het onderhavige lid c. opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigde(n), zulks op verbeurte van eenzelfde boete als hierboven in lid b. bepaald.  
Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van zowel verkoper als ieder van de hierboven bedoelde eigenaren het beding aan.

\*\*\*(EINDE VARIABEL BLOK)

\*\*\*(BEGIN VARIABEL BLOK, bepalen aan de hand van de juridische situatietekening, bij bouwnummers 9, 23, 24, 28, 29 en 31)

#### **INSTANDHOUDINGSPLICHT HAAG**

- a. Bij het op het bij deze akte gekochte dient een haag te worden aangelegd, te worden onderhouden, en te worden gehouden, zulks op straffe van een direct opvorderbare boete van tienduizend euro (€ 10.000,00) ten behoeve van verkoper. De bedoelde haag staat aangegeven op de situatietekening behorende bij de koopovereenkomst.
- b. Koper is verplicht en verbindt zich jegens verkoper, die dit voor zich aanvaardt, het hiervoor in lid a. bepaalde bij overdracht van het geheel of een gedeelte van onderhavige onroerende zaak/zaken, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht (met uitzondering van een hypotheekrecht), aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het hiervoor in lid a. bepaalde in de akte van overdracht of verlening van beperkt recht (met uitzondering van een hypotheekrecht) woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van tienduizend euro (€ 10.000,-), onverminderd het recht op nakoming en/of aanvullende schadevergoeding.
- c. Op gelijke wijze als hierboven in lid b. bepaald, verbindt koper zich jegens verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het in de hierboven in de leden a. en b. bepaalde als de in het onderhavige lid c. opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigde(n), zulks op verbeurte van eenzelfde boete als hierboven in lid b. bepaald.  
Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van zowel verkoper als ieder van de hierboven bedoelde eigenaren het beding aan.

\*\*\*(EINDE VARIABEL BLOK)

\*\*\*(BEGIN VARIABEL BLOK, bij bouwnummer 5)

#### **INSTANDHOUDINGSPLICHT/DULDEN KEERWAND**

- a. Bij het op het bij deze akte gekochte wordt aan de noordoostzijde van de bouwkevel (naast de twee parkeerplaatsen) een keerwand (met een hoogte van vijfendertig centimeter (35cm)) aangebracht, welke keerwand koper in stand moet houden en dulden, zulks op straffe van een direct opvorderbare boete van

- tienduizend euro (€ 10.000,00) ten behoeve van verkoper. De bedoelde keerwand staat aangegeven op de situatietekening behorende bij de koopovereenkomst.
- b. Koper is verplicht en verbindt zich jegens verkoper, die dit voor zich aanvaardt, het hiervoor in lid a. bepaalde bij overdracht van het geheel of een gedeelte van onderhavige onroerende zaak/zaken, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht (met uitzondering van een hypotheekrecht), aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het hiervoor in lid a. bepaalde in de akte van overdracht of verlening van beperkt recht (met uitzondering van een hypotheekrecht) woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van tienduizend euro (€ 10.000,-), onverminderd het recht op nakoming en/of aanvullende schadevergoeding.
- c. Op gelijke wijze als hierboven in lid b. bepaald, verbindt koper zich jegens verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het in de hierboven in de leden a. en b. bepaalde als de in het onderhavige lid c. opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigde(n), zulks op verbeurte van eenzelfde boete als hierboven in lid b. bepaald.  
Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van zowel verkoper als ieder van de hierboven bedoelde eigenaren het beding aan.
- d. De hierboven in lid a. genoemde verplichting tot het dulden van vorenbedoelde keerwand zal overgaan op degenen die het bij deze akte gekochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en zullen mede gebonden zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het bij deze akte gekochte zullen verkrijgen. Dit is een beding als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.

\*\*\*(EINDE VARIABEL BLOK)

\*\*\*(BEGIN VARIABEL BLOK, bepalen aan de hand van de juridische situatietekening)

### **ERFDIENSTBAARHEID VAN VOETPAD**

Verkoper en koper zijn bij deze overeengekomen om de navolgende erfdiensbaaheid van voetpad te vestigen, ter uitvoering waarvan verkoper en koper het volgende verklaarden.

Op grond van de bouwnummers \*\*\* wordt aan de achterzijde (bouwnummers \*\*\*) een voetpad aangelegd ter breedte en ter lengte als ter plaatse ná realisatie zal blijken, welk voetpad schetsmatig met kruisarcering is weergegeven op een aan deze akte gehechte situatieschets. Ter juridische waarborging van het gebruik van dit voetpad wordt bij deze, casu quo (ingeval één of meer van de betrokken erven reeds in eigendom is overgedragen), is, om niet, een altijddurende erfdiensbaaheid van voetpad gevestigd:

- ten behoeve en ten laste van bouwnummer \*\*\* en ten laste en ten behoeve van de bouwnummers \*\*\*;

- ten behoeve en ten laste van bouwnummer \*\*\* en ten laste en ten behoeve van de bouwnummers \*\*\*;

- ten behoeve en ten laste van bouwnummer \*\*\* en ten laste en ten behoeve van de bouwnummers \*\*\*;

enzovoorts.

Voor deze erfdiensbaaheid van voetpad gelden de volgende bepalingen:

- a. het voetpad zal uitsluitend mogen worden gebruikt om te voet daarover te gaan, met een kinderwagen, een rijwiel, een snorfiets of een bromfiets of een twee- of meerwielige motorfiets aan de hand, alsook met een mindervaliden/invalidervoertuig;
- b. het onderhoud en het schoonhouden van het voetpad en de verharding daarvan is voor rekening van de eigenaren van het pad, ieder voor een gelijk deel;
- c. het is te allen tijde verboden om op het pad vervoermiddelen, van welke aard ook, of andere zaken te plaatsen anders dan voor het directe gebruik van het pad als zodanig vereist zal zijn, zodat het gebruik ongehinderd en onverminderd zal kunnen plaats hebben. Indien in strijd met deze bepaling wordt gehandeld, zullen de betrokken partijen of hun gemachtigden bevoegd zijn datgene wat zich op het voetpad bevindt, zonder enige aanmaning te verwijderen door dat op de straatweg of elders te plaatsen.

Zo deze erfdienstbaarheid van voetpad reeds met betrekking tot de onderhavige kavel en/of de overige betrokken kavels is gevestigd wordt die vestiging - voor zover nodig - bij deze nog bekrachtigd.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden deze erfdienstbaarheid van voetpad te aanvaarden.

\*\*\*(EINDE VARIABEL BLOK)

#### **Artikel 5 - Garanties en verklaringen door verkoper**

1. Verkoper heeft in de koopovereenkomst gegarandeerd dat op de dag van het ondertekenen van de koopovereenkomst door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen ten aanzien van het gekochte zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren zijn uitgevoerd.
2. Verkoper heeft in de koopovereenkomst verder verklaard:
  - a. Ten aanzien van het gekochte bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit een voorkeursrecht, een optierecht of een recht van wederinkoop.
  - b. Aan verkoper is niet bekend of het gekochte is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing:
    1. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet, en/of
    2. als provinciaal of gemeentelijk monument op grond van een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.
  - c. Aan verkoper is niet bekend of het gekochte is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:
    1. als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a Erfgoedwet, en/of
    2. als beschermd stads- of dorpsgezicht op grond van een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.
  - d. Voor zover aan verkoper bekend is het gekochte niet opgenomen in een aanwijzing of voorlopige aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.
3. Verkoper verklaart verder:
  - a. Hem zijn geen feiten of omstandigheden bekend zodanig dat hij de in de koopovereenkomst opgenomen garanties en verklaringen nu niet ongewijzigd

- zou hebben gegeven of afgelegd.
- b. Zijn verklaring dat hij niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie of vrijwaring in voor koper of verkoper.
  - c. Het gekochte is niet betrokken in een rechtszaak of arbitragezaak.

#### **Artikel 6 - Afwijkende oppervlakte**

Als de werkelijke oppervlakte van het gekochte verschilt van de oppervlakte die uit de omschrijving in deze akte blijkt, verleent dit aan geen van partijen enig recht.

#### **Artikel 7 - Aanvaarding van het gekochte**

Het gekochte wordt vandaag geleverd en aanvaard vrij van huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten, vrij van aanspraken tot gebruik, ongevorderd, leeg en ontruimd, uitgezonderd de eventueel meegekochte roerende zaken.

#### **Artikel 8 - Aflevering en overgang van het risico**

De aflevering van het gekochte aan koper vindt plaats direct op het moment van ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip is het gekochte voor risico van koper.

#### **Artikel 9 - Overdracht van rechten**

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het gekochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals met betrekking tot verrichte werkzaamheden of met betrekking tot aan het gekochte toegebrachte schade, gaan over op koper, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is, en worden zoveel nodig hierbij door verkoper geleverd aan koper, die deze levering aanvaardt.

Koper is bevoegd en wordt hierbij door verkoper gemachtigd de overdracht van deze aanspraken aan bedoelde derden mee te delen.

Verkoper is verplicht de hem bekende gegevens daarover aan koper te verstrekken en eventuele garantiebewijzen aan koper te overhandigen.

#### **Artikel 10 - Ontbindende voorwaarden uit onderliggende overeenkomsten**

Geen van de ontbindende voorwaarden en/of rechten op ontbinding die zijn opgenomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, kan nu nog worden ingeroepen.

#### **Artikel 11 - Slotbepalingen**

##### **Bedenktijd**

Het recht van koper om gedurende één week na de terhandstelling van de koopovereenkomst deze overeenkomst te ontbinden, is vervallen door verloop van deze termijn.

##### **Kwijting**

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van de hiervoor vermelde koopprijs. Verder verlenen verkoper en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige bedragen die als gevolg van de koopovereenkomst en deze levering verschuldigd zijn.

##### **Fiscale verklaring**

1. Verkoper garandeert wat betreft de onderhavige levering te handelen als ondernemer in de zin van artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968.
2. Het gekochte kwalificeert als bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 1, letter a, ten eerste, juncto artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968. Derhalve zal sprake zijn van een van rechtswege met omzetbelasting belaste levering. Het verkochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt.

Koper verklaart ter zake van de levering van het gekochte een beroep te doen op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15, lid 1, letter a van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer. Mitsdien zal ter zake van deze verkrijging geen overdrachtsbelasting verschuldigd zijn.

#### **Doorhaling**

Verkoper en koper verlenen hierbij, voor zoveel nodig, onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van mij, notaris, om medewerking te verlenen aan het doorhalen van de hypothecaire inschrijving(en) en eventuele beslagen op het gekochte ten laste van verkoper en eventueel zijn rechtsvoorganger(s) en om daarvoor de afstanddoening door de hypotheekhouder(s) te aanvaarden en de akte van vervallenverklaring van het hypotheekrecht in te schrijven in de openbare registers van het kadaster.

In verband met verkopers vrijwaringverplichting voor hypotheekaanvaardt koper bij voorbaat de eventueel voor het verval daarvan benodigde afstand van hypotheek.

#### **Verbetering**

Verkoper en koper verlenen hierbij, voor zoveel nodig, onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van mij, notaris, om desgewenst te verrichten alle handelingen voor het opmaken van en compareren bij een eventuele akte tot verbetering of aanvulling van zowel de onderhavige leveringsakte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot voormelde onroerende zaak, enkel en alleen op grond van een verzuim of foutief nummer in de oorspronkelijke akte, echter niet voor het aanbrengen van wijzigingen en/of toevoegingen, voortvloeiende uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden.

#### **Woonplaats- en forumkeuze**

Koper en verkoper kiezen met betrekking tot deze overeenkomst en alle gevolgen daarvan, waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

Voor de kennismaking van geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats waar het gekochte geheel of grotendeels is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

#### **BIJLAGEN**

Er zijn geen stukken aan deze akte vastgemaakt.

#### **SLOT**

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

**WAARVAN AKTE** in minuut is verleden te **Tholen** op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de comparanten, en een daarop gegeven toelichting, hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de comparanten en mij, notaris, ondertekend, welke ondertekening door mij, notaris, plaatsvond om