

LEVERING

Carolus fase 2, deelplan 3

Heden, @, verschenen voor mij, @:

1. @,
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: GEM CAROLUS DEN BOSCH BEHEER B.V., gevestigd te 's-Hertogenbosch, kantoorhoudende te Utrecht, Ptolemaeuslaan 80 (postcode 3528 BP), ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30210661, welke besloten vennootschap te dezen handelt in haar hoedanigheid van enig beherend vennoot van:
de commanditaire vennootschap: GEM CAROLUS DEN BOSCH C.V., kantoorhoudende te Utrecht, Ptolemaeuslaan 80 (postcode 3528 BP), ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30212353;

2. @.

De comparanten hebben het volgende verklaard:

DEFINITIES

In deze akte zal, naast de overig in de akte als zodanig aangegeven termen, ieder van de volgende in alfabetische volgorde vermelde termen de hierna bedoelde betekenis hebben:

1. "**Aannemingsovereenkomst**":
de tussen Koper en Aannemer getekende aannemingsovereenkomst inhoudende de opdracht van Koper aan Aannemer tot realisering van een woning met parkeervoorziening op het Verkochte;
2. "**Aannemer**":
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: HOEDEMAKERS BOUW B.V., gevestigd te Rosmalen (gemeente 's-Hertogenbosch), De Grote Elst 40 (postcode 5246 JP), ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 16036369;
3. "**HN**":
Huibregts Notarissen & Adviseurs N.V., gevestigd te 's-Hertogenbosch, te dezer zake kantoorhoudende aan de Zuiderparkweg 280 te 's-Hertogenbosch (postadres: Postbus 1272, 5200 BH 's-Hertogenbosch);
4. "**Koopcontract**":
de tussen Partijen getekende koopovereenkomst;
5. "**Koper**":
de @(volmachtgever(s) van de) comparant(en) sub 2@, ieder voor de onverdeelde helft@;
6. "**Kwaliteitsrekening**":
de bankrekeningen ten name van HN zoals bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt;
7. "**Omgevingsvergunning**":
De door de gemeente 's-Hertogenbosch onder nummer @ afgegeven vergunning voor de realisatie van het Project;
8. "**Overeenkomst**":
de in het Koopcontract omschreven koopovereenkomst;
9. "**Partijen**":
Verkoper enerzijds en Koper anderzijds, tezamen;
10. "**Project**":
De realisatie van éénnentwintig (21) grondgebonden koopwoningen gelegen in het plan 'Carolus', fase 2, deelplan 3 aan de Kalmoesstraat, de Wijnruitstraat, de Bernagiestraat en de Weidekruidlaan te 's-Hertogenbosch;
11. "**Sluitingsdatum**":
de datum waarop de Overeenkomst is aangegaan, te weten @;
12. "**Tekening**":
de tekening genaamd 'Juridische Situatietekening 's-Hertogenbosch Carolus Fase 2 Deelgebied III Nieuwbouw van 21 koopwoningen' de dato zeventienentwintig mei tweeduizendtweentwintig, welke tekening, als bijlage 1, aan deze akte is gehecht;

13. "**Verkochte**":

een bouwkaavel (bij partijen bekend als kavel @), gelegen in het plangebied Carolus, bestemd voor de bouw van een woning met als adres: 5232 @@ 's-Hertogenbosch, @Weidekruidlaan@Wijnruitstraat@Kalmoesstraat@Bernagiestraat@ @, kadastraal bekend gemeente **'s-Hertogenbosch** sectie **O** nummer @, groot @;

14. "**Verkoper**":

GEM Carolus Den Bosch C.V. hierbij vertegenwoordigd door haar enig beherend vennoot GEM Carolus Den Bosch Beheer B.V.

Woorden en uitdrukkingen in deze akte in het enkelvoud, dienen tevens, waar de context dat toestaat of vereist, als meervoud te worden opgevat, en omgekeerd. Woorden en uitdrukkingen van mannelijk grammaticaal geslacht dienen tevens, waar de context dat toelaat of vereist, het vrouwelijk en onzijdig geslacht te behelzen en omgekeerd.

OVEREENKOMST

Artikel 1

Overeenkomst van levering

- 1.1 Ter uitvoering van de Overeenkomst en het vorenstaande, levert Verkoper hierbij het Verkochte aan Koper die hierbij het Verkochte van Verkoper aanvaardt, onder de in het Koopcontract en het Aannemingscontract en deze akte van levering opgenomen voorwaarden en bedingen.

Artikel 2

Koopsom

- 2.1 De koopprijs van het Verkochte bedraagt:
@, inclusief omzetbelasting.

Artikel 3

Omzetbelasting

- 3.1 Het Verkochte is te kwalificeren als een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat ter zake van de levering van rechtswege omzetbelasting is verschuldigd.

Artikel 4

Overdrachtsbelasting

- 4.1 Ter zake van de onderhavige levering is geen overdrachtsbelasting verschuldigd vanwege de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, op welke vrijstelling zo nodig een beroep wordt gedaan.

Artikel 5

Betaling en kwijting koopsom

- 5.1 Koper is aan Verkoper verschuldigd:
- de koopsom van de grond;
 - de eventueel op grond van artikel II van het koopcontract verschuldigde vergoeding over de grondkosten,
- alsmede de daarover verschuldigde omzetbelasting, derhalve een totaal bedrag ad @. Indien Koper thans over gemeld bedrag een rentevergoeding verschuldigd is blijkt zulks uit de door Verkoper opgemaakte afrekening, welke afrekening, als **bijlage 2**, aan deze akte is gehecht.
- 5.2 Gemeld bedrag alsmede de eventueel verschuldigde rente met de daarover verschuldigde omzetbelasting is door Koper voldaan door storting op de Kwaliteitsrekening.
- 5.3 In verband met het vorenstaande verleent Verkoper bij deze kwijting voor de betaling van het overeenkomstig de factuur door Koper verschuldigde bedrag.

Artikel 6

Voorgaande titel

- 6.1 Verkoper verklaarde dat het Verkochte door hem is verkregen door de inschrijving ten kantore van de landelijke Dienst van het kadaster en de openbare Registers op dertig

maart tweeduizendtwaalf in het register Hypotheken 4, deel 61302 nummer 67 van het afschrift van een akte van levering op dertig maart tweeduizendtwaalf verleden voor mr. M.M. Robbers, notaris te 's-Hertogenbosch.
Gemelde akte vermeldt kwijting voor de koopsom.

Artikel 7

Verklaringen en garanties

7.1 Verklaringen van Verkoper

Verkoper verklaarde:

- (a) er zijn geen andere erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere lasten en beperkingen, dan die vermeld in artikel 13 van deze akte.

7.2 Garanties van Verkoper

Verkoper garandeert de juistheid van zijn opgaven hiervoor gedaan ter zake van de omzetbelasting, ter zake van zijn verkrijging van het Verkochte, alsmede die hiervoor gedaan onder 7.1.

Verkoper staat ervoor in, dat hij aan Koper al die inlichtingen heeft verschaft, die ter kennis van Koper behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan Koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van Koper verlangd mag worden, door Verkoper niet behoeft te worden verstrekt.

7.3 Verklaringen van Verkoper met betrekking tot geschiktheid

- (a) Verkoper verklaart dat het Verkochte geschikt is voor het gebruik zoals in artikel 6 en 11 van het Koopcontract is omschreven.

7.4 Overige verklaringen van Verkoper

Verkoper verklaarde tot slot:

- (a) De (onder)grond van het Verkochte zal door Aannemer worden gebruikt voor de realisatie van het Project overeenkomstig de Omgevingsvergunning.

7.5 Verklaringen van Koper

Koper verklaarde:

- (a) uitdrukkelijk te aanvaarden de hiervoor onder 7.1 vermelde lasten en beperkingen, alsmede die welke na eigen onderzoek voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of hadden kunnen zijn;
- (b) voornemens te zijn het Verkochte met de daarop te realiseren bebouwing, na realisatie hiervan, als woonhuis te gaan gebruiken.

Artikel 8

Kosten

- 8.1 De notariële kosten ter zake van de levering en overdracht van het Verkochte, daaronder begrepen die van kadastrale uitmeting van het Verkochte, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968, zijn voor rekening van Verkoper.

Artikel 9

Omschrijving Leveringsverplichtingen

- 9.1 Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering van het Verkochte. Verkoper is verplicht Koper een recht te leveren dat:
 - (a) onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting onderhevig is of vernietigd kan worden;
 - (b) niet bezwaard is met beslagen, hypotheken en/of met inschrijvingen daarvan, noch met andere beperkte rechten en/of kettingbedingen, tenzij het de bij de onderhavige te vestigen casu quo op te leggen en/of aan Verkoper bekende erfdienstbaarheden en/of kettingbedingen betreft die hierna worden vermeld;
 - (c) niet is bezwaard met verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek (kwalitatieve verplichtingen), tenzij hierna anders is vermeld.
- 9.2 Indien door Verkoper opgegeven maat of grootte van het Verkochte niet juist is geeft

- dit geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.
- 9.3 Het Verkochte wordt overgedragen met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden, vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, behoudens die welke hiervoor onder 7.1 zijn vermeld.
- 9.4 Verkoper levert het Verkochte heden af aan Koper in de staat waarin het zich heden bevindt. Ten aanzien van het in eigen gebruik en genot aanvaarden van het Verkochte geldt hetgeen daaromtrent is bepaald in het Aannemingscontract.

Artikel 10

Risico

- 10.1 Het risico van het Verkochte is vanaf heden voor rekening van Koper.
- 10.2 In de algemene voorwaarden behorende bij het Aannemingscontract is bepaald dat het risico van de opstallen gedurende de (af)bouw voor risico van Aannemer is. Hij is verplicht de opstallen tot aan de oplevering daarvan genoegzaam verzekerd te houden. Op de dag waarop Koper de sleutels van de woning in ontvangst heeft genomen of anderszins de woning in gebruik heeft genomen, gaan alle risico's over op Koper.

Artikel 11

Baten en lasten

- 11.1 De baten en lasten van het Verkochte zijn vanaf het ondertekenen van deze akte voor rekening van Koper.

Artikel 12

Koopcontract/garantieregeling

- 12.1 Voor zover daarvan bij deze akte niet afgeweken, blijft tussen Verkoper en Koper gelden hetgeen blijkens het Koopcontract tussen hen is overeengekomen. In het bijzonder, doch niet uitsluitend wordt hierbij verwezen naar het bepaalde in artikel 19 van het Koopcontract.
- "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."
- 12.2 Op het Aannemingscontract is van toepassing verklaard de Woningborg garantie- en Waarborgregeling nieuwbouw waaraan het keurmerk van de Stichting GarantieWoning is verleend, zulks overeenkomstig het model vastgesteld door Woningborg N.V. op één januari tweeduizendtweentig. Het onderhavige bouwproject van Aannemer staat bij Woningborg geregistreerd onder planregistratienummer W-2020-01838-E00@.

Artikel 13

Overneming van verplichtingen

@@@@KEUZE OPNEMEN BIJ KAVEL 48@@@@

- 13.1 Voor het bestaan van erfdiensbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen wordt te dezen verwezen naar:

(i) de hiervoor in artikel 6.1 gemelde akte van eigendomsverkrijging:

"Kettingbeding

Bestemming

- 16.1 *Het is koper niet toegestaan het verkochte of een gedeelte daarvan aan te wenden ten behoeve van ziekenhuisvoorzieningen, zoals bedoeld in de Wet ziekenhuisvoorzieningen.*
- 16.2 *Indien koper tot levering van het verkochte of een gedeelte daarvan besluit over te gaan of besluit het verkochte of een gedeelte daarvan ten name van een of meer derden te doen stellen, is koper verplicht artikel 16.1, alsmede artikel 16.2, uitdrukkelijk aan de verkrijger op te*

leggen en namens verkoper te aanvaarden onder de bepaling dat bij elke opvolgende levering de overdragende partij gehouden is het in dit artikel ten behoeve van verkoper bepaalde aan de nieuwe verkrijger op te leggen en namens verkoper te aanvaarden, zulks op straffe van een zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van één miljoen euro (€ 1.000.000,00) verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, voor zover de schade hoger is, en vergoeding van kosten en verhaal."

- (ii) een akte van levering op zeventien februari tweeduizendtweintig verleden voor mr. M.M. Robbers, notaris te 's-Hertogenbosch, welke akte bij afschrift is ingeschreven ten kantore van de landelijke Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers op achttien februari tweeduizendtweintig, in het register Hypotheken 4 in deel 77471 nummer 65, waarin, onder meer, het navolgende woordelijk voorkomt:

"(f) inankering ten behoeve van bebouwing op kavel 48 (erfdienstbaarheid)

Ten laste van het Verkochte, als dienend erf, en ten behoeve van de nog te realiseren woning op bouwkavel 48, zoals aangegeven op Tekening, thans deel uitmakende van het kadastrale perceel gemeente 's-Hertogenbosch sectie O nummer 8704, als heersend erf, de erfdienstbaarheid om te dulden dat ten behoeve van de bebouwing op het heersend erf, gedurende de realisatie van deze bebouwing, blijvend voorzieningen in de zijgevel van de woning op het dienend erf worden aangebracht."

@@@@KEUZE OPNEMEN VOOR DE OVERIGE KAVELS@@@@

- 13.1 Voor het bestaan van erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen wordt te dezen verwezen naar de hiervoor in artikel 6.1 gemelde akte van eigendomsverkrijging:

"Kettingbeding

Bestemming

- 16.1 *Het is koper niet toegestaan het verkochte of een gedeelte daarvan aan te wenden ten behoeve van ziekenhuisvoorzieningen, zoals bedoeld in de Wet ziekenhuisvoorzieningen.*
- 16.2 *Indien koper tot levering van het verkochte of een gedeelte daarvan besluit over te gaan of besluit het verkochte of een gedeelte daarvan ten name van een of meer derden te doen stellen, is koper verplicht artikel 16.1, alsmede artikel 16.2, uitdrukkelijk aan de verkrijger op te leggen en namens verkoper te aanvaarden onder de bepaling dat bij elke opvolgende levering de overdragende partij gehouden is het in dit artikel ten behoeve van verkoper bepaalde aan de nieuwe verkrijger op te leggen en namens verkoper te aanvaarden, zulks op straffe van een zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van één miljoen euro (€ 1.000.000,00) verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, voor zover de schade hoger is, en vergoeding van kosten en verhaal."*

@@@@EINDE KEUZE@@@@

- 13.2 Bij deze akte worden, ter uitvoering van hetgeen daartoe is overeengekomen, verleend, gevestigd en door Koper aangenomen:

(a) **Burenrecht (erfdienstbaarheid)**

Ten behoeve en ten laste van het Verkochte en de aangrenzende kavel(s), over en weer, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie O nummers @(buurpercelen invullen)@, en ten behoeve van de aangrenzende (toekomstige) gemeentelijke wegen, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie O nummer @, al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die perceelsgedeelten na (af)bouw van de daarop voor de eerste maal gebouwde

opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door riolering of anderszins, eventuele inbalking, inankering en toevoer van licht en lucht zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen. Deze erfdienstbaarheden zullen niet geacht worden te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven.

Gemeenschappelijke zaken

Voor zover de op de bouw kavels te stichten of gestichte opstallen elkaar belenden, zullen de scheidsmuren en/of funderingswerken ten behoeve van de scheidsmuren gemeenschappelijk eigendom zijn van de eigenaren van de belendende erven en als zodanig mandelig zijn in de zin van artikel 60 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

(b) Erfafscheidingen op eigen terrein (Kettingbeding/kwalitatieve verplichting)

1. Ter plaatse en op de wijze als aangeduid op Tekening zullen (erf)afscheidingen op het Verkochte worden gerealiseerd (op Tekening aangeduid als M1, M2, M3 en M4). Koper is verplicht de aanwezigheid van gemelde (erf)afscheidingen te dulden en deze, op de wijze als weergegeven op Tekening in stand te houden overeenkomstig de Tekening.
2. Bij niet- of niet-volledige nakoming van het hiervoor onder 1 bepaalde verbeurt Koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente 's-Hertogenbosch, hierna te noemen: "de Gemeente", een onmiddellijk opeisbare boete van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per gebeurtenis.
3. Koper zal er voor zorgdragen dat het hiervoor onder 1. bepaalde bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte, alsmede bij verlening daarop van een zakelijk recht, ten behoeve van de Gemeente aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde wordt opgelegd, door de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde wordt aanvaard en deze oplegging en aanvaarding namens de Gemeente wordt aanvaard, en in verband daarmee, om het in dat artikel bepaalde in de notariële akte of verlening van het zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijfduizend euro (€ 5.000,00) ten behoeve van de Gemeente.
4. Op gelijke wijze als hiervoor onder 3. bepaald, verbindt Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde onder 1., 2., 3. Als deze verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.
5. Koper zal er voor zorg dragen dat het onder 1. en 2. bepaalde, voor zover mogelijk, een kwalitatieve verbintenis zal zijn als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en dat deze verplichting derhalve zal overgaan op degenen die (een gedeelte van) het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende tot (een gedeelte van) het Verkochte een recht tot gebruik van (een gedeelte van) het verkochte zullen verkrijgen.
6. Het bepaalde in dit artikel zal gelijktijdig met de levering van het Verkochte worden vastgelegd in een notariële akte, die zal worden ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek, welke worden gehouden door de dienst voor het kadaster en de openbare registers.

@@@@OPNEMEN BIJ DE KAVELS 6, 12 T/M 16, 18 EN 19@@@@

(c) Erfafscheidingen op gemeentelijk eigendom (Kettingbeding/kwalitatieve verplichting)

1. Ter plaatse en op de wijze als aangeduid op Tekening zullen erfafscheidingen op (toekomstig) gemeentelijk eigendom worden gerealiseerd (op Tekening aangeduid met M1a). Koper is verplicht de aanwezigheid van gemelde erfafscheidingen te dulden en deze, voor zover mogelijk, op de wijze als weergegeven op Tekening in stand te houden overeenkomstig de Tekening door gemelde erfafscheidingen aan de zijde van het Verkochte te onderhouden.
2. Bij niet- of niet-volledige nakoming van het hiervoor onder 1 bepaalde verbeurt Koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente 's-Hertogenbosch, hierna te noemen: "de Gemeente", een onmiddellijk opeisbare boete van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per gebeurtenis.
3. Koper zal er voor zorgdragen dat het hiervoor onder 1. bepaalde bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte, alsmede bij verlening daarop van een zakelijk recht, ten behoeve van de Gemeente aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde wordt opgelegd, door de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde wordt aanvaard en deze oplegging en aanvaarding namens de Gemeente wordt aanvaard, en in verband daarmee, om het in dat artikel bepaalde in de notariële akte of verlening van het zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijfduizend euro (€ 5.000,00) ten behoeve van de Gemeente.
4. Op gelijke wijze als hiervoor onder 3. bepaald, verbindt Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde onder 1., 2., 3. Als deze verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.
5. Koper zal er voor zorg dragen dat het onder 1. en 2. bepaalde, voor zover mogelijk, een kwalitatieve verbintenis zal zijn als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en dat deze verplichting derhalve zal overgaan op degenen die (een gedeelte van) het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende tot (een gedeelte van) het Verkochte een recht tot gebruik van (een gedeelte van) het verkochte zullen verkrijgen.
6. Het bepaalde in dit artikel zal gelijktijdig met de levering van het Verkochte worden vastgelegd in een notariële akte, die zal worden ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek, welke worden gehouden door de dienst voor het kadaster en de openbare registers.

De comparante sub 1 thans handelend als vrijwillig waarnemende belangen van de publiekrechtelijke rechtspersoon: de publiekrechtelijke rechtspersoon: **GEMEENTE 'S-HERTOGENBOSCH**, gevestigd te 's-Hertogenbosch, Wolvenhoek 1 (postcode 5211 HH), ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 17278704, verklaarde voormelde bedingen aan te nemen ten gunste van de gemeente 's-Hertogenbosch.

(@d)Parkeerplaats (erfdienstbaarheid)

Ten laste van het Verkochte, als dienend erf, en ten behoeve van de aangrenzende (toekomstige) gemeentelijke eigendommen, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie O nummer @, als heersend erf, de erfdienstbaarheid van parkeerplaats, inhoudende dat de eigenaar en gebruiker

van het dienend erf:

1. moet gedogen, dat de parkeerplaats(en), welke op het dienend erf moeten worden aangelegd, ter plaatse zoals aangegeven op Tekening, nimmer mogen worden verwijderd of aan de bestemming als particuliere parkeerplaats voor personenauto's mogen worden onttrokken;
2. zich moet onthouden van al hetgeen het gebruik van dit recht kan belemmeren of schaden, met name ook van het niet doen uitvoeren van werkzaamheden tot instandhouding van de betreffende parkeerplaats(en), komende de daaraan verbonden kosten voor rekening van de eigenaar van het dienend erf.

@@@NIET OPNEMEN BIJ KAVEL 6 EN 12@@@

(@e)(mogelijke) Overbouwning van zonnepanelen (erfdienstbaarheid)

Ten behoeve en ten laste van het Verkochte en de aangrenzende kavel(s), over en weer, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie O nummers @ (buurpercelen invullen) @, de erfdienstbaarheid van overbouwning, volgens welke de eigenaars van het dienend erf:

1. moeten dulden dat de eigenaar van het heersend erf, zo mogelijk, zonnepanelen voor een gedeelte heeft aangebracht op het dak van het dienend erf, op de wijze zoals deze na realisatie van de bebouwing aanwezig is;
2. moeten dulden, dat de eigenaar van het heersend erf, na overleg met de eigenaar van het dienend erf, voor eigen rekening, tot gebruik en behoud van, deze zonnepanelen, onderhoudt/onderhouden en zonodig vervangt/vervangen of vernieuwt/vernieuwen, alles naar maatstaven van redelijkheid, ter beoordeling van de eigenaar(s) van het dienend erf;
3. dat alle schaden, hoe dan ook genaamd, voortvloeiende uit de aanwezigheid van de zonnepanelen voor rekening komen van de eigenaar van het heersend erf,

en zonder dat daarvoor door de eigenaar van het heersend erf aan de eigenaars van het dienend erf enige vergoeding verschuldigd zal zijn.

Gemelde erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor onbepaalde tijd.

@@@NIET OPNEMEN BIJ KAVEL 6 EN 12@@@

(@g)Grensscheiding (kwalitatieve verplichting/kettingbeding)

Ten gevolge van het ontwerp van de woningen (verspringing van het gevelbeeld) of ten gevolge van de achterzijde van de woning, welke uitbouw als meerwerk door/namens de Verkoper wordt aangeboden, zal de buitenmuur, bestaande uit een binnen-spouwblad, isolatie, spouw en buiten spouwblad, gedeeltelijk op grond van de naastgelegen kavel worden geplaatst. In verband hiermee wordt het navolgende bepaald:

1. Indien en voor zover de eigenaars van twee, naast elkaar gelegen, woningen gelijktijdig besluiten, tijdens de bouw of in een later stadium, de bedoelde uitbouw te realiseren, is de alsdan te realiseren tussenmuur mandelig en zal de hiervoor gemelde erfdienstbaarheid met betrekking tot het handhaven van de bestaande toestand eveneens van toepassing zijn.
2. Indien ten gevolge van het ontwerp van de woningen (verspringing van het gevelbeeld) of doordat één der eigenaars individueel, tijdens de bouw of in een later stadium, tot realisering van voornoemde uitbouw zal overgaan zal de eigenaar van het aangrenzende perceel dulden dat de buitenmuur, bestaande uit een binnen-spouwblad, isolatie, spouw en buiten-spouwblad, gedeeltelijk op zijn grond wordt geplaatst. De afwatering van deze uitbouw dient via het erf van de eigenaar op wiens erf de uitbouw is geplaatst plaats te vinden.
3. Indien één der eigenaars, in een later stadium, bedoelde uitbouw wenst te

realiseren terwijl op de naastgelegen kavel bedoelde uitbouw reeds is gerealiseerd zal de eigenaar van laatstgemelde kavel dienen te dulden dat het buiten-spuwblad van de buitenmuur, van zijn uitbouw, ten behoeve van de nog te realiseren uitbouw, wordt gebruikt ten behoeve van inankering en inbalking. Indien bij deze werkzaamheden schade ontstaat aan de reeds bestaande uitbouw komen de kosten en lasten welke hieruit voortvloeien, voor rekening van de eigenaar die inankert.

Na realisering van de tweede uitbouw zal de (nieuw te ontstane) tussenmuur mandelig zijn zoals hiervoor omschreven en zal ook overigens de hiervoor gemelde erfdiensbaarheid met betrekking tot het handhaven van de bestaande toestand eveneens van toepassing zijn.

4. Partijen bij deze akte komen overeen dat bovenstaande verplichting van de koper voor zover mogelijk een kwalitatieve verbintenis is als bedoeld in artikel 252 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en dat deze verplichting derhalve zal overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende tot het verkochte een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.
5. Voor zover nodig verplicht koper zich bovendien krachtens verbintenis ten opzichte van de gerechtigden tot het opleggen van het onder 1 tot en met 4 gestelde en van deze onder 5 gestelde verplichting aan rechtsopvolgers in de eigendom of aan degenen die het verkochte huren of anderszins in gebruik hebben, op verbeurte van een terstond, zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, opeisbare boete aan de gerechtigden van tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) per dag, na constatering door de gerechtigden dat één van deze verplichtingen niet of niet-behoorlijk is of wordt nagekomen. De gerechtigden zullen alsdan echter verplicht zijn de nalatige een redelijke termijn te stellen om alsnog aan de betreffende verplichting te voldoen.

Vestiging/aanneming erfdiensbaarheden

Voor zover de hiervoor bedoelde dienende en/of heersende erven in eigendom toebehoren aan eigenaars welke geen partij zijn bij onderhavige akte van levering verklaart de comparante sub 1, thans handelend als vrijwillig waarnemende de belangen van bedoelde eigenaren, bij deze voor en namens die eigenaren bovenstaande erfdiensbaarheden te vestigen en aan te nemen.

Voormelde erfdiensbaarheden worden voor onbepaalde tijd gevestigd, zonder dat de eigenaar van het heersend erf enige vergoeding verschuldigd is aan de eigenaar en gebruikers/huurders van het dienend erf.

Uit de erfdiensbaarheden voortvloeiende verplichtingen dienen aan huurders/gebruikers van het Verkochte te worden opgelegd als zelfstandige verbintenis ten opzichte van de gerechtigde(n).

Indien reeds (een) levering(en) van een op gemelde erfdiensbaarheid betrekking hebbende kavel(s) heeft plaatsgevonden is/zijn bij die levering(en) erfdiensbaarheden van gelijke strekking gevestigd.

Artikel 14

Doorhaling hypothecaire inschrijvingen en verbeteringen

- 14.1 De Verkoper en de Koper verklaarden hierbij voor zoveel nodig, zowel tezamen als ieder afzonderlijk, onherroepelijk volmacht te verlenen aan de ten kantore van HN werkzame personen, ieder afzonderlijk, om mede namens ieder van hen medewerking te verlenen aan het doorhalen van de hypothecaire inschrijving(en) ten laste van de Verkoper en om daarvoor de afstanddoening door de hypotheekhouder(s) te aanvaarden en de Bewaarder van de Dienst van het kadaster en de openbare registers te machtigen de doorhaling te bewerkstelligen.

Voorts verlenen de Partijen hierbij voor zoveel nodig, zowel tezamen als ieder afzonderlijk, volmacht te verlenen aan de ten kantore van HN werkzame personen, ieder afzonderlijk, om mede voor en namens hen eventuele verbeteringen, aanvullingen en nadere verklaringen als bedoeld in de artikelen 18 lid 3, 23 en 43 van de Kadasterwet ter zake deze akte te constateren, terwijl de Koper gelijke volmacht verleent aan genoemde gevolmachtigden tot het verbeteren van onjuistheden en onvolledigheden in ingeschreven stukken als bedoeld in artikel 42 Kadasterwet, in eventuele hypotheekakten welke betrekking hebben op het Verkochte.

Artikel 15

Slotverklaringen

- 15.1 Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in het Koopcontract of in nadere (schriftelijke of mondelinge) contracten die op deze Overeenkomst betrekking hebben zijn thans uitgewerkt.
Noch Verkoper noch Koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een andere ontbindende voorwaarde beroepen.

Artikel 16

Woonplaats/ Forum- en rechtskeuze

- 16.1 Verkoper en Koper verklaarden uitdrukkelijk dat zij voor de uitvoering van deze akte en voor aangelegenheden betreffende fiscale aangelegenheden woonplaats kiezen ten kantore van de bewaarder van de minuut van deze akte, thans bij HN.
- 16.2 Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de Overeenkomst zijn of zullen ontstaan, is de rechter van de plaats, waar het Verkochte geheel of grotendeels is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.
- 16.3 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 16.4 Op de in deze overeenkomst vermelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

Artikel 17

Volmachten

- 17.1 Van de volmachtverlening door Verkoper blijkt uit twee onderhandse akten van volmacht die aan een akte van levering op @ verleden voor mr. @, notaris te 's-Hertogenbosch zijn gehecht.

Artikel 18

Aangehechte bijlagen

- 18.1 Aan deze akte zijn **twee (2) bijlagen** gehecht.

Slot

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden te 's-Hertogenbosch op de datum als aan het begin van deze akte vermeld.

Alvorens tot het verlijden van deze akte te zijn overgegaan, heb ik, notaris, van de inhoud aan de comparanten mededeling gedaan en heb daarop toelichting gegeven.

De comparanten hebben verklaard tijdig voor het verlijden van deze akte van de inhoud te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing van deze akte geen prijs te stellen.

Onmiddellijk daarna is deze akte beperkt voorgelezen en door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om