



# DGF NOTARISSEN

*Van Grinsven Franken*

Brugske 19 Kaatsheuvel Postbus 120 5170 AC Kaatsheuvel	<b>CONCEPT</b>
T [0416] 274 962 F [0416] 278 295 E info@dgfnotarissen.nl	
Versiedatum: 18 maart 2021	Indien er onjuistheden voorkomen in uw personalia of elders in de tekst, gelieve u tijdig voor het passeren van de akte contact op te nemen.

## AKTE VAN LEVERING

### Bouwnummer \* project De Dorpsgaarde Berkel-Enschot

zaaknummer: 420245AVS

Heden, \* **tweeduizend een en twintig**, verschenen voor mij, mr. Antonius \_\_\_\_\_ Lambertus Gerrit Rochus van Grinsven, notaris gevestigd in de gemeente Loon op Zand, kantoorhoudende te Kaatsheuvel: \_\_\_\_\_

1. \*medewerkster DGF Notarissen, \_\_\_\_\_  
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: \_\_\_\_\_
  - a. de te Baarn, aan de Baarnsche Dijk 14, 3741 LS, gevestigde en \_\_\_\_\_ kantoorhoudende besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid VAN WIJNEN ONTWIKKELINGSGRONDEN ZUID B.V. (ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer \_\_\_\_\_ 32083767), en als zodanig bevoegd deze besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid te dezen rechtens te vertegenwoordigen; \_\_\_\_\_ de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Van Wijnen Ontwikkelingsgronden Zuid B.V., voornoemd, hierna ook te noemen: "Van Wijnen B.V."; \_\_\_\_\_
  - b. de te 's-Hertogenbosch aan de Utopialaan 54 gebouw A, 5232 CE, \_\_\_\_\_ gevestigde en kantoorhoudende besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid VAN WIJNEN PROJECTONTWIKKELING ZUID B.V. (ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder

nummer 18130094), als zodanig bevoegd deze besloten vennootschap — met beperkte aansprakelijkheid te dezen rechtens te vertegenwoordigen;— de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Van Wijnen — Projectontwikkeling Zuid B.V., voornoemd, hierna ook te noemen: — “verkoper”;

c. de te Rosmalen aan de Heikampweg 6, 5249 JX, gevestigde en — kantoorhoudende besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid — VAN WIJNEN ROSMALEN B.V. (ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 16036073), als zodanig — bevoegd deze besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid te — dezen rechtens te vertegenwoordigen;

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Van Wijnen — Rosmalen B.V., voornoemd, hierna ook te noemen: “aannemer”;

d. de Burgemeester van de rechtspersoon naar publiek recht, GEMEENTE TILBURG, (Tilburg, Stadhuisplein 130, 5038 TC), door deze als zodanig — overeenkomstig het bepaalde in titel 10 “Mandaat en delegatie”, zoals — bedoeld in de Derde tranche van de Algemene wet bestuursrecht, — gevolmachtigd bij diens besluit van twee en twintig juli tweeduizend tien — als zodanig de gemeente Tilburg te dezen rechtsgeldig — vertegenwoordigend, daarbij handelende ter uitvoering van de concessie- overeenkomst de dato twintig juni tweeduizend zeven, de aanvullende — overeenkomst Enschtotsebaan de dato negen januari tweeduizend — twaalf/twintig januari tweeduizend twaalf en de aanvullende anterieure — overeenkomst, de dato zesentwintig februari tweeduizend eenentwintig, — zulks in samenhang met het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Tilburg de dato vijf juni tweeduizend zeven, de gemeente Tilburg, hierna ook te noemen: “de gemeente”;

2. a. \*gegevens koper

b. \*gegevens koper

hierna tezamen te noemen: “koper”.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden:

REGISTERGOED, GEBRUIK

I. KOOPOVEREENKOMST A

Van Wijnen B.V. heeft blijkens een met verkoper aangegane mondelinge

overeenkomst van koop en verkoop ondermeer aan verkoper verkocht, die van Van Wijnen B.V. heeft gekocht: \_\_\_\_\_

**een perceel bouwgrond (bouwnummer \*) aan de \*Jakobslander  
\*Ranonkel te Berkel-Enschot, kadastraal bekend als gemeente  
Berkel, sectie A, nummer \*, groot \*; \_\_\_\_\_  
waaraan door het Kadaster zowel een voorlopige kadastrale grens en  
oppervlakte als een administratieve (voorlopige) kadastraal grens en  
oppervlakte is toegekend, \_\_\_\_\_  
\*(voor wat betreft bouwnummer 17 tot en met 20: en voor wat betreft  
het kadastrale nummer \* belast met een zakelijk recht als bedoeld in  
artikel 5 lid 3 onder B van de Belemmeringenwet Privaatrechten  
behoefte van de besloten vennootschap met beperkte  
aansprakelijkheid Enexis B.V., gevestigd te 's-Hertogenbosch,  
handelsregisternummer 17131139); \_\_\_\_\_**

II. KOOPOVEREENKOMST B \_\_\_\_\_

Verkoper heeft blijkens een met koper aangegane koopovereenkomst de dato-  
\* aan koper verkocht, die van verkoper heeft gekocht: \_\_\_\_\_

**een perceel bouwgrond (bouwnummer \*) aan de \*Jakobslander  
\*Ranonkel te Berkel-Enschot, kadastraal bekend als gemeente  
Berkel, sectie A, nummer \*, groot \*; \_\_\_\_\_  
waaraan door het Kadaster zowel een voorlopige kadastrale grens en  
oppervlakte als een administratieve (voorlopige) kadastraal grens en  
oppervlakte is toegekend, \_\_\_\_\_  
\*(voor wat betreft bouwnummers 17 tot en met 20: en voor wat  
betreft het kadastrale nummer \* belast met een zakelijk recht als  
bedoeld in artikel 5 lid 3 onder B van de Belemmeringenwet  
Privaatrechten behoefte van de besloten vennootschap met  
beperkte aansprakelijkheid Enexis B.V., gevestigd te 's-  
Hertogenbosch, handelsregisternummer 17131139); \_\_\_\_\_**

en datgene wat volgens verkeersopvatting onderdeel daarvan uitmaakt, \_\_\_\_\_  
hierna te noemen: "het verkochte", door koper te gebruiken als bouwgrond. \_\_\_\_\_

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper het volgende  
medegedeeld: \_\_\_\_\_

hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet

is toegestaan. Het risico van andersoortig gebruik is voor rekening van koper. –  
Deze koopovereenkomst is aangegaan voor de prijs van \* vermeerderd met de  
door koper verschuldigde omzetbelasting ad \*. \_\_\_\_\_

#### LEVERING

Ter uitvoering van en ter voldoening aan de door de respectieve partijen uit \_\_\_\_\_  
voormelde koopovereenkomsten voortvloeiende verplichtingen zijn verkoper en \_\_\_\_\_  
koper tevens nog overeengekomen dat verkoper zijn recht op levering jegens Van \_\_\_\_\_  
Wijnen B.V. terzake het verkochte aan koper zal overdragen (cederen). \_\_\_\_\_

Ter uitvoering van het vorenstaande cedeert verkoper bij deze aan koper, welke \_\_\_\_\_  
cessie bij deze door koper wordt aangenomen: \_\_\_\_\_

- **het recht op levering van verkoper jegens Van Wijnen B.V. van het \_\_\_\_\_  
verkochte.** \_\_\_\_\_

De cessie wordt bij deze medegedeeld aan Van Wijnen B.V. die derhalve daarvan \_\_\_\_\_  
kennis heeft genomen. \_\_\_\_\_

Ter uitvoering van gemelde koopovereenkomsten en cessie levert Van Wijnen B.V. \_\_\_\_\_  
hierbij op verzoek van verkoper rechtstreeks in eigendom aan koper, die hierbij \_\_\_\_\_  
\*voor gelijke delen in eigendom aanvaardt: \_\_\_\_\_

- **het hiervoor sub II breder omschreven perceel bouwgrond.** \_\_\_\_\_

#### KWIJTING

De door verkoper aan Van Wijnen B.V. verschuldigde koopsom ad \* inclusief de \_\_\_\_\_  
naar het thans geldende percentage berekende omzetbelasting terzake van de \_\_\_\_\_  
verkoop van het hiervoor sub I vermelde perceel bouwgrond is door Van Wijnen \_\_\_\_\_  
B.V. ontvangen, waarvoor kwijting bij deze. \_\_\_\_\_

De door koper verschuldigde koopprijs is voldaan door storting op een rekening ten \_\_\_\_\_  
name van Derdengelden DGF Notarissen. \_\_\_\_\_

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs. \_\_\_\_\_

#### WIJZE VAN EIGENDOMSVERKRIJGING (TITEL)

Het verkochte is door Van Wijnen B.V. in eigendom verkregen door de inschrijving \_\_\_\_\_  
in de Openbare Registers van het Kadaster op vijf en twintig juli tweeduizend \_\_\_\_\_  
veertien, in register 4 deel 64675 nummer 5, van een afschrift van een akte van \_\_\_\_\_  
levering (interne reorganisatie), houdende kwijting voor de voldoening der \_\_\_\_\_  
koopsom en uitsluiting van alle eventuele ontbindingsrechten, op diezelfde dag \_\_\_\_\_  
voor een waarnemer van Mr J.J.H. Wevers, notaris, gevestigd te Apeldoorn, \_\_\_\_\_  
verleden. \_\_\_\_\_

## GEEN PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening Wet kenbaarheid — publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken en de Basisregistratie Kadaster. —

## ALGEMENE/BIJZONDERE VOORWAARDEN EN BEPALINGEN

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn – mede ter uitvoering van de aan verkoper door de gemeente bij voormelde concessie-overeenkomst opgelegde verplichting – gesloten onder: —

A. de “Algemene Verkoopvoorwaarden Tilburg 1994, versie 2004”, met — uitzondering van de artikelen 3, 5, 7, 8 en 9, zoals die zijn vastgesteld bij — besluit van de Raad van de Gemeente Tilburg van vier en twintig januari — negentienhonderd vier en negentig, laatst gewijzigd bij besluit van de Raad — van de Gemeente Tilburg van één maart tweeduizend vier, welke voorwaarden integraal zijn opgenomen in een akte van levering op negen en twintig juni — tweeduizend zeven voor mij, notaris verleden, bij afschrift ingeschreven in — voormelde openbare registers op twee juli daaraanvolgend in register 4 deel — 52580 nummer 172, wordende deze Algemene Verkoopvoorwaarden, welke — deels hierna sub B worden herhaald en waarvan koper een exemplaar heeft — ontvangen, geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en daarvan deel — uit te maken, van welke voorwaarden de artikelen 11a., 12 en 13 luiden als — volgt: —

“ Eigen gebruik —

Artikel 11a —

Ten aanzien van alle gronduitgiften, met uitzondering van de — gronduitgiften zoals geformuleerd in artikel 11b, geldt het volgende. —

11.a.1. De koper is verplicht de op het perceel op te richten bebouwing — gedurende één jaar na de gereedmelding van deze bebouwing — als eerste gebruiker overeenkomstig de in de koopovereenkomst — en de akte vermelde bestemming te gebruiken. —

11.a.2. Bij niet-nakoming van het onder 11a.1 gestelde verbeurt de — koper, na daartoe behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, een — dadelijk opeisbare boete van € 45.000,--. —

11.a.3. De gemeente kan schriftelijk ontheffing verlenen van de in artikel — 11a.1 genoemde verplichting. Bij de besluitvorming over het al — dan niet verlenen van ontheffing neemt de gemeente de normen —

van redelijkheid en billijkheid in acht.

Ontheffing zal in ieder geval worden verleend in geval van:

- verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3.174 BW;
- executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3.268 BW;
- faillissement of ondercuratelestelling.

Bij het verlenen van ontheffing kan de gemeente voorwaarden stellen.

#### Indexering.

##### Artikel 12.

12.0. De bedragen, genoemd in de artikelen 10.3, 11a, 11b en 13.1 kunnen periodiek worden geïndexeerd door de gemeente.

#### Kettingbeding.

##### Artikel 13.

13.1. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de verkoopovereenkomst aangewezen artikelen van deze algemene en de eventueel aangewezen bijzondere voorwaarden bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het perceel, alsmede bij verlening daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van het zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 22.675,00 ten behoeve van de gemeente, met de bevoegdheid voor de gemeente om daarnaast nakoming en/ of eventueel de meer geleden schade te vorderen.

13.2. Op gelijke wijze als in artikel 13.1. is bepaald, verbindt de 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 in artikel 13.1. bedoelde artikelen, als de in dat artikel en in het onderhavige artikel opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens

rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. \_\_\_\_\_

Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten  
behoefte van de gemeente het beding aan.” \_\_\_\_\_

Koper verklaarde met de inhoud van voormelde Algemene  
Verkoopvoorwaarden volledig bekend te zijn en de daaruit voortvloeiende  
verplichtingen hierbij uitdrukkelijk op zich te nemen. \_\_\_\_\_

B. de navolgende bijzondere bepalingen: \_\_\_\_\_

KOSTEN \_\_\_\_\_

Artikel 1 \_\_\_\_\_

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen het kadastrale recht, zijn  
voor rekening van verkoper. \_\_\_\_\_

JURIDISCHE EN FEITELIJKE STAAT \_\_\_\_\_

Artikel 2 \_\_\_\_\_

1. Van Wijnen B.V. en verkoper zijn verplicht aan koper eigendom te leveren:  
die: \_\_\_\_\_
  - a. onvoorwaardelijk is; \_\_\_\_\_
  - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheek of met inschrijvingen  
daarvan; \_\_\_\_\_
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere  
omschrijving daarvan niet juist of volledig is, ontleent noch Van Wijnen  
B.V., noch verkoper, noch koper daaraan rechten. \_\_\_\_\_
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich na  
gereedkomen van de bouw van de woning met verdere aanhorigheden zal  
bevinden, geheel ontruimd, vrij van huur of ander gebruiksrecht. \_\_\_\_\_  
Het verkochte zal alsdan geschikt zijn voor het gebruik als woning. \_\_\_\_\_
4. Van Wijnen B.V. en verkoper staan er voor in dat het verkochte de  
feitelijke eigenschappen bezit die voor een normaal gebruik als  
bouwgrond voor de bouw van een woning met verdere aanhorigheden  
nodig zijn. Aan koper kenbare gebreken die een normaal gebruik van het  
verkochte kunnen belemmeren, komen voor diens risico. \_\_\_\_\_
5. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle erfdienstbaarheden, zakelijke rechten  
en kwalitatieve verplichtingen blijvend en/of voortvloeiend uit de laatste  
akte(n) van eigendomsoverdracht en/of vestiging van zakelijke rechten. \_\_\_\_\_  
Voorzover aan Van Wijnen B.V. en verkoper erfdienstbaarheden, zakelijke

rechten en kwalitatieve verplichtingen bekend zijn worden deze hierna —  
vermeld. —

6. Het is Van Wijnen B.V. en verkoper niet bekend, dat het verkochte enige —  
verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven —  
gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een —  
verplichting tot schoning van het verkochte, dan wel het nemen van —  
andere maatregelen. —

Verkoper heeft omtrent een eventuele verontreiniging van het verkochte —  
een onderzoek laten instellen, dat is uitgevoerd met inachtneming van de —  
daarvoor geldende normen en regelingen. Blijkens voormeld —  
onderzoeksrapport zijn in de grond en/of het grondwater van het —  
verkochte geen concentraties van stoffen aangetroffen, die het verkochte —  
ongeschikt maken voor de door koper beoogde bestemming van het —  
verkochte. —

7. Voorzover aan verkoper bekend is in het verkochte geen ondergrondse —  
tank voor het opslaan van (vloei)stoffen aanwezig. —

#### TIJDSTIP AFLEVERING, BATEN, LASTEN EN RISICO-OVERGANG —

##### Artikel 3 —

- a. Het verkochte kan na gereedkomen van voormelde woning met verdere —  
aanhorigheden in eigen gebruik worden aanvaard. Na gereedkoming —  
wordt het verkochte afgeleverd aan koper. —
- b. Vanaf vandaag komen de baten de koper ten goede en zijn de lasten voor —  
zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte, behoudens het —  
bepaalde in de hierna bedoelde aannemingsovereenkomst tussen koper —  
en de aannemer. —

#### TITELBEWIJZEN EN BESCHEIDEN, AANSPRAKEN —

##### Artikel 4 —

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als —  
bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover Van —  
Wijnen B.V. en/of verkoper deze in hun bezit hadden, aan koper afgegeven. —  
Alle aanspraken die Van Wijnen B.V. en/of verkoper ten aanzien van het —  
verkochte kunnen of zullen kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder —  
begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers gaan - —  
voor zover overdraagbaar - over op koper. Voor zover deze aanspraken niet —



kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek zijn Van Wijnen B.V. en verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Van Wijnen B.V. en verkoper zijn tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

#### GARANTIES VAN VAN WIJNEN B.V. EN VERKOPER

##### Artikel 5

Van Wijnen B.V. en verkoper garanderen het volgende:

- a. zij zijn bevoegd tot verkoop van het verkochte, terwijl Van Wijnen B.V. tevens bevoegd is tot levering van het verkochte;
- b. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- of (land)herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
- c. voor hen bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht of recht van wederinkoop;
- d. aan hen is niet bekend dat het verkochte is opgenomen in een besluit tot aanwijzing dan wel in een besluit tot voorlopige aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten;
- e. aan hen is niet bekend dat ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming genomen zijn door het bevoegd gezag.
- f. er zijn 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.

#### ONTBINDENDE/OPSCHORTENDE VOORWAARDEN UIT

#### ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

##### Artikel 6

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomsten, of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch Van Wijnen B.V., noch verkoper, noch koper kunnen zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

#### VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Vervolgens verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, ter uitvoering van het in voormelde koopovereenkomst(en) overeengekomene, de navolgende erfdiensbaarheden casu quo kwalitatieve verplichtingen te vestigen.

Vestiging erfdiensbaarheden

Ten behoeve en ten laste van het bij deze verkochte, kadastraal bekend als gemeente Berkel, sectie A, nummer \* enerzijds, en ten laste en ten behoeve van het naastgelegen percelen kadastraal bekend als gemeente Berkel, sectie A, nummers \* en \* anderzijds, worden bij deze over en weer, voorbehouden, verleend, gevestigd en aangenomen de navolgende erfdiensbaarheden:

a. **de erfdiensbaarheid van licht:**

inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat aan en in de op het heersend erf volgens het bestaande bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen op kortere afstand van de grens van het dienend erf dan in de wet is toegestaan, balkons, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor één der in de wet genoemde beperkingen geldt;

b. **de erfdiensbaarheid van uitzicht:**

inhoudende het verbod voor de eigenaar van het dienend erf om de voortuin en de zijtuin, voor zover deze onmiddellijk grenst aan de openbare straat en voor zover de eigenaar van het heersend erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat waaraan het heersend erf is gelegen, anders te gebruiken dan als siertuin en hierin zodanige beplantingen of opstallen te hebben, dat hierdoor het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens het huidige bouwplan, op het heersend erf te bouwen casu quo gebouwde woning wordt belemmerd; deze bepaling geldt niet bij de bouw van opstallen ter voldoening aan een overheidsvoorschrift;

c. **de erfdiensbaarheid van overbouw:**

inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het huidige bouwplan een op het heersend erf te bouwen of gebouwde woning of de daarbij behorende garage/berging, gedeeltelijk op het dienend erf is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen in het dienend erf zijn gelegen of de bij de op het heersend erf gebouwde woning cum annexis behorende leidingen gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht;

d. **de erfdiensbaarheid van inbalking en inankering:**

inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat, bij de uitvoering van het huidige bouwplan, van een op het heersend erf te bouwen of gebouwde woning of de daarbij behorende garage/berging de ——— balken van de daarvoor benodigde balklaag alsmede ankers zullen worden ——— aangebracht in de zijgevel van de aan de eigenaar van het dienend erf ——— toebehorende opstal(len); ———

e. **de erfdiensbaarheid van uitbouw:** ———

inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat: ———

I. bij de uitvoering van het huidige bouwplan, nu doch uiterlijk tot en met de — datum van de oplevering van het bouwplan, eventueel op het heersend — erf, de daarop te bouwen dan wel reeds gebouwde woning en/of ——— garage/berging gedeeltelijk in de diepte aan de achtergevel wordt ——— uitgebouwd conform de alternatieven opgesomd in de meerwerklijst en/of — aangegeven op de situatietekening, welk zakelijk recht ten aanzien van — het heersend erf tevens inhoudt: ———

1. het recht om bedoelde uitbouw te hebben; ———

2. het recht om, indien ter hoogte van de geplande uitbouw reeds een — gemene muur aanwezig is, het buitenblad van bedoelde gemene — muur, voor zover noodzakelijk te verwijderen en daarvoor in de plaats te stellen een ankerloze spouwmuur, zulks ten dienste van de ——— geplande uitbouw; ———

waaronder tevens begrepen het recht van inbalking en inankering; —

3. het recht om, indien ter hoogte van de geplande uitbouw nog geen — gemene muur aanwezig is, de hemelwaterafvoer te verplaatsen, een — fundering aan te brengen en daarop een muur te plaatsen die als — gemene muur zal worden aangemerkt zomede het recht om, indien — noodzakelijk, een buitenblad te plaatsen ter hoogte van de uitbouw op de grond van het naastgelegen perceel; ———

een en ander onder de uitdrukkelijke verplichting voor de eigenaar —

van het heersend erf de werkzaamheden met betrekking tot de hier — bedoelde uitbouw voortvarend ter hand te nemen en geen ———

hinder/schade toe te brengen aan het dienend erf; ———

II. de erfafscheiding met maximaal vijf en twintig centimeter op het dienend —

erf wordt overschreden ten behoeve van de onder I bedoelde uitbouw, —  
zulks over de volledige hoogte en lengte van die uitbouw; —  
III. 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. —

**\*(voor wat betreft bouwnummers 4 en 5 en 6:)\*** —

f. **de erfdienstbaarheid van voetpad** —

Ten behoeve van het kadastrale perceel gemeente Berkel sectie A nummer \* —  
(zijnde bouwnummer 6) en ten behoeve en ten laste van de kadastrale percelen —  
gemeente Berkel sectie A nummers \* en \* (zijnde bouwnummers 4 en 5) worden —  
bij deze voorbehouden, verleend, gevestigd en aangenomen de erfdienstbaarheid —  
van voetpad, uit te oefenen over het ter plaatse aan te leggen pad, om te komen —  
en te gaan van en naar de openbare weg, genaamd Jakobslader, zoals —  
schetsmatig is aangegeven op voormelde situatietekening en zulks onder de —  
navolgende bepalingen: —

1. het voetpad zal uitsluitend mogen worden gebruikt om te voet daarover te —  
gaan, met een kinderwagen, met vuilnisbak(ken) en afvalzak(ken), met een —  
rijwiel, een snorfiets of een bromfiets of een tweewielige motorfiets aan de —  
hand. —
2. De eigenaren van de dienende erven zullen van het voetpad op dezelfde wijze  
gebruik kunnen blijven maken. —
3. Het schoonhouden en onderhouden van het voetpad zal geschieden door —  
casu quo voor rekening van de eigenaren van de heersende erven en de —  
dienende erven, ieder voor gelijke delen. —
4. Het voetpad zal door de eigenaren van de heersende en dienende erven —  
alleen mogen worden gebruikt op de hiervoor sub 1. aangegeven wijze; —  
daarop zullen geen wagens of andere voertuigen of welke andere zaken ook —  
mogen worden geplaatst anders dan voor het directe gebruik van het voetpad —  
als zodanig, zodat dit gebruik door de eigenaren van de heersende erven en —  
de dienende erven ongehinderd zal kunnen plaatsvinden. —

**\*(voor wat betreft bouwnummers 11, 12 en 13:)\*** —

f. **de erfdienstbaarheid van voetpad** —

Ten behoeve van het kadastrale perceel gemeente Berkel sectie A nummer \* —

(zijnde bouwnummer 13) en ten behoeve en ten laste van de kadastrale percelen—  
gemeente Berkel sectie A nummers \* en \* (zijnde bouwnummers 11 en 12) worden  
bij deze voorbehouden, verleend, gevestigd en aangenomen de erfdienstbaarheid—  
van voetpad, uit te oefenen over het ter plaatse aan te leggen pad, om te komen—  
en te gaan van en naar de openbare weg, genaamd Jakobslader, zoals —————  
schetsmatig is aangegeven op voormelde situatietekening en zulks onder de ———  
navolgende bepalingen: —————

1. het voetpad zal uitsluitend mogen worden gebruikt om te voet daarover te ———  
gaan, met een kinderwagen, met vuilnisbak(ken) en afvalzak(ken), met een ———  
rijwiel, een snorfiets of een bromfiets of een tweewielige motorfiets aan de ———  
hand. —————
2. De eigenaren van de dienende erven zullen van het voetpad op dezelfde wijze  
gebruik kunnen blijven maken. —————
3. Het schoonhouden en onderhouden van het voetpad zal geschieden door ———  
casu quo voor rekening van de eigenaren van de heersende erven en de ———  
dienende erven, ieder voor gelijke delen. —————
4. Het voetpad zal door de eigenaren van de heersende en dienende erven ———  
alleen mogen worden gebruikt op de hiervoor sub 1. aangegeven wijze; ———  
daarop zullen geen wagens of andere voertuigen of welke andere zaken ook —  
mogen worden geplaatst anders dan voor het directe gebruik van het voetpad—  
als zodanig, zodat dit gebruik door de eigenaren van de heersende erven en—  
de dienende erven ongehinderd zal kunnen plaatsvinden. —————

**\*(voor wat betreft bouwnummers 14 tot en met 16, 26, 27 en 30 tot en met 34:)**

**f. de erfdienstbaarheid van voetpad** —————

Ten behoeve van het kadastrale perceel gemeente Berkel sectie A nummer \* ———  
(zijnde bouwnummer 13) en ten behoeve en ten laste van de kadastrale percelen—  
gemeente Berkel sectie A nummers \* tot en met \* (zijnde bouwnummers 14, 15, 30  
tot en met 34) worden bij deze voorbehouden, verleend, gevestigd en ———  
aangenomen de erfdienstbaarheid van voetpad, uit te oefenen over het ter plaatse—  
aan te leggen pad, om te komen en te gaan van en naar de openbare weg, ———  
genaamd Jakobslader, zoals schetsmatig is aangegeven op voormelde ———  
situatietekening en zulks onder de navolgende bepalingen: —————

1. het voetpad zal uitsluitend mogen worden gebruikt om te voet daarover te ———  
gaan, met een kinderwagen, met vuilnisbak(ken) en afvalzak(ken), met een ———

- rijwiel, een snorfiets of een bromfiets of een tweewielige motorfiets aan de hand.
2. De eigenaren van de dienende erven zullen van het voetpad op dezelfde wijze gebruik kunnen blijven maken.
  3. Het schoonhouden en onderhouden van het voetpad zal geschieden door casu quo voor rekening van de eigenaren van de heersende erven en de dienende erven, ieder voor gelijke delen.
  4. Het voetpad zal door de eigenaren van de heersende en dienende erven alleen mogen worden gebruikt op de hiervoor sub 1. aangegeven wijze; daarop zullen geen wagens of andere voertuigen of welke andere zaken ook mogen worden geplaatst anders dan voor het directe gebruik van het voetpad als zodanig, zodat dit gebruik door de eigenaren van de heersende erven en de dienende erven ongehinderd zal kunnen plaatsvinden.

Voorzover hiervan niet bij de onderhavige akte is afgeweken, worden ten deze voorzoveel mogelijk van toepassing verklaard de bepalingen van de vierde titel van het Vijfde Boek van het Burgerlijk Wetboek. Voormelde erfdiensbaarheden worden gevestigd altyddurend en om niet, zullende dezelve blijven bestaan, ook al mochten de heersende erven door bebouwing, verbouwing of anderszins van aard- en/of bestemming worden veranderd, waardoor verzwaring dier erfdiensbaarheden mocht plaatshebben.

#### Vestiging kwalitatieve verplichtingen

- I. a. Koper verplicht zich hierbij jegens de gemeente om te dulden dat vanwege de gemeente, danwel een door de gemeente aan te wijzen derde, in, op, aan of boven het verkochte of de daarop te stichten opstallen, al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen – zoals (pijp)leidingen, palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsborden en dergelijke voor openbare doeleinden – zal worden aangebracht, in stand gehouden, onderhouden, hersteld, vervangen of worden verwijderd, indien zulks naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Tilburg noodzakelijk is en op door Burgemeester en Wethouders van de gemeente Tilburg te bepalen plaatsen en manieren. Koper zal aan allen die met voormelde taken belast zijn zodanige vrije toegang tot het verkochte verschaffen als noodzakelijk is om hun taken naar behoren te kunnen vervullen.

- b. Koper is verplicht de toestand van al hetgeen ingevolge het vorige lid is —  
aangebracht in stand te laten. —————
  - c. Koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem kan worden —————  
gevergd, voor zijn rekening die maatregelen te nemen ter voorkoming van  
schade aan de in lid a bedoelde zaken, welke de gemeente dan wel de —  
eigenaren van de betreffende zaken noodzakelijk achten. —————
  - d. Koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade aan de in lid a —————  
genoemde zaken die door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt. —
  - e. Alle schade die een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, —  
herstellen of vervangen van de in lid a bedoelde zaken, zal door de —  
gemeente of degene ten gunste van wie de gedoogplicht geldt, en voor —  
rekening van koper of diens rechtsopvolger(s) worden hersteld. —————
- II. Partijen komen overeen dat de verplichtingen sub I vermeld als kwalitatieve —  
verplichtingen rusten op het verkochte en van rechtswege zullen overgaan op —  
degene(n) die het verkochte hetzij onder algemene titel hetzij onder bijzondere  
titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede —  
gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het —  
verkochte zullen verkrijgen. —————
- III. Voormelde verplichtingen worden bij deze nog gevestigd als kwalitatieve —  
verplichtingen in de zin van artikel 252 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek.

#### AANNEMINGSOVEREENKOMST —————

De comparanten, die sub 1 genoemd thans handelend in haar sub b. en c. —  
gemelde hoedanigheid, verklaarden voorts nog het volgende vast te stellen, casu —  
quo te verrichten: —————

- I. Tussen koper en de aannemer is een aannemingsovereenkomst gesloten, —  
waarbij de aannemer zich jegens koper heeft verplicht tot het bouwen van een  
woning met verdere aanhorigheden, zulks voor de prijs van \*. —————  
In deze prijs zijn begrepen de naar het thans geldende percentage berekende  
omzetbelasting. —————
- II. Verkoper vrijwaart koper tegen aanspraken van de gemeente Tilburg wegens —  
niet (tijdige) nakoming van de door de gemeente Tilburg aan verkoper —  
opgelegde bebouwingsverplichtingen. —————
- III. Koper kan het verkochte aanvaarden in eigen gebruik en genot direct na —  
oplevering door de aannemer van voormelde woning met verdere —————

aanhorigheden, mits hij alsdan aan al zijn verplichtingen uit voormelde aannemingsovereenkomst voor hem voortvloeiend, heeft voldaan.

IV. Het is koper niet toegestaan zonder uitdrukkelijke toestemming van de verkoper en de aannemer zijn rechten en verplichtingen uit voormelde aannemingsovereenkomst aan derde(n) over te dragen (economische eigendom daaronder begrepen), voordat het verkochte door de aannemer is opgeleverd.

Elke handeling in strijd met het vorenstaande is nietig ten aanzien van de verkoper en de aannemer en wordt als niet gedaan beschouwd. De schriftelijke toestemming tot verkoop gedurende de bouw zal te allen tijde van de verkoper en de aannemer worden verkregen, indien door koper en de nieuwe eigenaar zekerheid wordt gesteld voor alle financiële verplichtingen, waaronder begrepen het door koper aan verkoper opgegeven en nog niet afgerekend meerwerk en dergelijke.

V. Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken blijft tussen partijen geldend hetgeen in de koop-/aannemingsovereenkomst en ook overigens tussen hen is overeengekomen.

#### OMZETBELASTING/OVERDRACHTSBELASTING

1. De comparanten, die sub 1 genoemd thans handelend in haar sub a. en b. gemelde hoedanigheid, verklaarden dat terzake van de hiervoor beschreven levering van registergoed als gemeld omzetbelasting verschuldigd is, aangezien dat registergoed een vervaardigd goed is, dat voor het eerst in gebruik genomen wordt, en wel door koper, en die levering plaatsvindt vóór, op of uiterlijk twee jaren na het tijdstip van die eerste ingebruikneming.

2. De \*comparanten sub 2 genoemd, handelend als gemeld, verklaarde een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien terzake van de hiervoor beschreven levering van registergoed als vermeld omzetbelasting verschuldigd is en Van Wijnen B.V. casu quo verkoper dat registergoed niet als bedrijfsmiddel hebben gebruikt.

#### GARANTIECERTIFICAAT

De verkochte woning maakt deel uit van een door de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen geregistreerd project, welk project is ingeschreven onder planregistratienummer SE \*. Aan koper is een waarborgcertificaat afgegeven ten



blijke van de toepasselijke garantie- en waarborgregeling.

#### AANVAARDING DOOR DE GEMEENTE

De comparante sub 1 genoemd, thans uitsluitend handelend in haar sub d gemelde hoedanigheid, verklaarde hierbij de ten behoeve van de gemeente Tilburg gemaakte bepalingen en bedingen namens die gemeente aan te nemen.

#### VOLMACHTEN

Van voormelde volmachten door Van Wijnen B.V., verkoper en de aannemer aan de comparante sub 1 genoemd blijkt uit drie onderhandse akten, welke zijn gehecht aan een akte van levering, op \* verleden voor \*.

Van voormelde volmacht door de gemeente aan de comparante sub 1 genoemd blijkt uit één onderhandse akte, welke is gehecht aan een akte van levering, op twintig augustus tweeduizend tien verleden voor Mr I.J.A. Franken, notaris gevestigd in de gemeente Loon op Zand, kantoorhoudende te Kaatsheuvel.

#### GEREGISTREERD PARTNERSCHAP

Waar in deze akte een rechtsgevolg afhankelijk is gesteld van het al dan niet gehuwd zijn of van een rechtstreeks met het huwelijk verbonden rechtsfeit, wordt met het huwelijk gelijk gesteld een geregistreerd partnerschap, tenzij in deze akte van deze gelijkstelling uitdrukkelijk is afgeweken.

#### VOLMACHT AFSTANDDOENING

Nog verklaarden de comparanten bij deze voor zoveel nodig onherroepelijk volmacht te geven aan ieder der medewerkers van het kantoor van mij, notaris, om namens partijen of één hunner een aanbod tot afstanddoening van op voormeld registergoed rustende hypotheken en eventueel daarmee verband houdende pandrechten te aanvaarden en verder al datgene meer te doen, wat ten deze nodig mocht zijn.

#### GEEN VERSCHULDIGDE OVERDRACHTSBELASTING

Gelet op hetgeen in deze akte onder het kopje "omzetbelasting/overdrachtsbelasting" is vermeld, is ter zake de onderhavige verkrijging géén overdrachtsbelasting verschuldigd.

#### WOONPLAATSKEUZE

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

#### BEKENDHEID

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte —  
betrokken comparanten/partijen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor —  
gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld. —  
WAARVAN AKTE OPGEMAAKT IN MINUUT —  
is verleden te Kaatsheuvel op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld. De  
zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen personen opgegeven en —  
toegelicht. Vervolgens hebben zij eenparig verklaard op volledige voorlezing van —  
de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben —  
ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de —  
inhoud in te stemmen. De akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna —  
ondertekend door de comparanten en mij, notaris, om —