

CBEU/2025.0208.03/v

AKTE VAN VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID EN LEVERING
na veiling Nagelbeek 4 te 6365 EK Schinnen

Op _____ juli tweeduizend vijftientwintig (____-07-2025)verschijnt voor mij, mr. Albert Willem Kuijpers, notaris met vestigingsplaats Waalre, notaris met vestigingsplaats Waalre:

[medewerker VDB Notarissen]

handelend als gevolmachtigde van,

1. **H & L Vastgoed B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Tilburg, kantoorhoudende te 5768 RR Meijel, Heufkesweg 12-A, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 18067652, hierna te noemen **Verkoper**;

2. - *gegevens van de Koper*

hierna ook te noemen **Koper**; en

3. - *de gegevens van de rechthebbende tot de achterliggende percelen (Nagelbeek 6)*

hierna te noemen **Belanghebbende**.

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaart als volgt:

DOEL VAN DEZE AKTE

Het doel van deze akte is om:

1. een erfdienstbaarheid te vestigen ter bestendiging en legalisatie van de toestand met betrekking tot de perceelsgrenzen achter het hierna omschreven registergoed; en
2. de eigendom van het hierna omschreven registergoed te leveren en daarmee uitvoering te geven aan de tussen Verkoper en Koper tot stand gekomen koopovereenkomst.

A. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

Ter uitvoering van de overeenkomst, door Belanghebbende op zeven april tweeduizend vijftientwintig (07-04-2025) en door Verkoper ondertekend op tien april tweeduizend vijftientwintig (10-04-2025), wordt het volgend bepaald:

Verkoper is eigenaar van:

de horecaruimte met bovenwoning, ondergrond, erf en tuin, staande en gelegen te 6365 EK SCHINNEN, Nagelbeek 4, kadastraal bekend gemeente Schinnen, sectie D,

- nummer 2737, groot tweehonderd zevenenveertig vierkante meter (247 m²); en
- nummer 3014, groot vijfhonderd veertig vierkante meter (540 m²),
enkel voor wat betreft perceel nummer 3014 hierna genoemd: **Dienend Erf**.

Belanghebbende is eigenaar van:

het woonhuis met verdere aanhorigheden, ondergrond, erf en tuin, staande en gelegen te 6365 EK SCHINNEN, Nagelbeek 6, kadastraal bekend gemeente Schinnen, sectie D,

- nummer 4605, groot zevenhonderd negentig vierkante meter (790 m²);
en
- nummer 4723, groot duizend zesendertig vierkante meter (1036 m²),
hierna tezamen ook te noemen: **Heersend Erf**.

Verkoper en Belanghebbende zijn overeengekomen te vestigen de volgende

Erfdienstbaarheid

De Erfdienstbaarheid omvat de verplichting voor de eigenaar van het Dienend Erf om:

- a. de aanwezigheid, de instandhouding, het gebruik, het onderhoud, de vervanging, de verwijdering en de wijziging van de op het Heersend Erf thans bestaande overbouw, die als dan niet gedeeltelijk in, op of boven het Dienend Erf zijn gerealiseerd, te dulden;
- b. de bouwkundige toestand van bedoelde overbouw ten opzichte van het Dienend Erf te dulden, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, afvoer van hemelwater, grondwater (drainage), gootwater en fecaliën door afvoerkanalen, inbalking en inankering, over- en onderbouw, toevoer van licht en lucht, uitzicht, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen;
- c. de thans bestaande toestand met betrekking tot het gebruik van het tuingedeelte te dulden en in stand te laten; en
- d. situaties thans in strijd met het burens- en/of eigendomsrecht als gevolg van de aanwezigheid, de instandhouding, het gebruik, het onderhoud, de vervanging, de verwijdering en de wijziging van bedoelde overbouw te dulden,

zulks met inachtneming van de volgende specifieke voorwaarden en bepalingen:

1. de eigenaar van het Heersend Erf is wegens de Erfdienstbaarheid geen retributie verschuldigd aan de eigenaar van het Dienend Erf;
2. de eigenaar van het Heersend Erf is volledig verantwoordelijk voor de overbouw en vrijwaart de eigenaar van het Dienend Erf voor elke aanspraak van derden dienaangaande;
3. de eigenaar van het Heersend Erf is verplicht jegens de eigenaar van het Dienend Erf om de zaken waar de Erfdienstbaarheid op ziet te beheren en te onderhouden zoals een goed eigenaar dat behoort te doen;
4. de eigenaar van het Heersend Erf is jegens de eigenaar van het Dienend Erf verplicht:

- om zorg te dragen dat de zaken waar de Erfdienstbaarheid op ziet te verzekeren en verzekerd te houden zodanig, dat zowel bedoelde zaak is verzekerd als ook de wettelijke aansprakelijkheid als bedoeld in artikel 6:174 BW;
 - om de voor de verzekering verschuldigde premies steeds tijdig te voldoen; en
 - om op eerste verzoek van de eigenaar van het Dienend Erf een kopie van de toepasselijke polis en bewijsstukken dat de toepasselijke premie is voldaan, te verstrekken; en
5. de eigenaar en/of gebruiker van het Heersend Erf heeft het recht om het Dienend Erf te betreden, indien het voor het genot van de betreffende erfdienstbaarheid en het onderhoud of de vernieuwing van de daarmee in verband staande werken nodig is, zulks met inachtneming van de volgende bepalingen:
- i. de betreffende werkzaamheden zullen voor rekening en risico van de eigenaren en gebruikers van het Heersend Erf worden uitgevoerd, waarbij de eigenaren en gebruikers van het Heersend Erf zich er voor zullen inspannen om eventuele overlast (in de ruimste zin des woords) voor de eigenaren en gebruikers van het Dienend Erf zo veel mogelijk te beperken; en
 - ii. de eigenaren en gebruikers van het Heersend Erf zullen de eigenaren en gebruikers van het Dienend Erf vooraf schriftelijk informeren over eventuele voorgenomen werkzaamheden (waaronder over de aard, de duur en de te verwachten overlast), tenzij dit gelet op de spoedeisendheid van de werkzaamheden redelijkerwijs niet mogelijk is;
6. de eigenaar van het Dienend Erf is jegens de eigenaar van het Heersend Erf verplicht zijn opstallen zodanig in stand te houden en te onderhouden zoals een goed eigenaar dat behoort te doen, opdat de constructie van de overbouwning nimmer in gevaar is en derhalve ter plaatse kan blijven en gebruikt kan worden;
7. de uitoefening van de Erfdienstbaarheid dient op de minst bezwarende wijze voor de eigenaren en gebruikers van het Dienend Erf te geschieden;
8. de Erfdienstbaarheid zal niet geacht worden te zijn verzwaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van de aard of bestemming van het Heersend Erf.

De vestiging van de Erfdienstbaarheid geschiedt zonder tegenprestatie doch niet uit vrijgevigheid.

B. KOOPOVEREENKOMST

Op tweeëntwintig mei tweeduizend vijftientwintig (22-05-2025) heeft ten overstaan van mij, notaris, plaatsgevonden de openbare veiling van na te melden registergoed.

Door de daaropvolgende gunning op ____ mei tweeduizend vijftientwintig (____-05-2025) is tussen Verkoper en Koper een koopovereenkomst tot stand gekomen, waarvan blijkt uit

proces-verbaal van veiling en gunning opgemaakt en getekend door mij, notaris, op _____(datum Proces-verbaal van gunning).

Het object in de koopovereenkomst is na te omschrijven registergoed.

Op de koopovereenkomst zijn van toepassing de voorwaarden en bedingen als vastgesteld bij de akte van vaststelling bijzondere verkoopvoorwaarden op zestien april tweeduizend vijftwintig (16-04-2025) voor mij, notaris, verleden.

De bepalingen van de akte van vaststelling bijzondere verkoopvoorwaarden en van voormeld proces-verbaal van veiling en gunning worden hierna 'de koopovereenkomst' genoemd en blijven van kracht voor zover daarvan in deze akte niet wordt afgeweken.

C. LEVERING EN AANVAARDING

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert Verkoper aan Koper, die van Verkoper aanvaardt:

KADASTRALE GEMEENTE SCHINNEN

horecaruimte met bovenwoning, ondergrond, erf en tuin, staande en gelegen te **6365 EK SCHINNEN, Nagelbeek 4**, kadastraal bekend gemeente Schinnen, sectie D,

- nummer 2737, groot tweehonderd zevenenveertig vierkante meter (247 m²); en
- nummer 3014, groot vijfhonderd veertig vierkante meter (540 m²),

tezamen met alle roerende zaken in de zin van artikel 3:254 Burgerlijk hierna te noemen:

Registergoed.

Tot het Registergoed behoren roerende zaken die bestemd zijn het Registergoed duurzaam te dienen, alsook de roerende zaken die thans nog in of bij het Registergoed aanwezig zijn.

D. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER

Het Registergoed werd door Verkoper verkregen, door levering ten titel van koop.

Deze levering blijkt uit een akte op achtentwintig juni tweeduizend vier (28-06-2004) verleden voor mr. M.J.A. Schijns, destijds notaris met vestigingsplaats Heythuysen. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster (destijds bewaring Roermond) op negenentwintig juni tweeduizend vier (29-06-2004), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 15192 nummer 164.

Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de Koopprijs en het ontbreken van de ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

E. KOOPPRIJS

De koopprijs is _____ (het bod waarvoor is gegund).

De koopprijs en het overigens ter zake de openbare verkoop door Koper verschuldigde is door Koper voldaan door storting op een daartoe bestemde rekening van mij, notaris.

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 hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan overeenkomstig deze akte zeker is.

OMZETBELASTING

Verkoper staat er jegens Koper voor in dat met betrekking tot deze overdracht geen omzetbelasting is verschuldigd.

F. OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

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

1. Feitelijke en juridische staat van het Registergoed

Koper aanvaardt het Registergoed in de staat waarin dit zich vandaag bevindt. Deze wordt geacht overeen te komen met de staat van het Registergoed ten tijde van de totstandkoming van de koopovereenkomst. Voor zover de staat afwijkt, wordt verwezen naar hetgeen in de veilingvoorwaarden is vermeld: *"De bepalingen in artikel 15 lid 2 (garanties Verkoper) en artikel 16 (conformiteit) van AVV worden door Verkoper nadrukkelijk uitgesloten voor zover de wet dat toelaat en voor zover in deze akte niet anders is bepaald. Verkoper attendeert gegadigden uitdrukkelijk op het feit dat hij het Registergoed niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve geen informatie kan geven over eigenschappen en/of gebreken aan het Registergoed waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het Registergoed zelf feitelijk had gebruikt. Het Registergoed wordt door Verkoper derhalve uitdrukkelijk te koop aangeboden, verkocht en geleverd 'As is, Where is', hetgeen inhoudt dat verkoop en levering ervan plaatsvindt in de juridische, technische, bouwkundige, milieukundige en fiscale staat waarin het zich op dat moment bevindt. Koper verklaart door het uitbrengen van een bod bekend te zijn met de inhoud en de gevolgen van de clause As is Where is en vrijwaart Verkoper dienaangaande volledig; op geen enkele wijze komt Koper enige (schade)vergoeding toe in verband met de staat van het Registergoed, noch kan Koper op andere wijze aanspraak maken op enige vordering uit welke hoofde dan ook jegens Verkoper. Een beroep op eventuele non-conformiteit door Koper wordt dan ook uitdrukkelijk uitgesloten."*

2. Onbezwaarde levering en bijzondere lasten/beperkingen

- a.** Verkoper levert het Registergoed vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan, voor zover die ten laste van hem op het Registergoed rusten.
Voort levert Verkoper het Registergoed met alle erfdienstbaarheden, zowel die ten nutte als die ten laste van het Registergoed, alle eventuele andere (beperkte) rechten en met alle kwalitatieve rechten en verplichtingen als bedoeld in de artikelen 6:251 en 6:252 Burgerlijk Wetboek.
- b.** Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is vandaag met betrekking tot het Registergoed geen publiekrechtelijke beperking bekend in de Basisregistratie Kadaster – Publiekrechtelijke Beperkingen (BRK-PB). 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 Basisregistratie Kadaster – Publiekrechtelijke Beperkingen (BRK-PB). Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van Koper, onverminderd de mededelingsplicht van Verkoper.

3. Garanties van Verkoper

Verkoper 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.

4. Directe aanvaarding

Het Registergoed wordt vandaag geleverd en aanvaard As is Where is, als nader omschreven in lid 1 van dit artikel.

5. Aflevering en overgang van het risico

De aflevering van het Registergoed aan Koper vindt plaats direct na ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip is het Registergoed voor rekening en risico van Koper.

6. Verrekening van vaste lasten

De periodieke lasten die door publiekrechtelijke organen met betrekking tot het Registergoed worden geheven (derhalve de eigenaarslasten), zijn vanaf vandaag voor rekening van Koper.

Het door Koper over het lopende jaar verschuldigde deel van die lasten (met uitzondering van de lasten met betrekking tot het Registergoed ten laste van de gebruiker) heeft Koper via de afrekening van de notaris aan Verkoper vergoed. De aanslagen van dit jaar moeten daarom geheel door Verkoper worden betaald.

7. Overdracht van rechten

Alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Registergoed kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen architect(en), constructeur(s), bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op Koper, zonder dat Verkoper tot vrijwaring verplicht is. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is Verkoper verplicht op eerste verzoek van Koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is ook verplicht garantiebewijzen die met betrekking tot het Registergoed mochten bestaan aan Koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om die op naam van Koper te doen stellen, één en ander voor zover Verkoper daarover thans beschikt en in de redelijke uitoefening van zijn taak mogelijk blijkt.

8. Overdrachtsbelasting, kadastraal tarief en kosten

De overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het Registergoed verbonden kosten zijn voor rekening van Koper, zoals bepaald in de akte van vaststelling verkoopvoorwaarden.

9. Ontbindende voorwaarden

Alle eventueel met betrekking tot de koop overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn nu uitgewerkt dan wel tenietgegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor Verkoper als voor Koper vervallen.

G. ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Er zijn Verkoper met betrekking tot het Registergoed geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen bekend, anders dan de erfdienstbaarheid als bij deze akte gevestigd.

Onverminderd bovenstaande aanvaardt de Koper uitdrukkelijk die lasten, erfdienstbaarheden en beperkingen die met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 16 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, alsmede die erfdienstbaarheden die niet zijn ingeschreven, maar uit de feitelijke situatie (kunnen) blijken en door verjaring en/of bestemming zijn ontstaan.

H. 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

Levering

Namens Koper wordt opgave gedaan van het bedrag van de overdrachtsbelasting dat Koper moet betalen.

Voor de berekening van de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting dient de koopprijs te worden vermeerderd met de veilingkosten en lasten op grond van het besluit van tweeëntwintig februari tweeduizend zeventien (22-02-2017) met nummer 2017-36415, ten bedrage van drieduizend negenhonderd euro (€ 3.900,00).

Mitsdien bedraagt de heffingsgrondslag _____ (de koopprijs vermeerderd met € 3,900,-).

Het tarief is in beginsel tien vier/tiende procent (10,4 %) – behoudens een beroep door Koper op een ander tarief. Derhalve is aan overdrachtsbelasting verschuldigd

_____ (€ _____) .

Erfdienstbaarheid

De verkrijging van de Erfdienstbaarheid is in beginsel belast met overdrachtsbelasting op grond van het bepaalde in artikel 2 lid 1 WBR. Verkoper en Belanghebbende Partijen kennen geen waarde toe aan de Erfdienstbaarheid en zijn tevens overeengekomen om geen periodieke verplichting tot het betalen van een retributie aan de Erfdienstbaarheid te

verbinden. De vestiging van de Erfdienstbaarheid geschiedt ter bestendiging van de reeds minimaal twintig (20) jaar bestaande toestand.

Als gevolg van het vorenstaande is Henssen op grond van het bepaalde in artikel 9 lid 1 juncto artikel 11 WBR geen overdrachtsbelasting verschuldigd wegens de verkrijging van de Erfdienstbaarheid.

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 Registergoed 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 hypotheeken aanvaardt Koper bij voorbaat de eventueel voor het verval daarvan benodigde afstand van hypotheeken.

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

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

VOLMACHTEN

1. Van de volmacht van **Verkoper** blijkt uit een onderhandse akte die is gehecht aan meergemelde Akte van Bijzondere verkoopvoorwaarden.
2. Van de volmacht van de **Koper** blijkt uit:
 - (zaalbieter:) een verklaring die is gehecht aan vooromschreven procesverbaal van veiling en gunning als hiervoor onder B omschreven.
 - (internetbieter:) artikel 4.3.10 van vooromschreven akte van bijzondere verkoopvoorwaarden.
 - (command-Koper:) een verklaring die is gehecht aan voormelde akte de command, als verleden op _____ voor mij, notaris.
3. Van de volmacht van **Belanghebbende** blijkt uit een onderhandse akte van volmacht.

Bijlagen

Aan de Akte zal de volgende bijlage (in kopie) worden gehecht:

Bijlage 1 : de volmacht van Belanghebbende, in de comparatie sub 3 genoemd.

SLOT

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend en de verschenen persoon is door mij geïdentificeerd.

WAARVAN AKTE, in minuut verleden te Waalre op de datum in het hoofd van de Akte vermeld.

Voor het verlijden van de Akte is door mij, notaris, aan de verschenen persoon een zakelijke opgave gedaan van de inhoud van de Akte en is door mij een toelichting gegeven.

Vervolgens heeft de verschenen persoon verklaard van de inhoud van de Akte te hebben kennis genomen na daartoe tijdig in de gelegenheid te zijn gesteld, met de inhoud van de Akte in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is de Akte ondertekend door de verschenen persoon en mij, notaris, om