

Wijzigingen van deze concept akte na ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst worden uitdrukkelijk voorbehouden.  
Het kunnen wijzigingen betreffen ten gevolge van bijvoorbeeld verplichtingen die van overheidswege en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd, dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het bouwplan, in verband met het behalen van een fiscaal optimaal resultaat voor betrokken partijen, alsmede het wijzigen van de kadastrale gegevens. Derhalve is de definitieve redactie voorbehouden aan  
PPH Notarissen.

**AKTE VAN LEVERING**  
**Emerald Living te Eindhoven**

Kenmerk: 104125  
Versie: 16-01-2025

Heden, \*[datum], verschenen voor mij, mr. \*, notaris te Bernheze\*Oss:

1. naam kantoormedewerkster\*

te dezen handelend onder de verantwoordelijkheid van mij, notaris, als schriftelijk gevolmachtigde van:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Van Wanrooij-van Schijndel Bouw- en Ontwikkelingsmaatschappij B.V.**, gevestigd te Maasdonk en kantoorhoudende te 5223 MD 's-Hertogenbosch, Magistratenlaan 24, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 16085275,

hierna ook genoemd: "verkoper";

2. [gegevens koper(s)]\*

hierna ook genoemd: "koper";

De verschenen personen verklaarden:

**KOOP**

Verkoper en koper hebben op \* [datum] een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed. Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die hierna wordt aangeduid met "de koopovereenkomst".

**LEVERING**

Ter uitvoering van de koopovereenkomst verklaart verkoper hierbij te leveren aan koper, die bij deze verklaart te aanvaarden, \*ieder voor de onverdeelde helft:

**OMSCHRIJVING REGISTERGOED**

een appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van een woning met buitenruimte op de begane grond, eerste en tweede verdieping, met een berging en parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend als \* in \*, kadastraal bekend gemeente Strijp sectie F complexaanduiding \*-A, appartementsindex \*, uitmakende het één/achttiende deel in na te melden gemeenschap;

hierna aangeduid met: "het verkochte".

**KOOPPRIJS**

De koopprijs van het verkochte is: € \*.

**WOONPLAATSKEUZE**

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, alsmede voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

EINDE KADASTERDEEL

## **KOOPPRIJS VOOR DE BOUWKAVEL EN BETALING**

### Koopprijs

Voormelde koopprijs (welke koopprijs geldt als kavelprijs) betreft een bedrag inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting.

\*

### Opeisbaar deel aanneemsom \*en meerwerk

Datzelfde geldt voor de per vandaag vervallen termijnen van de aanneemsom \*en \*vijfentwintig procent aanbetaling op het meerwerk.

\*

### Vergoeding

Ook moet koper op grond van artikel 5 lid 2 en/of 5 lid 3 van de koopovereenkomst een vergoeding betalen over de grondprijs (waarin begrepen de grondgerelateerde voorbereidende kosten en werkzaamheden).

### **\*einde keuze**

### Betaling

Dit (totale) bedrag is door koper betaald 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 hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan zoals bedoeld in deze akte zeker is.

## **KWIJTING**

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van dat wat koper per vandaag is verschuldigd. Verder verlenen verkoper en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige als gevolg van de koopovereenkomst en deze levering verschuldigde bedragen.

## **HOE DE VERKOPER EIGENAAR WERD**

Het perceel grond in de gemeenschap werd verkregen door verkoper door levering krachtens koop. Deze levering blijkt uit een akte op \* verleden voor mr. \*K. Nibbelke, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. A.P.J.M. van den Berg, notaris te Bernheze. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in het Landelijk Openbaar Register te Apeldoorn op \*, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel \*, nummer \*. Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs.

## **BOUWBEDRIJF/AANNEMINGSOVEREENKOMST**

De koper heeft een aannemingsovereenkomst voor de bouw van de woning gesloten met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Bouwbedrijf Van Schijndel B.V., gevestigd en kantoorhoudende te Geffen, Bredeweg 13, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 16088316, hierna te noemen: "bouwbedrijf".

## **OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN**

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

1. Onbezwaarde levering en bijzondere lasten/beperkingen
  - a. Door de overdracht van het Verkochte krijgt koper eigendom die:
    - onvoorwaardelijk is;
    - niet is bezwaard met beslagen of hypotheek of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten;
    - niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in de artikelen 6:251 en 6:252 Burgerlijk Wetboek;
    - niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, alles tenzij hierna anders is vermeld.
  - b. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is vandaag met betrekking tot het verkochte in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie geen andere publiekrechtelijke

beperking bekend dan:

*“Overige aantekening: Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder gedeeltelijk Betrokken (rechts)persoon: Gemeente Eindhoven Afkomstig uit stuk Hyp 4 74589/14 Wet geluidhinder Ingeschreven op 10-01-2019 om 11:30”.*

Koper aanvaardt deze beperking.

Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbare 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.

2. Over- of ondermaat

Indien de hiervoor vermelde grootte van het complex met de onder- en bijgelegen grond waartoe het verkochte behoort en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten.

3. Aflevering, overgang risico en aanvaarding in eigen gebruik

Als verkoper, bouwbedrijf en koper hun verplichtingen uit de koop- en aannemingsovereenkomst geheel zijn nagekomen dan wordt het Verkochte afgeleverd aan koper, die het dan in eigen gebruik en genot aanvaardt.

Tijdens de (af)bouw is het Verkochte voor rekening en risico van het bouwbedrijf. Het bouwbedrijf is verplicht de opstellen van het Verkochte tot de oplevering bij een verzekeringsmaatschappij met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht, onder de bij Nederlandse schadeverzekeringen gebruikelijke voorwaarden te verzekeren. Op de dag waarop het Verkochte met toebehoren aan koper wordt afgeleverd, gaat het risico over op koper. Koper houdt zijn aanspraken uit de koopovereenkomst.

4. Vaste lasten

De periodieke lasten die door publiekrechtelijke organen met betrekking tot de eigendom van het Verkochte worden geheven, zijn vanaf vandaag voor rekening van koper. Het door koper over het lopende jaar verschuldigde deel van die lasten heeft koper nog niet aan verkoper vergoed aangezien de zakelijke lasten en belastingen over het lopende jaar nog niet bekend zijn. Zodra de bedragen van de te verrekenen zakelijke lasten en belastingen over het lopende jaar bekend zijn, heeft verkoper het recht om op basis van deze werkelijke bedragen een vergoeding van koper te verlangen van het door koper over het lopende jaar verschuldigde deel van die lasten. De aanslagen van dit jaar moeten daarom geheel door verkoper worden betaald.

5. 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.

6. Overdracht van rechten

Alle aanspraken die verkoper casu quo het bouwbedrijf ten aanzien van het Verkochte 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. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is verkoper casu quo het

bouwbedrijf verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper casu quo het bouwbedrijf is ook verplicht garantiebewijzen die met betrekking tot het Verkochte bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze op naam van koper te laten stellen.

7. Kadastraal tarief en kosten

Het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het Verkochte verbonden kosten zijn voor rekening van verkoper.

De wegens de levering van het Verkochte verschuldigde omzetbelasting is voor rekening van koper en is bij gemelde koopprijs (en voorbereidende kosten en werkzaamheden) inbegrepen.

8. Ontbindende voorwaarden

Alle eventueel met betrekking tot de koop overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn nu uitgewerkt of tenietgegaan, dan wel doen partijen voor zoveel nodig hierbij afstand van de ontbindende voorwaarden. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor verkoper als voor koper vervallen.

9. Bedenktime

Het recht van koper om gedurende zeven dagen na de terhandstelling van de koopovereenkomst deze koop te ontbinden, is vervallen door verloop van deze termijn.

10. Bodemonderzoek

Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het verkochte, is door de verkoper een onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een of meer rapporten waarin de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit blijkt dat de grond niet in zodanige mate verontreinigd is dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende milieu- en/of bouwregelgeving aanleiding geeft tot sanering of het treffen van andere maatregelen, danwel in de weg staat aan de realisering van het gemelde voorgenomen gebruik van de grond. Koper heeft recht op inzage van dit rapport. Evenmin heeft de verkoper, gezien het voorafgaand gebruik van de grond, voorzover dat aan de verkoper bekend is, redenen om aan te nemen dat zich dergelijke stoffen in de grond zouden bevinden.

11. Aandeel in aanwezige reserve- en onderhoudsfondsen

Omdat het appartementencomplex waar het verkochte deel van uitmaakt nog in zijn bouwfase is, is er nog geen reserve- en/of onderhoudsfonds gevormd. In het verkochte zijn daarom niet begrepen de aanspraken van verkoper op de vereniging van eigenaars met betrekking tot het verkochte en/of op door die vereniging en/of derden met betrekking tot de hiervoor vermelde gemeenschap gehouden reserve- en/of onderhoudsfondsen.

**BEPALINGEN TEN BEHOEVE VAN DE GEMEENTE EINDHOVEN**

*Deze bepalingen moeten nog worden goedgekeurd door de gemeente Eindhoven en kunnen derhalve nog wijzigen.*

Ten aanzien van bijzondere bepalingen ten behoeve van de gemeente Eindhoven wordt verwezen naar voormelde akte van levering, waarin woordelijk is opgenomen:

[begin citaat]

**“10. Aansluiting gemeentelijk warmtenet**

1. *Koper is verplicht de op het verkochte te realiseren bebouwing aan te (laten) sluiten op het door de Gemeente te realiseren warmtenet.*

*De koper heeft daartoe in een separate overeenkomst afspraken gemaakt met de Gemeente, als gemeentelijk warmtenet exploitant (GWE). De koper betaalt een vergoeding conform de opgave door GWE voor het aansluiten van de op het verkochte te realiseren woningen op het gemeentelijke warmtenet aan de gemeente, als GWE; deze vergoeding zal bestaan uit een vergoeding voor de fysieke aansluiting van de te realiseren woningen op (de hoofdleiding van)*

het warmtenet in de vorm van de aansluitbijdrage die zal worden vastgesteld conform hetgeen daaromtrent in de Warmtewet is bepaald tarief, en een Projectbijdrage ten behoeve van de investering van GWE in de realisatie van het warmtenet, die door GWE zal worden vastgesteld op basis van de businesscase met betrekking tot het warmtenet. Deze vergoedingen worden vastgelegd in de GWE overeenkomst.

2. Bij het niet nakomen van de aansluitverplichting(en) van de koper als bedoeld in lid 1 van dit artikel, is de koper aan de gemeente onverwijld en zonder enige ingebrekestelling of tussenkomst van de rechter, een boete verschuldigd ter hoogte van vijf honderd euro (€ 500,00) per woning per maand zolang de koper niet aan (een van) deze verplichting(en) heeft voldaan. Onverminderd blijft het recht van de gemeente om, in geval van herstelbare niet-nakoming, alsnog nakoming te vorderen.
  3. De Koper is verplicht te dulden dat de op het verkochte gerealiseerde bebouwing op het gemeentelijke warmtenet (na aansluiting daarop door de koper zoals hiervoor gemeld) blijven aangesloten. De koper is daarbij verplicht op grond van een met de GWE te sluiten aansluit- en leveringsovereenkomst van de GWE de benodigde warmte af te nemen. De aansluit/leververplichting is opzegbaar (voor de toekomst, zonder recht op restitutie, in welke vorm of op welke grond dan ook) door de koper, conform condities GWE ná levering van de woning, mits de koper een andere warmtevoorziening ten behoeve van ruimteverwarming realiseert, die tenminste even duurzaam is als de gemeentelijke warmtenetvoorziening, zoals opgenomen in de omgevingsvergunning van koper.
  4. Bij het niet nakomen van de afnameverplichting als bedoeld in lid 1 van dit artikel, is de Koper aan de Gemeente onverwijld en zonder enige ingebrekestelling of tussenkomst van de rechter, een boete verschuldigd ter hoogte van vijf honderd euro (€ 500,00) per woning per maand dat de Koper niet of niet volledig aan de verplichting als bedoeld in lid 1 van dit artikel heeft voldaan, onverminderd het recht van de Gemeente om, in geval van herstelbare niet-nakoming, alsnog nakoming te vorderen.
  5. De Koper dient ervoor zorg te dragen dat GWE en de door haar in te schakelen hulppersonen te allen tijde toegang hebben tot (delen van) het warmtenet (waaronder tevens begrepen de bijbehorende hulpmiddelen, zoals onderstations en meet- en verdeelkasten en de warmteaansluitingen), alsmede de afleversets en werkzaamheden daaraan kunnen verrichten zowel ten behoeve van zichzelf als ten behoeve van derden.
- 11. Verplichting onthouden aansluiting gas**
1. De koper verplicht zich te onthouden van het aansluiten van de op de bouwkaavel(s) gerealiseerde woning(en) op (een) gas(net).
  2. Bij het niet nakomen van de verplichting als bedoeld in lid 1 van dit artikel, is de koper aan de gemeente onverwijld en zonder enige ingebrekestelling of tussenkomst van de rechter, een boete verschuldigd ter hoogte van vijf honderd euro (€ 500,00) per woning die is aangesloten op (een) gas(net), per maand dat de Koper niet aan de verplichting als bedoeld in lid 1 van dit artikel heeft voldaan, onverminderd het recht van de Gemeente om, in geval van herstelbare niet-nakoming, alsnog nakoming te vorderen.
- 12. Terugkoop- en leveringsverplichting**
1. Indien niet uiterlijk binnen 2,5 jaar na Eigendomsoverdracht met de bouw is gestart op het Verkochte, zal de Koper binnen vier weken na eerste schriftelijk verzoek van de Gemeente verplicht zijn het Verkochte terug te verkopen en te leveren aan de Gemeente, tegen een koopsom ter hoogte van zeventig procent (70%) van de door de Koper voor het Verkochte betaalde Koopsom (zonder rente). De Gemeente is gerechtigd tot een dergelijk verzoek, indien het zeker stellen van de (af-)bouw van de woningen wenselijk is omwille van de voortgang van de gebiedsontwikkeling of omwille van de belangen van omwonenden. De verkoop en levering geschiedt met inachtneming van het bepaalde in lid 3, 4 en 5 van dit artikel, alsmede overigens onder gelijklopende condities als bepaald in deze Koopovereenkomst.
  2. Onder "start bouw" als bedoeld in lid 1 van dit artikel wordt verstaan: De eerste bouwkundige werkzaamheden zijn verricht, zoals het moment waarop de eerste heipaal in de grond is geslagen, een damwand is aangebracht die een constructieve functie blijft behouden en/of waarbij de fundering is gestort (van een afzonderlijke woning, blok woningen of van de parkeergarage die onlosmakelijk met de woningen is verbonden).

3. *Het Verkochte zal bij teruglevering als bedoeld in lid 1 worden overgedragen in de staat waarin deze zich alsdan bevindt en de Koper zal daarbij aan de Gemeente de eventuele schade vergoeden die zij lijdt door de veranderde toestand van het Verkochte ten opzichte van de staat waarin het Verkochte zich bevond op de datum van de juridische levering aan de Koper.*
4. *Alle kosten, rechten en verschuldigde belastingen ter zake van een teruglevering als bedoeld in lid 1 zijn voor rekening van de Koper.*
5. *Voor eventueel aan of op het Verkochte verrichte of aangebrachte werken kan generlei vergoeding van de Gemeente worden gevorderd.*
6. *Bij verkoop van het Verkochte (of een gedeelte daarvan) door de Koper, worden de onder de leden 1 tot en met 5 van dit artikel opgenomen verplichtingen, alsmede het bepaalde in dit lid, en de boete als bedoeld in lid 7 van dit artikel, door de Koper tevens als "kettingbedingen" aangemerkt en als zodanig uitdrukkelijk aanvaard. De Koper verplicht zich derhalve om de verplichtingen, zoals bedoeld in de leden 1 tot en met 5 van dit artikel, alsmede het bepaalde in dit lid, en de boete als bedoeld in lid 7 van dit artikel aan zijn rechtsopvolger op te leggen. De Koper verplicht zich tevens jegens de Gemeente om zijn rechtsopvolger in dat geval te verplichten, de verplichtingen, zoals omschreven in de leden 1 tot en met 5 van dit artikel, alsmede het bepaalde in dit lid, en de boete als bedoeld in lid 7 van dit artikel, weer aan zijn rechtsopvolgers op te leggen.*
7. *Wanneer de Koper zich niet houdt aan (een van) zijn verplichting(en), zoals bedoeld in lid 6 van dit artikel, verbeurt de Koper ten behoeve van de Gemeente voor iedere overtreding een eenmalige direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00), een en ander onverminderd het recht van de Gemeente om, in geval van herstelbare niet-nakoming, alsnog nakoming te vorderen.*

### **13. Collectieve bloementuin**

1. *De koper dient ervoor zorg te dragen dat er op het verkochte een Collectieve Bloementuin wordt aangelegd, overeenkomstig het definitief ontwerp Collectieve Bloementuin. De Collectieve Bloementuin dient op het verkochte te zijn gerealiseerd, in het eerst volgende planseizoen nadat de oplevering van de woningen aan de eindgebruikers heeft plaatsgevonden.*
2. *De koper, dan wel zijn rechtsopvolger(s), zal zich onthouden van het aanbrengen van andere erfafscheidingen (in welke vorm dan ook) dan die welke reeds zijn opgenomen in het definitieve Inrichtingsplan Collectieve Bloementuin.*
3. *De koper, dan wel zijn rechtsopvolger(s), dient er voor zorg te dragen dat de Collectieve Bloementuin, na de aanleg daarvan in stand wordt gehouden en goed wordt onderhouden en (indien nodig) vervangen door het zelfde materiaal.*
4. *De koper verplicht zich ten opzichte van de gemeente om de Collectieve Bloementuin, bij de eigendomsoverdracht in gemeenschappelijke eigendom uit te geven aan alle eindgebruikers gezamenlijk, hetgeen gerealiseerd zal worden door middel van de bestemming tot algemene ruimte in de door koper op te laten maken akte van splitsing in appartementsrechten. Deze uitgifte in gemeenschappelijke eigendom mag niet opgeheven worden.*
5. *De koper, dan wel zijn rechtsopvolger(s), verplicht zich ten opzichte van de gemeente om te dulden dat de Collectieve Bloementuin vierentwintig uur per dag en zeven dagen per week, openbaar toegankelijk blijft voor publiek.*
6. *De koper, dan wel zijn rechtsopvolger(s), verplicht zich ten opzichte van de gemeente dat hij geen maatregelen zal treffen die het openbare karakter van de Collectieve Bloementuin zullen beperken dan wel wegnemen.*
7. *Wanneer de koper, dan wel zijn rechtsopvolger(s), zich niet houdt aan (een van) zijn verplichting(en), zoals in dit artikel is bepaald, verbeurt de koper, danwel zijn rechtsopvolger(s), ten behoeve van de gemeente voor iedere overtreding een boete van één duizend euro (€ 1.000,00) per dag, een en ander onverminderd het recht van de gemeente om, in geval van herstelbare niet-nakoming, alsnog nakoming te vorderen.*

### **14. Kwaliteit en uitstraling bouwplan**

*In aanvulling op de koopovereenkomst komen verkoper en koper overeen:*

- (a) *Aan de gevels van de op het verkochte te realiseren woningen of appartementsrechten wonen wordt een spankabel met gevelbegroeiing aangebracht. Koper en diens rechtsopvolger(s) dienen deze spankabel met gevelbegroeiing in stand te houden en te onderhouden;*

- (b) *In verband met de kwaliteit en de uitstraling van het op het verkochte te realiseren bouwplan geldt dat het plaatsen van uitbouwen, overkappingen, erfafscheidingen tussen privé eigendom en semi-openbaar gebied, airco's, screens, alsmede wijziging van materialisering en kleurstelling van geveldelen en daken niet is toegestaan, tenzij de vereniging van eigenaars deze plaatsing of wijziging goedkeurt en de architect van het bouwplan goedkeuring verleent ten aanzien van de verschijningsvorm;*
- (c) *Het plaatsen van rolluiken aan de woningen is niet toegestaan.*

**15. Leidingen voor openbaar nut**

*Verkoper en koper komen overeen dat koper en zijn rechtsopvolgers moeten dulden dat hoofdleidingen voor algemeen nut, zoals warmte, water, elektriciteit, glasvezel, kabel, telefonie en dergelijke, en aftakkingen daarvan naar de individuele woningen, aangelegd mogen worden in het verkochte, dat deze onderhouden en vervangen mogen worden door de betreffende beheerder, het betreffende nutsbedrijf, dan wel een door deze aan te wijzen derde, mits een en ander daarna door deze weer in de oorspronkelijke staat wordt teruggebracht.*

*Werkzaamheden aan de hoofdleidingen mogen pas aanvangen nadat door de betreffende beheerder, het betreffende nutsbedrijf, daarvan -op een naar de omstandigheden gepaste wijze- kennis is gegeven aan de eigenaar en/of de grondgebruiker. Bij normale inspectie en controle, waarbij geen voer- of werktuigen worden gebruikt en geen grondroeringen worden verricht, kan een kennisgeving achterwege blijven. Werkzaamheden dienen op een voor de eigenaar en/of grondgebruiker minst bezwarende wijze te worden uitgevoerd. Het hoofdleidingentracé is aangegeven op een tekening die aan deze akte zal worden vastgehecht, doch niet zal worden ingeschreven in de openbare registers (bijlage).*

*Na voltooiing van de bouw van het voorgenomen project dient in plaats van met de eigenaar en/of grondgebruiker contact opgenomen te worden met de alsdan opgerichte vereniging van eigenaars, die het terrein namens de gezamenlijke eigenaars zal gaan beheren.*

**16. Kwalitatieve verplichting**

*De in artikel 10 tot en met 15 opgenomen verplichtingen, voor zover de koper op zich neemt iets te dulden of iets niet te doen, worden hierbij als kwalitatieve verplichting zoals bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de gemeente verleend en aangenomen, zij blijven rusten op het verkochte en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het verkochte onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen.*

*Daarbij wordt bepaald dat degene(n) die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het verkochte, onder welke benaming ook, zal/zullen verkrijgen, mede gebonden is/zijn.*

**17. Kettingbeding**

1. *De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, om alle verplichtingen, die voor hem uit de artikelen 10 tot en met 15 voortvloeien en die niet bestaan in een dulden of niet-doen, bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte, alsmede bij de vestiging daarop van een beperkt recht, niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en om die verplichtingen in de notariële akte tot overdracht of vestiging van een beperkt recht op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftig duizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van de gemeente, met de bevoegdheid van deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.*
2. *Op gelijke wijze als hiervoor onder lid 1 bepaald, verbindt de wederpartij zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel de in lid 1 bedoelde verplichtingen als de in lid 1 en in het onderhavige lid opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolger of beperkt gerechtigde. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan."*

[einde citaat]

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, verklaarde hij dat bij deze te doen en verklaarde koper een en ander bij deze te aanvaarden.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, verklaarde verkoper deze tevens voor die derden aan te nemen.

#### **RECHT VAN OPSTAL TEN BEHOEVE VAN WARMTENET**

*NB: ook deze onderstaande tekst dient nog definitief afgestemd te worden met de gemeente*

In voormelde akte van levering is het volgende opstalrecht gevestigd ten behoeve van het warmtenet, woordelijk luidende als volgt:

[begin citaat]

##### “opstalrecht

*In het kader van de aanleg van een warmtenet vestigt de koper bij deze en aanvaardt de verkoper, hierna ook te noemen ‘opstaller’ hierbij onder de hierna in deze akte opgenomen voorwaarde en bepalingen het zelfstandig opstalrecht nutsvoorzieningen op het kadastrale perceel gemeente Strijp, sectie F nummer \*, hierna te noemen: ‘het registergoed’, welk opstalrecht recht geeft op het voor eigen rekening en risico in op, aan het registergoed in eigendom (doen) hebben, houden, onderhouden, repareren en vervangen van een warmtenet, afleversets met microboilers, meters, de bijbehorende leidingen en overige infrastructuur; hierna: **het opstalrecht**.*

*Het opstalrecht gaat in op heden en wordt gevestigd voor onbepaalde duur (met inachtneming van het overigens in deze akte bepaalde).*

*Opstaller is geen (eenmalige of periodieke) retributie aan de eigenaar van het registergoed verschuldigd.*

##### Toegang

*Op grond van het opstalrecht is de opstaller en de door haar ingeschakelde personen te aller tijden tevens gerechtigd tot het gebruik van het registergoed, in die zin dat hij toegang heeft tot het registergoed voor het (doen) onderzoeken, (doen) onderhouden, in eigendom hebben, en in stand houden van het warmtenet, herstel en vernieuwing daaronder begrepen.*

*De opstaller is gehouden na alle werkzaamheden aan het warmtenet het registergoed zoveel mogelijk in de oorspronkelijke situatie terug te brengen.*

*Gedurende de tijd dat het opstalrecht voortduurt, heeft opstaller en de door haar ingeschakelde hulppersonen te aller tijden het recht om te komen van of te gaan naar het warmtenet en aanvullende infrastructuur, zoals hiervoor gemeld, van respectievelijk naar de openbare weg, alles op de minst bezwarende wijze en voor zover van belang voor het gebruik, onderhoud en eventueel herstel en vernieuwing van het warmtenet en aanvullende infrastructuur, zoals hiervoor gemeld. Van vorenbedoeld recht mag gebruik gemaakt worden door opstaller casu quo haar personeel, opdrachtnemers of leveranciers. De betreffende eigenaar dient er voor te zorgen dat genoemde personen tijdens werktijden steeds een onbelemmerde toegang hebben en in situaties waarin de toegang door voormelde personen geen uitstel kan dulden, ook buiten normale werktijden, alles echter – behoudens calamiteiten – uitsluitend nadat opstaller voorafgaand ter zake een afspraak heeft gemaakt met de betreffende eigenaar voor wat betreft toegang tot het registergoed.*

##### Recht tot handhaving bouwkundige toestand

*Gedurende de tijd dat het opstalrecht voortduurt hebben eigenaar en opstaller over en weer het recht tot het handhaven van de bouwkundige respectievelijk feitelijke toestand met betrekking tot de in het registergoed gelegen warmtenet en de bijbehorende installaties, zoals deze zich na voltooiing van de voorgenomen bebouwing ten opzichte van elkaar (zullen) bevinden, alles voor zover benodigd voor het functioneren van het warmtenet respectievelijk de op het registergoed gelegen opstallen.*

##### Rechtsopvolgers

*Waar in deze akte sprake is van eigenaar worden daaronder mede verstaan de rechtsopvolgers van eigenaar in het registergoed. Waar in deze akte sprake is van opstaller worden tevens bedoeld de rechtsopvolgers in het opstalrecht.”*

[einde citaat]

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, verklaarde hij dat bij deze te doen en verklaarde koper een en ander bij deze te aanvaarden.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, verklaarde verkoper deze tevens voor die derden aan te nemen.



### **SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN**

De gemeenschap (het complex) waarvan het verkochte deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing op \* verleden voor mr. K. Nibbelke, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. A.P.J.M. van den Berg, notaris te Bernheze. Een afschrift van deze akte werd ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op \*, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel \*, nummer \*. De bestemming van het verkochte is, conform gemelde splitsingsakte: \*woning met buitenruimte op de begane grond, eerste en tweede verdieping, met een berging en parkeerplaats in de kelderverdieping.

### **VERENIGING VAN EIGENAARS**

Bij gemelde splitsingsakte is de vereniging van eigenaars opgericht, genaamd: "Vereniging van Eigenaars Emerald Living aan de \*[adressen]", gevestigd te Eindhoven, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld. De vereniging van eigenaars is ingeschreven in het handelsregister onder nummer \*.

### **GEMEENSCHAP**

Het verkochte maakt het één/achttiende (1/18<sup>e</sup>) gedeelte onverdeeld aandeel uit van de gemeenschap bestaande uit een perceel grond met het daarop te bouwen appartementengebouw "Emerald Living" met toebehoren te Eindhoven aan de \*[adressen], ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie F nummer \*, groot \* vierkante meter.

### **LIDMAATSCHAP, STATUTEN EN REGLEMENTEN**

Koper is ermee bekend dat hij op grond van zijn verkrijging van het verkochte van rechtswege lid wordt van de hiervoor vermelde vereniging van eigenaars.

Hij is er verder mee bekend dat hij verplicht is tot nakoming van de bepalingen van de statuten van die vereniging, de bepalingen van het reglement van splitsing, voor zover vastgesteld de bepalingen van het huishoudelijk reglement en van de door de vereniging genomen besluiten. Verkoper heeft koper daarover naar vermogen geïnformeerd terwijl koper de gelegenheid heeft gehad van de inhoud van de betreffende stukken kennis te nemen. De koper verklaarde een (digitaal) exemplaar van gemelde splitsingsakte te hebben ontvangen.

Aan mij, notaris wordt toestemming gegeven om, als daarom wordt verzocht, een kopie, afschrift of uittreksel van deze akte rechtstreeks af te geven aan het bestuur of de administratief beheerder van de vereniging van eigenaars.

Aan het verkochte is niet op de wijze als bedoeld in artikel 5:112 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek mede verbonden het lidmaatschap van een andere vereniging.

### **VERKLARINGEN BESTUUR VERENIGING VAN EIGENAARS**

Omdat de vereniging van eigenaars nog niet actief is, er nog geen voorschotbijdrage is vastgesteld en er nog geen reserve- en onderhoudsfonds is, wordt aan deze akte geen verklaring vastgemaakt zoals bedoeld in artikel 5:122 leden 5 en 6 Burgerlijk Wetboek, die inhoudt een opgave van de door verkoper aan de vereniging verschuldigde bijdragen, de schulden als bedoeld in artikel 5:113 leden 2 en 5 Burgerlijk Wetboek, een opgave van de omvang van het reservefonds van de vereniging als bedoeld in artikel 5:126 lid 1 Burgerlijk Wetboek en de schulden van de vereniging.

### **ENERGIELABEL**

De verkoper casu quo het bouwbedrijf zal bij de oplevering van de (af) te bouwen woning aan koper een geldig energielabel verstrekken als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen.

### **WONINGBORG**

Het verkochte maakt deel uit van een door de naamloze vennootschap Woningborg N.V. geregistreerd project en is ingeschreven onder planregistratienummer W-\*. Koper heeft het Woningborg-certificaat ontvangen.

### **VOLMACHT(EN)**

Van de volmacht van verkoper blijkt uit een notariële akte verleden op negenentwintig november tweeduizend drieëntwintig voor mr. K. Nibbelke, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. A.P.J.M. van den Berg, notaris te Bernheze. Van de in die volmacht vereiste nadere schriftelijke goedkeuring op de akte, blijkt uit een e-mail waarvan een afdruk is vastgehecht aan voormelde akte van levering.

#### **RECTIFICATIEVOLMAGT EN KETTINGDBEDING**

1. Koper verleent onherroepelijk volmacht aan verkoper, zulks voor eventuele wijzigingen van de akte van splitsing in appartementen, van akten met betrekking tot gevestigde erfdienstbaarheden en/of opstalrechten, en/of van de akte van levering.  
Onder de volmacht is onder meer – doch niet uitsluitend – mede begrepen het in deze zin kunnen wijzigen van de akten van splitsing in appartementsrechten en de bijbehorende splitsingstekeningen, zulks voor wat betreft het wijzigen van de situering van een niet tot de gemeenschap behorend deel van het gebouw en in het kader daarvan vast te leggen onttrekkingen en/of toevoegingen van percelen aan de betreffende gemeenschap, alsmede het vestigen van erfdienstbaarheden met betrekking tot de appartementsrechten, een en ander in de ruimste zin des woords.  
Verkoper zal eerst van bedoelde volmacht gebruiken na schriftelijke kennisgeving van het voornemen daartoe aan koper (kennisgeving per e-mail is daaronder mede begrepen) en enkel indien de wijzigingen redelijkerwijs nodig is wegens geconstateerde onjuistheden en/of indien de wijziging naar het oordeel van verkoper wenselijk casu quo nodig is in het kader van de juridische en bouwkundige vorming en indeling van het bouwplan.
2. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de verkoper (zijnde: Van Wanrooij-van Schijndel Bouw- en Ontwikkelingsmaatschappij B.V.), die dit voor zich aanvaardt, om alle verplichtingen, die voor hem uit lid 1 voortvloeien, bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte, alsmede bij de vestiging daarop van een beperkt recht, niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en om die verplichtingen in de notariële akte tot overdracht of vestiging van een beperkt recht op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00), vermeerderd met eenhonderd euro (€ 100,00) per dag dat de niet-nakoming voortduurt, ten behoeve van de verkoper, met de bevoegdheid van deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
3. Op gelijke wijze als hiervoor onder lid 2 bepaald, verbindt de wederpartij zich jegens de verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel de in lid 1 bedoelde verplichtingen als de in lid 2 en in het onderhavige lid opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolger of beperkt gerechtigde. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de verkoper het beding aan.
4. De volmacht en het verdere in dit artikel bepaalde komt te vervallen op de datum van oplevering van het verkochte, zulks zonder dat daar een nadere (rechts)handeling voor vereist is.

#### **VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING**

Het verkochte is een bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 1 onderdeel a onder 1 Wet op de omzetbelasting 1968. Er wordt daarom omzetbelasting geheven vanwege de levering van het verkochte. Het verkochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt. Partijen verklaren hierbij een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, als bedoeld in artikel 15 lid 1 onderdeel a Wet op belastingen van rechtsverkeer.

#### **FORUMKEUZE**

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

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

**GELDIGHEID AFSPRAKEN**

Hetgeen tussen de verkoper, bouwbedrijf en koper is overeengekomen in gemelde overeenkomst blijft onverminderd van kracht voor zover hiervan bij deze akte niet is afgeweken.

**BIJLAGEN**

Dit zijn de bijlagen:

- koopovereenkomst;
- situatietekening, en
- (gedeelte van de) splitsingstekening.

**SLOT**

De verschenen personen verklaarden van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en daartoe tijdig de gelegenheid te hebben gekregen en met beperkte voorlezing in te stemmen.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE, is verleden te \*Heesch, gemeente Bernheze, op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van deze akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht.

Daarbij is tevens gewezen op de gevolgen voor partijen die uit de akte voortvloeien.

Vervolgens is deze akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om