

CONCEPT d.d. 06-10-2023

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 B.V.

AKTE VAN LEVERING Kapelaan Nausstraat te Oss

kenmerk: 110672

Heden, *[datum],

verschenen voor mij, *mr. Kim Nibbelke, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Angela Petronella Johanna Maria van den Berg, notaris te Bernheze:

1. *

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

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Van Wanrooij**

Projectontwikkeling B.V., gevestigd te Geffen en kantoorhoudende te 5223 MD 's-Hertogenbosch, Magistratenlaan 24, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 16038747,

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 perceel grond, bestemd voor de bouw van een koopwoning in het plan "Kapelaan Nausstraat", ook bekend als kavel *, gelegen te *[postcode] Oss, *[adres], **kadastraal bekend** gemeente Oss, sectie G, nummer * waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer * are en * centiare (* a * ca), hierna aangeduid met: "het Verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het Verkochte is: € *.

CONCEPT d.d. 06-10-2023

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Verkoper en koper zijn overeengekomen erfdienstbaarheden te vestigen zoals hierna omschreven. Ter uitvoering van de overeenkomst worden hierbij gevestigd ten behoeve van de percelen, kadastraal bekend gemeente Oss, sectie G, nummers * tot en met *, en ten laste van de percelen, kadastraal bekend gemeente Oss, sectie G, nummers * tot en met * de navolgende erfdienstbaarheden: voor de inhoud wordt verwezen naar het hierna onder VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN vermeldde.

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.

Grondgerelateerde voorbereidingskosten

Tevens worden ter gelegenheid van de levering de grondgerelateerde voorbereidingskosten ad * inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting voldaan.

***Opnemen bij contracten getekend na rente-datum**

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 Verkochte werd verkregen door verkoper door levering op grond van koop.

Deze levering blijkt uit een akte op * verleden voor mr. *, notaris te *. 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: Van Wanrooij Bouwbedrijf B.V., gevestigd te Geffen en kantoorhoudende te 5223 MD 's-Hertogenbosch, Magistratenlaan 24, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 17226949, hierna te noemen: "bouwbedrijf".

CONCEPT d.d. 06-10-2023

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 hypotheken 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 geen publiekrechtelijke beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

*Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven. Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.

Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van koper, onverminderd de hiervoor omschreven mededelingsplicht van verkoper.

2. Over- of ondermaat

Een eventueel verschil tussen de werkelijke en de hiervoor vermelde maat of grootte van het Verkochte geeft geen recht op vergoeding.

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.

CONCEPT d.d. 06-10-2023

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/grondafvoer

a. 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.

b. In het geval van grondafvoer van het Verkochte na oplevering wijst de verkoper de koper er op dat de grond niet zonder eventuele beperkingen en/of de van overheidswege te verstrekken vergunning(en) afgevoerd mag worden. De aan een en ander eventueel verbonden kosten komen voor rekening van koper.

***opnemen bij bn 12 t/m 21**

CONCEPT d.d. 06-10-2023

VESTIGING BOUWERFDIENSTBAARHEDEN

Voorts verklaarden partijen, als uitwerking van de hiervoor gevestigde erfdienstbaarheden, ten behoeve en ten laste van elk van de bouwkavels, zoals deze hiervoor reeds gemeld zijn met hun kadastrale omschrijving, voor zover niet reeds eerder overgedragen en voor zover dit wenselijk of noodzakelijk mocht zijn in verband met de ligging van de op het Verkochte te bouwen woning ten opzichte van naburige erven ook voor zover zij niet behoren tot deze bouwfase, alsmede ten behoeve van het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen, wijzigen van leidingen, glasvezel, kabels, rioleringen, buizen, drainage en dergelijke, dienende voor het verkrijgen van elektriciteit, water, telefoon, stadsverwarming, internet, radio- en televisie-ontvangst en dergelijke en/of afvoer van schoon, vuil en rioolwater.

De erfdienstbaarheden hebben betrekking op de handhaving van de situatie, zoals die zal ontstaan na voltooiing van de daarop geprojecteerde bebouwing en waarin die percelen zich nu en dan zullen bevinden, waaronder uitdrukkelijk is begrepen het leggen, hebben, onderhouden en in stand houden van de genoemde voorzieningen, ook waar deze toestand in strijd mocht zijn met het burennrecht.

Meer in het bijzonder betreft het ten deze:

- a. de erfdienstbaarheden van overbouw, licht en uitzicht, inhoudende de bevoegdheid om volgens de technische omschrijving en tekeningen funderingen, daken, boeiboorden, muren, erkers, balkons, zonnepanelen enzovoorts op of boven het dienende erf te hebben en deze te mogen onderhouden en/of vervangen en voorts ramen en lichten te hebben op kortere afstand van het dienend erf dan in de wet is toegelaten, zonder dat daarvoor een van de in de wet genoemde beperkingen geldt.
- b. de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat, bij de uitvoering van het bouwplan volgens meerwerkopties op de verkooptekeningen, het dienend erf gedeeltelijk overbouwd wordt, casu quo dat het gebouwde uitsteekt boven het dienend erf, zodat bewerkstelligd wordt dat de eigenaar van het heersend erf de tijdens de bouw van de woning als meerwerk te realiseren uitbouw van de woning en/of de garage/berging, kan realiseren zodanig dat de binnenwanden van de hoofdbouw en de uitbouw geen verspringing te zien geven, hetgeen de eigenaar van het dienend erf aldus zal moeten dulden.
Indien de eigenaar van het dienend erf later zelf overgaat tot plaatsing van een uitbouw, heeft hij het recht de hiervoor bedoelde overbouwde buitenmuur te verwijderen en een, voor hem, nieuwe binnenmuur te plaatsen, welke alsdan ook geen verspringing te zien geeft met zijn hoofdbouw, een en ander uit te voeren volgens de daarvoor geldende wettelijke regels (Bouwbesluit). Tevens dient de dakbedekking op correcte wijze aangesloten te worden. Elke materiële schade, die de eigenaar van het heersend erf lijdt door deze verbouw, dient door de eigenaar van het dienend erf vergoed te worden. Andere zelf te realiseren uitbouwen dan hiervoor omschreven moeten worden gerealiseerd conform de regels van de wet.
- c. het verbod, om zonder schriftelijke toestemming van de betreffende buur, gaten te boren en/of in te baken in een aan het Verkochte grenzende muur, welke eigendom is van die buur.
- d. de erfdienstbaarheid tot afvoer van water (over en weer) overeenkomstig de aan te brengen (mol)goten en leidingen, mede inhoudende de verplichting van de dienende erven, het overlopende water van de op de heersende erven gestichte opstallen te

CONCEPT d.d. 06-10-2023

ontvangen, waaronder met name ook valt de afvoer van overtollig hemelwater, gootwater, grondwater (drainage) of fecaliën door riolering en/of via een gemeenschappelijk drainage systeem naar het openbare, riolering en/of drainage systeem.

Ten aanzien van de door het bouwbedrijf geboden opties meerwerk, wordt deze schriftelijke toestemming tot inbalking geacht gegeven te zijn, bij het ondertekenen van de betreffende aannemingsovereenkomst.

Deze erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen voor zover dat van overheidswege is toegestaan.

Bovenstaande erfdienstbaarheden worden opgenomen bij alle kaveloverdrachten in het plan en gelden daarmee tussen alle kavels onderling.

***opnemen bij bn 1 t/m 7**

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

bouwerfdienstbaarheden

Voorts verklaarden partijen, bij deze te vestigen en te aanvaarden, onderling over en weer, voor zover niet reeds eerder overgedragen, ten behoeve van de bouw kavels met nummers 1 tot en met 7, kadastraal bekend gemeente Oss, sectie G nummers *,

***opnemen bij bn 8 t/m 11**

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

bouwerfdienstbaarheden

Voorts verklaarden partijen, bij deze te vestigen en te aanvaarden, onderling over en weer, voor zover niet reeds eerder overgedragen, ten behoeve van de bouw kavels met nummers 8 tot en met 11, kadastraal bekend gemeente Oss, sectie G nummers *,

***opnemen bij bn 1 t/m 11**

voor zover dit wenselijk of noodzakelijk mocht zijn in verband met de ligging van de op het Verkochte te bouwen woning ten opzichte van naburige erven ook voor zover zij niet behoren tot deze bouw fase, alsmede ten behoeve van het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen, wijzigen van leidingen, glasvezel, kabels, rioleringen, buizen, drainage en dergelijke, dienende voor het verkrijgen van elektriciteit, water, telefoon, stadsverwarming, internet, radio- en televisie-ontvangst en dergelijke en/of afvoer van schoon, vuil en rioolwater.

De erfdienstbaarheden hebben betrekking op de handhaving van de situatie, zoals die zal ontstaan na voltooiing van de daarop geprojecteerde bebouwing en waarin die percelen zich nu en dan zullen bevinden, waaronder uitdrukkelijk is begrepen het leggen, hebben, onderhouden en in stand houden van de genoemde voorzieningen, ook waar deze toestand in strijd mocht zijn met het burennrecht.

Meer in het bijzonder betreft het ten deze:

- a. de erfdienstbaarheden van overbouw, licht en uitzicht, inhoudende de bevoegdheid om volgens de technische omschrijving en tekeningen funderingen, daken, boei boorden, muren, erkers, balkons, zonnepanelen enzovoorts op of boven het dienende erf te hebben en deze te mogen onderhouden en/of vervangen en voorts ramen en lichten te hebben op kortere afstand van het dienend erf dan in de wet is toegelaten, zonder dat daarvoor een van de in de wet genoemde beperkingen geldt.
- b. de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat, bij de uitvoering van het bouwplan volgens meerwerkopties op de verkooptekeningen, het dienend erf gedeeltelijk overbouwd wordt, casu quo dat het gebouwde uitsteekt boven het dienend erf,

CONCEPT d.d. 06-10-2023

zodat bewerkstelligd wordt dat de eigenaar van het heersend erf de **tijdens** de bouw van de woning als meerwerk te realiseren uitbouw van de woning en/of de garage/berging, kan realiseren zodanig dat de binnenwanden van de hoofdbouw en de uitbouw geen verspringing te zien geven, hetgeen de eigenaar van het dienend erf aldus zal moeten dulden.

Indien de eigenaar van het dienend erf later zelf overgaat tot plaatsing van een uitbouw, heeft hij het recht de hiervoor bedoelde overbouwde buitenmuur te verwijderen en een, voor hem, nieuwe binnenmuur te plaatsen, welke alsdan ook geen verspringing te zien geeft met zijn hoofdbouw, een en ander uit te voeren volgens de daarvoor geldende wettelijke regels (Bouwbesluit). Tevens dient de dakbedekking op correcte wijze aangesloten te worden. Elke materiële schade, die de eigenaar van het heersend erf lijdt door deze verbouw, dient door de eigenaar van het dienend erf vergoed te worden. Andere zelf te realiseren uitbouwen dan hiervoor omschreven moeten worden gerealiseerd conform de regels van de wet.

- c. het verbod, om zonder schriftelijke toestemming van de betreffende buur, gaten te boren en/of in te baken in een aan het Verkochte grenzende muur, welke eigendom is van die buur.
- d. de erfdienstbaarheid tot afvoer van water (over en weer) overeenkomstig de aan te brengen (mol)goten en leidingen, mede inhoudende de verplichting van de dienende erven, het overlopende water van de op de heersende erven gestichte opstallen te ontvangen, waaronder met name ook valt de afvoer van overtollig hemelwater, gootwater, grondwater (drainage) of fecaliën door riolering en/of via een gemeenschappelijk drainage systeem naar het openbare, riolering en/of drainage systeem.

Ten aanzien van de door het bouwbedrijf geboden opties meerwerk, wordt deze schriftelijke toestemming tot inbaking geacht gegeven te zijn, bij het ondertekenen van de betreffende aannemingsovereenkomst.

Deze erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen voor zover dat van overheidswege is toegestaan.

Bovenstaande erfdienstbaarheden worden opgenomen bij alle kaveloverdrachten in het plan en gelden daarmee tussen alle kavels onderling.

***opnemen bij bn 1 t/m 7**

erfdienstbaarheid van overpad

Partijen verklaarden dat ten behoeve van de in het onderhavige plan te bouwen woningen met bouwnummers 1 tot en met 7 een brandgang (achterom) aangelegd zal worden, waarmee vanaf de openbare weg, de achtertuinen van de bedoelde woningen te bereiken zullen zijn.

Ten behoeve van het gebruik van deze brandgang dient een erfdienstbaarheid van overpad gevestigd te worden.

Partijen verklaarden ter uitvoering van het vorenstaande dat bij deze wordt verleend, gevestigd en aangenomen, voor zover niet reeds eerder overgedragen, ten behoeve van de bouwnummers 1 tot en met 7, kadastraal bekend gemeente Oss, sectie G nummers *, en ten laste van de bouwnummers 2 tot en met 4, kadastraal bekend gemeente Oss, sectie G nummers *, de erfdienstbaarheid van overpad om daarover te gaan van en naar de openbare weg, naar en van de achtertuinen van de bedoelde woningen, echter uitsluitend over de brandgang, zoals aangelegd zal worden nadat de bouw van de betreffende woningen is voltooid.

CONCEPT d.d. 06-10-2023

***opnemen bij bn 8 t/m 11**

erfdienstbaarheid van overpad

Partijen verklaarden dat ten behoeve van de in het onderhavige plan te bouwen woningen met bouwnummers 8 tot en met 11 een brandgang (achterom) aangelegd zal worden, waarmee vanaf de openbare weg, de achtertuinen van de bedoelde woningen te bereiken zullen zijn.

Ten behoeve van het gebruik van deze brandgang dient een erfdienstbaarheid van overpad gevestigd te worden.

Partijen verklaarden ter uitvoering van het vorenstaande dat bij deze wordt verleend, gevestigd en aangenomen, voor zover niet reeds eerder overgedragen, ten behoeve van de bouwnummers 8 tot en met 11, kadastraal bekend gemeente Oss, sectie G nummers *, en ten laste van de bouwnummers 9 tot en met 11, kadastraal bekend gemeente Oss, sectie G nummers *, de erfdienstbaarheid van overpad om daarover te gaan van en naar de openbare weg, naar en van de achtertuinen van de bedoelde woningen, echter uitsluitend over de brandgang, zoals aangelegd zal worden nadat de bouw van de betreffende woningen is voltooid.

***opnemen bij bn 1 t/m 11**

Ten aanzien van gemelde erfdienstbaarheid verklaarden partijen:

- dat de strook grond, deel uitmakende van de aan die brandgang gelegen percelen, moet worden bestemd als brandgang, tevens dienende als in- en uitgang van de hiervoor gemelde aan die brandgang gelegen percelen;
- dat de brandgang niet mag worden bebouwd of dat de brandgang niet zodanig mag worden gebruikt dat de bestemming tot brandgang en/of de in- en uitgang onmogelijk wordt gemaakt, hierbij is het met name is het verboden:
 - op de brandgang goederen op te slaan of rommel achter te laten;
 - op de brandgang voertuigen, waaronder met name begrepen klike's, fietsen, kruiwagens, aanhangwagens en dergelijke te stallen;
 - in de aangrenzende tuinen of erven beplantingen te hebben waarvan de takken overhangen boven of op de brandgang of waarvan de wortels het plaveisel van de brandgang kunnen beschadigen;
- dat onder de brandgang een afvoer van hemelwater met kolken aangelegd wordt en in stand gehouden moet worden, welk onderhoud en vervanging voor de gezamenlijke eigenaren is. Op deze aanvoer kunnen bijvoorbeeld vanuit de aanliggende bouw kavels ook drainage buizen aangesloten worden;
- dat het onderhoud van de brandgang voor rekening is van de gezamenlijke eigenaren van de dienende en heersende erven, ieder voor een gelijk gedeelte;
- dat het recht zich beperkt om over de brandgang te gaan op de volgende wijze: te voet, fietsend, met een motor-, brom- of snorfiets aan de hand, met een kruiwagen of vuilcontainer, met een hond aan de lijn, of op enige andere wijze die geen overlast bezorgt aan de aanwonenden;
- dat indien verlichting aangebracht zal worden langs gemelde brandgang (bijvoorbeeld op een berging), dan dient de eigenaar van de betreffende kavel te gedogen dat de daartoe benodigde elektriciteit via zijn aansluiting zal lopen en dus voor zijn rekening zal zijn. Daarnaast zal de betreffende eigenaar - op eigen kosten - een kapotte lamp of andere onderdelen met betrekking tot deze verlichting moeten vervangen.

***weer bij alle akten**

BIJZONDERE BEPALINGEN TEN BEHOEVE VAN DE GEMEENTE OSS

CONCEPT d.d. 06-10-2023

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

*"(tussen haken wordt telkens verwezen naar de betreffende artikelen in gemelde Koopovereenkomst dan wel in de gemelde algemene verkoopvoorwaarden)
waterhuishouding (artikel 3.2 van de Koopovereenkomst)*

1. *Koper verklaart bekend te zijn met de geldende voorschriften met betrekking tot de verwerking van het op het terrein vallend hemelwater, zoals die voorschriften onder meer vastliggen in het Bouwbesluit, de Bouwverordening en het gemeentelijk plan 'Plan Watertaken 2012-2017'. Het 'Plan Watertaken 2012-2017' geeft uitgangspunten en regels ten aanzien van zowel de aanleg van de openbare werken, de woningbouw en het gebruik en beheer van het gebied door bewoners en beheerders. Koper verklaart een exemplaar van het 'Plan Watertaken 2012-2017' te hebben ontvangen en bekend te zijn met de inhoud daarvan en deze als zodanig te aanvaarden.*
2. *Koper verklaart zich jegens de Gemeente gehouden om zich te conformeren aan de in het vorige lid bedoelde voorschriften en met de realisering van zijn Bouwplan de uit die voorschriften voortvloeiende voorzieningen te zullen aanbrengen, in goed functionerende staat te houden en bij vervreemding diens rechtsverkrijger(s)*
3. *Van Wanrooij, dan wel diens rechtsverkrijger(s), is verplicht zich om na het aanbrengen van de in het vorige lid bedoelde voorzieningen zich te zullen onthouden van al datgene dat de aanwezigheid en/of het goed functioneren van die voorzieningen zou opheffen, belemmeren of in gevaar brengen*

vleesmuiskasten (artikel 3.5 van de Koopovereenkomst)

Met inachtneming van het bepaalde in de beschikking van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant (ODBN, kenmerk Z/104328 de dato zeven mei tweeduizend twintig) verplicht koper zich om bij de realisatie van het Bouwplan uitvoering te geven aan het navolgende:

In de toekomstige nieuwbouwwoningen dienen minimaal vier (4) permanente inbouwvoorzieningen geschikt als paar- en zomerverblijfplaats en vier (4) permanente inbouwvoorzieningen geschikt als kraamverblijfplaats aangebracht te worden voor de gewone dwergvleermuis. Deze verblijfplaatsen moeten:

- a. *Zich inwendig in het gebouw bevinden; en*
- b. *Zoveel mogelijk dezelfde eigenschappen hebben als de oorspronkelijke verblijfplaats; en*
- c. *De uitvliegopening moet vrij van obstakels en verlichting zijn en op minimaal drie meter hoogte worden geplaatst en buiten bereik van predatoren; en*
- d. *Voor inbouwvoorzieningen te behoeve van paarverblijfplaatsen geldt dat er verschillende microklimaten aangeboden dienen te worden door ze op verschillende windzijdes te plaatsen. De kasten mogen niet geclusterd of direct naast elkaar geplaatst worden. Het betreft mitigerende maatregelen voor territoriale mannetjes; en*
- e. *Voor inbouwvoorzieningen te behoeve van kraamverblijven geldt dat zij moeten voldoen aan de minimale inwendige maat van tachtig (80) centimeter hoog en zeventig (70) centimeter breed en uit meerdere lagen moet bestaan, in de directe omgeving van de oorspronkelijke locatie moeten worden geplaatst, voldoende bezonning kennen door ze te plaatsen op het zuiden en oosten en ze niet geclusterd mogen worden opgehangen.*

Ook het toegankelijk houden van de spouw behoort tot de mogelijkheden. Hierbij dienen wel bovengenoemde punten in acht te worden genomen, met uitzondering van de meerlaagsheid. Het definitieve ontwerp, met op een plattegrond waarop aangegeven wordt waar de inbouwvoorzieningen worden gerealiseerd, dient te worden opgestuurd naar: info@odbn.nl, onder vermelding van 'inrichtingsplan nieuwbouw Hagelkruisstraat en Kapelaan Nausstraat te

CONCEPT d.d. 06-10-2023

Oss, Z/104328'. Dit ontwerp dient uiterlijk eenendertig december tweeduizend vierentwintig (31 december 2024) bij de Omgevingsdienst Brabant Noord ('ODBN') in bezit te zijn, of zoveel eerder als het ontwerp definitief is.

De activiteiten en bovengenoemde (en eventuele andere uit voormelde beschikking voortvloeiende) voorschriften/maatregelen dienen te worden uitgevoerd onder begeleiding van een deskundige op het gebied van de soorten waarvoor ontheffing is verleend. Koper is aansprakelijk voor de consequenties van het niet (volledig) en/of niet tijdig nakomen van het bepaalde in dit artikel alsook de voorschriften/maatregelen zoals die nader zijn omschreven in voormelde beschikking van Gedeputeerde Staten. Koper vrijwaart de Gemeente tegen alle aanspraken van derden ter zake van de door derden geleden schade als gevolg van het niet (volledig) en/of niet tijdig nakomen van het onder het kopje 'vleermuiskasten' vermelde verplichtingen.

Erfafscheiding (groen) (artikel 3.6 van de Koopovereenkomst casu quo artikel 25 van de algemene verkoopvoorwaarden)

- a. Gelet op het bepaalde in artikel 25 van de verkoopvoorwaarden is de koper verplicht het verkochte voor zijn rekening af te scheiden en afgescheiden te houden van de openbare ruimte met een deugdelijke, niet ontsierende groene afscheiding en doet afstand van de bevoegdheid bedoeld in de artikelen 5:46 en 5:49 van het BW, zodat de gemeente niet verplicht is bij te dragen in de kosten van een erfafscheiding of deze op te richten. De groene afscheiding moet worden aangelegd als volgt:
- Een hekwerk met Hedera aan te leggen, zoals met donkergroene kleur nader aangegeven in het Stedenbouwkundig plan; en
 - Een beukenhaag *Fagus Sylvatica* aan te leggen, zoals met lichtgroene kleur nader is aangegeven in het Stedenbouwkundig plan.

De hiervoor genoemde 'groene' erfafscheidingen dienen na realisatie te worden onderhouden en in stand te worden gehouden.

- b. Koper verbindt zich de in lid a omschreven erfafscheidingen te zullen aanleggen overeenkomstig het daarover bepaalde in het Stedenbouwkundig plan en/of het Bestemmingsplan, na aanleg daarvan te zullen onderhouden, in stand te houden, niet te verwijderen noch de erfafscheidingen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders anders dan als erfafscheiding te zullen gebruiken.

gedoogplicht (26 van de algemene voorwaarden)

- a. Koper is verplicht te gedogen, dat op, in, aan of boven de onroerende zaak voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen (zoals aanduidingsborden, schakelkasten, armaturen en dergelijke) worden aangebracht, onderhouden en/of vernieuwd. De gemeente is niet gehouden tot het betalen van enige vergoeding terzake van het gedogen.
- b. Het aanbrengen, het onderhoud en/of het vernieuwen van deze voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen zal door de gemeente plaatsvinden na overleg met koper. De koper is verplicht al hetgeen ingevolge lid a van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.
- c. De koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten, die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid a van dit artikel, die burgemeester en wethouders dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
- d. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het vorenstaande en die redelijkerwijs niet ten laste van koper dient te blijven zal door de gemeente, naar keuze van koper, op kosten van de gemeente worden hersteld of aan de koper worden vergoed.

CONCEPT d.d. 06-10-2023

- e. *De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid a van dit artikel, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.*
- f. *Artikel 29 van de algemene verkoopvoorwaarden is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat het bepaalde in dit artikel als kwalitatieve verplichting zal gelden in iedere opvolgende overeenkomst.*
- g. *Indien de in lid a bedoelde voorzieningen ten tijde van de notariële akte reeds in de onroerende zaak aanwezig zijn of op dat moment bekend is waar de voorzieningen zullen worden aangebracht, zal op de bij de koopovereenkomst behorende tekening worden aangegeven waar die voorzieningen zich bevinden of zullen worden aangebracht.*
- h. *Op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van de onroerende zaak waar de in lid a bedoelde voorzieningen zich bevinden of zullen worden aangebracht mogen geen bouwwerken worden opgericht, mag geen gesloten wegdek worden aangebracht, mogen geen ontgrondingen worden verricht en mogen geen bomen of diepwortelende struiken worden geplant.*

nutsvoorzieningen (27 algemene verkoopvoorwaarden)

- a. *De nutsvoorzieningen worden door de diverse nutsbedrijven aangelegd. Koper dient hiertoe zelf tijdig contact op te nemen met de diverse nutsbedrijven. Alle aansluitkosten komen voor rekening van koper.*
- b. *Koper verbindt zich mee te werken aan het vestigen van nodige erfdienstbaarheden en/of opstalrechten indien de gemeente en/of nutsbedrijven (opstaller) dat verzoeken. De opstaller behoudt zich het recht voor om de nutsvoorzieningen te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.*
- c. *Bij deze erfdienstbaarheden en/of opstalrechten wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van de onroerende zaak geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek mag worden aangebracht, ontgrondingen mogen worden verricht of bomen, dan wel diepwortelende struiken mogen worden geplant.*

boetebepaling (14 van de algemene verkoopvoorwaarden)

- a. *Voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van de algemene verkoopvoorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en bij uitblijven van de nakoming door de koper binnen de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopsom, tenzij in een ander artikel een afzonderlijke boete is gesteld. De afzonderlijke boetebepaling is dan van toepassing.*
- b. *Naast het gestelde in lid a van dit artikel behoudt de gemeente het recht op schadevergoeding, te vorderen en de bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van de algemene verkoopvoorwaarden voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.*
- c. *Naast de bedoelde boete in lid a van dit artikel kunnen Burgemeester en Wethouders een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van een dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt. Deze extra dagboete zal ten hoogste drie promille van de koopsom bedragen.*

kettingbeding (28 van de algemene verkoopvoorwaarden)

- a. *De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde hiervoor onder BIJZONDERE BEPALINGEN TEN BEHOEVE VAN DE GEMEENTE OSS bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of*

CONCEPT d.d. 06-10-2023

zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijk 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 bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

- b. *Op gelijke wijze als onder lid a van dit artikel bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a van dit artikel bedoelde bepalingen, en in het onderhavige lid b opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.*

kwalitatieve verplichting (29 van de algemene verkoopvoorwaarden)

De bepalingen hiervoor onder BIJZONDERE BEPALINGEN TEN BEHOEVE VAN DE GEMEENTE OSS genoemd blijven rusten op de onroerende zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de onroerende zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen. Aangezien van de koopovereenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.

geschillenregeling (30 van de algemene verkoopvoorwaarden)

Alle geschillen, die naar aanleiding van de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene verkoopvoorwaarden mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter, tenzij partijen terzake van die geschillen arbitrage bij het Nederlands Arbitrage Instituut overeenkomen."

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.

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 de verkoper blijkt uit een onderhandse akte, die is vastgehecht aan voormelde akte van levering.

RECTIFICATIE

Verkoper en koper, voor zover deze niet verschenen is bij volmacht, verklaarden bij deze volmacht te geven aan ieder van de medewerkers van PPH notarissen te Oss, Heesch en Geffen, om voor en namens partijen te compareren bij een akte van rectificatie van deze akte, of voor zover het koper betreft bij een akte van rectificatie van diens mede op heden op te maken hypotheekakte, indien zulks nuttig of nodig mocht blijken.

CONCEPT d.d. 06-10-2023

*DIGITALE GRENSAANWIJS

Partijen verklaarden:

- dat zij op grond van artikel 104 van de kadasterregeling toestemming geven aan het kadaster om het Verkochte, zijnde een nieuw gevormd perceel, te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting;
- dat zij aan het kadaster zodanige door hen goedgekeurde gegevens ter beschikking zullen stellen, dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat;
- dat koper bij deze de verkoper machtigt de kadastrale uitmeting van het Verkochte aan het kadaster te verzorgen en voor het geven van die inlichtingen die noodzakelijk zijn voor de bijhouding van de basisregistratie kadaster als bedoeld in artikel 57 van de Kadasterwet.

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 overeenkomsten blijft onverminderd van kracht voor zover hiervan bij deze akte niet is afgeweken.

BIJLAGEN

Dit zijn de bijlagen:

- koopovereenkomst, en
- situatietekening.

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