

CONCEPT d.d. 31-01-2023

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

De Heerdgang te Heeze

Fase 1b, bn 7 t/m 12 en 14 t/m 21

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 "De Heerdgang", ook bekend als kavel *, gelegen te *[postcode] Heeze, Keizerstraat/ Tamboer *[huisnummer], **kadastraal bekend** gemeente Heeze, sectie C, nummer * groot * vierkante meter ***eventueel**: met een voorlopige oppervlakte, hierna aangeduid met: "het verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het verkochte is: € *.

CONCEPT d.d. 31-01-2023

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 Heeze, sectie C, nummers * tot en met *, en ten laste van de percelen, kadastraal bekend gemeente Heeze, sectie C, 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

Voormelde koopprijs (welke koopprijs geldt als kavelprijs) betreft een bedrag inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting. 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 voorbereidingskosten) en reeds vervallen termijnen termijnen van *.

***opnemen als de woning bij de levering al in aanbouw is**

Opeisbaar deel aanneemsom

Van de aannemingsovereenkomst is de eerste termijn inmiddels vervallen. Dit bedrag ad * inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting zal via het betalingsoverzicht van de notaris worden voldaan aan het bouwbedrijf.

***als een van bovenstaande keuzes van toepassing is, dan opnemen:**

Recapitulatie

Per saldo is koper dus per de ondertekening van deze akte * inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting verschuldigd.

***einde keuze**

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 Oss. 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.

CONCEPT d.d. 31-01-2023

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".

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 opstallen 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. Periodieke 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.
5. Garanties van verkoper

CONCEPT d.d. 31-01-2023

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.

VESTIGING BOUWERFDIENSTBAARHEDEN

CONCEPT d.d. 31-01-2023

Voorts verklaarden partijen, als uitwerking van de hiervoor gevestigde erfdienstbaarheden, ten behoeve en ten laste van elk van de bouw kavels, 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 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 burendrecht.

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 ontvangen, waaronder met name ook valt de afvoer van overtollig hemelwater,

CONCEPT d.d. 31-01-2023

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.

BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN ANDERE BIJZONDERE BEPALINGEN

**NB: notaris zoekt uit welke onderstaande bepalingen ten tijde van de levering nog van toepassing zijn (en als ze niet meer van toepassing zijn, dan wordt de tekst niet meer opgenomen in de leveringsakte waarbij de kavel wordt geleverd aan de koper)*

Voor wat betreft bestaande erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en andere bijzondere bepalingen wordt verwezen naar een akte van levering, op twintig december tweeduizend negentien verleden voor een waarnemer van mr M.M. Robbers, notaris te 's-Hertogenbosch, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers op drieëntwintig december tweeduizend negentien in deel 77092 nummer 93, waarin woordelijk is opgenomen:

- Voor wat betreft het Verkochte sub 1 en 2 (destijds kadastraal bekend Heeze C 3557 en 3896), wordt hierbij verwezen naar gemelde titel van eigendomsverkrijging waarin woordelijk is opgenomen:

"Een akte van ruiling en levering op veertien februari negentienhonderdtweënnegentig verleden voor notaris Peters, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven in Register hypotheek 4 op zeventien februari negentienhonderdtweënnegentig in deel 9721 nummer 40, waarin woordelijk staat vermeld:

"ERFDIENSTBAARHEID

Ter verdere uitvoering van voormelde ruilovereenkomst vestigen de comparanten hierbij en nemen aan: de erfdienstbaarheid van weg ten laste van het kadastrale perceel nummer 3551, eigendom van de comparant sub 1, en het aan hem in eigendom verbleven resterende gedeelte van het kadastrale perceel nummer 3553, en ten behoeve van de kadastrale percelen gemeente Heeze sectie C nummers 3707 en 3557 (eigendom van de comparant sub 2) en het bij deze akte door hem in eigendom verkregen gedeelte van het genoemde kadastrale perceel nummer 3553, inhoudende het recht om te komen en te gaan van en naar de heersende erven over voormelde lijdende erven, welke erfdienstbaarheid van weg zal worden uitgeoefend over de strook grond welke op gemelde situatietekening met stippel-arcering schetsmatig aangegeven."

Voormelde erfdienstbaarheid is (mede) gevestigd ten behoeve van het verkochte hetgeen geen last voor het verkochte met zich meebrengt."

- Voor wat betreft het Verkochte sub 3 (destijds kadastraal bekend Heeze C 2747), wordt hierbij verwezen naar gemelde titel van eigendomsverkrijging waarin woordelijk is opgenomen:

"Uit het onderzoek is niet gebleken van het bestaan van bijzondere lasten of beperkingen met betrekking tot het Verkochte."

- Voor wat betreft het Verkochte sub 4 (destijds kadastraal bekend Heeze 4498), wordt hierbij verwezen naar gemelde titel van eigendomsverkrijging waarin woordelijk is opgenomen:

Akte ingeschreven te Eindhoven op 17 februari 1992 in deel 9721 nr. 40

CONCEPT d.d. 31-01-2023

(verleden op 14 februari 1992 voor notaris J.A.P.M. Peters ter standplaats Geldrop):

"ERFDIENSTBAARHEID

Ter verdere uitvoering van voormelde ruilovereenkomst vestigen de comparanten hierbij en nemen aan: de erfdienstbaarheid van weg ten laste van het kadastrale perceel nummer 3551, eigendom van de comparant sub 1, en het aan hem in eigendom verbleven resterende gedeelte van het kadastrale perceel nummer 3553, en ten behoeve van de kadastrale percelen gemeente Heeze sectie C nummers 3707 en 3557 (eigendom van de comparant sub 2) en het bij deze akte door hem in eigendom verkregen gedeelte van het genoemde kadastrale perceel nummer 3553, inhoudende het recht om te komen en te gaan van en naar de heersende erven over voormelde lijdende erven, welke erfdienstbaarheid van weg zal worden uitgeoefend over de strook grond welke op gemelde situatietekening met stippel-arcering schetsmatig aangegeven."

Het hiervoor genoemde perceel 3551 (ten laste waarvan de erfdienstbaarheid van weg is gevestigd) is (uiteindelijk) vernummerd tot perceel 3955 en het in de erfdienstbaarheid bedoelde gedeelte van 3553 is vernummerd tot 3896 en de hiervoor genoemde percelen 3707 en 3955 (ten gunste waarvan de erfdienstbaarheid van weg is gevestigd) zijn (uiteindelijk) vernummerd tot de percelen 4063 en 3897 (zijnde het verkochte). Het perceel 3896 zal worden of is reeds door Partij C in eigendom verkregen. Zodra beide percelen in eigendom toebehoren aan Partij C zal gemelde erfdienstbaarheid, voor zover van toepassing tussen beide laatstgenoemde percelen) door vermenging teniet zijn gegaan. Gemelde erfdienstbaarheid heeft dan als heersende erven de percelen 4063, 3897 en 3896 en als dienend perceel 3955."

Daarnaast wordt verwezen naar gemelde titel van eigendomsverkrijging waarin woordelijk is opgenomen:

"Vestiging erfdienstbaarheid

Ter uitvoering van hetgeen partij A en partij B in koopovereenkomst I zijn overeengekomen wordt hierbij de navolgende erfdienstbaarheid van weg verleend, gevestigd en aangenomen:

Ten laste van de percelen kadastraal bekend gemeente Heeze sectie C nummers 3897 (het verkochte) en 3896, als dienende erven, en ten behoeve van de percelen kadastraal bekend gemeente Heeze sectie C nummers 3955 en 3956, als heersende erven, de erfdienstbaarheid van weg, uitsluitend ter ontsluiting van de heersende erven om zowel te voet als met een gemotoriseerd voertuig (waaronder mede wordt begrepen landbouwvoer- en werktuigen) te komen van en te gaan naar de openbare weg zoals in het rood aangegeven op de als bijlage 2 aan deze akte te hechten tekening. Het is uitdrukkelijk niet toegestaan om de erfdienstbaarheid anders te gebruiken dan hiervoor omschreven. De kosten voor de aanleg van de (erfdienstbaarheid van) weg komen ten laste van partij C. Partij C bepaalt met uitsluiting de wijze waarop de uitrit wordt gerealiseerd. De kosten voor instandhouding, verbetering, verwijdering, vernieuwing en/of onderhoud van de (erfdienstbaarheid van) weg komen hoofdelijk ten laste van de heersende erven.

Partij C is voornemens om naast het verkochte het perceel met nummers 3554 in eigendom te verkrijgen.

Indien en zodra het perceel 3554 door partij C in eigendom wordt verkregen wordt voormelde erfdienstbaarheid eveneens ten laste van dit perceel overeenkomstig voormelde inhoud verleend, gevestigd en aangenomen. Partij A en partij C komen overeen dat indien perceel 3554 niet door partij C zal worden verworven en daardoor voormelde erfdienstbaarheid niet kan worden verleend, gevestigd en aangenomen, partij A en partij C in overleg zullen treden over de mogelijkheid om op een alternatieve locatie ontsluiting van de percelen kadastraal bekend gemeente Heeze sectie C nummers 3955 en 3956 mogelijk te maken. Voormelde

CONCEPT d.d. 31-01-2023

erfdienstbaarheid wordt alsdan ten laste van de alternatieve locatie overeenkomstig voormelde inhoud verleend, gevestigd en aangenomen."

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.

BIJZONDERE BEPALINGEN TEN BEHOEVE VAN DE GEMEENTE HEEZE-LEENDE

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

"Artikel 6. Over- en ondermaat.

Indien na opmeting door de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers mocht blijken, dat de oppervlakte van het verkochte meer dan vijf procent (5%) groter of kleiner is dan de grootte zoals vermeld in de koopovereenkomst, zal binnen zes (6) maanden na schriftelijke mededeling van de resultaten van die opmerking aan partijen, de herrekening van de koopprijs van de grond door De Bulders Woningbouw aan koper ter kennis worden gebracht op basis van de overeengekomen koopprijs per centiare. Het verschil met de betaalde koopprijs dient binnen zes (6) weken na ontvangst van die kennisgeving door de koper aan De Bulders Woningbouw te worden betaald dan wel door De Bulders Woningbouw aan de koper te worden terugbetaald.

Artikel 8. ABC-overdracht

1. *Bij gelijktijdige afname van meerdere bouwkavels door koper staat De Bulders Woningbouw toe dat koper zijn rechten op overdracht van de grond overdraagt aan de kopers van de woningen op de door koper te bebouwen kavels, eventueel voor dat die bebouwing tot stand is gekomen, onder de volgende voorwaarden:*
 - a. *In de tussen koper en zijn kopers te sluiten overeenkomsten worden deze Algemene Verkoopvoorwaarden, in samenhang met hetgeen omtrent deze artikelen in de overeenkomst is bepaald, integraal van toepassing verklaard.*
 - b. *Koper stelt zich tegenover De Bulders Woningbouw garant voor de bouw, waartoe hij zich tegenover de hiervoor bedoelde kopers heeft verplicht.*

Artikel 9. Gedoogplicht

1. *De koper is verplicht te gedogen, dat al hetgeen dat ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond of de daarop te stichten opstallen is of wordt aangebracht (zoals palen, draden, kabels, isolatoren, aanduidingsbordjes en pijpleidingen), wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond en de bedoelde opstallen zal worden aangebracht.*
2. *De koper is verplicht al hetgeen ingevolge lid 1 van dit artikel is aangebracht in stand te laten.*
3. *Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in lid 1 van dit artikel bedoelde zaken, zal door De Bulders Woningbouw op haar kosten worden gesteld of, indien de koper wenst, aan de koper worden vergoed.*
4. *De koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem geveerd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschrijven in lid a van dit artikel, welke burgemeester en wethouders dan de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.*

CONCEPT d.d. 31-01-2023

5. *De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid 1, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.*

Artikel 11. Nakoming door gelieerde vennootschappen (Concernbeding).

De koper staat er voor in dat de uit de overeenkomst en deze algemene voorwaarden voortvloeiende verplichtingen tot een bepaald gedrag, handelen of nalaten, eveneens zullen worden nageleefd of nagekomen door tot dezelfde ondernemingsgroep behorende of feitelijk of juridisch gelieerde vennootschappen.

Artikel 12. Boetebepaling.

1. *Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit deze voorwaarden en/of uit de koopovereenkomst verbeurt de koper en/of opvolgende koper, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van De Bulders Woningbouw een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10%) van de oorspronkelijke koopsom, op welk bedrag de door De Bulders Woningbouw ter zake van de wanprestatie te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.*
2. *Bij niet-nakoming kan De Bulders Woningbouw, naast de boete van tien procent (10%) van de koopsom, een extra boete vorderen van tweehonderdvijftig eurp (€ 250,00) voor elke dag of gedeelte daarvan dat de niet-, niet-tijdige of niet-behoorlijke nakoming voortduurt.*

De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de koper en/of opvolgende koper.

Artikel 13. Kettingbeding.

1. *Koper is verplichting en verbindt zich jegens De Bulders Woningbouw, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 6, 8 en 11 bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de grond, alsmede bij de verlenen daarop van een beperkt zakelijk genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt zakelijk genotsgerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in de artikelen 6, 8 en 11 bepaalde in de akte van overdracht of verlenen van beperkt genotsrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van tienduizend euro (€ 10.000,00) ten behoeve van De Bulders Woningbouw, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.*
2. *Op gelijke wijze als hierboven in lid 1 verbindt de koper zich jegens De Bulders Woningbouw tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de artikelen 6, 8 en 11 als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt genotsgerechtigden.*
Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van De Bulders Woningbouw het beding aan. “

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.

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)

CONCEPT d.d. 31-01-2023

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 B.V., 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.

*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.

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

Van het bestaan van de volmachten is mij, notaris, genoegzaam gebleken.

Voor het verlijden van de akte is door mij, notaris aan de verschenen personen mededeling gedaan van de zakelijke inhoud van de akte en heb ik daarop een toelichting gegeven.

De verschenen personen verklaarden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud en met beperkte voorlezing in te stemmen.

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te *Heesch, gemeente Bernheze op de dag die in het hoofd van de akte is vermeld. Onmiddellijk na beperkte voorlezing is de akte ondertekend door de verschenen personen en mij, notaris om