

## CONCEPT d.d. 16-05-2024

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

't Veld te Geffen – fase 1a

bnrs 1 t/m 17, 36 en 37, 48 t/m 52 en 57 t/m 68

Heden, \*[datum],

verschenen voor mij, mr. \*, notaris te Oss\*Bernheze:

1. \*

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, 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 perceel grond, bestemd voor de bouw van een koopwoning in het plan "'t Veld", ook bekend als bouwnummer \*, gelegen te \*[postcode] Geffen, \*[adres], **kadastraal bekend** gemeente Geffen, sectie D, nummer \* groot \* vierkante meter (\* m<sup>2</sup>) \*eventueel: waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend\* hierna aangeduid met: "het Verkochte".

#### KOOPPRIJS

De koopprijs van het Verkochte is: € \*.

**\*opnemen bij bn 1 t/m 4, 6 t/m 15, 36, 37 en 48 t/m 68**

#### 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 Geffen, sectie D, nummers \* tot en met \*, en ten

## CONCEPT d.d. 16-05-2024

laste van de percelen, kadastraal bekend gemeente Geffen, sectie D, nummers \* tot en met \* de navolgende erfdienstbaarheden: voor de inhoud wordt verwezen naar het hierna onder VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN vermeldde.

**\*einde keuze**

### 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, conform hetgeen is bepaald onder III.B in de koopovereenkomst, de grondgerelateerde voorbereidingskosten inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting voldaan.

**\*keuze**

#### Opeisbaar deel aanneemsom

Datzelfde geldt voor de per vandaag vervallen termijnen van de aanneemsom.

**\*keuze**

#### 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) \*en vervallen gedeelte van de aanneemsom.

**\*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. \*K. Nibbelke, toegevoegd 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.

**\*opnemen bij bn 4: ook akte van ruiling**

### 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.,

## CONCEPT d.d. 16-05-2024

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 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.
- c. \*Ten aanzien van het Verkochte is mogelijk landinrichtingsrente (ook wel ruilverkavelingsrente genoemd) verschuldigd, in verband met een in het verleden uitgevoerde ruilverkaveling, met als eindjaar tweeduizend zevententwintig (2027). . Gezien de geringe hoogte van het bedrag (ongeveer één cent (€ 0,01) per vierkante meter) is het hoogst onwaarschijnlijk dat dit ook daadwerkelijk in rekening gebracht zal worden.

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. Vaste lasten

## CONCEPT d.d. 16-05-2024

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/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.

## CONCEPT d.d. 16-05-2024

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 1 t/m 4, 6 t/m 15, 36, 37 en 48 t/m 68**

### VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

De hiervoor in deze akte gevestigde erfdienstbaarheden worden als volgt omschreven:

#### **erfdienstbaarheden bestendiging bestaande toestand**

Hiervoor in deze akte zijn met betrekking tot de aldaar genoemde kadastrale percelen erfdienstbaarheden gevestigd en aanvaard, onderling over en weer, ten behoeve en ten laste van de bouwkavels met nummers \* tot en met \*, kadastraal bekend gemeente Geffen, sectie D nummers \*, alles voor zover niet al eerder overgedragen. De omschrijving van deze erfdienstbaarheden vindt hier plaats.

Gevestigd en aanvaard zijn al zodanige erfdienstbaarheden die wenselijk of noodzakelijk 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, internet, radio- en televisie-ontvangst en dergelijke en/of afvoer van schoon, vuil en rioolwater en hemelwater.

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,

## CONCEPT d.d. 16-05-2024

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 balken 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 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 11 t/m 14**

#### **erfdienstbaarheid van overpad**

Partijen verklaarden dat ten behoeve van de in het onderhavige plan te bouwen woningen met bouwnummers 11 tot en met 14 een brandgang (achterom) aangelegd zal worden, waarmee vanaf de openbare weg, de achtertuinen van de bedoelde woningen te bereiken zullen zijn.

Hiervoor in deze akte zijn met betrekking tot de aldaar genoemde kadastrale percelen erfdienstbaarheden gevestigd en aanvaard, onderling over en weer, ten behoeve van de bouwkavels met nummers 11 tot en met 14, kadastraal bekend gemeente Geffen sectie D nummers \* en ten laste van de bouwkavels met nummers 11 tot en met 13, kadastraal bekend gemeente Geffen sectie D nummers \* alles voor zover niet al eerder overgedragen. De omschrijving van deze erfdienstbaarheden vindt hier plaats.

Hiervoor in deze akte zijn met betrekking tot de aldaar genoemde kadastrale percelen erfdienstbaarheden gevestigd en aanvaard, onderling over en weer, ten behoeve en ten laste van de bouwkavels met nummers \* tot en met \*, kadastraal bekend gemeente \*, sectie \* nummers \*, alles voor zover niet al eerder overgedragen. De omschrijving van deze erfdienstbaarheden vindt hier plaats.

### **\*opnemen bij bn 57**

#### **erfdienstbaarheid van overpad**

Partijen verklaarden dat ten behoeve van de in het onderhavige plan te bouwen woningen met bouwnummers 53 tot en met 57 een brandgang (achterom) aangelegd zal worden, waarmee vanaf de openbare weg, de achtertuinen van de bedoelde woningen te bereiken zullen zijn.

## CONCEPT d.d. 16-05-2024

Hiervoor in deze akte zijn met betrekking tot de aldaar genoemde kadastrale percelen erfdiensbaarheden gevestigd en aanvaard, onderling over en weer, ten behoeve van de bouw kavels met nummers 53 tot en met 57, kadastraal bekend gemeente Geffen sectie D nummers \* en ten laste van de bouw kavels met nummers 54 tot en met 57, kadastraal bekend gemeente Geffen sectie D nummers \* alles voor zover niet al eerder overgedragen. De omschrijving van deze erfdiensbaarheden vindt hier plaats.

Hiervoor in deze akte zijn met betrekking tot de aldaar genoemde kadastrale percelen erfdiensbaarheden gevestigd en aanvaard, onderling over en weer, ten behoeve en ten laste van de bouw kavels met nummers \* tot en met \*, kadastraal bekend gemeente \*, sectie \* nummers \*, alles voor zover niet al eerder overgedragen. De omschrijving van deze erfdiensbaarheden vindt hier plaats.

### **\*opnemen bij bn 11 t/m 14 en 57**

Gevestigd en aanvaard is de erfdiensbaarheid 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.

Ten aanzien van gemelde erfdiensbaarheid 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 kliko'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 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 verlichting aangebracht zal worden langs gemelde brandgang (bijvoorbeeld op een berging), 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**

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

*\*let op: onderstaande voorwaarden moeten nog worden beoordeeld door de gemeente Oss en kunnen derhalve nog wijzigen\**  
[begin citaat]

*"Algemene verkoopvoorwaarden woningbouw gemeente Oss 2014*



## CONCEPT d.d. 16-05-2024

*Op deze overeenkomst van verkoop en koop en levering zijn van toepassing de Algemene verkoopvoorwaarden woningbouw gemeente Oss 2014 (verder te noemen: 'de algemene verkoopvoorwaarden'), behoudens voor zover daarvan in deze akte wordt afgeweken.*

*Een kopie daarvan is aan deze akte gehecht. Koper verklaart deze algemene verkoopvoorwaarden ontvangen te hebben en de toepasselijkheid daarvan te aanvaarden.*

### ***Uitdrukkelijk van toepassing verklaarde artikelen***

*Van de op deze overeenkomst van toepassing zijnde algemene verkoopvoorwaarden zijn de artikelen 18 (Bouwrijpe staat), 19 (Bouwplicht en recht van terugkoop), 20 (Betaling bij aanpassing bouwplan), 22 (Aanleg parkeerplaats) – in samenhang met artikel 12 van de “Bouwclaimovereenkomst”, 24 (achterpaden), 25 (Erfafscheiding), 26 (Gedooptplicht voorzieningen openbaar nut), 27 (Nutsvoorzieningen), 28 (Kettingbeding), 29 (Kwalitatieve verplichting) en 30 (Geschillenregeling) uitdrukkelijk van toepassing op de onderhavige verkoop en koop.*

### ***Uitdrukkelijk niet van toepassing verklaarde artikelen***

*Van de op deze overeenkomst van toepassing zijnde algemene verkoopvoorwaarden is \*artikel 4 sub c, artikel 5, artikel 8 en artikel 10 niet van toepassing op de onderhavige verkoop en koop.*

#### **1. Afvoer hemelwater - kwalitatieve verplichting**

- a. *Koper verklaart bekend te zijn met de geldende voorschriften met betrekking tot de verwerking van het op het Verkochte vallend hemelwater, zoals die voorschriften onder meer vastliggen in het Bouwbesluit, de Bouwverordening en het gemeentelijk programma “Water- en Rioleringsprogramma Oss 2023-2029” (WRP 2023-2029). Het WRP 2023-2029 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. De koper heeft recht op inzage van het WRP 2023-2029.*
- b. *Koper verplicht zich aan de in het vorige lid bedoelde voorschriften te conformeren en met de realisering van zijn bouwplan de uit die voorschriften voortvloeiende voorzieningen te zullen aanbrengen en in goed functionerende staat te houden.*
- c. *Koper 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 het goed functioneren van die voorzieningen zou opheffen, belemmeren of in gevaar brengen.*

*Verkoper en koper verklaren te zijn overeengekomen dat het bepaalde in dit onderdeel 1.c geldt als kwalitatieve verbintenis als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten laste van koper en diens rechtsopvolger(s), alsmede degenen die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen.*

#### **2. Bouwplicht / recht van terugkoop**

- a. *De koper is verplicht de onroerende zaak te bebouwen overeenkomstig een door koper voorgelegd en door de Gemeente goedgekeurd bouwplan.*
- b. *Binnen twee jaar na datum van het ondertekenen van de notariële akte moet de op de onroerende zaak te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn. Indien daartoe aanleiding bestaat kunnen burgemeester en wethouders deze termijn op schriftelijk verzoek van de koper verlengen.*
- c. *Zolang niet is voldaan aan de in lid b vermelde verplichting mag koper de onroerende zaak niet zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders in eigendom of economische eigendom overdragen, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.*
- d. *Het bepaalde in lid c van dit artikel is niet van toepassing in geval van:*
  - *overlijden van koper, tevens zijnde eindgebruiker, of één van zijn gezinsleden;*
  - *het bepaalde in artikel 23 sub a van de algemene verkoopvoorwaarden;*
  - *verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;*
  - *executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek.*



## CONCEPT d.d. 16-05-2024

- e. *Indien de koper niet voldoet aan de verplichting gesteld in lid b van dit artikel, is de koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter grootte van tien procent (10%) van de koopsom. Daarnaast is koper verplicht om, indien de Gemeente dat vordert, mee te werken aan ontbinding van de koopovereenkomst en de wederoverdracht van de onroerende zaak aan de Gemeente tegen de oorspronkelijke koopprijs, verminderd met vijftientig procent (25%) van de koopprijs als schadevergoeding. De kosten van de wederoverdracht zijn in dat geval voor rekening van koper, zodat de Gemeente vrij op naam krijgt terug geleverd.*

### 3. Erfafscheiding - kwalitatieve verplichting - kettingbeding

- a. *De koper is verplicht de onroerende zaak voor zijn rekening af te scheiden en afgescheiden te houden van de openbare ruimte met een deugdelijke, niet ontsierende afscheiding en doet afstand van de bevoegdheid bedoeld in de artikelen 5:46 en 5:49 van het Burgerlijk Wetboek, zodat de Gemeente niet verplicht is bij te dragen in de kosten van afpalingstekens/erfafscheidings of deze op te richten.*
- b. *Verkoper en koper verklaren te zijn overeengekomen dat het bepaalde in dit onderdeel 3 geldt als kwalitatieve verbintenis als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten laste van koper en diens rechtsopvolger(s), alsmede degenen die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen.*
- c. *Voor het geval het bepaalde sub a niet als kwalitatieve verplichting kan gelden is koper verplicht en verbindt hij zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde sub a 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 zakelijk gerechtigde op te leggen om de desbetreffende artikelen bepaalde in de notariële akte woordelijk 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.*
- d. *Op gelijke wijze als in lid c van dit artikel bepaald, verbindt de koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding dat de nieuwe eigenaar of de zakelijk gerechtigde het bepaalde in dit artikel waaronder begrepen de 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.*
- e. *De boete in lid c wordt jaarlijks aangepast aan de hand van het geldende consumentenprijsindexcijfer zoals die wordt bekend gemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek, doch zal nimmer minder bedragen dan het in lid a genoemde totaalbedrag. Voor de herziening zullen de tot de datum van herziening geldende bedragen worden vermenigvuldigd met een factor, welke wordt verkregen door het bovengenoemde prijsindexcijfer van de maand januari te delen door het prijsindexcijfer van de maand januari van een jaar daarvoor en deze factor af te ronden op drie decimalen.*

### 4. Gedoogplicht voorzieningen openbaar nut - kwalitatieve verplichting

- 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. 16-05-2024

- 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.*

*Verkoper en koper verklaren te zijn overeengekomen dat het bepaalde in dit onderdeel 4 geldt als kwalitatieve verbintenis als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten laste van koper en diens rechtsopvolger(s), alsmede degenen die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen.*

### 5. **Nutsvoorzieningen - kwalitatieve verplichting**

- 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 erfdiensbaarheden 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 erfdiensbaarheden 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.*

*Verkoper en koper verklaren te zijn overeengekomen dat het bepaalde in dit onderdeel 5 geldt als kwalitatieve verbintenis als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten laste van koper en diens rechtsopvolger(s), alsmede degenen die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen.*

### 6. **Parkeerplaatsen - kwalitatieve verplichting**

*Het aantal van de op grond van het bepaalde in lid a van artikel 22 van de algemene verkoopvoorwaarden op de onroerende zaak aan te leggen parkeerplaatsen is bepaald op:*

- *één (1) voor de bouwnummers 59 tot en met 67 (toekomstige adressen \*, kadastraal bekend gemeente Geffen, sectie D nummers \*), en*
- *twee (2), voor de bouwnummers 1 tot en met 6, 8 tot en met 11, 15 tot en met 17, 36, 37, 48 tot en met 52, 57, 58 en 68 (toekomstige adressen \*, kadastraal bekend gemeente Geffen, sectie D nummers \*),*

*In verband daarmee geldt voor het gekochte:*

- a. *De koper verbindt zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de te stichten bebouwing, voor zijn rekening op de onroerende zaak van de openbare weg af met een motorvoertuig toegankelijke verharde open parkeerplaats(en) voor motorvoertuigen aan te leggen, in stand te houden en als zodanig te gebruiken, zulks overeenkomstig het in de koopovereenkomst aangegeven aantal en soort.*
- b. *De koper verbindt zich de aangelegde parkeerplaats(en) niet te verwijderen noch de parkeerplaatsen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders anders dan als parkeerplaats te zullen gebruiken.*

## CONCEPT d.d. 16-05-2024

- c. *Bij niet-nakoming van de verplichtingen zoals omschreven in de leden a en b van dit artikel is de koper na ingebrekestelling door Burgemeester en Wethouders en na het verstrijken van de in die ingebrekestelling genoemde termijn, aan de gemeente een boete verschuldigd van een honderd euro (€ 100,00) voor elke dag dat de koper in gebreke is.*

*Verkoper en koper verklaren te zijn overeengekomen dat het bepaalde in dit onderdeel 6 geldt als kwalitatieve verbintenis als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten laste van koper en diens rechtsopvolger(s), alsmede degenen die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het gekochte zullen verkrijgen.*

### 7. **Betaling bij aanpassing bouwplan**

- a. *Indien de koper (casu quo zijn rechtsopvolger(s)) binnen tien (10) jaar nadat de overdracht van de onroerende zaak heeft plaatsgevonden, het bouwplan wenst te wijzigen, is de koper (casu quo zijn rechtsopvolger(s)) verplicht tot voldoening van het bedrag in lid b of c.*
- b. *Bij een groter aantal wooneenheden wordt het bedrag berekend op basis van het aantal meer te realiseren wooneenheden tegen de alsdan door de raad vastgestelde grondprijzen voor soortgelijke functies casu quo bestemmingen.*
- c. *Voor omzetting huurwoningen in koopwoningen is het bedrag dat moet worden bijbetaald het verschil tussen de toekomstige verkoopprijs van de grond en de verkoopprijs in de koopovereenkomst gekoppeld aan de CBS-index. Indien dit een negatief saldo betreft, keert de gemeente geen geld uit.*
- d. *Het bedrag dient aan de gemeente te worden voldaan binnen dertig (30) dagen na dagtekening van de voor de uitbreiding verleende omgevingsvergunning.*
- e. *Artikel 28 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat het bepaalde in dit artikel als kettingbeding dient worden opgenomen in iedere opvolgende overeenkomst.*

### 8. **Boetebepaling - kwalitatieve verplichting**

- a. *Bij niet-, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en/of het daarin van toepassing verklaarde deel van deze 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 om schadevergoeding te vorderen en de bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze 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 dag boete zal ten hoogste drie promille van de koopsom bedragen.*
- d. *Artikel 29 van de algemene verkoopvoorwaarden is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat het bepaalde in dit artikel als kettingbeding dient worden opgenomen in iedere opvolgende overeenkomst.*

*Verkoper en koper verklaren te zijn overeengekomen dat het bepaalde in dit onderdeel 8 geldt als kwalitatieve verbintenis als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten laste van koper en diens rechtsopvolger(s), alsmede degenen die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen.*

### 9. **Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop – kwalitatieve verplichting - kettingbeding**

- a. *De koper verplicht zich de op de grond te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en dat koper derhalve de woning met de daartoe behorende grond niet aan derden mag verhuren, met uitzondering van verhuur aan een eerstegraads familielid, zoals partner en kinderen, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.*

**\*opnemen bij bn 52 en 57 t/m 68**

## CONCEPT d.d. 16-05-2024

Het hiervoor in sub a bepaalde is van kracht voor onbepaalde tijd.

**\*opnemen bij bn 1 t/m 17, 36, 37, 48 t/m 51**

Het hiervoor in sub a bepaalde vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende een periode van vijf (5) jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van het desbetreffende adres in de Basisregistratie Personen van de Gemeente is ingeschreven.

**\*einde keuze**

- b. Burgemeester en wethouders kunnen na schriftelijk verzoek van koper ontheffing verlenen van het bepaalde in sub a, indien zich bijzondere omstandigheden voordoen die dit rechtvaardigen. Aan de ontheffing kunnen door burgemeesters en wethouders nadere voorwaarden worden verbonden.
- c. Koper is bij overtreding van de in sub a genoemde verplichting aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van vijftig duizend euro (€ 50.000,00) en vijf honderd euro (€ 500,00) per dag voor elke dag of een gedeelte hiervan dat de tekortkoming in de nakoming voortduurt, met een maximum van vijftig duizend euro (€ 50.000,00)\*.
- d. Het bepaalde in dit artikel dient door koper en diens rechtsopvolger(s) bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het gekochte (waarbij onder 'vervreemding' mede is begrepen het vestigen van beperkte rechten anders dan hypotheek) aan iedere rechtsopvolger te worden opgelegd en ten behoeve van de gemeente Oss te worden bedongen en aangenomen op dezelfde wijze als de onderhavige koper aan deze bepaling is gebonden.
- e. Bij gebreke van nakoming van de in lid d genoemde verplichting verbeurt de nalatige partij, zonder enige ingebrekestelling of rechtelijke tussenkomst, ten behoeve van de gemeente een dadelijk opeisbare boete van \*vijftig duizend euro (€ 50.000,00). De boete dient te worden betaald binnen veertien dagen na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning van het college van burgemeester en wethouders. De boete is verschuldigd onverminderd het recht van de gemeente op nakoming van de overeenkomst en/of het vorderen van een aanvullende schadevergoeding. De kosten van het invorderen van de boete zijn voor rekening van koper.

Verkoper en koper verklaren te zijn overeengekomen dat het bepaalde in dit onderdeel 9 geldt als kwalitatieve verbintenis als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten laste van koper en diens rechtsopvolger(s), alsmede degenen die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen."

[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.

**\*opnemen bij bn 4**

### BESTAANDE KWALITATIEVE VERPLICHTING

Ten aanzien van een bestaande kwalitatieve verplichting wordt verwezen naar \*voormelde akte van ruiling, waarin woordelijk is opgenomen:

[begin citaat]

"Partij 1 is gerechtigd tot het navolgende registergoed: het woonhuis met ondergrond, erf, tuin en verdere aanhorigheden, gelegen te 5386 AZ Geffen, Veldstraat 34, kadastraal bekend gemeente Geffen, sectie D nummer \* \*waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, hierna te noemen: Registergoed 1.

Partij 2 is gerechtigd tot het navolgende registergoed: \*een perceel grond nabij de Veldstraat 34 te Geffen, waarop een woonhuis zal worden gerealiseerd, ook bekend als bouwnummer 4 't veld, kadastraal bekend gemeente Geffen, sectie D nummer \* \*waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, hierna te noemen: Registergoed 2.

## CONCEPT d.d. 16-05-2024

### **OVEREENKOMST TOT VESTIGING VAN EEN KWALITATIEVE VERPLICHTING**

Partijen komen hierbij ten aanzien van Registergoed 1 en Registergoed 2 het volgende overeen.

#### **Kwalitatieve verplichting**

*\*Partij 1 zal dulden dat in de zijgevel op de eerste en tweede verdieping, van de naast Registergoed 1 te bouwen woning (Registergoed 2) ramen worden aangelegd, gehouden, onderhouden en vervangen. Partij 2 is verplicht het glas in bedoeld raam op de eerste en tweede verdieping ondoorzichtig te (laten) maken en te houden.*

*Deze kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek gaat over op degenen die het Registergoed 1 en het Registergoed 2 onder bijzondere titel verkrijgen. Mede gebonden zijn degenen die enig recht tot gebruik van het Registergoed 1 en het Registergoed 2 verkrijgen.*

#### **Boete**

*Als de betreffende partij of zijn verkrijger inclusief de verkrijger van enig recht tot gebruik van het betreffende de kwalitatieve verplichting niet nakomt en - na daartoe bij exploit of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld - niet alsnog binnen vijf dagen daarna aan de verplichting heeft voldaan, is de betreffende nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een direct opeisbare boete verschuldigd, van eenhonderd euro (€ 100,00) voor elke dag dat de nalatigheid voortduurt, met een maximum van tienduizend euro (€ 10.000,00). Dit beperkt de wederpartij overigens niet in de bevoegdheid tot het instellen van enig rechtsmiddel om nakoming en de eventueel meer geleden schade van de gerechtigde te vorderen."*

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.

#### **\*einde keuze**

#### **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-2024-\*E0\*. 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.

#### **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**

## **CONCEPT d.d. 16-05-2024**

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;
- Situatietekening, en
- Algemene verkoopvoorwaarden.

### **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 Oss\*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