

CONCEPT d.d. 19-10-2023

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 VEGHELS BUITEN BN 101-104 TE VEGHEL

kenmerk 110350

Heden, *,

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. naam kantoormedewerk(st)er
te dezen handelend onder de verantwoordelijkheid van mij, notaris, als schriftelijk gevolmachtigde van:
de publiekrechtelijk rechtspersoon: **Gemeente Meierijstad**, gevestigd te Veghel, kantoorhoudende te 5461 KN Veghel, Stadhuisplein 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 66723019,
hierna te noemen: "verkoper";
2. naam kantoormedewerk(st)er
te dezen handelend onder de verantwoordelijkheid van mij, notaris, als schriftelijk gevolmachtigde van:
 - a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Bouwbedrijf L. v.d. Ven B.V.**, gevestigd te Veghel, kantoorhoudende te 5463 PG Veghel, Erpseweg 3, ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 16046818; en
 - b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V.**, gevestigd te Geffen, kantoorhoudende te 5223 MD 's-Hertogenbosch, Magistratenlaan 24, ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 16038747te dezen handelend als bevoegde vennoten van de vennootschap onder firma: **V.O.F. Van de Ven-Van Wanrooij**, gevestigd te Geffen, kantoorhoudende te 5223 MD 's-Hertogenbosch, Magistratenlaan 24, ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 69739862;
hierna te noemen: "doorverkoper";
3. [gegevens koper(s)]

hierna *zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "koper".

De verschenen personen verklaarden:

CONCEPT d.d. 19-10-2023

KOOP

1. Door verkoper is met doorverkoper op veertien december tweeduizend eenentwintig een koopovereenkomst gesloten betreffende het hierna te vermelden registergoed, hierna te noemen: "Koopovereenkomst 1".
2. Vervolgens is door doorverkoper met koper op *[datum] een koopovereenkomst gesloten betreffende zijn rechten uit Koopovereenkomst 1 met verkoper met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed, hierna te noemen: "Koopovereenkomst 2".
3. Doorverkoper heeft vervolgens de rechten uit Koopovereenkomst 1 met verkoper ter voldoening aan Koopovereenkomst 2 aan koper geleverd, waarvan mededeling is gedaan aan verkoper. Bij deze akte wordt het hierna te vermelden registergoed door verkoper rechtstreeks aan koper geleverd.

LEVERING

Vervolgens levert verkoper, ter uitvoering van Koopovereenkomst 1 en Koopovereenkomst 2, hierbij aan koper, die hierbij aanvaardt, *ieder voor de onverdeelde helft:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

***bn 101**

- a. een perceel grond, bestemd voor de bouw van een koopwoning, ook bekend als bouwnummer 101 in bouwplan "Veghels Buiten", toekomstig adres 5463 * Veghel, Faessenakker 4A, kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie N nummer *, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend van ongeveer * vierkante meter, en
- b. een perceel grond, bestemd voor de aanleg van twee parkeerplaatsen in de parkeershuur, gelegen te Veghel nabij de Faessenakker, kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie N nummer *, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend van ongeveer * vierkante meter,

***bn 102**

- a. een perceel grond, bestemd voor de bouw van een koopwoning, ook bekend als bouwnummer 102 in bouwplan "Veghels Buiten", toekomstig adres 5463 * Veghel, Faessenakker 4, kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie N nummer *, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend van ongeveer * vierkante meter, en
- b. een perceel grond, bestemd voor de aanleg van twee parkeerplaatsen in de parkeershuur, gelegen te Veghel nabij de Faessenakker, kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie N nummer *, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend van ongeveer * vierkante meter,

***bn 103**

- a. een perceel grond, bestemd voor de bouw van een koopwoning, ook bekend als bouwnummer 103 in bouwplan "Veghels Buiten", toekomstig adres 5463 * Veghel, Faessenakker 2A, kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie N nummer *, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend van ongeveer * vierkante meter, en
- b. een perceel grond, bestemd voor de aanleg van twee parkeerplaatsen in de parkeershuur, gelegen te Veghel nabij de Faessenakker, kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie N nummer *, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend van ongeveer * vierkante meter,

***bn 104**

CONCEPT d.d. 19-10-2023

- a. een perceel grond, bestemd voor de bouw van een koopwoning, ook bekend als bouwnummer 104 in bouwplan "Veghels Buiten", toekomstig adres 5463 * Veghel, Faessenakker 2, kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie N nummer *, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend van ongeveer * vierkante meter, en
- b. een perceel grond, bestemd voor de aanleg van twee parkeerplaatsen in de parkeerschuur, gelegen te Veghel nabij de Faessenakker, kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie N nummer *, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend van ongeveer * vierkante meter,

***bij allemaal**

eventueel: verlaagde meetkosten

hierna aangeduid met: "het verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het verkochte is: € *.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Koper en doorverkoper zijn overeengekomen erfdienstbaarheden te vestigen zoals hierna omschreven. Ter uitvoering van de overeenkomst worden hierbij gevestigd ten behoeve van de percelen, kadastraal bekend Veghel, sectie N, nummers * tot en met * en ten laste van de percelen, kadastraal bekend Veghel, sectie N, nummers * tot en met * de navolgende erfdienstbaarheden: voor de inhoud wordt verwezen naar het hierna onder VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN vermelde.

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

AANVULLING OP KOOP

De genoemde Koopovereenkomst I tussen de verkoper en koper betreft feitelijk een koop-/realisatieovereenkomst "Ontwikkellocatie SBA 2800, Fase 1B + 4 Veghels Buiten".

KOOPPRIJS VOOR DE BOUWKAVEL EN BETALING

Koopprijs

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) betalen 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:**

CONCEPT d.d. 19-10-2023

Recapitulatie

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

*einde keuze

(door)betaling

Dit (totale) bedrag is door koper betaald op een daartoe bestemde rekening van mij, notaris.

*bij 1 akte

Doorverkoper heeft de tussen haar en verkoper bedongen koopprijs voor de gehele fase thans voldaan 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 en beslag overeenkomstig deze akte zeker is.

*volgende akten

De tussen verkoper en doorverkoper bedongen koopprijs is door doorverkoper reeds aan verkoper voldaan ter gelegenheid van de eerste levering van een kavel in deze fase.

Doorbetaling aan of ten behoeve van doorverkoper 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 en beslag overeenkomstig deze akte zeker is.

*einde keuze

KWIJTING

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

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: **het bouwbedrijf**;

OVERIGE BEDINGEN MET BETREKKING TOT GEMELDE KOOP, DOORVERKOOP EN LEVERING

Met betrekking tot de koop, doorverkoop 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 hypotheeken 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.

CONCEPT d.d. 19-10-2023

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

Tussen verkoper en doorverkoper is afgesproken dat over- of ondermaat zal worden verrekend. Eventuele verrekening vindt plaats bij betaling van de koopsom, op basis van de overeengekomen grondprijs per vierkante meter.

Tussen doorverkoper en koper geldt dat een eventueel verschil tussen de werkelijke en de hiervoor vermelde maat of grootte van het verkochte geen recht op vergoeding geeft.

3. Aflevering, overgang risico en aanvaarding in eigen gebruik

Als doorverkoper, 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. 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

Verkoper respectievelijk doorverkoper 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, doorverkoper 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 doorverkoper.

CONCEPT d.d. 19-10-2023

De wegens de levering van het verkochte verschuldigde omzetbelasting is voor rekening van koper en is bij gemelde koopprijs inbegrepen.

8. Ontbindende voorwaarden

Alle eventueel met betrekking tot de koop overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn nu uitgewerkt dan wel tenietgegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor verkoper als voor doorverkoper en 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 doorverkoper 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 ERFDIENSTBAARHEDEN

bouwerfdienstbaarheden

Voorts verklaarden partijen, bij deze te vestigen en te aanvaarden, erfdienstbaarheden, onderling over en weer, ten behoeve en ten laste van elk van de bouw kavels 101 tot en met 104, kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie N nummers *, 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, gas, 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 door de aannemer 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:

CONCEPT d.d. 19-10-2023

- a. de erfdiensbaaaheden 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 erfdiensbaaaheden 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 verkoopteekeningen, 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 erfdiensbaaaheden 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 erfdiensbaaaheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen voor zover dat van overheidswege is toegestaan.

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

***opnemen bij bn 101 en 102**

Bestaand recht van overpad

Met betrekking tot een bestaand recht van overpad wordt verwezen naar een akte van levering, op twintig januari tweeduizend twintig verleden voor mr. K. Nibbelke, destijds toegevoegd

CONCEPT d.d. 19-10-2023

notaris te Oss, thans te Bernheze, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op diezelfde dag in deel 77277 nummer 121, waarin woordelijk is opgenomen:

"Vestiging erfdienstbaarheid van overpad

Partijen verklaarden dat het bouwbedrijf ten behoeve van de in het onderhavige plan te bouwen woningen met bouwnummers 17 tot en met 30 en 32 tot en met 38, gelegen aan de Buitendreef 153 tot en met 165 en 169 tot en met 179 (oneven) en de Faessenakker 6 tot en met 18 (even) een brandgang (achterom) aan zal leggen, waarmede 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, ten laste van de kavels 18 tot en met 29 en 32 tot en met 38, kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie N nummers 2532 tot en met 2534, 2538, 2540, 2548, 2551, 2552, 2557, 2559, 2560, 2570, 2578 tot en met 2580 en 2596 (voor wat betreft de bouwnummers 36 tot en met 38), en ten behoeve van de kavels 17 tot en met 30 en 32 tot en met 38, kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie N nummers 2532 tot en met 2534, 2538, 2540, 2548, 2551, 2552, 2557, 2559, 2560, 2565, 2570, 2572, 2578 tot en met 2580 en 2596 (voor wat betreft de bouwnummers 36 tot en met 38), 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 door en voor rekening van het bouwbedrijf aangelegd zal worden nadat de bouw van de betreffende woningen is voltooid, en zoals schetsmatig is aangegeven in de partijen genoegzaam bekende situatietekening.

Ten aanzien van gemelde erfdienstbaarheid verklaarden partijen:

- *dat de brandgang, 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 niet zodanig mag worden gebruikt dat de bestemming tot brandgang en/of de in- en uitgang onmogelijk wordt gemaakt, hierbij is het met name verboden:*
 - *in de brandgang goederen op te slaan of rommel achter te laten;*
 - *in 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 aangelegd wordt en in stand gehouden moet worden, welk onderhoud, doorspoelen 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 door 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 bezorgd aan de aanwonenden;*

CONCEPT d.d. 19-10-2023

- dat verlichting aangebracht zal worden op diverse plaatsen langs gemelde brandgang, (dit kan dus ook op een berging zijn) waarbij de eigenaar van de betreffende kavel moet gedogen dat de daartoe benodigde elektriciteit via zijn aansluiting zal lopen en dus voor zijn rekening zal zijn en voorts zonodig op eigen kosten een kapotte lamp zal dienen te vervangen."

Met "bouwnummers 36 tot en met 38" worden de huidige bouwnummers 101 en 102 bedoeld.
vestiging erfdienstbaarheid van overpad

Thans wordt de erfdienstbaarheid van overpad onderling gevestigd tussen de bouwnummers 101 en 102, kadastraal bekend als hiervoor omschreven, conform bovengenoemde tekst.

***opnemen bij bn 102, 103 en 104**

vestiging erfdienstbaarheid van overpad

Partijen verklaarden dat het bouwbedrijf ten behoeve van de in het onderhavige plan te bouwen woningen met bouwnummers 102 tot en met 104, gelegen aan de Faessenakker 2, 2A en 4, een brandgang (achterom) aan zal leggen, waarmede vanaf de openbare weg, de achtertuinten 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, ten laste van de kavels 103 en 104, kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie N nummers * en *, en ten behoeve van de kavels 102 tot en met 104, kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie N nummers *, de erfdienstbaarheid van overpad om daarover te gaan van en naar de openbare weg, naar en van de achtertuinten van de bedoelde woningen, echter uitsluitend over de brandgang, zoals door en voor rekening van het bouwbedrijf aangelegd zal worden nadat de bouw van de betreffende woningen is voltooid, en zoals schetsmatig is aangegeven in de partijen genoegzaam bekende situatietekening.

Ten aanzien van gemelde erfdienstbaarheid verklaarden partijen:

- dat de brandgang, 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 niet zodanig mag worden gebruikt dat de bestemming tot brandgang en/of de in- en uitgang onmogelijk wordt gemaakt, hierbij is het met name verboden:
 - in de brandgang goederen op te slaan of rommel achter te laten;
 - in de brandgang voertuigen, waaronder met name begrepen klike's, fietsen, kruitwagens, 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 aangelegd wordt en in stand gehouden moet worden, welk onderhoud, doorspoelen 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 door de brandgang te gaan op de volgende wijze: te voet, fietsend, met een motor-, brom- of snorfiets aan de hand, met een kruitwagen of

CONCEPT d.d. 19-10-2023

vuilcontainer, met een hond aan de lijn, of op enige andere wijze die geen overlast bezorgd aan de aanwonenden;

- dat verlichting aangebracht zal worden op diverse plaatsen langs gemelde brandgang, (dit kan dus ook op een berging zijn) waarbij de eigenaar van de betreffende kavel moet gedogen dat de daartoe benodigde elektriciteit via zijn aansluiting zal lopen en dus voor zijn rekening zal zijn en voorts zonodig op eigen kosten een kapotte lamp zal dienen te vervangen.

***bij allemaal**

BIJZONDERE BEPALINGEN TEN BEHOEVE VAN DE GEMEENTE MEIERIJSTAD

(tussen haken wordt telkens verwezen naar de betreffende artikelen in gemelde Koopovereenkomst 1)

gedoogplicht (3.3, 3.4)

Koper zal de in, op of in de nabijheid van het verkochte aanwezige, danwel nog aan te leggen voorzieningen van algemene nutte dulden. Het betreft onder meer voorzieningen ten behoeve van energie, water, kabel/CAI, armaturen ten behoeve van openbare verlichting, telefoon-, internet- en/of televisieaansluitingen, hemelwaterafvoer en dergelijke. De koper zal gedogen dat daaraan door de daarvoor verantwoordelijke instanties het noodzakelijke onderhoud en herstel worden gepleegd. De koper zal geen activiteiten op of nabij het verkochte uitvoeren waardoor schade aan bedoelde voorzieningen zou kunnen ontstaan.

Erfbeplanting en erfafscheiding (7.6)

1. In het ontwerp van de doorverkoper en in het ontwerp van de buitenruimte is ook een ontwerp voor erfbeplanting en erfafscheiding opgenomen. De erfbeplanting en erfafscheiding ter hoogte van de overgangen privé/openbaar en voor zover van toepassing zal als zodanig worden aangebracht door en voor rekening van doorverkoper. Voor koper en diens rechtsopvolger(s) geldt een instandhoudings- en onderhoudsverplichting voor zowel de erfbeplanting als de gebouwde erfafscheiding zoals deze in het ontwerp zijn opgenomen.
2. Koper mag op of tegen de erfgrenzen van individuele bouw kavels, grenzend aan de openbare weg, geen gebouwde erfafscheidingen plaatsen (verplichting om niet te doen). Indien de koper een erfafscheiding wil plaatsen of vernieuwen dan mag die erfafscheiding niet bestaan uit ander materiaal dan levend groen (verplichting om niet te doen).
3. De koper is verplicht de erfafscheiding tussen een bouw kavel en de openbare weg in stand te houden, te onderhouden en te verzorgen (verplichting om te doen). De koper mag aangeplante groene afscheidingen niet verwijderen, behalve in het geval van nodige vervanging door gelijksoortige planten (verplichting om niet te doen).
4. De koper mag erfafscheidingen niet hoger op laten schieten dan conform het Kwaliteitshandboek is aangegeven. De hoogte van erfafscheidingen binnen het bouwvlak en achter de gevelrooilijn bedraagt ten hoogste twee meter, erfafscheidingen voor de rooilijn zijn maximaal een meter hoog. Erfafscheidingen in de bebouwingsvrije zone staan tenminste een meter uit de insteek van de greppel en zijn maximaal een meter hoog.
5. De koper mag ter constructieve ondersteuning van groenblijvende beplanting een erfafscheiding realiseren van geplastificeerd gaas of bouwstaal mat, binnen de in dit lid genoemde maximale hoogtematen en onder de voorwaarde dat uiterlijk binnen een jaar na realisatie de constructie geheel van groenblijvende beplanting is voorzien.

verplichting tot instandhouden van twee parkeerplaatsen (8)

CONCEPT d.d. 19-10-2023

Onderdeel van het verkochte zijn twee parkeerplaatsen in de partijen genoegzaam bekende, zogenoemde, parkeerschuur. Bedoelde parkeerschuur zal door of vanwege het bouwbedrijf worden aangelegd.

Partijen verklaarden ten behoeve van de gemeente en ten laste van de (opvolgende) eigenaren van het verkochte te vestigen de verplichting tot het in stand houden en bereikbaar houden vanaf de openbare weg van deze twee parkeerplaatsen in de partijen genoegzaam bekende parkeerschuur, alsmede de verplichting tot het onderhouden en in stand houden van bedoelde parkeerschuur, welke parkeerschuur op de aan deze akte gehechte situatietekening is aangegeven.

Bij overtreding van één of meer van bedoelde verplichtingen zal de eigenaar ten behoeve van de gemeente een boete van vijftig euro (€ 50,00) per dag per ontbrekende parkeerplaats verschuldigd zijn.

kettingbeding

- a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente Meierijstad, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in dit artikel bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigena(r)(en) of zakelijk gerechtigde(n) op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van tienduizend euro (€ 10.000,00) ten behoeve van de gemeente Meierijstad, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.
- b. Op gelijke wijze als hierboven onder lid a bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente Meierijstad tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigena(r)(en) of zakelijk gerechtigde(n) dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a bedoelde artikelen, als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s)/zakelijk gerechtigde(n).

Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente Meierijstad het beding aan.

WONINGBORG

Het verkochte maakt deel uit van een door de naamloze vennootschap Woningborg N.V. geregistreerd project en is ingeschreven onder planregistratienummer W-2023-03976-E*. Koper heeft het Woningborg-certificaat ontvangen.

VOLMACHTEN

***bij 1^e akte**

Van de volmacht van verkoper blijkt uit een onderhandse akte die aan deze akte vastgehecht is.

***bij volgende akten**

Van de volmacht van verkoper blijkt uit een onderhandse akte die is vastgehecht aan een akte van levering op * verleden voor *.

***bij allemaal**

Van de volmacht van doorverkoper blijkt uit een onderhandse akte die vastgehecht is aan een akte van levering op twintig januari tweeduizend twintig verleden voor mr. K. Nibbelke, destijds toegevoegd notaris te Oss, thans te Bernheze.

DIGITALE GRENSAANWIJS

Partijen verklaarden:

CONCEPT d.d. 19-10-2023

- 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 verkoper en koper bij deze doorverkoper machtigen 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.

RECTIFICATIE

Partijen 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

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, doorverkoper, bouwbedrijf en de koper is overeengekomen in gemelde overeenkomst(en) blijft onverminderd van kracht voor zover hiervan bij deze akte niet is afgeweken.

BIJLAGEN

Dit zijn de bijlagen:

- koopovereenkomst 2;
- situatietekening, en
- tekening parkeerschuur.

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