



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
Het Leeuwse Veld te Beneden-Leeuwen
Fase 18 – bn 161 t/m 196

Kenmerk: 110704KNi
Versie: 23-04-2025

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 "Het Leeuwse Veld Midden", ook bekend als kavel *, gelegen te *[postcode] Beneden-Leeuwen,

*Paardenveld/Schapenveld/Steenuil [adres], **kadastraal bekend** gemeente Wamel, sectie N, nummer * groot * vierkante meter (* m²),

hierna aangeduid met: "het Verkochte".

***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.

KOOPPRIJS

De koopprijs van het Verkochte is: € *.

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

WOONPLAATSKEUZE

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

EINDE KADASTERDEEL**KOOPPRIJS VOOR DE BOUWKAVEL EN BETALING**Koopprijs

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

*Opeisbaar deel aanneemsom *en meerwerk

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

*Vergoeding

Ook moet koper op grond van artikel 5 lid 2 en/of 5 lid 3 van de koopovereenkomst een vergoeding betalen over de grondprijs.

*einde keuzeBetaling

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 negentien december tweeduizend drieëntwintig verleden voor mr. K. Nibbelke, toegevoegd notaris te Bernheze. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in het Landelijk Openbaar Register te Apeldoorn op twintig december tweeduizend drieëntwintig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 87825, nummer 96. Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs.

BOUWBEDRIJF/AANNEMINGSOVEREENKOMST

De koper heeft een aannemingsovereenkomst voor de bouw van de woning gesloten met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Van Wanrooij Bouwbedrijf B.V.,

gevestigd te Geffen en kantoorhoudende te 5223 MD 's-Hertogenbosch, Magistratenlaan 24, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 17226949, hierna te noemen: "bouwbedrijf".

OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

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

1. Onbezwaarde levering en bijzondere lasten/beperkingen

- a. Door de overdracht van het Verkochte krijgt koper eigendom die:
- onvoorwaardelijk is;
 - niet is bezwaard met beslagen of hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten;
 - niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in de artikelen 6:251 en 6:252 Burgerlijk Wetboek;
 - niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, alles tenzij hierna anders is vermeld.
- b. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is vandaag met betrekking tot het Verkochte geen publiekrechtelijke beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.
- Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven. Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.
- Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van koper, onverminderd de hiervoor omschreven mededelingsplicht van verkoper.

2. Over- of ondermaat

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

3. Aflevering, overgang risico en aanvaarding in eigen gebruik

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

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

4. Vaste lasten

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

5. Garanties van verkoper
Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend zodanig dat hij de in de koopovereenkomst opgenomen garanties en verklaringen nu niet ongewijzigd zou hebben gegeven of afgelegd.
6. Overdracht van rechten
Alle aanspraken die verkoper casu quo het bouwbedrijf ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen architect(en), constructeur(s), bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is verkoper casu quo het bouwbedrijf verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper casu quo het bouwbedrijf is ook verplicht garantiebewijzen die met betrekking tot het Verkochte bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze op naam van koper te laten stellen.
7. Kadastraal tarief en kosten
Het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het Verkochte verbonden kosten zijn voor rekening van verkoper.
De wegens de levering van het Verkochte verschuldigde omzetbelasting is voor rekening van koper en is bij gemelde koopprijs (en voorbereidende kosten en werkzaamheden) inbegrepen.
8. Ontbindende voorwaarden
Alle eventueel met betrekking tot de koop overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn nu uitgewerkt of tenietgegaan, dan wel doen partijen voor zoveel nodig hierbij afstand van de ontbindende voorwaarden. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor verkoper als voor koper vervallen.
9. Bedenktime
Het recht van koper om gedurende zeven dagen na de terhandstelling van de koopovereenkomst deze koop te ontbinden, is vervallen door verloop van deze termijn.
10. Bodemonderzoek/grondafvoer
 - a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het Verkochte, is door de verkoper een onderzoek verricht.
De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een of meer rapporten waarin de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit blijkt dat de grond niet in zodanige mate verontreinigd is dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende milieu- en/of bouwregelgeving aanleiding geeft tot sanering of het treffen van andere maatregelen, danwel in de weg staat aan de realisering van het gemelde voorgenomen gebruik van de grond.
Koper heeft recht op inzage van dit rapport.
Evenmin heeft de verkoper, gezien het voorafgaand gebruik van de grond, voorzover dat aan de verkoper bekend is, redenen om aan te nemen dat zich dergelijke stoffen in de grond zouden bevinden.
 - b. In het geval van grondafvoer van het Verkochte na oplevering wijst de verkoper de koper er op dat de grond niet zonder eventuele beperkingen en/of de van overheidswege te verstrekken vergunning(en) afgevoerd mag worden. De aan een en ander eventueel verbonden kosten komen voor rekening van koper.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

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

erfdienstbaarheden besteding bestaande toestand

***opnemen bij bn 161 t/m 171**

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 161 tot en met 171, toekomstige adressen * alles voor zover niet al eerder overgedragen. De omschrijving van deze erfdienstbaarheden vindt hier plaats.

***opnemen bij bn 172 t/m 178**

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 172 tot en met 178, toekomstige adressen * alles voor zover niet al eerder overgedragen. De omschrijving van deze erfdienstbaarheden vindt hier plaats.

***opnemen bij bn 179 t/m 188**

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 179 tot en met 188, toekomstige adressen * alles voor zover niet al eerder overgedragen. De omschrijving van deze erfdienstbaarheden vindt hier plaats.

***opnemen bij bn 189 t/m 196**

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 189 tot en met 196, toekomstige adressen * alles voor zover niet al eerder overgedragen. De omschrijving van deze erfdienstbaarheden vindt hier plaats.

***weer bij allemaal**

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 burencrecht.

Meer in het bijzonder betreft het ten deze – voor zover het geen vrijstaande woning betreft:

- 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 voor zover het de

bouwnummers 189 tot en met 196, toekomstige adressen *, betreft, als meerwerk te realiseren verlenging van de aanbouw) en/of de 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 (en voor zover het genoemde bouwnummers 189 tot en met 196 betreft, respectievelijk aanbouw), een en ander uit te voeren volgens de daarvoor geldende wettelijke regels (Bouwbesluit). Tevens dient de dakbedekking op correcte wijze aangesloten te worden. Elke materiële schade, die de eigenaar van het heersend erf lijdt door deze verbouw, dient door de eigenaar van het dienend erf vergoed te worden. Andere zelf te realiseren uitbouwen dan hiervoor omschreven moeten worden gerealiseerd conform de regels van de wet.

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

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

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

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

***opnemen bij bn 161 t/m 165 en 196**

erfdienstbaarheid van overpad

Partijen verklaarden dat ten behoeve van de in het onderhavige plan te bouwen woningen met bouwnummers 161 tot en met 165 en 196, toekomstige adressen *, 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 161 tot en met 165 en 196, kadastraal bekend gemeente Wamel, sectie N nummers *, en ten laste van de bouwkavels met nummers 161 tot en met 165 kadastraal bekend gemeente Wamel, sectie N nummers *, alles voor zover niet al eerder overgedragen. De omschrijving van deze erfdienstbaarheden vindt hier plaats.

***opnemen bij bn 172 t/m 178 en 191 t/m 194**

erfdienstbaarheid van overpad

Partijen verklaarden dat ten behoeve van de in het onderhavige plan te bouwen woningen met bouwnummers 172 tot en met 178 en 191 tot en met 194, toekomstige adressen *, 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 172 tot en met 178 en 191 tot en met 194, kadastraal bekend gemeente Wamel, sectie N nummers *, en ten laste van de bouwkavels met nummers 172 tot en met 178 kadastraal bekend gemeente Wamel, sectie N nummers *, alles voor zover niet al eerder overgedragen. De omschrijving van deze erfdienstbaarheden vindt hier plaats.

***opnemen bij bn 183 t/m 189**

erfdienstbaarheid van overpad

Partijen verklaarden dat ten behoeve van de in het onderhavige plan te bouwen woningen met bouwnummers 183 tot en met 189, toekomstige adressen *, een brandgang (achterom) aangelegd zal worden, waarmede 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 183 tot en met 189, kadastraal bekend gemeente Wamel, sectie N nummers *, en ten laste van de bouwkavels met nummers 183 tot en met 188 kadastraal bekend gemeente Wamel, sectie N nummers *, alles voor zover niet al eerder overgedragen. De omschrijving van deze erfdienstbaarheden vindt hier plaats.

***bij bnrs met een overpad ook opnemen:**

Gevestigd en aanvaard is de erfdienstbaarheid van overpad om daarover te gaan van en naar de openbare weg, naar en van de achtertuinen van de bedoelde woningen, echter uitsluitend over de brandgang, zoals aangelegd zal worden nadat de bouw van de betreffende woningen is voltooid.

Ten aanzien van gemelde erfdienstbaarheid verklaarden partijen:

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

***weer bij alle akten**

BIJZONDERE BEPALINGEN TEN BEHOEVE VAN DE GEMEENTE WEST MAAS EN WAAL

Met betrekking tot verplichtingen naar de gemeente West Maas en Waal wordt verwezen naar een akte van levering, op * verleden voor *, waarvan een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op *diezelfde dag in register Hypotheken 4 in deel * nummer *, waarin onder andere is opgenomen:

[begin citaat]

"Gelet op hetgeen is bepaald in de 'koopovereenkomst en anterieure overeenkomst' de dato dertig maart tweeduizend eenentwintig, dienen de volgende bepalingen opgelegd te worden. Verkoper en de Gemeente, krachtens een schriftelijke aan deze akte gehechte volmacht vertegenwoordigd door de verschenen persoon, komen het volgende overeen:

gescheiden hemelwater afvoer

In verband met het in het openbaar gebied aan te leggen gescheiden rioolstelsel en de afvoer van (deels bovengronds)(hemel)water direct naar open water in de nabij gelegen watergangen en retentievoorzieningen, is het koper (dan wel diens rechtsopvolger) niet toegestaan om in het openbaar gebied of op het verkochte activiteiten te verrichten waardoor vuil water rechtstreeks of via het hemelwater-rioolstelsel naar open water zal worden afgevoerd (bijvoorbeeld autowassen). Voorts dient de afvoer van het hemelwater op het eigen erf bovengronds te geschieden, welke koper (dan wel diens rechtsopvolger) dient te handhaven, onderhouden en zo nodig dient te vervangen.

voorzieningen van openbaar nut

Koper (dan wel diens rechtsopvolger) moet gedogen dat lichtmasten, voedingskabels, verkeersborden, routeaanduidingen, straat- en naamborden, kabels en leidingen en het stellen van trottoirkolken en trottoirbanden in beton op granulaatfundatie, al dan niet met beton ondersteuning, riolering/persleiding, nutsvoorzieningen enzovoorts in/op het verkochte en/of de daarop de realiseren bebouwing worden aangebracht, gehandhaafd, onderhouden en zo nodig vernieuwd.

erfafscheiding

Koper is verplicht om de erfafscheiding(en) te (laten) realiseren zoals omschreven in de Technische Omschrijving, de (verkoop)tekeningen, het bestemmingsplan en het Beeldkwaliteitplan, te weten een haag met een hoogte van ongeveer zestig centimeter (60 cm.) aan de voorzijde en eventueel (deels) aan de zijkant van het verkochte en zijn rechtsopvolgers te verplichten deze tweezijdig te onderhouden (inclusief de zijde aan de openbare grond) in stand te houden en zo nodig te vervangen. Bij een noodzakelijke vervanging van een erfafscheiding zal door de eigenaar weer eenzelfde erfafscheiding aangebracht dienen te worden. Met de tuinaanleg zal hier door de eigenaar rekening mee gehouden moeten worden en er zal voor gezorgd moeten worden dat er geen obstakels zijn voor de aanleg van de betreffende erfafscheiding. Verkoper kan niet gehouden worden aan eventuele schadevergoeding in verband met de aanleg, onderhoud en in stand houden van de betreffende erfafscheiding.

*Voor de bouwnummers 161, 166 tot en met 172, 178, 179 tot en met 183, 188 tot en met 190, 195 en 196, toekomstige adressen *[nog aan te vullen zodra bekend], geldt dat naast gemelde haag aan de voorzijde tevens een te (laten) realiseren erfafscheiding conform de verkooptekeningen aan de zijkant en/of achterkant in stand gehouden te worden.*

- *Voor de bouwnummers 161, 171, 172, 178, 179, 188 en 196, toekomstige adressen *[nog aan te vullen zodra bekend], betreft dat gedeeltelijk eenzelfde haag als aan de voorkant, en deels een staalmathekwerk met begroeiing met een hoogte van ongeveer eenhonderd en tachtig centimeter (180 cm.). Deze dienen opgericht te worden op de zij-erfgrens/achter-erfgrens en langs de naastgelegen openbare grond.*
- *Voor de bouwnummers 166 tot en met 170, 180 tot en met 183, 189, 190 en 195, toekomstige adressen *[nog aan te vullen zodra bekend], betreft dat een staalmathekwerk met begroeiing met een hoogte van ongeveer eenhonderd en tachtig centimeter (180 cm.). Deze dient opgericht te worden op de achter-erfgrens.*

Voorts is koper verplicht zijn rechtsopvolgers te verplichten deze haag en dit hekwerk met beplanting te handhaven, tweezijdig te onderhouden (inclusief de zijde aan de openbare grond) en zo nodig te vervangen. Bij een noodzakelijke vervanging van een erfafscheiding zal door de eigenaar weer eenzelfde erfafscheiding aangebracht dienen te worden. Met de tuinaanleg zal hier door de eigenaar rekening mee gehouden moeten worden en er zal voor gezorgd moeten worden dat er geen obstakels zijn voor de aanleg van de betreffende erfafscheiding. Verkoper kan niet gehouden worden aan

eventuele schadevergoeding in verband met de aanleg, onderhoud en in stand houden van de betreffende erfafscheiding.

één parkeerplaats op eigen erf

*Voor de bouwnummers 189 tot en met 196, toekomstige adressen Steenuil *[nog aan te vullen zodra bekend], geldt dat de bouwkaavel ruimte biedt voor de aanleg van een open parkeerplaats voor een personenauto. Verkoper dient deze aan te leggen. Koper dient deze in stand te houden en te benutten voor het parkeren van de personenauto welke bij hem en/of bij anderen die in het op het verkochte te realiseren woonhuis wonen of verblijven in gebruik zijn, en tevens zijn rechtsopvolger te verplichten deze in stand te houden en te benutten. De eventueel op het verkochte te realiseren garage zal niet gelden als parkeerplaats zoals hiervóór bedoeld.*

boete

Bij overtreding van één of meer van bedoelde verplichtingen zal de eigenaar telkens een boete van tienduizend euro (€ 10.000,00) verbeuren ten bate van de gemeente West Maas en Waal, te verhogen met een bedrag van vijfhonderd euro (€ 500,00) voor elke dag dat de overtreding voortduurt, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente West Maas en Waal, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist.

Deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenaar tenminste veertien dagen tevoren per aangetekende brief op de niet nakoming opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven, indien in die tijd ten genoegen van de gemeente West Maas en Waal is voldaan aan de voorgeschreven bepalingen.

kwalitatieve verplichting

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

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

Gemelde kwalitatieve verplichting, is voor wat betreft de parkeerverplichting, alleen van toepassing op die bouwkaavels welke onderdeel uitmaken van het verkochte, waar gemelde parkeerverplichting (met één of twee parkeerplaatsen) ook feitelijk mogelijk is. Aan de betreffende kopers zal dit kenbaar gemaakt worden in de verkoopdocumentatie.

kettingbeding

- 1. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente West Maas en Waal, die dit voor zich aanvaardt, om alle verplichtingen, die voor hem uit dit artikel voortvloeien en die niet bestaan in een dulden of niet-doen, bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte, alsmede bij de vestiging daarop van een beperkt recht, niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en om die verplichtingen in de notariële akte tot overdracht of vestiging van een beperkt recht op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijfenveertigduizend euro (€ 45.000,00) ten behoeve van de gemeente West Maas en Waal, met de bevoegdheid van deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.*
- 2. Op gelijke wijze als hiervoor onder lid 1 bepaald, verbindt de wederpartij zich jegens de gemeente West Maas en Waal tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel de in lid 1 bedoelde verplichtingen als de in lid 1 en in het onderhavige lid opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolger of beperkt gerechtigde. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente West Maas en Waal het beding aan."*

[einde citaat]

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

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

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-2025-03976-E0**. Koper heeft het Woningborg-certificaat ontvangen.

VOLMACHT(EN)

Van de volmacht van verkoper blijkt uit een notariële akte verleden op zeventien juni tweeduizend vierentwintig voor mr. A.G. Ekelmans, notaris te Oss. Van de in die volmacht vereiste nadere schriftelijke goedkeuring op de akte, blijkt uit *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

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

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

GELDIGHEID AFSPRAKEN

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

BIJLAGEN

Dit zijn de bijlagen:

- koopovereenkomst, en
- situatietekening.

SLOT

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

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE, is verleden te Heesch, gemeente Bernheze*Oss, 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