

CONCEPT d.d. 13-02-2023

aangevuld met beding hemelwater op 15-03-2023

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

Robijnlaan te Cuijk (fase 1, bn 1 t/m 23)

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 "Robijnlaan", ook bekend als kavel *, gelegen te *[postcode] Cuijk, *[adres], **kadastraal bekend** gemeente Cuijk, sectie A, nummer * groot * vierkante meter (m²) *evt met een voorlopige grens en oppervlakte, hierna aangeduid met: "het verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het verkochte is: € *.

CONCEPT d.d. 13-02-2023

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

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

WOONPLAATSKEUZE

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

EINDE KADASTERDEEL

KOOPPRIJS VOOR DE BOUWKAVEL EN BETALING

Voormelde koopprijs (welke koopprijs geldt als kavelprijs) betreft een bedrag inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting. Tevens worden ter gelegenheid van de levering de grondgerelateerde voorbereidingskosten ad * inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting voldaan.

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

Vergoeding

Ook moet koper op grond van *artikel 5 lid 2 en/of *5 lid 3 van de koopovereenkomst een vergoeding betalen over de grondprijs (waarin begrepen de grondgerelateerde voorbereidingskosten) en reeds vervallen termijnen termijnen van *.

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

Opeisbaar deel aanneemsom

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

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

Recapitulatie

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

***einde keuze**

Dit (totale) bedrag is door koper betaald op een daartoe bestemde rekening van mij, notaris. Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan zoals bedoeld in deze akte zeker is.

KWIJTING

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

HOE DE VERKOPER EIGENAAR WERD

Het verkochte werd verkregen door verkoper door levering op grond van koop.

Deze levering blijkt uit een akte op vijftien december tweeduizend tweeëntwintig verleden voor mr. K. Nibbelke, destijds toegevoegd notaris te Oss, thans te Bernheze. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in het Landelijk Openbaar Register te Apeldoorn op diezelfde dag, in

CONCEPT d.d. 13-02-2023

register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel **85620**, nummer **28**. 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 opstallen van het verkochte tot de oplevering bij een verzekeringsmaatschappij met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht, onder de bij Nederlandse schadeverzekeringen gebruikelijke voorwaarden te verzekeren. Op de dag waarop het verkochte met toebehoren aan koper wordt afgeleverd, gaat het risico over op koper. Koper houdt zijn aanspraken uit de koopovereenkomst.
4. Periodieke lasten

De periodieke lasten die door publiekrechtelijke organen met betrekking tot de eigendom

CONCEPT d.d. 13-02-2023

van het verkochte worden geheven, zijn vanaf vandaag voor rekening van koper.

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.

CONCEPT d.d. 13-02-2023

VESTIGING BOUWERFDIENSTBAARHEDEN

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

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

Meer in het bijzonder betreft het ten deze:

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

CONCEPT d.d. 13-02-2023

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

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

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

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

BIJZONDERE BEPALINGEN TEN BEHOEVE VAN DE GEMEENTE LAND VAN CUIJK

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

[Begin citaat]

"Op onderhavige levering zijn de "Algemene Verkoopvoorwaarden Bouwgrond CGM 2013" van toepassing.

De van toepassing zijnde artikelen worden hierna uitgewerkt, waarbij tussen haakjes wordt verwezen naar de betreffende artikelen in de Algemene Verkoopvoorwaarden (AVV) of koopovereenkomst (KO):

Verplichting tot zelfbewoning en vervreemdingsverbod (15 AVV)

1. *De koper verplicht zich de woning op de bouwkaavel, gedurende vijf achtereenvolgende jaren vanaf de datum van oplevering van de woning, uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met eventuele gezinsleden) te bewonen. Als ingangsdatum geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.*
2. *Zolang de koper nog niet heeft voldaan aan zijn verplichting om gedurende vijf achtereenvolgende jaren de woning op de bouwkaavel te bewonen als bepaald in lid 1, is het de koper niet toegestaan de bouwkaavel, al dan niet in combinatie met de woning, aan derden in juridische of economische eigendom over te dragen dan wel te bezwaren met een persoonlijk of beperkt zakelijk recht waardoor het (recht op) gebruik van de bouwkaavel, al dan niet in combinatie met de woning op een derde overgaat. De vestiging van een recht van hypotheek wordt hier niet onder begrepen.*
3. *Het bepaalde in lid 1 en/of lid 2 is niet van toepassing in geval van:*
 - a. *verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BTW;*
 - b. *executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW.*
4. *Het college kan – na schriftelijk verzoek daartoe – ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 en/of lid 2 indien toepassing van deze bepalingen zou leiden tot onbillijkheid. Het college zal deze ontheffing – mits koper of diens rechtsopvolger daartoe relevante schriftelijke bewijzen kan overleggen – verlenen in het geval van:*
 - a. *verandering van werkkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;*
 - b. *overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner;*
 - c. *ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of ontbinding van het samenlevingsverband dan wel het geregistreerd partnerschap;*
 - d. *verhuizing waartoe wordt genooddaakt door de gezondheid van de koper of van een van zijn gezinsleden.*

CONCEPT d.d. 13-02-2023

Het college kan aan de ontheffing nadere voorwaarden verbinden.

5. *Bij niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel, is de koper aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van dertigduizend euro (€ 30.000,00) verschuldigd, zonder dat daartoe enige nadere ingebrekestelling is vereist, een en ander onverminderd het recht van de gemeente om alsnog nakoming te vorderen.*
6. *Indien het college ontheffing verleent op de grond van het bepaalde in lid 4, dan wel het bepaalde in lid 3 van dit artikel van toepassing is, kan de koper gehouden worden de verplichtingen en daaraan gekoppelde boete als bepaald in dit artikel bij de juridische of economische eigendomsovergang, dan wel bezwaring met beperkte (zakelijke) rechten van de bouwkaavel, als kettingbeding op te nemen conform het bepaalde in artikel 27.*
7. *De verplichting tot het opnemen als kettingbeding als bedoeld in lid 6 vervalt zodra aan de verplichtingen als bedoeld in lid 1 dan wel lid 2 is voldaan.*

Gedoogplicht en opstalrecht (17 AVV)

1. *De koper is verplicht, voordat met graafwerkzaamheden op de bouwkaavel wordt begonnen, kennis te nemen van de aanwezigheid van kabels, rioleringen en mogelijke andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden in de grond en schade hieraan te voorkomen.*
2. *De koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen zoals aanduidingsborden, schakelkasten, armaturen en dergelijke die op, in of boven de bouwkaavel zijn aangebracht, worden onderhouden en vernieuwd.*
3. *De koper is tevens verplicht op, in, aan of boven de grond van de bouwkaavel de aanwezigheid van door of vanwege de gemeente aangebrachte leidingen, kabels, palen, rioleringen, drainagebuizen en andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden te gedogen en toe te laten dat deze voorzieningen worden onderhouden en vernieuwd.*
4. *De gemeente is niet gehouden tot het betalen van enige vergoeding ter zake van het gedogen als bedoeld in lid 2 respectievelijk lid 3.*

Erfafscheiding (aanvulling op AVV de dato vier februari tweeduizend veertien)

De koper doet ten opzichte van de gemeente afstand van de bevoegdheid bedoeld in de artikelen 46 en 49 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, zodat de gemeente niet verplicht is bij te dragen in de kosten van erfafscheidingen, noch verplicht is, of kan worden, deze op te richten.

Erfafscheiding (13 KO)

De te plaatsen erfafscheidingen dienen te voldoen aan de uitgangspunten die zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan voor de Robijnlaan.

Boetebepaling (23 AVV)

1. *Voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de verkoopovereenkomst en deze daarin van toepassing verklaarde algemene verkoopvoorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en bij uitblijven van de nakoming door de koper binnen de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een zonder rechtelijke tussenkomst direct opeisbare boete van tien procent (10%) procent van de koopsom, tenzij op de betreffende niet-nakoming in enig artikel afzonderlijk een boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boeteregeling van toepassing is.*
2. *Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behoudt de gemeente de bevoegdheid om een vergoeding te vorderen voor eventuele schade die is ontstaan en die de boete te boven gaat en in rechte nakoming te vorderen.*
3. *Alle kosten die voortkomen uit de toerekenbare tekortkoming in de nakoming, komen voor rekening van de nalatige koper of diens rechtsverkrijger(s).*

CONCEPT d.d. 13-02-2023

Vestiging kwalitatieve verplichtingen

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 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.

Kettingbeding (27 AVV)

- 1. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, 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 vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van de gemeente, 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 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 het beding aan.*

Teruglevering (9 KO casu quo allonge)

- 1. Indien Van Wanrooij ten aanzien van percelen van het verkochte die rechtstreeks door de gemeente aan Van Wanrooij zijn geleverd, niet binnen achttien (18) maanden na vandaag is gestart met de bouw op het verkochte, heeft de gemeente het recht, doch niet de plicht, het verkochte terug te geleverd te krijgen. Dit recht op teruglevering ziet derhalve niet op de middels A-B-C levering rechtstreeks door de gemeente aan eindgebruiker(s) verkochte en geleverde percelen.*
- 2. De teruglevering geschiedt onder gelijke voorwaarden als de uitgifte aan Van Wanrooij. De eventueel in rekening gebrachte reserveringsrente wordt niet gerestitueerd.*
- 3. Indien de gemeente van haar terugleverrecht gebruik wenst te maken, maakt zij dit aan Van Wanrooij kenbaar bij aangetekend schrijven, met daarbij een omschrijving van het perceel of de bouw kavels waarvoor zij haar terugleverrecht wenst te gebruiken. Teruglevering geschiedt binnen twee (2) maanden na dagtekening van de aangetekende brief. Van Wanrooij is gehouden aan deze teruglevering medewerking te verlenen.*
- 4. Voor de percelen die worden terug geleverd ontstaat geen verplichting een vervangende bouwclaim toe te wijzen, en heeft Van Wanrooij geen recht op enige schadevergoeding. De gemeente is daarna volledig vrij om deze percelen op andere wijze aan derden uit te geven.*
- 5. Van Wanrooij heeft bij het ondertekenen van de koopovereenkomst onherroepelijk volmacht gegeven aan medewerkers van het door de gemeente te bepalen notariskantoor om tot juridische levering over te gaan op basis van de in dit lid omschreven terugleverrecht.*
- 6. De kosten en belastingen verbonden aan de overdracht van de gronden ingevolge dit artikel Van Wanrooij aan de gemeente zijn voor rekening van Van Wanrooij."*

[Einde citaat]

CONCEPT d.d. 13-02-2023

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.

GEMEENTE LAND VAN CUIJK

De comparant(e) sub 1. verklaart te dezen tevens te handelen als schriftelijk gevolmachtigde van de te Land van Cuijk gevestigde publiekrechtelijke rechtspersoon: Gemeente Land van Cuijk, kantoorhoudende te 5431 BV Cuijk, Louis Jansenplein 1 (postadres: Postbus 7, 5360 AA Grave), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 85028037, hierna te noemen “gemeente”.

OVERSTORTVOORZIENING VOOR HEMELWATER

In het onderhavige bouwplan heeft de gemeente de eis gesteld dat het hemelwater bovengronds dient te worden geloosd in de openbare ruimte. Dit wordt gerealiseerd door het hemelwater op eigen perceel op te vangen en vervolgens - middels een afkoppelingstegel - bovengronds af te voeren naar openbaar gebied. De koper en diens rechtsopvolgers zijn verplicht dit systeem op eigen terrein te onderhouden, zodat de hemelwaterafvoer niet stagneert.

Kettingbeding

1. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente Cuijk, die dit voor zich aanvaardt, om alle verplichtingen, die voor hem uit dit artikel voortvloeien, 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 vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van de gemeente, 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 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 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-2023-03978-E*. Koper heeft het Woningborg-certificaat ontvangen.

VOLMACHT(EN)

*bij 1^e akte

Van de volmacht van de verkoper blijkt uit een onderhandse akte, die aan deze akte zal worden vastgemaakt.

*bij volgende akten

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

*weer bij allemaal

CONCEPT d.d. 13-02-2023

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

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.

*DIGITALE GRENSAANWIJS

Partijen verklaarden:

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

VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING

Het verkochte is een bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 1 onderdeel a onder 1 Wet op de omzetbelasting 1968. Er wordt daarom omzetbelasting geheven vanwege de levering van het verkochte. Het verkochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt. Partijen verklaren hierbij een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, als bedoeld in artikel 15 lid 1 onderdeel a Wet op belastingen van rechtsverkeer.

FORUMKEUZE

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

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

GELDIGHEID AFSPRAKEN

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

BIJLAGEN

Dit zijn de bijlagen:

- koopovereenkomst, en
- situatietekening erfafscheidingen.

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

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

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

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



CONCEPT d.d. 13-02-2023

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