



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.

LEVERING

Dossier 109149
Versie d.d. 04-02-2025

Zuidwand te Boekel Fase II

Heden, *[datum], verschenen voor mij, mr. *, notaris te Bernheze*Oss:

1. naam kantoormedewerkster*

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

[*woning met berging beiden in fase II¹]

- a. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van een woning gelegen op de *eerste/tweede/derde verdieping van het Gebouw, met berging op de begane grond, toekomstig adres: * Boekel, Kerkstraat *, kadastraal bekend gemeente Boekel, sectie I, complexaanduiding *-A, appartementsindex *;
- b. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats gelegen achter het Gebouw *, kadastraal bekend gemeente Boekel, sectie I, complexaanduiding *-A, appartementsindex *,

[*woning met berging in fase I]

¹ De indexnummers 3, 13 en 23 hebben hun berging in Fase I

- a. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van een woning gelegen op de *eerste/tweede/derde verdieping van het Gebouw, met berging op de begane grond, toekomstig adres: * Boekel, Kerkstraat *, kadastraal bekend gemeente Boekel, sectie I, complexaanduiding *-A, appartementsindex *;
- b. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats gelegen achter het Gebouw *, kadastraal bekend gemeente Boekel, sectie I, complexaanduiding *-A, appartementsindex *;
- c. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van een berging plaatselijk bekend Kerkstraat (ongenummerd) te Boekel, kadastraal bekend gemeente Boekel sectie I complexaanduiding 3430-A, appartementsindex *

hierna aangeduid met: "het Verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het Verkochte is: € *.

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

GEMEENSCHAP

[*woning met berging beiden in fase II*]

- a. Het Verkochte sub a. maakt het */* (*/*^e) onverdeeld aandeel uit in het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van een of meer woningen met bergingen ('het Gebouw'), plaatselijk bekend als Sint Agathaplein 17 tot en met 77 (oneven nummers) en Kerkstraat 32F, 34 en 36, kadastraal bekend gemeente Boekel sectie I complexaanduiding *-A, appartementsindex 2, uitmakende het drie duizend zeven en tachtig/vier duizend negen honderd zeven en tachtigste (3.087/4.987^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit een perceel bouwterrein, gelegen te Boekel aan de Kerkstraat/hoek Sint Agathaplein, kadastraal bekend gemeente Boekel, sectie I nummers: *
- b. Het Verkochte sub a. maakt het een/twee en zestigste (1/62^e) onverdeeld aandeel uit in een perceel bouwterrein, gelegen te Boekel gelegen aan de Kerkstraat/hoek Sint Agathaplein, kadastraal bekend gemeente Boekel, sectie I nummers: * waarop een parkeerterrein en wegen zullen worden gerealiseerd, kadastraal bekend gemeente Boekel sectie I nummer *, groot (ongeveer) *

[*woning in Fase II en berging in Fase I*]

- a. Het Verkochte sub a. maakt het */* (*/*^e) onverdeeld aandeel uit in het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van een of meer woningen met bergingen ('het Gebouw'), plaatselijk bekend als Sint Agathaplein 17 tot en met 77 (oneven nummers) en Kerkstraat 32F, 34 en 36, kadastraal bekend gemeente Boekel sectie I complexaanduiding *-A, appartementsindex 2, uitmakende het drie duizend zeven en tachtig/vier duizend negen honderd zeven en tachtigste (3.087/4.987^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit een perceel bouwterrein, gelegen te Boekel aan de Kerkstraat/hoek Sint Agathaplein, kadastraal bekend gemeente Boekel, sectie I nummers: *
- b. Het Verkochte sub a. maakt het een/twee en zestigste (1/62^e) onverdeeld aandeel uit in een perceel bouwterrein, gelegen te Boekel gelegen aan de Kerkstraat/hoek Sint Agathaplein, kadastraal bekend gemeente Boekel, sectie I nummers: * waarop een parkeerterrein en wegen zullen worden gerealiseerd, kadastraal bekend gemeente Boekel sectie I nummer *, groot (ongeveer) *

- c. Het Verkochte sub a. maakt het */* (*/*^e) onverdeeld aandeel uit in het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van een of meer woningen met bergingen in een gebouw (Fase I) plaatselijk bekend als Kerkstraat 32G, 32H, 32K, 32L, 32M, 32N, 32P, 32R, 32S, 32T, 34A, 34B, 34C, 34D, 34F, 34G, 34H, 34K, 34L, 36A, 36B, 36C, 36D, 36E, 36F, 36G, 36H in Boekel, kadastraal bekend gemeente Boekel sectie I complexaanduiding 3430-A, appartementsindex 2, uitmakende het twee duizend vijf honderd vijf en zestig/vijf duizend een honderd veertigste (2.565/5.140e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit een perceel bouwterrein, gelegen te Boekel aan de Kerkstraat/hoek Sint Agathaplein, kadastraal bekend gemeente Boekel, sectie I nummers:
- 3428, groot (ongeveer) drie duizend een honderd een en twintig vierkante meter (3.121 m²);
 - 3420, groot (ongeveer) veertig vierkante meter (40 m²).

KOOPPRIJS VOOR DE BOUWKAVEL EN BETALING

Koopprijs

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

De koopprijs van de parkeerplaats is daarin (inclusief omzetbelasting) begrepen.

Grondgerelateerde voorbereidingskosten

Tevens worden ter gelegenheid van de levering, conform hetgeen is bepaald onder III.B in de koopovereenkomst, de grondgerelateerde voorbereidingskosten inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting voldaan.

***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 voorbereidende kosten en werkzaamheden).

***einde keuze**

Betaling

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

KWIJTING

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

HOE DE VERKOPER EIGENAAR WERD

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

Deze levering blijkt uit een akte op * verleden voor mr. K. Nibbelke, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. A.P.J.M. van den Berg, notaris te Bernheze. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in het Landelijk Openbaar Register te Apeldoorn op *, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel *, nummer *.

Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs.

TITELONDERZOEK

opstalrecht nutsvoorzieningen

De in de hoofdsplitsing betrokken grond, kadastraal bekend als Gemeente Boekel sectie I

nummers [*controlleren*²] 3442 en 3444 zijn belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Enexis Netbeheer B.V. te 's-Hertogenbosch, gevestigd bij een akte op acht november tweeduizend vier en twintig verleden voor mr J.J.M. Eijk, notaris te Landgraaf. Van deze akte is een afschrift ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster op elf november tweeduizend vier en twintig in register Hypotheken 4 deel 89868 nummer 125. In die akte is tevens gevestigd een erfdiensbaarheid van weg ten laste van de percelen kadastraal bekend Gemeente Boekel sectie I nummers [*controlleren*] 3441 en 3443 teneinde het perceel belast met recht van opstal te kunnen bereiken, op de wijze als omschreven in die akte.

erfdienstbaarheden / kwalitatieve verplichtingen

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het object wordt verwezen naar de hiervoor vermelde akte van levering, waarbij verkoper de in de splitsing in appartementsrechten betrokken percelen heeft verworven.³

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

[Begin citaat]

“Overhanging en overkraging

In artikel 14 lid 13 van de Koopovereenkomst zijn Verkoper en Koper overeengekomen de volgende erfdienstbaarheid te vestigen.

Bij deze wordt gevestigd en aanvaard de erfdienstbaarheid van overhanging en overkraging van balkons en luifels van het heersend erf boven het lijdend erf, waarop het in de Koopovereenkomst gedefinieerde Project wordt gerealiseerd, zonder dat daarvoor aan de Gemeente enige vergoeding of retributie voor verschuldigd is.

*Heersend erf: het bij deze akte overgedragen registergoed (‘het Verkochte’) kadastraal bekend gemeente Boekel sectie I nummers [****], zijnde percelen met een voorlopige grens- en oppervlakte;*

*Lijdend erf: het aan de Gemeente toebehorend openbaar gebied, kadastraal bekend gemeente Boekel sectie I nummer [****], zijnde percelen met een voorlopige grens- en oppervlakte.*

Daarbij wordt voorts overeengekomen dat de Gemeente geen precario of andere vergoeding zal verlangen voor de aanwezigheid van reclame-uitingen, uitstellingen buiten de winkel ruimten en/of het hebben van terrasjes.

[Einde citaat]

en

[Begin citaat]

“Kwalitatieve verplichting

Gelet op het bepaalde in artikel 14 lid 10 van de Koopovereenkomst komen Koper en Verkoper bij deze ten behoeve van de gemeente Boekel het navolgende overeen:

- (i) Ter zake de in het Verkochte te realiseren commerciële ruimten geldt dat (a) reclameuitingen, (b) lichtverontreiniging en (c) gevel- en ramentransparantie moeten voldoen aan hetgeen is bepaald op de bladzijden één (1), twee (2) en drie (3) van het Reclameplan van Weusten Liedenbaum Architecten, zoals dat aan deze akte is gehecht (**Bijlage**) en zal worden ingeschreven in de openbare registers. Voor de te realiseren commerciële ruimten geldt dat de transparantie geldt vanaf een meter en vijftig centimeter (1,50 meter) plus peil.*
- (ii) Het bepaalde sub (i) blijft rusten op het Verkochte en zal bij wege van kwalitatieve verplichting ten behoeve van de gemeente Boekel als bedoeld in artikel 6:262 van het*

² Zodra kadastrale perceelsvorming bekend is

³ Afhankelijk van de definitieve tekst van de akte met de gemeente en de daarbij behorende kadastrale perceelsvorming kan dit nog wijzigen.

Burgerlijk Wetboek van rechtswege overgaan op degene(n) die het Verkochte onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen.”

[Einde citaat]

Voor wat betreft een overgedragen berging uit Fase I geldt dat in die akten (nagenoeg) gelijke lasten en beperkingen zijn opgenomen.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen (alsmede voor wat betreft de bergingen uit Fase I, de akte waarbij die in de splitsing betrokken grond voor Fase I is verworven)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.

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 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, anders dan anders dan **[**controleren**⁴]**
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

⁴ Idem als 2

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. Bedenktijd

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

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.

11. Aandeel in aanwezige reserve- en onderhoudsfondsen

Omdat het appartementencomplex waar het Verkochte deel van uitmaakt nog in zijn bouwfase is, is er nog geen reserve- en/of onderhoudsfonds gevormd. In het Verkochte zijn daarom niet begrepen de aanspraken van verkoper op de vereniging van eigenaars met betrekking tot het Verkochte en/of op door die vereniging en/of derden met betrekking tot de hiervoor vermelde gemeenschap gehouden reserve- en/of onderhoudsfondsen.

SPLITSINGEN IN APPARTEMENTSRECHTEN

[wonen en berging beiden in Fase II]

Wonen en berging

- a. Het hoofdappartementsrecht ter zake de woning en de berging is ontstaan door een akte van hoofdsplitsing op * verleden voor mr. A.G. Ekelmans, notaris te Oss. Een afschrift van deze akte werd ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op *, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel *, nummer *.
- b. Vervolgens is het in de hoofdsplitsing ontstane appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Boekel sectie I complexaanduiding *-A index 2 ondergesplitst bij een akte op * verleden voor mr. A.G. Ekelmans, notaris te Oss. Een afschrift van deze akte werd ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op *, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel *, nummer *.
De bestemming van het Verkochte is, conform gemelde splitsingsakte: woonruimte met berging.

[wonen in Fase II en berging in Fase II]

Wonen en berging

- a. Het hoofdappartementsrecht ter zake de woning is ontstaan door een akte van hoofdsplitsing op * verleden voor mr. A.G. Ekelmans, notaris te Oss. Een afschrift van deze akte werd ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op *, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel *, nummer *.
- b. Vervolgens is het in de hoofdsplitsing ontstane appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Boekel sectie I complexaanduiding *-A index 2 ondergesplitst bij een akte op * verleden voor mr. A.G. Ekelmans, notaris te Oss. Een afschrift van deze akte werd ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op *, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel *, nummer *.
De bestemming van het Verkochte is, conform gemelde splitsingsakte: woonruimte;

[wonen in Fase II en berging in Fase I]

- c. Het hoofdappartementsrecht ter zake de berging in Fase I is ontstaan door een akte van hoofdsplitsing op zeventien juni tweeduizend vier en twintig verleden voor mr. A.G. Ekelmans, notaris te Oss. Een afschrift van deze akte werd ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op zeventien juni tweeduizend vier en twintig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 88933 nummer 45.
- d. Vervolgens is het in de hoofdsplitsing ontstane appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Boekel sectie I complexaanduiding 3430-A index 2 ondergesplitst bij een akte op zeventien juni tweeduizend vier en twintig verleden voor mr. A.G. Ekelmans, notaris te Oss.

Een afschrift van deze akte werd ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op zeventien juni tweeduizend vier en twintig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 88933, nummer 46.

Parkeren

Het appartementsrecht ter zake de parkeerplaats is ontstaan door een akte van splitsing op * verleden voor mr A.G. Ekelmans, notaris te Oss. Een afschrift van deze akte werd ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op *, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel *, nummer *.

VERENIGINGEN VAN EIGENAARS

- a. Bij de hoofdsplitsingsakte van Fase II is een vereniging van eigenaars opgericht, genaamd: 'Vereniging van Eigenaars Zuidwand II te Boekel', gevestigd te Boekel, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.
De vereniging van eigenaars is ingeschreven in het handelsregister onder nummer *.
- b. Bij de ondersplitsingsakte van Fase II is een vereniging van eigenaars opgericht, genaamd: 'Vereniging van Eigenaars Wonen II te Boekel', gevestigd te Boekel, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.
De vereniging van eigenaars is ingeschreven in het handelsregister onder nummer *.
- c. Bij de splitsingsakte parkeren is een vereniging van eigenaars opgericht, genaamd: 'Vereniging van Eigenaars Parkeren Zuidwand te Boekel', gevestigd te Boekel, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.
De vereniging van eigenaars is ingeschreven in het handelsregister onder nummer *.
[wonen in Fase II en berging in Fase I]
- d. Bij de ondersplitsingsakte van Fase I is een vereniging van eigenaars opgericht, genaamd 'Vereniging van Eigenaars Woningen Zuidwand Wonen te Boekel' De vereniging is gevestigd in Boekel. De vereniging van eigenaars is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 94182132.

LIDMAATSCHAP, STATUTEN EN REGLEMENTEN

Koper is ermee bekend dat hij op grond van zijn verkrijging van het Verkochte van rechtswege lid wordt van de hiervoor vermelde vereniging van eigenaars van de ondersplitsing.

Hij is er verder mee bekend dat hij verplicht is tot nakoming van de bepalingen van de statuten van die vereniging, de bepalingen van het reglement van splitsing, voor zover vastgesteld de bepalingen van het huishoudelijk reglement en van de door de vereniging genomen besluiten. Verkoper heeft koper daarover naar vermogen geïnformeerd terwijl koper de gelegenheid heeft gehad van de inhoud van de betreffende stukken kennis te nemen. De koper verklaarde een (digitaal) exemplaar van gemelde splitsingsakten te hebben ontvangen.

Aan mij, notaris wordt toestemming gegeven om, als daarom wordt verzocht, een kopie, afschrift of uittreksel van deze akte rechtstreeks af te geven aan het bestuur of de administratief beheerder van de vereniging van eigenaars.

Aan het Verkochte is niet op de wijze als bedoeld in artikel 5:112 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek mede verbonden het lidmaatschap van een andere vereniging.

VERKLARINGEN BESTUUR VERENIGING VAN EIGENAARS

Omdat de vereniging van eigenaars nog niet actief is, er nog geen voorschotbijdrage is vastgesteld en er nog geen reserve- en onderhoudsfonds is, wordt aan deze akte geen verklaring vastgemaakt zoals bedoeld in artikel 5:122 leden 5 en 6 Burgerlijk Wetboek, die inhoudt een opgave van de door verkoper aan de vereniging verschuldigde bijdragen, de schulden als bedoeld in artikel 5:113 leden 2 en 5 Burgerlijk Wetboek, een opgave van de omvang van het reservefonds van de vereniging als bedoeld in artikel 5:126 lid 1 Burgerlijk Wetboek en de schulden van de vereniging.

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-*. Koper heeft het Woningborg-certificaat ontvangen.

VOLMAGT(EN)

Van de volmacht van verkoper blijkt uit een notariële akte verleden op negentwintig november tweeduizend drieëntwintig voor mr. K. Nibbelke, toegevoegd notaris te Bernheze. Van de in die volmacht vereiste nadere schriftelijke goedkeuring op de akte, blijkt uit een e-mail waarvan een afdruk aan deze akte zal worden gehecht.

RECTIFICATIEVOLMAGT EN KETTINGDBEDING

1. Koper verleent onherroepelijk volmacht aan verkoper, zulks voor eventuele wijzigingen van de akte van splitsing in appartementen, van akten met betrekking tot gevestigde erfdienstbaarheden en/of opstalrechten, en/of van de akte van levering.
Onder de volmacht is onder meer – doch niet uitsluitend – mede begrepen het in deze zin kunnen wijzigen van de akten van splitsing in appartementsrechten en de bijbehorende splitsingstekeningen, zulks voor wat betreft het wijzigen van de situering van een niet tot de gemeenschap behorend deel van het gebouw en in het kader daarvan vast te leggen onttrekkingen en/of toevoegingen van percelen aan de betreffende gemeenschap, alsmede het vestigen van erfdienstbaarheden met betrekking tot de appartementsrechten, een en ander in de ruimste zin des woords.
Verkoper zal eerst van bedoelde volmacht gebruiken na schriftelijke kennisgeving van het voornemen daartoe aan koper (kennisgeving per e-mail is daaronder mede begrepen) en enkel indien de wijzigingen redelijkerwijs nodig is wegens geconstateerde onjuistheden en/of indien de wijziging naar het oordeel van verkoper wenselijk casu quo nodig is in het kader van de juridische en bouwkundige vorming en indeling van het bouwplan.
2. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de verkoper (zijnde: Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V.), die dit voor zich aanvaardt, om alle verplichtingen, die voor hem uit lid 1 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 tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00), vermeerderd met eenhonderd euro (€ 100,00) per dag dat de niet-nakoming voortduurt, ten behoeve van de verkoper, met de bevoegdheid van deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
3. Op gelijke wijze als hiervoor onder lid 2 bepaald, verbindt de wederpartij zich jegens de verkoper 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 2 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 verkoper het beding aan.
4. De volmacht en het verdere in dit artikel bepaalde komt te vervallen op de datum van oplevering van het Verkochte, zulks zonder dat daar een nadere (rechts)handeling voor vereist is.

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 overeenkomst blijft onverminderd van kracht voor zover hiervan bij deze akte niet is afgeweken.

BIJLAGEN

Dit zijn de bijlagen:

- koopovereenkomst;
- splitsingstekening.

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De zakelijke inhoud van deze akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht. Ook is gewezen op de gevolgen die voor (een van de) partijen uit de inhoud van deze akte voortvloeien. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van deze akte het ontwerp van deze akte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met de inhoud daarvan in te stemmen. Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte te *Oss*Heesch op de datum in het hoofd van deze akte vermeld door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, ondertekend om