

CONCEPT

DE ONDERHAVIGE AKTE BETREFT EEN CONCEPT WAT INHOUDT
DAT DE TEKST NOG AAN WIJZIGINGEN ONDERHEVIG KAN ZIJN.

VERSIEDATUM: 26 november 2025



85855/DJ

AKTE VAN LEVERING

Project "Kapelledries " te Bergeijk, fase 3, bouwnummer

Heden, , verschenen te Eindhoven voor mij, mr. Maarten Louis Segers, notaris gevestigd te Nuenen, Gerwen en Nederwetten: mr. Danila Annemarie Harriëtte van den Hoogenband, kandidaat-notaris, hierna te noemen: 'notaris', als waarnemer van mr. David Bastiaan Sjerp, notaris gevestigd te Eindhoven: mr. David Bastiaan Sjerp, notaris gevestigd te Eindhoven:

A. ...

ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:

Whoon Projectontwikkeling B.V., statutair gevestigd te 's-Hertogenbosch, kantoorhoudende te 5223 MD 's-Hertogenbosch, Magistratenlaan 24, ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 16038747 (correspondentieadres voor alle aangelegenheden betreffende de hierna te vermelden rechtshandelingen: 5223 MD 's-Hertogenbosch, Magistratenlaan 24), *Whoon Projectontwikkeling B.V.* wordt hierna genoemd: "Whoon" danwel "verkoper";

B.

hierna tezamen genoemd: "koper".

VOLMACHTEN

1. Van voorschreven schriftelijke volmacht, verstrekt door de heer R.G.A. de Waal in zijn hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurder van Whoon, blijkt uit een notariële volmacht op eenentwintig mei tweeduizend vijftientwintig (21-05-2025) verleden voor mr. D.B. Sjerp, notaris gevestigd te Eindhoven (repertoriumnummer 2497).
2. Van voorschreven schriftelijke volmacht, verstrekt aan de comparant(e) sub B., blijkt uit een onderhandse akte, die aan deze akte zal worden gehecht.

DEFINITIES

In deze akte wordt verstaan onder:

1. **Aannemer**: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Borrenbergs Bouwbedrijf B.V., statutair gevestigd te Luyksgestel, feitelijk gevestigd te 5575 AE Luyksgestel, Dorpstraat 104, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 17075501;
2. **Aannemingsovereenkomst**: de tussen koper en de Aannemer gesloten aannemingsovereenkomst met betrekking tot de bouw van een woning met toebehoren op het verkochte;
3. **Gemeente**: de publiekrechtelijk rechtspersoon: Gemeente Bergeijk, gevestigd te Bergeijk, kantoorhoudende te 5571 HB Bergeijk, Burgemeester Magneestraat 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 17273202;
4. **Koopovereenkomst**: de tussen Whoon en de koper gesloten koopovereenkomst met betrekking tot het verkochte;
5. **Openbare Registers**: de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers;
6. **Plangebied**: het gebied genaamd "Kapelledries" te Bergeijk;
6. **Project**: de (woning)bouwontwikkeling in het Plangebied welke ontwikkeling (onder meer) bestaat uit circa twee en dertig (32) woningen, waarvan twaalf (12) sociale koopwoningen, zestien (16) vrije sector woningen en vier (4) bouwkvavels;
7. **Samenwerkingsovereenkomst**: de door de Gemeente en Whoon op elf januari tweeduizend drieëntwintig (11-01-2023) gesloten overeenkomst waarin is vastgelegd op welke wijze en onder welke voorwaarden de verdere samenwerking, planontwikkeling en realisatie van de

CONCEPT

DE ONDERHAVIGE AKTE BETREFT EEN CONCEPT WAT INHOUDT
DAT DE TEKST NOG AAN WIJZIGINGEN ONDERHEVIG KAN ZIJN.

VERSIEDATUM: 26 november 2025



bebouwing in het Plangebied zal plaatsvinden;

8. **Woning**: de op het verkochte te realiseren woning met toebehoren zoals deze woning nader is omschreven in de Aannemingsovereenkomst.

OVERWEGINGEN VOORAF

De comparanten, handelend als gemeld, verklaren vooraf als volgt:

1. Whoon is in het Plangebied bezig met de ontwikkeling van het Project.
2. In verband met deze ontwikkeling is door de Gemeente met Whoon de samenwerkingsovereenkomst gesloten.
3. Koper heeft interesse getoond in één van de woningen in het Project en dit heeft er toe geleid dat:
 - a. tussen Whoon en koper met betrekking tot het verkochte een Koopovereenkomst tot stand is gekomen waarbij Whoon het hierna nader aangeduide verkochte verkoopt aan koper en koper het Verkochte koopt van Whoon; en
 - b. tussen de Aannemer en koper de Aannemingsovereenkomst tot stand is gekomen waarbij koper opdracht geeft aan de Aannemer tot realisatie van een woonhuis met verder aanbehoren op het hierna nader aangeduide verkochte.
4. Bij deze akte wordt uitvoering gegeven aan de Koopovereenkomst door levering van het verkochte aan koper.
5. Direct na ondertekening van deze akte is koper gehouden het verkochte ter beschikking te stellen aan de Aannemer, zodat de Aannemer, op grond van de Aannemingsovereenkomst, in opdracht van koper de Woning op het verkochte kan realiseren.
6. De feitelijke levering van het verkochte met de daarop te realiseren Woning zal plaatsvinden op het tijdstip waarop de Woning aan koper overeenkomstig de Aannemingsovereenkomst zal worden opgeleverd.
7. De omgevingsvergunning voor de bouw van de Woning is op ... afgegeven en is inmiddels onherroepelijk.

KOOPOVEREENKOMST/LEVERING

Whoon en koper hebben op ... de Koopovereenkomst gesloten waarbij Whoon heeft verkocht en op grond daarvan levert aan koper, die blijkens de Koopovereenkomst van Whoon heeft gekocht en bij deze – ieder voor de onverdeelde helft – aanvaardt het hierna te omschrijven verkochte.

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

een perceel bouwterrein bestemd voor de bouw van een eengezinswoning met **OPTIE KAVELS 7 tm 28** berging, **OPTIE KAVELS 7 tm 25** gedeelte achterpad, **OPTIE KAVELS 1 tm 6** garage en verdere toebehoren, in het gebied Kapelledries, fase 3, gelegen te ... Bergeijk, ..., kadastraal bekend gemeente Bergeijk, sectie K, nummer ..., waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer ...,

hierna ook te noemen: "het verkochte".

Situatietekening

Het hiervoor omschreven verkochte/gekochte registergoed is – uitsluitend ter oriëntatie van partijen – als **bouwnummer** ... en geel gekleurde markering nader schetsmatig aangegeven op de aan deze akte te hechten en door partijen gewaarmerkte situatietekening.

Digitale grensaanwijjs

De comparanten, handelend als gemeld, 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 Whoon machtigt de kadastrale uitmeting van het verkochte aan het kadaster

CONCEPT

DE ONDERHAVIGE AKTE BETREFT EEN CONCEPT WAT INHOUDT
DAT DE TEKST NOG AAN WIJZIGINGEN ONDERHEVIG KAN ZIJN.

VERSIEDATUM: 26 november 2025



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.

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

1. Ten aanzien van het verkochte zijn blijkens de Basisregistratie Kadaster en het Digitaal Stelsel Omgevingswet in de Openbare Registers geen publiekrechtelijke last(en)/beperking(en) ingeschreven.
2. Whoon verklaart dat haar geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte is door Whoon in eigendom verkregen door de inschrijving in de Openbare Registers in register Hypotheken 4 op ..., in deel ... nummer ... van een afschrift van een akte van levering, op ... verleden voor mij, notaris. voornoemde notaris Sjerp. In die akte is kwijting verleend voor de betaling van de koopsom en werd geconstateerd dat geen van de betreffende partijen zich ter zake van die koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde zal beroepen.

KOOPPRIJS

1. a. De door de koper aan Whoon verschuldigde koopprijs bedraagt:
b. In genoemd bedrag zijn inbegrepen de voorbereidende kosten en werkzaamheden ad ... en de ten tijde van het aangaan van voormelde overeenkomsten wettelijk verschuldigde omzetbelasting zijnde eenentwintig procent (21%).
2. a. Whoon heeft de hiervoor sub 1.a. genoemde koopprijs van de koper ontvangen door storting op één van de bankrekeningen ten name van de Derdengeldenrekening Schäfer Notarissen te Eindhoven.
b. Voor de betaling van voormeld bedrag alsmede de betaling van de vergoeding als bedoeld in artikel 5. van gemelde koopovereenkomst verleent Whoon de koper hierbij zonder voorbehoud kwijting.

TERMIJNEN AANNEEMSOM

De aanneemsom wordt door koper voldaan in termijnen al naar gelang de bouw vordert, een en ander zoals omschreven in de aanneemovereenkomst.

BEPALINGEN TER ZAKE VAN DE KOOPOVEREENKOMST

Vervolgens verklaarden de comparant(e) sub A., handelend voor en namens Whoon, en de koper, dat de Koopovereenkomst is gesloten onder de volgende bepalingen en bedingen (voor zover ten deze nog van belang):

Kosten en belastingen

Artikel 1

1. Alle kosten van de akte van levering, waaronder begrepen de eventuele overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van **Whoon**.
2. Wegens de levering van het verkochte is omzetbelasting verschuldigd.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. Whoon is verplicht aan de koper eigendom te (doen) leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen noch met beperkte rechten behoudens de erfdiensbaarheden en kwalitatieve verplichtingen, hierna gemeld;
 - d. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan hierna vermeld.
2. Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de hiervoor opgegeven maat of oppervlakte van het verkochte geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.
3. Het verkochte kan door de koper in vrij gebruik en genot worden aanvaard terstond na

CONCEPT

DE ONDERHAVIGE AKTE BETREFT EEN CONCEPT WAT INHOUDT
DAT DE TEKST NOG AAN WIJZIGINGEN ONDERHEVIG KAN ZIJN.

VERSIEDATUM: 26 november 2025



oplevering van de woning en mits de koper alsdan aan alle verplichtingen heeft voldaan welke voortvloeien uit de koop- en aannemingsovereenkomst.

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte en het risico gaat op hetzelfde moment over op koper, een en ander met inachtneming van het bepaalde in vermelde aannemingsovereenkomst en de daarop van toepassing zijnde algemene voorwaarden.

Baten en lasten

Alle baten en lasten ter zake van het verkochte komen ten gunste, respectievelijk ten laste van koper met ingang van heden.

Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

Artikel 4

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover Whoon deze in haar bezit had, aan koper afgegeven. Alle aanspraken die Whoon ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan na oplevering over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is Whoon verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Whoon is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen, hetgeen zulks bij oplevering zal geschieden.

Garanties van Whoon

Artikel 5

Whoon garandeert het navolgende:

1. Whoon is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. het verkochte is geheel vrij van huur en/of van andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd;
3. voor Whoon bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
4. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
5. aan Whoon is niet bekend dat het verkochte is opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in hoofdstuk 9 van de Omgevingswet.

OPTIE KAVELNUMMERS 8 tm 13 en 16 tm 21

ZELFBEWONINGSPLICHT

1. In artikel 6 van de Samenwerkingsovereenkomst staat het navolgende gemeld, woordelijk luidende (waarbij voor "Van Wanrooij" gelezen dient te worden "Whoon"):
(begin aanhaling)

Artikel 6 Zelfbewoningsplicht

Van Wanrooij neemt, op straffe van een direct opeisbare boete van € 50.000,00 (zegge: vijftigduizend euro) per overtreding ten behoeve van de gemeente de verplichting op zich om in elke overeenkomst in het kader van een verkoop van een woning met een maximale verkoopprijs van € 360.000,00 (zegge: driehonderdzestigduizend euro), een zelfbewoningsverplichting voor de duur van 3 jaar voor de particuliere koper op te leggen, met de volgende uitgangspunten:

- *de termijn van 3 jaar start op het moment dat de woning gereed wordt gemeld bij de gemeente;*
- *bij niet voldoen aan de zelfbewoningsplicht is de overtreder een boete van € 50.000,00 aan de gemeente verschuldigd;*

CONCEPT

DE ONDERHAVIGE AKTE BETREFT EEN CONCEPT WAT INHOUDT
DAT DE TEKST NOG AAN WIJZIGINGEN ONDERHEVIG KAN ZIJN.

VERSIEDATUM: 26 november 2025



- *het college van burgemeester en wethouders kan per geval besluiten af te wijken van de zelfbewoningsplicht, indien zich bijzondere omstandigheden voordoen die dit rechtvaardigen.*

(einde aanhaling)

2. Aangezien de onderhavige totale koop- en aanneemsom ... bedraagt, is de koper gehouden aan de hiervoor geciteerde bepalingen.
3. **Kwalitatieve verplichting**
De hiervoor omschreven verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichtingen zoals bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, overgaan op al degenen die het verkochte verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte verkrijgen zijn eveneens aan de hiervoor omschreven verplichting gebonden.
4. **Kettingbeding**
 - a. Voor zover de hiervoor in lid 1 geciteerde verplichtingen niet aan te merken zijn als kwalitatieve verplichting, wordt hierbij door verkoper (als vrijwillig waarnemende de belangen van de Gemeente) aan de koper de verplichting opgelegd, welke verplichting door koper wordt aanvaard, om de hiervoor in lid 1. omschreven zelfbewoningsverplichting, alsmede de onderhavige bepaling bij levering (eigendomsoverdracht in economische zin daaronder begrepen) – of bij vestiging van een beperkt genotsrecht op – het verkochte of enig deel daarvan (inbreng in maat- of niet-rechtspersoonlijkheid bezittende vennootschappen daaronder begrepen) bij wijze van kettingbeding aan de rechtsopvolger(s) of anderszins zakelijk gerechtigden op te leggen, die bepaling ten behoeve van de Gemeente laten aannemen en die bepaling woordelijk in de akte van overdracht of vestiging zakelijk recht op te nemen, tenzij de bedoelde bepalingen inmiddels zijn uitgewerkt.
 - b. Onder de verplichting van de koper tot het opleggen van bovengemelde verplichtingen aan haar rechtsopvolgers of anderszins zakelijk gerechtigden valt mede de verplichting tot het bedingen van rechtsopvolger(s) dat deze de bedoelde verplichtingen, op zijn/haar/hun beurt weer zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s).
5. **Boetebepaling**
Bij overtreding of niet nakoming van de hiervoor in lid 1. geciteerde verplichtingen en het in lid 4. omschreven kettingbeding, is de koper of diens rechtsopvolger, aan de Gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van vijftig duizend euro (€ 50.000,00), te voldoen binnen veertien (14) dagen na daartoe strekkende aanmaning van de Gemeente. De verkoper casu quo zijn rechtsopvolger (koper) zal in gebreke zijn door het enkele verloop van een gestelde termijn, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.
6. **Vervaldatum zelfbewoningsplicht**
Het hiervoor bepaalde vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende een periode van drie jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister van de Gemeente is ingeschreven.

MEERWAARDECLAUSULE (KETTINGBEDING)

Whoon en koper komen het volgende overeen in verband met eventuele (door)verkoop van het verkochte door de koper:

1. a. Indien **na heden en binnen vijf (5) jaren na feitelijke oplevering van de woning** door de koper of door één van zijn rechtverkrijgenden onder algemene titel, hierna ook te noemen: de vervreemder, geheel of gedeeltelijk wordt vervreemd, is de vervreemder verplicht aan Whoon of haar rechtverkrijgende onder algemene titel, hierna ook te noemen: de gerechtigde, **een percentage van de meerprijs in verhouding tot de onderhavige koopprijs** bij de vervreemding af te dragen.

CONCEPT

DE ONDERHAVIGE AKTE BETREFT EEN CONCEPT WAT INHOUDT
DAT DE TEKST NOG AAN WIJZIGINGEN ONDERHEVIG KAN ZIJN.

VERSIEDATUM: 26 november 2025



- b. De vervreemder dient ingeval van een vervreemding in de zin van deze bepaling, aan de gerechtigde af te dragen **een gedeelte van het verschil tussen de koopprijs of de tegenprestatie die bij de vervreemding is bedongen en de onderhavige koop- en aanneemsom ("vrij op naam prijs") inclusief meer-/minderwerk wat als kopersoptie is aangeboden en geaccepteerd door de koper**, hierna te noemen: de meerwaarde.
- c. Indien geen prijs bedongen is ten aanzien van de vervreemding, alsmede wanneer de gerechtigde bewijst dat de prijs bij de vervreemding lager is dan de reële economische waarde van het vervreemde goed, zal als prijs bij vervreemding gelden de reële economische waarde van het vervreemde goed ten tijde van het sluiten van de overeenkomst tot vervreemding.
2. Onder vervreemding wordt hier verstaan elke overdracht krachtens verkoop, schenking, ruil, huurverkoop, inbreng of een andere overeenkomst, welke als titel van eigendomsoverdracht is te beschouwen, alsmede toebedeling krachtens verdeling aan een ander, dit laatste alleen voor zover deze verkrijger meer dan zijn onverdeeld aandeel verkrijgt. Niet als vervreemding is te beschouwen een vervreemding aan de echtgenoot of een afstammeling van de eigenaar of een overdracht krachtens legaat of testamentaire last; evenmin is als vervreemding in deze zin te beschouwen een gedwongen overdracht, zoals de executie na beslag of door een hypothecaire schuldeiser.
Met vervreemding wordt gelijkgesteld de vestiging van een beperkt genotsrecht voor een periode van meer dan vijf (5) jaar.
Als datum van vervreemding geldt de datum van juridische overdracht of de datum van feitelijke overdracht krachtens de betreffende overeenkomst als deze eerder valt.
3. Het bedrag dat aan Whoon respectievelijk gerechtigde dient te worden afgedragen wordt als volgt berekend:
 - a. indien de vervreemding in de periode na heden en in het eerste jaar na feitelijke oplevering van de woning plaatsvindt: één honderd procent (100 %) van de meerwaarde;
 - b. indien de vervreemding in het tweede (2^e) jaar na feitelijke oplevering van de woning plaatsvindt: tachtig procent (80 %) van de meerwaarde;
 - c. indien de vervreemding in het derde (3^e) jaar na feitelijke oplevering van de woning plaatsvindt: zestig procent (60 %) van de meerwaarde;
 - d. indien de vervreemding in het vierde (4^e) jaar na feitelijke oplevering van de woning plaatsvindt: veertig procent (40 %) van de meerwaarde;
 - e. indien de vervreemding in het vijfde (5^e) jaar na feitelijke oplevering van de woning plaatsvindt: twintig procent (20 %) van de meerwaarde;
 - f. indien de vervreemding later dan vijf (5) jaar na feitelijke oplevering van de woning plaatsvindt, is de vervreemder géén afdracht verschuldigd.
4. Indien het verkochte in eigendom overgaat op een ander dan de gerechtigde zonder dat sprake is van een vervreemding als bedoeld in lid 2, zal de vervreemder de uit de onderhavige clause voor hem voortvloeiende verplichtingen aan de nieuwe verkrijger moeten opleggen, zodat de verplichtingen van de vervreemder ten behoeve van de gerechtigde op deze nieuwe verkrijger gaan rusten, inbegrepen de onderhavige verplichting lid 4. Dezelfde verplichting rust eveneens op de vervreemder als het goed krachtens verdeling wordt toebedeeld, wanneer de onderhavige clause niet van toepassing is op deze toebedeling.
5. Bij vervreemding van een gedeelte van het verkochte – zoals bij inbreng in mede-eigendom – zal het vorenstaande van toepassing zijn naar evenredigheid van het vervreemde gedeelte tot het geheel; voor het niet vervreemde gedeelte blijft alsdan de onderhavige clause bestaan.
6. Indien de gerechtigde bewijst dat de vervreemder een zodanige situatie ten aanzien van het verkochte scheidt, dat juridisch wellicht geen sprake is van vervreemding, maar dat de feitelijke situatie daar zoveel mee overeenkomt, dat er sprake is van ontduiking van de onderhavige bepalingen, dan kan de gerechtigde een uitspraak vragen in die zin, dat het scheppen van de

CONCEPT

DE ONDERHAVIGE AKTE BETREFT EEN CONCEPT WAT INHOUDT
DAT DE TEKST NOG AAN WIJZIGINGEN ONDERHEVIG KAN ZIJN.

VERSIEDATUM: 26 november 2025



betreffende situatie als vervreemding is te beschouwen en wel op de datum van het scheppen van de situatie; een dergelijke uitspraak maakt het scheppen van deze situatie tot vervreemding in deze.

7. De vervreemder is verplicht de gerechtigde op de hoogte te stellen van een vervreemding als hier bedoeld en wel binnen twee (2) weken na het sluiten van de betreffende overeenkomst.
8. Kettingbeding
 - a. Door Whoon wordt hierbij aan koper de verplichting opgelegd, welke verplichting door koper wordt aanvaard, om de hiervoor in het onderhavige artikel omschreven verplichtingen, alsmede de onderhavige bepaling bij levering (eigendomsoverdracht in economische zin daaronder begrepen) – of bij vestiging van een beperkt genotsrecht op – het verkochte of enig deel daarvan (inbreng in maat- of niet-rechtspersoonlijkheid bezittende vennootschappen daaronder begrepen) bij wijze van kettingbeding aan de rechtsopvolger(s) of anderszins zakelijk gerechtigden op te leggen, die bepaling ten behoeve van de Whoon laten aannemen en die bepaling woordelijk in de akte van overdracht of vestiging zakelijk recht op te nemen, tenzij de bedoelde bepalingen inmiddels zijn uitgewerkt.
 - b. Onder de verplichting van de koper tot het opleggen van bovengemelde verplichtingen aan haar rechtsopvolgers of anderszins zakelijk gerechtigden valt mede de verplichting tot het bedingen van rechtsopvolger(s) dat deze de bedoelde verplichtingen, op zijn/haar/hun beurt weer zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s).
9. Boetebepaling

Bij overtreding of enige niet nakoming van de hiervoor in het onderhavige artikel omschreven verplichtingen en het in lid 9. omschreven kettingbeding, is de koper of diens rechtsopvolger een direct opeisbare boete verschuldigd van vijftig duizend euro (€ 50.000,00) aan de Whoon respectievelijk de gerechtigde, nadat daartoe een aanmaning aan de vervreemder is uitgebracht, onverminderd het recht tot het vorderen van de werkelijk geleden schade, en het recht om tegelijk de boete en nakoming van de hoofdverbintenis te vorderen; de boete en schadevergoeding zijn niet verschuldigd, indien de nalatige aannemelijk maakt dat de niet-nakoming hem in redelijkheid niet is toe te rekenen, zoals op grond van verontschuldgbare onbekendheid met de betreffende verplichting. Een aanmaning als hier bedoeld is niet nodig voor de vervreemder om in gebreke te zijn met de meldingsplicht als in lid 7 is bedoeld.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

- I. **Bestaande erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen**

Het verkochte wordt in eigendom overgedragen met alle erfdienstbaarheden, zowel die ten behoeve als die ten laste van het verkochte, alle eventuele andere beperkte rechten en kettingbedingen alsmede met alle kwalitatieve rechten en verplichtingen.

In dit verband wordt vermeld dat in de voorafgaande akte waarbij de gemeente het verkochte (zie hiervoor onder "Voorafgaande verkrijging") geen erfdienstbaarheden zijn gevestigd, noch zijn aangehaald uit vroegere akten. Evenmin komt in de vermelde akte een verwijzing naar kwalitatieve rechten en/of verplichtingen en/of kettingbedingen voor.
- II. **Vestiging erfdienstbaarheden en/of andere bijzondere verplichtingen**

Bij deze akte worden, ter uitvoering van hetgeen daartoe is overeengekomen, verleend, gevestigd en door koper aangenomen, voorzover deze erfdienstbaarheden niet reeds bij eerdere akten zijn gevestigd:

 - a. **Gemeenschappelijke zaken**

Voorzover de op de bouw kavels te stichten of gestichte opstallen elkaar belenden, zullen de scheidsmuren en/of funderingswerken ten behoeve van de scheidsmuren gemeenschappelijk eigendom zijn van de eigenaren van de belendende erven en als

CONCEPT

DE ONDERHAVIGE AKTE BETREFT EEN CONCEPT WAT INHOUDT
DAT DE TEKST NOG AAN WIJZIGINGEN ONDERHEVIG KAN ZIJN.

VERSIEDATUM: 26 november 2025



zodanig mandelig zijn in de zin van artikel 60 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

b. **Burenrecht (erfdienstbaarheid)**

Voorts verklaarden partijen, bij deze te vestigen en te aanvaarden, onderling over en weer, voor zover niet reeds eerder overgedragen, ten behoeve van de bouwkavels met nummers ..., kadastraal bekend gemeente Bergeijk, sectie K, nummers ..., 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 televisieontvangst 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 burenrecht.

Meer in het bijzonder betreft het ten deze:

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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,

CONCEPT

DE ONDERHAVIGE AKTE BETREFT EEN CONCEPT WAT INHOUDT
DAT DE TEKST NOG AAN WIJZIGINGEN ONDERHEVIG KAN ZIJN.

VERSIEDATUM: 26 november 2025



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 erfdiensbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen voor zover dat van overheidswege is toegestaan. Bovenstaande erfdiensbaarheden worden opgenomen bij alle kaveloverdrachten in het plan en gelden daarmee tussen alle kavels onderling.

c. **Gedoogplicht (kwalitatieve verplichting)**

1. Koper moet gedogen dat lichtmasten, voedingskabels, verkeersborden, routeaanduidingen, straat- en naamborden, kabels en leidingen en het stellen van trottoirkolken en trottoirbanden in beton op granulaatfundatie, riolering/persleiding, nutsvoorzieningen enzovoorts in/op het verkochte en/of de daarop de realiseren bebouwing worden aangebracht, gehandhaafd, onderhouden en zo nodig vernieuwd.

Aan degene(n) die met de uitvoering van die werkzaamheden zijn belast zal steeds vrije toegang verschaft moeten worden voor het verrichten van die werkzaamheden. Al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht dient door koper en zijn rechtverkrijgenden in stand te worden gelaten. Koper en zijn rechtverkrijgenden zijn verplicht op hun kosten alle noodzakelijke maatregelen te nemen om schade aan de zaken als in dit lid omschreven te voorkomen, een en ander voor zover dat in redelijkheid van hen gevraagd kan worden. Koper en zijn rechtverkrijgenden zijn te allen tijde aansprakelijk voor de schade, welke ontstaan is door beschadiging of het wegnemen van de aanwezige zaken als bedoeld in dit lid, tenzij de schade niet door nalatigheid of toedoen van koper veroorzaakt is. Alle schade die een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in dit lid bedoelde zaken zal door de Gemeente of degene ten gunste van wie het gedoogrecht geldt, op haar of zijn kosten worden hersteld of vergoed.

2. Kwalitatieve verplichting

Partijen bij deze akte komen overeen dat de hiervoor sub c.1. vermelde verplichtingen van de koper voor zover mogelijk een kwalitatieve verbintenis is als bedoeld in artikel 252 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en dat deze verplichtingen derhalve zullen overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende tot het verkochte een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.

3. Kettingbeding

a. Voor zover de hiervoor in lid c.1. geciteerde verplichting niet aan te merken zijn als kwalitatieve verplichting, wordt hierbij door verkoper (als vrijwillig waarnemende de belangen van de Gemeente) aan de koper de verplichting opgelegd, welke verplichting door koper wordt aanvaard, om de hiervoor omschreven gedoogplicht, alsmede de onderhavige bepaling bij levering (eigendomsoverdracht in economische zin daaronder begrepen) – of bij vestiging van een beperkt genotsrecht op – het verkochte of enig deel daarvan (inbreng in maat- of niet-rechtspersoonlijkheid bezittende vennootschappen daaronder begrepen) bij wijze van kettingbeding aan de rechtsopvolger(s) of anderszins zakelijk gerechtigden op te leggen, die bepaling ten behoeve van de Gemeente laten aannemen en die bepaling woordelijk in de akte van overdracht

CONCEPT

DE ONDERHAVIGE AKTE BETREFT EEN CONCEPT WAT INHOUDT
DAT DE TEKST NOG AAN WIJZIGINGEN ONDERHEVIG KAN ZIJN.

VERSIEDATUM: 26 november 2025



- of vestiging zakelijk recht op te nemen, tenzij de bedoelde bepalingen inmiddels zijn uitgewerkt.
- b. Onder de verplichting van de koper tot het opleggen van bovengemelde verplichtingen aan haar rechtsopvolgers of anderszins zakelijk gerechtigden valt mede de verplichting tot het bedingen van rechtsopvolger(s) dat deze de bedoelde verplichtingen, op zijn/haar/hun beurt weer zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s).
- d. **Instandhoudingsverplichting hagen en erfafscheiding (kettingbeding)**
Partijen verklaarden dat de aanleg en instandhouding van een haag en/of gaashekwerk met begroeiing en/of poort ter plaatse van de erfgrenzen grenzend aan het trottoir en/of (openbare) inrichting en/of achter-/zijpaden onderdeel uitmaakt van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.
1. a. Door en voor rekening van het bouwbedrijf zullen derhalve hagen worden aangebracht een en ander zoals met het cijfer 1 is aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening met kenmerk VK3-01 de dato zeventien oktober tweeduizend vijftieng (17-10-2025).
Koper verplicht zich gemelde haag tot op de voorgeschreven hoogte te laten groeien, voor kopers eigen rekening en risico te onderhouden, te handhaven, zo nodig te vervangen en zich voorts te onthouden van al hetgeen deze beplanting kan schaden. Het is koper uitdrukkelijk niet toegestaan de ligusterhaag te verwijderen behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente.
- b. Door en voor rekening van het bouwbedrijf zullen derhalve gaashekwerken met begroeiing en/of poorten worden opgericht, een en ander zoals met het cijfer 2 is aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening de dato VK3-01 de dato zeventien oktober tweeduizend vijftieng (17-10-2025).
Koper verplicht zich het hekwerk met de begroeiing in stand te houden en te onderhouden.
2. Kettingbeding
- a. Door verkoper (als vrijwillig waarnemende de belangen van de Gemeente) wordt hierbij aan koper de verplichting opgelegd, welke verplichting door koper wordt aanvaard, om de hiervoor in lid d.1. omschreven instandhoudingsverplichtingen, alsmede de onderhavige bepaling bij levering (eigendomsoverdracht in economische zin daaronder begrepen) – of bij vestiging van een beperkt genotsrecht op – het verkochte of enig deel daarvan (inbreng in maat- of niet-rechtspersoonlijkheid bezittende vennootschappen daaronder begrepen) bij wijze van kettingbeding aan de rechtsopvolger(s) of anderszins zakelijk gerechtigden op te leggen, die bepaling ten behoeve van de Gemeente laten aannemen en die bepaling woordelijk in de akte van overdracht of vestiging zakelijk recht op te nemen, tenzij de bedoelde bepalingen inmiddels zijn uitgewerkt.
- b. Onder de verplichting van de koper tot het opleggen van bovengemelde verplichtingen aan haar rechtsopvolgers of anderszins zakelijk gerechtigden valt mede de verplichting tot het bedingen van rechtsopvolger(s) dat deze de bedoelde verplichtingen, op zijn/haar/hun beurt weer zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s).
- e. **Instandhoudingsverplichting waterberging (kettingbeding)**
OPTIE KAVELS 1 TM 6

CONCEPT

DE ONDERHAVIGE AKTE BETREFT EEN CONCEPT WAT INHOUDT
DAT DE TEKST NOG AAN WIJZIGINGEN ONDERHEVIG KAN ZIJN.

VERSIEDATUM: 26 november 2025



1. a. Op het verkochte wordt een voorziening aangebracht voor de berging van hemelwater door middel van infiltratiekratten tot een maximale capaciteit van vijf kubieke meter (5 m³).
- b. Indien deze capaciteit wordt overschreden, dient het overtollige hemelwater bovengronds te worden afgevoerd zodanig dat het onder afschot stroomt naar de aangrenzende wadi.
- c. Koper en diens rechtsopvolgers zijn verplicht de infiltratiekratten blijvend op eigen kosten in stand te houden, doelmatig te onderhouden en te gebruiken overeenkomstig de eisen uit het geldende bestemmingsplan.

OPTIE KAVELS 7 TM 28

1. a. Op het verkochte zal een afvoersysteem worden aangebracht ten behoeve van de afvoer van het oppervlaktewater naar de naastgelegen wadi.
- b. Koper en diens rechtsopvolgers zijn verplicht het aanwezige afvoersysteem op het perceel adequaat te onderhouden en in stand te houden zodat de afvoer van het oppervlaktewater naar de wadi ten alle tijde blijft gewaarborgd.

EINDE OPTIES

2. Kettingbeding

- a. Voor zover de hiervoor in lid e.1. geciteerde verplichting niet aan te merken zijn als kwalitatieve verplichting, wordt hierbij door verkoper (als vrijwillig waarnemende de belangen van de Gemeente) aan de koper de verplichting opgelegd, welke verplichting door koper wordt aanvaard, om de hiervoor omschreven gedoogplicht, alsmede de onderhavige bepaling bij levering (eigendomsoverdracht in economische zin daaronder begrepen) – of bij vestiging van een beperkt genotsrecht op – het verkochte of enig deel daarvan (inbreng in maat- of niet-rechtspersoonlijkheid bezittende vennootschappen daaronder begrepen) bij wijze van kettingbeding aan de rechtsopvolger(s) of anderszins zakelijk gerechtigden op te leggen, die bepaling ten behoeve van de Gemeente laten aannemen en die bepaling woordelijk in de akte van overdracht of vestiging zakelijk recht op te nemen, tenzij de bedoelde bepalingen inmiddels zijn uitgewerkt.
- b. Onder de verplichting van de koper tot het opleggen van bovengemelde verplichtingen aan haar rechtsopvolgers of anderszins zakelijk gerechtigden valt mede de verplichting tot het bedingen van rechtsopvolger(s) dat deze de bedoelde verplichtingen, op zijn/haar/hun beurt weer zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s).

c. Boetebepaling

Bij overtreding of niet nakoming van het kettingbeding, zoals hiervoor onder omschreven, is de koper of diens rechtsopvolger, aan de Gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van tien procent (10%) van de koopprijs, onverminderd het recht van de Gemeente op schade vergoeding, indien en voor zover die schade groter is dan de verbeurde boete, te voldoen binnen veertien (14) dagen na daartoe strekkende aanmaning van de Gemeente. De verkoper casu quo zijn rechtsopvolger (koper) zal in gebreke zijn door het enkele verloop van een gestelde termijn, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.

OPTIE KAVELS 1 tm 6, 23 en 28

f. **Instandhoudingsverplichting parkeerplaatsen (kettingbeding)**

OPTIE KAVELS 1 tm 6

1. De koper verplicht zich op het verkochte perceel grond twee (2) van de openbare weg met auto's toegankelijke parkeerplaatsen aan te leggen - zoals aangegeven op de aan

CONCEPT

DE ONDERHAVIGE AKTE BETREFT EEN CONCEPT WAT INHOUDT
DAT DE TEKST NOG AAN WIJZIGINGEN ONDERHEVIG KAN ZIJN.

VERSIEDATUM: 26 november 2025



deze akte gehechte situatietekening en in het geldende Bestemmingsplan van de Gemeente - 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 is. De eventueel op het verkochte te realiseren garage zal niet gelden als parkeerplaats zoals hiervóór bedoeld; de parkeerplaatsen mogen niet worden opgeheven of voor het parkeren van auto's onbruikbaar zijn.

OPTIE KAVELS 23 en 28

1. De koper verplicht zich op het verkochte perceel grond een (1) van de openbare weg met auto's toegankelijke parkeerplaats aan te leggen - zoals aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening en in het geldende Bestemmingsplan van de Gemeente - 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 is. De eventueel op het verkochte te realiseren garage zal niet gelden als parkeerplaats zoals hiervóór bedoeld; de parkeerplaats mag niet worden opgeheven of voor het parkeren van auto's onbruikbaar zijn.
2. Indien koper het in lid f.1. bepaalde niet nakomt, dan zal koper - zonder voorafgaande ingebrekestelling - aan de Gemeente telkens een onmiddellijk en zonder rechtelijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftig euro (€ 50,00) per kalenderdag dat het niet nakomen voort duurt. Deze boete is jaarlijks opnieuw opeisbaar.
3. Kettingbeding
 - a. Door verkoper (als vrijwillig waarnemende de belangen van de Gemeente) wordt hierbij aan koper de verplichting opgelegd, welke verplichting door koper wordt aanvaard, om de hiervoor in lid f.1. omschreven instandhoudingsverplichting, alsmede de onderhavige bepaling bij levering (eigendomsoverdracht in economische zin daaronder begrepen) – of bij vestiging van een beperkt genotsrecht op – het verkochte of enig deel daarvan (inbreng in maat- of niet-rechtspersoonlijkheid bezittende vennootschappen daaronder begrepen) bij wijze van kettingbeding aan de rechtsopvolger(s) of anderszins zakelijk gerechtigden op te leggen, die bepaling ten behoeve van de Gemeente laten aannemen en die bepaling woordelijk in de akte van overdracht of vestiging zakelijk recht op te nemen, tenzij de bedoelde bepalingen inmiddels zijn uitgewerkt.
 - b. Onder de verplichting van de koper tot het opleggen van bovengemelde verplichtingen aan haar rechtsopvolgers of anderszins zakelijk gerechtigden valt mede de verplichting tot het bedingen van rechtsopvolger(s) dat deze de bedoelde verplichtingen, op zijn/haar/hun beurt weer zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s).
 - c. Bij overtreding of niet nakoming van het kettingbeding, zoals hiervoor onder omschreven, is de koper of diens rechtsopvolger, aan de Gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van tien procent (10%) van de koopprijs, onverminderd het recht van de Gemeente op schade vergoeding, indien en voor zover die schade groter is dan de verbeurde boete, te voldoen binnen veertien (14) dagen na daartoe strekkende aanmaning van de Gemeente. De verkoper casu quo zijn rechtsopvolger (koper) zal in gebreke zijn door het enkele verloop van een gestelde termijn, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.

EINDE OPTIE parkeerplaatsen OPTIE KAVELS 7 tm 22

Erfdienstbaarheid van overpad

1. Partijen verklaarden dat ten behoeve van de nog te realiseren woningen gelegen aan ... te Bergeijk (bouwnummers 7 tot en met 14) en ... te Bergeijk (bouwnummers 15 tot en met 22), kadastraal bekend gemeente Bergeijk, sectie K, nummers ..., een brandgang

CONCEPT

DE ONDERHAVIGE AKTE BETREFT EEN CONCEPT WAT INHOUDT
DAT DE TEKST NOG AAN WIJZIGINGEN ONDERHEVIG KAN ZIJN.

VERSIEDATUM: 26 november 2025



- (achterom) aangelegd zal worden, waarmee vanaf de openbare weg, de achtertuinen van de bedoelde woningen te bereiken zullen zijn.
2. Ten behoeve van het gebruik van deze brandgang dient een erfdienstbaarheid van overpad gevestigd te worden.
 3. Partijen verklaarden ter uitvoering van het vorenstaande dat bij deze wordt verleend, gevestigd en aangenomen, voor zover niet reeds eerder overgedragen:
 - ten behoeve en ten laste van de bouwnummers 7 tot en met 14, kadastraal bekend gemeente Bergeijk, sectie K nummers ...; en
 - ten behoeve en ten laste van de bouwnummers 15 tot en met 22, kadastraal bekend gemeente Bergeijk, sectie K nummers ... 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.
 3. 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.

OPTIE KAVELS 24 tm 28

Erfdienstbaarheid van overpad

1. Partijen verklaarden dat ten behoeve van de nog te realiseren woningen gelegen aan ... te Bergeijk (bouwnummers 24 tot en met 28), kadastraal bekend gemeente Bergeijk, sectie K, nummers ..., een brandgang (achterom) aangelegd zal worden, waarmee vanaf de openbare weg, de achtertuinen van de bedoelde woningen te bereiken zullen zijn.
2. Ten behoeve van het gebruik van deze brandgang dient een erfdienstbaarheid van overpad gevestigd te worden.

CONCEPT

DE ONDERHAVIGE AKTE BETREFT EEN CONCEPT WAT INHOUDT
DAT DE TEKST NOG AAN WIJZIGINGEN ONDERHEVIG KAN ZIJN.

VERSIEDATUM: 26 november 2025



3. Partijen verklaarden ter uitvoering van het vorenstaande dat bij deze wordt verleend, gevestigd en aangenomen, voor zover niet reeds eerder overgedragen:
 - ten behoeve van de bouwnummers 24 tot en met 28, kadastraal bekend gemeente Bergeijk, sectie K nummers ...; en
 - ten laste van de bouwnummers 25 tot en met 28, kadastraal bekend gemeente Bergeijk, sectie K nummers ... 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.
3. 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 bouwkvavels 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.

Onherroepelijke volmacht

Voor zover nodig en nog niet gevestigd zijn worden door partijen bij de akten van levering betreffende de overige bouwkvavels in het onderhavige bouwplan gelijke erfdienstbaarheden als hiervoor vermeld gevestigd.

Koper geeft onherroepelijk volmacht aan Whoon danwel de gemeente Bergeijk – welke volmacht door de comparant(e) sub A. handelend als gemeld wordt aanvaard – om in gelijke zin erfdienstbaarheden als hiervoor omschreven overeen te komen, te vestigen en aan te nemen over en weer ten behoeve en ten laste van het verkochte en ten behoeve en ten laste van de andere tot het bouwblok nog te realiseren woningen.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

1. Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch Whoon, noch

CONCEPT

DE ONDERHAVIGE AKTE BETREFT EEN CONCEPT WAT INHOUDT
DAT DE TEKST NOG AAN WIJZIGINGEN ONDERHEVIG KAN ZIJN.

VERSIEDATUM: 26 november 2025



het bouwbedrijf, noch de koper, kan zich ter zake van deze koop nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

2. Overigens blijft tussen partijen gelden hetgeen voor het ondertekenen van deze akte - voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken - schriftelijk tussen hen is overeengekomen.

AFSTAND

Partijen doen over en weer afstand van de rechten om op grond van welke wetsbepaling dan ook ontbinding van deze koopovereenkomst en de onderhavige levering te vorderen.

VOLMACHT TOT AANVAARDING AFSTANDDOENING HYPOTHEKEN

Partijen geven volmacht aan de ten kantore van Schäfer notarissen te Eindhoven/Nueneen, dan wel hun plaatsvervanger(s) of ambtsopvolger(s), werkzame personen om zo nodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze nog ten laste van anderen dan de koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

VOLMAGT EVENTUELE VERBETERINGEN VAN DE AKTE

Partijen verlenen hierbij onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers werkzaam op het kantoor van de bewaarder van deze akte om de onderhavige akte te verbeteren op onjuistheden indien dit noodzakelijk is wegens een (onmiskenbare) onjuistheid, zoals bijvoorbeeld een onjuiste kadastrale vermelding of omschrijving van het registergoed, onjuiste verwerking van de overeenkomst (opdracht) of een anderszins (kennelijk) onjuiste vermelding of omschrijving. De volmacht wordt ook verleend voor andere onjuistheden in de ruimste zin bedoeld, echter is de volmacht dan alleen geldig met vooraf verkregen toestemming van de partijen/volmachtgevers.

OVERDRACHTSBELASTING/OMZETBELASTING

1. De comparant(e) sub A., handelend voor en namens Whoon, verklaart dat zij ter zake van de levering van het verkochte handelt als ondernemer in de zin van artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968.
2. Het verkochte kwalificeert als bouwterrein in de zin van artikel 11, lid 6, van de Wet op de omzetbelasting 1968 dan wel als onroerende zaak in de zin van artikel 11, lid 1, onder a, sub 1, van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat de levering van het verkochte van rechtswege aan de heffing van omzetbelasting is onderworpen.
3. Het verkochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt. Ter zake van de verkrijging van het verkochte door koper doet koper hierbij een beroep op de overdrachtsbelasting van artikel 15, lid 1, aanhef en letter a, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. Het bepaalde in artikel 15, lid 4, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer is niet van toepassing. Mitsdien is ter zake van de verkrijging van het verkochte **geen** overdrachtsbelasting verschuldigd.

WOONPLAATSKEUZE

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte, Gashouder 36 E, 5613 CR Eindhoven.

BIJLAGE

Aan deze akte is het navolgende stuk gehecht:

- de situatietekening VK3-01.

SLOT AKTE

Waar in deze akte is vermeld ongehuwd of niet gehuwd geweest is daaronder tevens begrepen niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap of als zodanig geregistreerd geweest.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend. De identiteit van de comparanten en de eventuele volmachtgever(s) is – voor zover nodig – door mij, notaris, vastgesteld conform de wettelijke vereisten.

WAARVAN AKTE in minuut is verleden ter plaatse en op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De comparanten hebben verklaard tijdig voor het verlijden van de akte van de inhoud daarvan te hebben kennis genomen,

CONCEPT

DE ONDERHAVIGE AKTE BETREFT EEN CONCEPT WAT INHOUDT
DAT DE TEKST NOG AAN WIJZIGINGEN ONDERHEVIG KAN ZIJN.

VERSIEDATUM: 26 november 2025



te zijn geweest op de gevolgen die voor de partijen uit de akte voortvloeien en op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen. Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de comparanten en vervolgens door mij, notaris, om

CONCEPT