

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
Niemeskant fase 1 te Volkel
Bn 1 t/m 5, 10 t/m 17, 26 t/m 52 en 71 en 72

kenmerk: 120993KN
 versie: 12-06-2025

Heden, *[datum],
 verschenen voor mij, *mr. Kim Nibbelke, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Angela Petronella Johanna Maria van den Berg, notaris te Bernheze:

1. *
 te dezen handelend onder de verantwoordelijkheid van mij, notaris, als schriftelijk gevolmachtigde van:
 de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V.**, gevestigd te Geffen en kantoorhoudende te 5223 MD 's-Hertogenbosch, Magistratenlaan 24, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 16038747,
 hierna ook genoemd: "verkoper";

2. [gegevens koper(s)]

hierna ook genoemd: "koper";

***bij 1^e akte opnemen gemeente als partij voor vestigen bepalingen over parkeren**

3. *
 te dezen handelend onder de verantwoordelijkheid van mij, notaris, als schriftelijk gevolmachtigde van:
 de publiekrechtelijk rechtspersoon: **Gemeente Maashorst**, gevestigd te Uden, kantoorhoudende te 5401 EJ Uden, Markt 145, ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 85031186 (correspondentieadres voor alle aangelegenheden betreffende de hierna te vermelden rechtshandelingen: postbus 83 5400 AB Uden);
 hierna ook genoemd: "Gemeente".

***einde keuze**

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 "Niemeskant", ook bekend als kavel *, gelegen te *[postcode] Volkel, *Bintje/Opperdoezer/IJselster/Voran [huisnummer], **kadastraal bekend** gemeente Uden, sectie P, nummer * groot * vierkante meter (* m²) *eventueel: waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend*

hierna aangeduid met: "het Verkochte".

***opnemen voor zover van toepassing (oud 3655/3656)**

zakelijk recht

NB: notaris tracht deze aantekening van het zakelijk recht voor de levering te verwijderen.

Het Verkochte (oud 3655/3656) is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b. van de (oude) Belemmeringenwet privaatrecht ten behoeve van TenneT TSO B.V., Utrechtseweg 310, 6812 AR Arnhem.

***einde keuze**

KOOPPRIJS

De koopprijs van het Verkochte is: € *.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

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

WOONPLAATSKEUZE

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

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

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

***Opeisbaar deel aanneemsom *en meerwerk**

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

***Vergoeding**

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

***einde 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.

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 in deze akte 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.
***eventueel opnemen (indien van toepassing, oud 915 en 916 en 917):**
*"Overige aantekening Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder Afkomstig uit stuk Hyp4 91195/75
 Wet geluidhinder
 Ingeschreven op 21-05-2025 om 11:15".*
 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 in deze akte 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. 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 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.

Parkeren; kwalitatieve verplichting, kettingbeding met boete

De Gemeente en verkoper zijn overeengekomen dat als kwalitatieve verplichting en kettingbeding opgelegd te worden een regeling omtrent het in stand houden van door het bouwbedrijf aan te leggen parkeerplaats(en) op eigen terrein. In verband hiermee komen de Gemeente en verkoper bij deze bij wijze van kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek dan wel kettingbeding het volgende overeen:

Definitie

Registergoed: de bouwkavels met nummers 1 tot en met 5, 36 tot en met 40, 71 en 72, kadastraal bekend gemeente Uden sectie P nummers *.

Verplichting tot instandhouden van twee parkeerplaatsen

Partijen verklaarden ten behoeve van de Gemeente en ten laste van de (opvolgende) eigenaren van het Registergoed te vestigen de verplichting tot aanleg, onderhoud, gebruik en instandhouding van twee parkeerplaatsen op eigen erf, op een plaats en wijze zoals partijen genoegzaam bekend is.

Vestiging 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 Registergoed verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Registergoed verkrijgen zijn eveneens aan de hiervoor omschreven verplichting gebonden.

Kettingbeding

Voor zover de hiervoor opgenomen verplichtingen aangaande parkeren niet aan te merken zijn als kwalitatieve verplichting, wordt hierbij door de Gemeente aan de koper de verplichting opgelegd, welke verplichting door koper wordt aanvaard, om de hiervoor omschreven verplichtingen aangaande erfafscheiding en (voor zover van toepassing) parkeren, alsmede de onderhavige bepaling bij levering (eigendomsoverdracht in economische zin daaronder begrepen) – of bij vestiging van een beperkt genotsrecht op – het Registergoed 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. 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).

***opnemen bij bn 2 t/m 5**

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

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

Hiervoor in deze akte zijn met betrekking tot de aldaar genoemde kadastrale percelen erfdiensbaarheden gevestigd en aanvaard, onderling over en weer, ten behoeve en ten laste van de bouwkavels met nummers 2 tot en met 5, kadastraal bekend gemeente Uden, sectie P nummers *, alles voor zover niet al eerder overgedragen. De omschrijving van deze erfdiensbaarheden vindt hier plaats.

***opnemen bij bn 10 t/m 17**

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

De hiervoor in deze akte gevestigde erfdiensbaarheden worden als volgt omschreven:
erfdienstbaarheden bestendiging bestaande toestand

Hiervoor in deze akte zijn met betrekking tot de aldaar genoemde kadastrale percelen erfdiensbaarheden gevestigd en aanvaard, onderling over en weer, ten behoeve en ten laste van de bouwkavels met nummers 10 tot en met 17, kadastraal bekend gemeente Uden, sectie P nummers *, alles voor zover niet al eerder overgedragen. De omschrijving van deze erfdiensbaarheden vindt hier plaats.

***opnemen bij bn 26 t/m 35**

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

De hiervoor in deze akte gevestigde erfdiensbaarheden worden als volgt omschreven:
erfdienstbaarheden bestendiging bestaande toestand

Hiervoor in deze akte zijn met betrekking tot de aldaar genoemde kadastrale percelen erfdiensbaarheden gevestigd en aanvaard, onderling over en weer, ten behoeve en ten laste van de bouwkavels met nummers 26 tot en met 35, kadastraal bekend gemeente Uden, sectie P nummers *, alles voor zover niet al eerder overgedragen. De omschrijving van deze erfdiensbaarheden vindt hier plaats.

***opnemen bij bn 36 t/m 39**

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

De hiervoor in deze akte gevestigde erfdiensbaarheden worden als volgt omschreven:
erfdienstbaarheden bestendiging bestaande toestand

Hiervoor in deze akte zijn met betrekking tot de aldaar genoemde kadastrale percelen erfdiensbaarheden gevestigd en aanvaard, onderling over en weer, ten behoeve en ten laste van de bouwkavels met nummers 36 tot en met 39, kadastraal bekend gemeente Uden, sectie P nummers *, alles voor zover niet al eerder overgedragen. De omschrijving van deze erfdiensbaarheden vindt hier plaats.

***opnemen bij bn 41 t/m 49**

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

De hiervoor in deze akte gevestigde erfdiensbaarheden worden als volgt omschreven:
erfdienstbaarheden bestendiging bestaande toestand

Hiervoor in deze akte zijn met betrekking tot de aldaar genoemde kadastrale percelen erfdiensbaarheden gevestigd en aanvaard, onderling over en weer, ten behoeve en ten laste van de bouwkavels met nummers 41 tot en met 49, kadastraal bekend gemeente Uden, sectie P nummers *, alles voor zover niet al eerder overgedragen. De omschrijving van deze erfdiensbaarheden vindt hier plaats.

***opnemen bij bn 50 t/m 52**

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

De hiervoor in deze akte gevestigde erfdiensbaarheden worden als volgt omschreven:
erfdienstbaarheden bestendiging bestaande toestand

Hiervoor in deze akte zijn met betrekking tot de aldaar genoemde kadastrale percelen erfdiensbaarheden gevestigd en aanvaard, onderling over en weer, ten behoeve en ten laste van de bouwkavels met nummers 50 tot en met 52, kadastraal bekend gemeente Uden, sectie P nummers *, alles voor zover niet al eerder overgedragen. De omschrijving van deze erfdiensbaarheden vindt hier plaats.

***opnemen bij bn 71 en 72**

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

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

erfdienstbaarheden bestending bestaande toestand

Hiervoor in deze akte zijn met betrekking tot de aldaar genoemde kadastrale percelen erfdienstbaarheden gevestigd en aanvaard, onderling over en weer, ten behoeve en ten laste van de bouwkavels met nummers 71 en 72, kadastraal bekend gemeente Uden, sectie P nummers *, alles voor zover niet al eerder overgedragen. De omschrijving van deze erfdienstbaarheden vindt hier plaats.

***bij allemaal BEHALVE bn1 en 40 = vrijstaande woning**

Gevestigd en aanvaard zijn al zodanige erfdienstbaarheden die wenselijk of noodzakelijk zijn in verband met de ligging van de op het verkochte te bouwen woning ten opzichte van naburige erven ook voor zover zij niet behoren tot deze bouwfase, alsmede ten behoeve van het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen, wijzigen van leidingen, glasvezel, kabels, rioleringen, buizen, drainage en dergelijke, dienende voor het verkrijgen van elektriciteit, water, telefoon, internet, radio- en televisie-ontvangst en dergelijke en/of afvoer van schoon, vuil en rioolwater en hemelwater.

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

Meer in het bijzonder betreft het ten deze:

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

Ten aanzien van de door het bouwbedrijf geboden opties meerwerk, wordt deze schriftelijke toestemming tot 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.

***opnemen bij bn 10 t/m 17**

erfdienstbaarheid van overpad

Partijen verklaarden dat ten behoeve van de in het onderhavige plan te bouwen woningen met bouwnummers 10 tot en met 17 een brandgang (achterom) aangelegd zal worden, waarmee vanaf de openbare weg, de achtertuinen van de bedoelde woningen te bereiken zullen zijn.

Hiervoor in deze akte zijn met betrekking tot de aldaar genoemde kadastrale percelen erfdienstbaarheden gevestigd en aanvaard, onderling over en weer, ten behoeve van de bouwkavels met nummers 10 tot en met 17, kadastraal bekend gemeente Uden sectie P nummers * en ten laste van de bouwkavels met nummers 11 tot en met 17, kadastraal bekend gemeente Uden sectie P nummers * alles voor zover niet al eerder overgedragen. De omschrijving van deze erfdienstbaarheden vindt hier plaats.

***opnemen bij bn 26 t/m 29, 50 t/m 52 + huur**

erfdienstbaarheid van overpad

Partijen verklaarden dat ten behoeve van de in het onderhavige plan te bouwen woningen met bouwnummers 26 tot en met 29, 50 tot en met 52 en *[huur] een brandgang (achterom) aangelegd zal worden, waarmee vanaf de openbare weg, de achtertuinen van de bedoelde woningen te bereiken zullen zijn.

Hiervoor in deze akte zijn met betrekking tot de aldaar genoemde kadastrale percelen erfdienstbaarheden gevestigd en aanvaard, onderling over en weer, ten behoeve en ten laste van de bouwkavels met nummers 26 tot en met 29, 50 tot en met 52 en *[huur], kadastraal bekend gemeente Uden sectie P nummers * alles voor zover niet al eerder overgedragen. De omschrijving van deze erfdienstbaarheden vindt hier plaats.

***opnemen bij bn 31 t/m 34 en 42 t/m 49**

erfdienstbaarheid van overpad

Partijen verklaarden dat ten behoeve van de in het onderhavige plan te bouwen woningen met bouwnummers 31 tot en met 34 en 42 tot en met 49 een brandgang (achterom) aangelegd zal worden, waarmee vanaf de openbare weg, de achtertuinen van de bedoelde woningen te bereiken zullen zijn.

Hiervoor in deze akte zijn met betrekking tot de aldaar genoemde kadastrale percelen erfdienstbaarheden gevestigd en aanvaard, onderling over en weer, ten behoeve van de bouwkavels met nummers 31 tot en met 34 en 42 tot en met 49, kadastraal bekend gemeente Uden sectie P nummers * en ten laste van de bouwkavels met nummers 31 tot en met 34 en 43 tot en met 49, kadastraal bekend gemeente Uden sectie P nummers * alles

voor zover niet al eerder overgedragen. De omschrijving van deze erfdiensbaarheden vindt hier plaats.

***opnemen bij bn 10 t/m 17, 26 t/m 29, 31 t/m 34, 42 t/m 52**

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

Ten aanzien van gemelde erfdiensbaarheid 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 bestaande erfafscheiding tussen de brandgang ter plaatse van bouwnummers 10 tot en 14, toekomstige adressen *, en het perceel aan de Vloetstraat 3a*, door de eigenaren van de heersende en dienende erven geduld dient te worden;
- 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 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.

***opnemen bij bn 10 t/m 17 en 44 t/m 52**

DOELGROEPENVERORDENING GEMEENTE MAASHORST

Van toepassing is de "Doelgroepenverordening Maashorst" (hierna: Doelgroepenverordening), vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders de dato zeven november tweeduizend drieëntwintig. Een exemplaar daarvan is aan deze akte gehecht (**bijlage**).

Bedoelde Doelgroepenverordening worden geacht in deze akte woordelijk te zijn opgenomen en daarvan deel uit te maken.

Koper aanvaardt de toepasselijkheid van de Doelgroepenverordening.

In de Doelgroepenverordening is onder meer, voor zover te dezen van belang, het volgende opgenomen:

[begin citaat]

"Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

(...)

- *College: college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maashorst;*
- *Diensten van algemeen economisch belang hierna DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;*
- *Huishouden: een persoon of groep personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert, met uitzondering van kamerverhuur, en – indien het huishouden uit twee of meer personen bestaat – het een leefvorm of samenlevingsvorm met continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid betreft;*

(...)

- *Inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef onder i van de Wet op de huurtoeslag;*

(...)

- *Sociale koopwoning: koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening nader te onderscheiden in betaalbare sociale koopwoningen en middeldure sociale koopwoningen.*
 - o *Betalbare sociale koopwoning: een sociale koopwoning met een koopprijs vrij-op-naam als bedoeld in artikel 2, lid 3 onder a van deze verordening;*
 - o *Middeldure koopwoning: een sociale koopwoning met een koopprijs vrij-op-naam als bedoeld in artikel 2, lid 3 onder b van deze verordening.*

Artikel 2 Huur- en koopprijsgrenzen

(...)

3. *Voor sociale koopwoningen geldt met betrekking tot de koopprijs het volgende:*
 - a. *De koopprijs vrij-op-naam van een betaalbare sociale koopwoning ligt op of onder het bedrag van de maximale koopprijs (of koop-/aanneemsom inclusief verbeterkosten/meerwerk) die is opgenomen in de geldende Verordening Starterslening van de gemeente Maashorst;*
 - b. *De koopprijs van een sociale middeldure koopwoning bedraagt tenminste het bedrag bedoeld onder a. van dit artikel en ten hoogste € 355.000,00 peil 2023 (in 2024 wordt dit €390.000,00).*
4. *Het college kan nadere regels stellen over (de indexering van) de in dit artikel genoemde prijsgrenzen, hierbij gelden de volgende uitgangspunten:*
 - a. *Het college sluit zoveel mogelijk aan bij de wijze van indexering en/of de prijsgrenzen zoals deze op rijks- en/of regionaal niveau worden gehanteerd;*
 - b. *Voor sociale middeldure koopwoningen kan het college, op schriftelijk verzoek van een initiatiefnemer, uitsluitend indien en voor zover dit naar het oordeel van het college noodzakelijk is voor de financiële haalbaarheid van het bouwplan van de initiatiefnemer, de prijsgrens maximaal gelijk stellen aan de kostengrens voor nieuwbouwwoningen zoals vastgesteld in de Voorwaarden en Normen Nationale Hypotheek Garantie. Het is aan de initiatiefnemer om de noodzaak van verhoging van de prijsgrens schriftelijk te onderbouwen c.q. om genoegzaam aan te tonen dat het plan zonder verhoging van de prijsgrens van sociale middeldure koopwoningen niet haalbaar is.*

Artikel 3 Doelgroepen

(...)

2. *Als doelgroep voor sociale betaalbare koopwoningen wordt aangemerkt huishoudens met een maximaal gezamenlijk huishoudeninkomen tot 1,5 keer de DAEB-norm.*

(...)

Artikel 4 Instandhouding

(...)

3. *De instandhouding van sociale koopwoningen dient gedurende een termijn van tenminste 10 jaar na eerste ingebruikname, voor de doelgroep als sociale koopwoning verzekerd te blijven.*

Artikel 5 Meldingsverplichting

(...)

2. *De verkopende partij dient bij verkoop van de koopwoning binnen de instandhoudingstermijn zoals bedoeld in artikel 4, lid 3, een rapportage te overleggen waaruit blijkt dat ten aanzien van de verkoop is voldaan aan de verplichtingen voortvloeiend uit deze verordening.*
3. *De in het eerste en tweede lid bedoelde rapportage wordt op 1 april van het jaar volgende op het jaar van rapportage overlegd op een door het college voor te schrijven wijze en volgens een door het college vast te stellen format.*
4. *Het college kan verlangen dat de rapportage als bedoeld in het eerste en tweede lid wordt vergezeld van een controle verklaring van een gecertificeerde registeraccountant.*

(...)

Artikel 6 Meldpunt

Bij (vermoeden van) overtreden door verhuurder of verkoper van de bepalingen uit deze verordening kan een rechtstreekse melding worden gedaan bij de gemeente door het standaard meldformulier doelgroepenverordening op de gemeentelijke website in te vullen.

Artikel 7 Hardheidsclausule

Het college is bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar zijn oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening."

[einde citaat]

***hierna weer bij allemaal**

ENERGIELABEL

De verkoper casu quo het bouwbedrijf zal bij de oplevering van de (af) te bouwen woning aan koper een geldig energielabel verstrekken als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen.

WONINGBORG

Het Verkochte maakt deel uit van een door de naamloze vennootschap Woningborg N.V. geregistreerd project en is ingeschreven onder planregistratienummer W-2025-03976-E*. Koper heeft het Woningborg-certificaat ontvangen.

VOLMAGT(EN)

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

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;
- Doelgroepenverordening (alleen bij bouwnummers 10 tot en met 17 en 44 tot en met 52),
en
- situatietekening.

SLOT

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

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE, is verleden te *Heesch, gemeente Bernheze, op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van deze akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht.

Daarbij is tevens gewezen op de gevolgen voor partijen die uit de akte voortvloeien.

Vervolgens is deze akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om