

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
Akkerwinde III te Schaijk
fase 3b, bn 328 t/m 346

kenmerk: 122112KN
versie: 08-10-2025v2

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/ mr. Aart Gerard Ekelmans/ mr. Kevin Cornelis Petrus Johannes van Kaathoven/ mr. Angela Petronella Johanna Maria van den Berg/ mr. Gerdina Henrica Willems/ mr. Johannes Petrus Servatius Antoinetta Wouters, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Elisa Maria van den Berg, notaris te Oss/ mr. Anna Gerarda Maria Grundeken/ mr. Elisa Maria van den Berg, notaris te Oss/Bernheze:

1. naam kantoormedewerkster
te dezen handelend onder de verantwoordelijkheid van mij, notaris, als schriftelijk gevolmachtigde van:
 - a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Whoon Projectontwikkeling B.V., gevestigd te 's-Hertogenbosch, kantoorhoudende te 5223 MD 's-Hertogenbosch, Magistratenlaan 24, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 16038747;
 - b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid PUYCK Ontwikkeling B.V., gevestigd te Geffen, kantoorhoudende te 5386 LE Geffen, Rijksweg 38H, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 16064009,
 in hun hoedanigheid van enige vennoten in de vennootschap onder firma **VOF Akkerwinde**, gedomicilieerd te 5386 LE Geffen, Rijksweg 38H, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 92574890;
hierna te noemen: "verkoper";
2. naam kantoormedewerkster
te dezen handelend onder de verantwoordelijkheid van mij, notaris, als schriftelijk gevolmachtigde van:
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Whoon Projectontwikkeling B.V.**, gevestigd te 's-Hertogenbosch en kantoorhoudende te 5223 MD 's-Hertogenbosch, Magistratenlaan 24, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 16038747, hierna ook genoemd: "doorverkoper";
2. [gegevens koper(s)]

hierna ook genoemd: "koper";

De verschenen personen verklaarden:

KOOP

1. Door verkoper is met doorverkoper op *[datum mondelinge overeenkomst] een koopovereenkomst gesloten betreffende het hierna te vermelden registergoed, hierna te noemen: "Koopovereenkomst 1".
2. Vervolgens is door doorverkoper met koper op *[datum] een koopovereenkomst gesloten betreffende zijn rechten uit Koopovereenkomst 1 met verkoper met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed, hierna te noemen: "Koopovereenkomst 2".
3. Doorverkoper heeft vervolgens de rechten uit Koopovereenkomst 1 met verkoper ter voldoening aan Koopovereenkomst 2 aan koper geleverd, waarvan mededeling is gedaan aan verkoper. Bij deze akte wordt het hierna te vermelden registergoed door verkoper rechtstreeks aan koper geleverd.

LEVERING

Vervolgens levert verkoper, ter uitvoering van Koopovereenkomst 1 en Koopovereenkomst 2, hierbij aan koper, die hierbij aanvaardt, *ieder voor de onverdeelde helft:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

een perceel grond, bestemd voor de bouw van een koopwoning in het plan "Akkerwinde 3", ook bekend als kavel *, gelegen te *[postcode] Schaijk, *[adres], **kadastraal bekend** gemeente Schaijk, sectie C, nummer * groot * vierkante meter (* m²) hierna aangeduid met: "het Verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het Verkochte is: € *.

***opnemen bij allemaal behalve 336 (=vrijstaand)**

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

***einde keuze**

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

KOOPVEREENKOMST 1

Koopovereenkomst 1 is mondeling tot stand gekomen en wordt door verkoper en doorverkoper in deze akte bevestigd.

KOOPPRIJS VOOR DE BOUWKAVEL EN BETALING

Koopprijs

Voormelde koopprijs (welke koopprijs geldt als kavelprijs) betreft een bedrag inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting en is door koper verschuldigd aan doorverkoper.

***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. Dit bedrag is verschuldigd aan doorverkoper.

***einde keuze**

Betaling

Dit (totale) bedrag is door koper betaald op een daartoe bestemde rekening van mij, notaris.

***Uit de door koper betaalde koopprijs wordt mede de door doorverkoper aan verkoper verschuldigde koopprijs betaald.**

Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper en, indien en voor zover van toepassing, doorverkoper 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 en beslag overeenkomstig deze akte zeker is.

KWIJTING

Verkoper verleent doorverkoper kwijting voor de betaling van de tussen hen afgesproken koopprijs. Doorverkoper verleent koper kwijting voor de betaling van dat wat koper per vandaag is verschuldigd. Verder verlenen verkoper, doorverkoper 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 de openbare registers van het kadaster op *, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel *, nummer *. Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs en het ontbreken van ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

Bij akte van statutenwijziging op vijftien september tweeduizend vijftienvintig verleden voor mr. J.J.C.A. Leemrijse, notaris te Amsterdam, is de naam en statutaire vestigingsplaats van Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V. gewijzigd naar Whoon Projectontwikkeling B.V., statutair gevestigd te 's-Hertogenbosch.

BOUWBEDRIJF/AANNEMINGSOVEREENKOMST

De koper heeft een aannemingsovereenkomst voor de bouw van de woning gesloten met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Van der Heijden bouwbedrijf B.V., gevestigd en kantoorhoudende te 5374 CM Schaijk, Industriepark 8, postadres: Postbus 52, 5374 ZH Schaijk, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 17125660, 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 hypotheek 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 en doorverkoper verklaren dat hen 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 en doorverkoper.

2. Over- of ondermaat

Tussen verkoper en doorverkoper is afgesproken dat dat verschil tussen de werkelijke en de in de verkoopdocumentatie opgegeven maat of oppervlakte van het Verkochte geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake geeft.

Tussen doorverkoper en koper is afgesproken dat verschil tussen de werkelijke en de in de verkoopdocumentatie opgegeven maat of oppervlakte van het Verkochte geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake geeft indien en voor zover deze afwijking vijf procent (5%) of minder bedraagt.

3. Aflevering, overgang risico en aanvaarding in eigen gebruik

Als doorverkoper, 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 respectievelijk doorverkoper 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, doorverkoper 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 de betreffende partij verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. De betreffende partij 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. Verkoper staat hiervoor in tegenover doorverkoper; doorverkoper staat hiervoor in tegenover koper.

7. Kadastraal tarief en kosten

Het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het Verkochte verbonden kosten (inclusief kosten kadastrale uitmeting) zijn voor rekening van doorverkoper.

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 doorverkoper en 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 doorverkoper 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.

*11. Uitsluiting ontbindingsactie

Verkoper, doorverkoper en koper doen afstand van hun recht om op welke grond dan ook ontbinding van de koopovereenkomst en deze levering in te roepen.

***opnemen bij allemaal behalve 336 (=vrijstaand)**

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

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

erfdienstbaarheden bestendiging bestaande toestand

***opnemen bij bn 328 t/m 335**

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 328 tot en met 335, kadastraal bekend gemeente Schaijk, sectie C nummers *, alles voor zover niet al eerder overgedragen. De omschrijving van deze erfdienstbaarheden vindt hier plaats.

***opnemen bij bn 337 t/m 346**

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 337 tot en met 346, kadastraal bekend gemeente Schaijk, sectie C nummers *, alles voor zover niet al eerder overgedragen. De omschrijving van deze erfdienstbaarheden vindt hier plaats.

***opnemen bij allemaal behalve 336 (=vrijstaand)**

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 burendrecht.

Meer in het bijzonder betreft het ten deze:

- a. de erfdienstbaarheden van overbouw, licht en uitzicht, inhoudende de bevoegdheid om volgens de technische omschrijving en tekeningen funderingen, daken, boeiboorden, muren, erkers, balkons, zonnepanelen enzovoorts op of boven het dienende erf te hebben en deze te mogen onderhouden en/of vervangen en voorts ramen en lichten te hebben op kortere afstand van het dienend erf dan in de wet is toegelaten, zonder dat daarvoor een van de in de wet genoemde beperkingen geldt.
- b. de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat, bij de uitvoering van het bouwplan volgens meerwerkopties op de verkoopteekeningen, 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 baken in een aan het Verkochte grenzende muur, welke eigendom is van die buur.
- d. de erfdienstbaarheid tot afvoer van water (over en weer) overeenkomstig de aan te brengen (mol)goten en leidingen, mede inhoudende de verplichting van de dienende erven, het overlopende water van de op de heersende erven gestichte opstallen te ontvangen, waaronder met name ook valt de afvoer van overtollig hemelwater, gootwater, grondwater (drainage) of fecaliën door riolering en/of via een gemeenschappelijk drainage systeem naar het openbare, riolering en/of drainage systeem.

Ten aanzien van de door het bouwbedrijf geboden opties meerwerk, wordt deze schriftelijke toestemming tot 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 erfdiensbaarheden worden opgenomen bij alle kaveloverdrachten in het plan en gelden daarmee tussen alle kavels onderling.

***opnemen bij bn 329 t/m 333**

erfdienstbaarheid van overpad

Partijen verklaarden dat ten behoeve van de in het onderhavige plan te bouwen woningen met bouwnummers 329 tot en met 333 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 erfdiensbaarheden gevestigd en aanvaard, onderling over en weer, ten behoeve van de bouwkavels met nummers 329 tot en met 333, kadastraal bekend gemeente Schaijk sectie C nummers * en ten laste van de bouwkavels met nummers 330 tot en met 333, kadastraal bekend gemeente Schaijk sectie C nummers * alles voor zover niet al eerder overgedragen. De omschrijving van deze erfdiensbaarheden vindt hier plaats.

***opnemen bij bn 337 t/m 340**

erfdienstbaarheid van overpad

Partijen verklaarden dat ten behoeve van de in het onderhavige plan te bouwen woningen met bouwnummers 337 tot en met 340 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 erfdiensbaarheden gevestigd en aanvaard, onderling over en weer, ten behoeve van de bouwkavels met nummers 337 tot en met 340, kadastraal bekend gemeente Schaijk sectie C nummers * en ten laste van de bouwkavels met nummers 338 tot en met 340, kadastraal bekend gemeente Schaijk sectie C nummers * alles voor zover niet al eerder overgedragen. De omschrijving van deze erfdiensbaarheden vindt hier plaats.

***opnemen bij bn 329 t/m 333 en 337 t/m 340**

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 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 klike'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.

***weer bij alle akten**

BEPALINGEN TEN BEHOEVE VAN DE GEMEENTE MAASHORST

Met betrekking tot de koop en levering zijn doorverkoper en koper voorts nog het volgende overeengekomen.

Doorverkoper bedingt bij wege van derdenbeding ten laste van koper en ten behoeve van de publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Maashorst, gevestigd te Uden, gemeente Maashorst, kantoorhoudende te 5401 EJ Uden, Markt 145 (postbus 83, 5400 AB Uden), het volgende:

Erfafscheiding

In het omgevingsplan, meer specifiek in het Beeldkwaliteitsplan, is het volgende opgenomen ten aanzien van de erfafscheiding:

[begin citaat]

“Een goede overgang tussen privé tuinen en openbaar gebied is van wezenlijk belang voor het gewenste beeld van een groene openbare ruimte. Hier wordt in ‘Akkerwinde fase 3’ dan ook veel aandacht aan besteed.

De overgang privé-openbaar in de voortuinen wordt middels groene hagen vormgegeven. Deze worden bij projectmatige projecten reeds bij uitvoering aangeplant.

De overgang privé-openbaar bij zijdelingse perceelsgrenzen en bij achtertuinen worden zo groen mogelijk uitgevoerd. Dat kan middels hagen geschieden of met (Hedera) begroeide rasterhekwerken of een doorlopende pergola in combinatie met een vulling van Hedera.

Een groene afscheiding leidt tot een aangenaam en groen beeld. Een volledig gesloten wand van alleen metselwerk muren wordt daarom niet toegestaan. Hetzelfde geldt voor houten schuttingen”.

[einde citaat]

Doorverkoper verklaart dat op de zij- en achtererfgrens erfgrans met het openbaar gebied een nader te bepalen hoge haag / gaashekwerk hoog circa een meter tachtig centimeter (1,80 m¹) in de kleur zwart geplaatst. Voor begroeiing tegen dit gaashekwerk zal een nader te bepalen soort Hedera worden geplant. De voortuin wordt omringd met een lage haag conform situatietekening. De koper en diens rechtsopvolger zijn verplicht de hierboven genoemde erfafscheidingen te gedogen, te onderhouden en in stand te houden.

***opnemen bij bn 328 t/m 333 en 337 t/m 340**

Zelfbewoningsplicht

1. Koper of diens rechtsopvolger is verplicht de te stichten woning uitsluitend te gebruiken om die zelf (eventueel met zijn partner en/of gezinsleden) te bewonen. Dit betekent dat de koper of diens rechtsopvolger de woning niet mag verkopen, verhuren dan wel anderszins in gebruik mag geven aan derden met inachtneming van en behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.
2. De zelfbewoningsplicht geldt voor een periode van vijf (5) achtereenvolgende jaren. Als start van deze tijdsduur geldt hierbij de datum van de eerste bewoning volgens de gemeentelijke Basisregistratie Personen (BRP).
3. Ingeval koper of diens rechtsopvolger overgaat tot verkoop en levering van de woning is koper of diens rechtsopvolger verplicht de zelfbewoningsplicht als bedoeld in lid 1 van dit artikel via een kettingbeding casu quo kwalitatieve verplichting door te leggen aan de opvolgend koper voor de resterende looptijd van de oorspronkelijke vijf jaren. Het in dit lid bepaalde laat onverlet de verplichtingen als bedoeld in lid 1 van dit artikel.

4. Ingeval dit artikel door koper of diens rechtsopvolger niet wordt nageleefd, verbeurt koper een direct opeisbare boete aan de gemeente Maashorst van tien procent (10 %) van de koopsom van het verkochte.
5. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maashorst kan – op verzoek van koper of diens rechtsopvolger – schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel indien en voor zover er sprake is van omstandigheden van koper of diens rechtsopvolger waardoor (volledige) instandhouding van dit artikel in redelijkheid naar het oordeel van het college niet gevegd kan worden (hardheidsclausule).
6. Een ontheffing wordt in ieder geval verleend ingeval:
 - a. Verkoop op grond van machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek;
 - b. Executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoel in artikel 3:268 burgerlijk Wetboek of in geval van andere executie door derden;
7. Het college kan een schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt echter steeds verstrekt in geval van:
 - a. Verandering van werkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden.
 - b. Overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner en/of gezinsleden;
 - c. Ontbinding van het huwelijk, geregistreerd partnerschap of notarieel geregistreerde samenlevingsverband van koper door echtscheiding of ontbinding dan wel beëindiging van een samenlevingsverband;
 - d. Verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door gezondheid van koper, partner en/of van een van zijn/haar gezinsleden.

***einde keuze; hierna bij allemaal**

Kettingbeding

- a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente Maashorst, het hiervoor onder “bepalingen ten behoeve van de gemeente Maashorst” bepaalde bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijf en twintig duizend euro (€ 25.000,00) ten behoeve van de gemeente Maashorst, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.
- b. Op gelijke wijze als hierboven onder lid a bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente Maashorst tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a bedoelde artikelen, als de in lid a en in het onderhavige lid b opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente Maashorst het beding aan.

Verkoper verklaart als waarnemende de belangen van de gemeente Maashorst het vorenstaan namens die gemeente aan te nemen.

ENERGIELABEL

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

WONINGBORG

Het Verkochte maakt deel uit van een door de naamloze vennootschap Woningborg N.V. geregistreerd project en is ingeschreven onder planregistratienummer W-2025-03693-E*. Koper heeft het Woningborg-certificaat ontvangen.

VOLMACHT(EN)

***bij 1^e akte**

Van de volmachten blijkt:

- ten aanzien van Whoon Projectontwikkeling B.V. in gemelde hoedanigheden 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 deze akte van levering (bijlage);
- ten aanzien van PUYCK Ontwikkeling B.V. in gemelde hoedanigheden uit een onderhandse volmacht, die is vastgehecht aan een akte van levering op eenentwintig november tweeduizend vijftwintig verleden voor een waarnemer van mr. G.H. Willems, notaris te Oss. Van de in die volmacht vereiste nadere schriftelijke goedkeuring op de akte, blijkt uit een document dat is vastgehecht aan deze akte van levering (bijlage).

***bij volgende akten**

Van de volmachten blijkt:

- ten aanzien van Whoon Projectontwikkeling B.V. in gemelde hoedanigheden 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 een akte van levering, op * verleden voor mr. *, notaris te Oss, en
- ten aanzien van PUYCK Ontwikkeling B.V. in gemelde hoedanigheden uit een onderhandse volmacht, die is vastgehecht aan een akte van levering op eenentwintig november tweeduizend vijftwintig verleden voor een waarnemer van mr. G.H. Willems, notaris te Oss.

***einde keuze**
RECTIFICATIE

Verkoper, doorverkoper 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 en Heesch, om voor en namens partijen te compareren bij een akte van rectificatie van deze akte, of voor zover het koper betreft bij een akte van rectificatie van diens mede op heden op te maken hypotheekakte, indien zulks nuttig of nodig mocht blijken.

VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING

Verkoper en doorverkoper verklaren dat zij ondernemer zijn in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968. 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, doorverkoper, 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:

- *- goedkeuring gebruik volmacht Whoon Projectontwikkeling B.V.;
- *- goedkeuring gebruik volmacht PUYCK Ontwikkeling B.V.;
- Koopovereenkomst 2, 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 Oss*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