

LEVERING

Weidse Peel, Sint Anthonis (Fase 2)

Heden, ***, verschenen voor mij, ***:

1. ***,
hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD ONTWIKKELING B.V.**,
gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te IJsbaanpad 1, 1076 CV in Amsterdam,
ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer
08013158;

2. ***.

De verschenen personen hebben het volgende verklaard:

DEFINITIES

In deze akte zal, naast de overig in de akte als zodanig aangegeven termen, ieder van de volgende in alfabetische volgorde vermelde termen de hierna bedoelde betekenis hebben:

1. **"Aannemer"**:
Bouwmij Janssen B.V.;
2. **"Aannemingscontract"**:
de tussen Koper en Aannemer getekende aannemingsovereenkomst inhoudende de opdracht van Koper aan Aannemer tot realisering van een woning op het Verkochte;
3. **"HN"**:
Huijbregts Notarissen & Adviseurs N.V., gevestigd te 's-Hertogenbosch, te dezer zake kantoorhoudende aan de Zuiderparkweg 280 te 's-Hertogenbosch (postadres: Postbus 1272, 5200 BH 's-Hertogenbosch);
4. **"Koopcontract"**:
de op *** tussen Verkoper en Koper getekende akte houdende de koopovereenkomst met betrekking tot het Verkochte;
5. **"Koper"**:
de (volmachtgever(s) van de) verschenen perso(o)nen(en) sub 2***, ***ieder voor de onverdeelde helft;
6. **"Kwaliteitsrekening"**:
de bankrekeningen ten name van HN zoals bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt;
7. **"Omgevingsvergunning"**:
de door de gemeente Land van Cuijk op zes november tweeduizend vijftientwintig onder nummer Z2025-00006187 afgegeven vergunning voor de realisatie van het Project;
8. **"Openbare Registers"**:
de openbare registers voor registergoederen, gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek juncto artikel 8 lid 1 van de Kadasterwet;
9. **"Partijen"**:
Verkoper enerzijds en Koper anderzijds, tezamen;
10. **"Project"**:
de realisatie van vierenzeventig (74) grondgebonden woningen gelegen aan Zwansen Hoek en Blauw Campen te Sint Anthonis, zijnde het project 'St. Anthonis Weidse Peel', welk project gefaseerd gerealiseerd zal worden;
11. **"Tekening"**:
de situatietekening met kenmerk S-04 de dato vierentwintig maart tweeduizend zesentwintig, welke tekening, als bijlage 1, aan deze akte is gehecht;
12. **"Verkochte"**:
 - (a) een perceel bouwrijpe grond ten behoeve van de bouw van een woning, bij partijen bekend als kavel ***, gelegen te **Sint Anthonis, **Blauw Campen **Zwanse Hoek**** (postcode 5845 ***JA*JB***), kadastraal bekend gemeente **Oploo** sectie **M** nummer ***, circa ***, waaraan door het kadaster een voorlopige grens en voorlopige oppervlakte is toegekend, ***welk perceel is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5,

lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Enexis Netbeheer B.V., gevestigd te 's-Hertogenbosch, zulks blijkens een inschrijving ten kantore van de landelijke Dienst voor het kadaster en de openbare registers op tweeëntwintig maart tweeduizend zeventien in het register Hypotheken 4 in deel 70328 nummer 7;

*****OPNEMEN VOOR KAVELS 19 TOT EN MET 24*****

- (b) het één/zestiende (1/16^e) aandeel in het perceel grond met bestemming mandeligheid en al hetgeen volgens verkeersopvatting daartoe behoort, gelegen te Sint Anthonis, nabij Blauw Campen, kadastraal bekend gemeente **Oploo**, sectie **M**, nummer **1000**, groot circa éénhonderdzeventien vierkante meter (117 m²) vierkante meter, waaraan door het kadaster en voorlopige grens en oppervlakte is toegekend, welk perceel is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Enexis Netbeheer B.V., gevestigd te 's-Hertogenbosch, zulks blijkens een inschrijving ten kantore van de landelijke Dienst voor het kadaster en de openbare registers op tweeëntwintig maart tweeduizend zeventien in het register Hypotheken 4 in deel 70328 nummer 7;***

13. "Verkoper":

BPD Ontwikkeling B.V.

Woorden en uitdrukkingen in deze akte in het enkelvoud, dienen tevens, waar de context dat toestaat of vereist, als meervoud te worden opgevat, en omgekeerd. Woorden en uitdrukkingen van mannelijk grammaticaal geslacht dienen tevens, waar de context dat toelaat of vereist, het vrouwelijk en onzijdig geslacht te behelzen en omgekeerd.

INLEIDING

- (A) Ter uitvoering van het bepaalde in het Koopcontract dient Verkoper bij deze akte het Verkochte te leveren aan Koper die van Verkoper het Verkochte bij deze akte dient te aanvaarden.

OVEREENKOMST

Artikel 1

Overeenkomst van Levering

- 1.1 Ter uitvoering van het bepaalde in Koopcontract levert Verkoper hierbij het Verkochte aan Koper die hierbij het Verkochte van Verkoper aanvaardt onder de in het Koopcontract en deze akte van levering opgenomen voorwaarden en bepalingen.

Artikel 2

Koopprijs

- 2.1 De koopprijs tussen Verkoper en Koper van het Verkochte bedraagt: ***, inclusief omzetbelasting.

Artikel 3

Omzetbelasting

- 3.1 Verkoper handelt ter zake van het Verkochte als ondernemer als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968.
- 3.2 Het Verkochte kwalificeert als bouwterrein in de zin van artikel 11, lid 6, van de Wet op de omzetbelasting 1968, aangezien het Verkochte onbebouwde grond betreft die is bestemd om te worden bebouwd met één of meer gebouwen. Ter zake van de levering van het Verkochte is daarom op grond van artikel 11, lid 1, letter a, sub 1, van de Wet op de omzetbelasting 1968 van rechtswege omzetbelasting verschuldigd.

Artikel 4

Overdrachtsbelasting

- 4.1 Ter zake van de verkrijging van het Verkochte door Koper doet Koper hierbij een beroep op de vrijstelling 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. Ter zake van de onderhavige verkrijging van het Verkochte door Koper is daarom geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

Artikel 5

Betaling en kwijting

- 5.1 Koper is aan Verkoper verschuldigd:
- de koopsom van de grond;
 - de eventueel tot op heden verstreken bouwtermijnen;
 - de eventueel op grond van het bepaalde in Koopcontract en/of Aannemingscontract verschuldigde vergoeding over de grondkosten en/of bouwtermijnen;
- alsmede de daarover verschuldigde omzetbelasting, derhalve een totaal bedrag ad ***.
- Indien Koper thans over gemeld bedrag een rentevergoeding verschuldigd is, blijkt zulks uit de door Verkoper opgemaakte afrekening, welke afrekening, als **bijlage 2**, aan deze akte is gehecht.
- 5.2 Koper heeft het op grond van artikel 5.1 verschuldigde bedrag voldaan door storting op de Kwaliteitsrekening.
- 5.3 Verkoper verleent aan Koper kwijting voor het bedrag als genoemd in artikel 5.1 alsmede voor de eventueel verschuldigde rente.

Artikel 6

Voorgaande titel

OPNEMEN Voor de kavels 19 tot en met 29

- 6.1 Verkoper verklaarde dat het Verkochte door hem is verkregen door de inschrijving in de Openbare Registers op vijftien oktober tweeduizend vijftientig in het register Onroerende Zaken Hypotheken 4, in deel 92287 nummer 55 van het afschrift van een akte van levering op veertien oktober tweeduizend vijftientig verleden voor een waarnemer van mr. M.M. Robbers, notaris te 's-Hertogenbosch. Gemelde akte vermeldt kwijting voor de koopsom en de bepaling dat noch verkoper noch koper zich nog op een ontbindende voorwaarde kan beroepen.

OPNEMEN Voor de kavels 39 tot en met 58

- 6.1 door de inschrijving in de Openbare Registers op twintig februari tweeduizend zesentwintig in het register Onroerende Zaken Hypotheken 4, in deel 93272 nummer 115 van het afschrift van een akte van levering op twintig februari tweeduizend zesentwintig verleden voor mr. M.M. Robbers, notaris te 's-Hertogenbosch. Gemelde akte vermeldt kwijting voor de koopsom en de bepaling dat noch verkoper noch koper zich nog op een ontbindende voorwaarde kan beroepen.

Artikel 7

Verklaringen en garanties

7.1 Verklaringen van Verkoper

Verkoper verklaarde:

- (a) er zijn geen andere erfdienstbaarheden of kwalitatieve verplichtingen of beperkte rechten, dan die vermeld in artikel 13 van deze akte, en dan die zijn ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers;
- (b) er behoeven aan Koper geen andere kettingbedingen te worden opgelegd dan die vermeld in artikel 13 van deze akte. Voor zover in voormelde bepalingen verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, ten aanzien waarvan Verkoper verplicht is deze aan Koper op te leggen, worden deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen hierbij aan Koper opgelegd en aanvaard. Voor zover voormelde bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten hierbij uitdrukkelijk door Verkoper bedongen en door Verkoper ten behoeve van die derde(n) aanvaard.

7.2 Garanties van Verkoper

Verkoper garandeert de juistheid van zijn opgaven hiervoor gedaan ter zake van de omzetbelasting, ter zake van zijn verkrijging van het Verkochte, alsmede die hiervoor gedaan onder 7.1.

Verkoper staat ervoor in, dat zij aan Koper al die inlichtingen heeft verschaft, die ter kennis van Koper behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan Koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden

kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van Koper verlangd mag worden, door Verkoper niet behoeft te worden verstrekt.

7.3 **Verklaringen van Verkoper met betrekking tot geschiktheid**

Verkoper verklaart dat het Verkochte geschikt is voor woningbouw.

7.4 **Overige verklaringen van Verkoper**

Verkoper verklaarde tot slot dat de (onder)grond van het Verkochte door hem zal worden gebruikt voor de realisatie van het Project overeenkomstig de Omgevingsvergunning.

7.5 **Verklaringen van de Koper**

Koper verklaarde:

- (a) uitdrukkelijk te aanvaarden de hiervoor onder 7.1 vermelde lasten en beperkingen, alsmede die welke na eigen onderzoek voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of hadden kunnen zijn;
- (b) voornemens te zijn het Verkochte te (laten) gebruiken voor de bouw van een woning.

Artikel 8

Kosten

- 8.1 De notariële kosten ter zake van de levering en overdracht van het Verkochte, daaronder begrepen die van kadastrale uitmeting/verificatiemeting van het Verkochte, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968, zijn voor rekening van Verkoper.

Artikel 9

Omschrijving Leveringsverplichtingen

- 9.1 Verkoper levert Koper eigendom die:
- (a) onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting onderhevig is of vernietigd kan worden;
 - (b) niet bezwaard is met beslagen, hypotheek en/of met inschrijvingen daarvan, noch met andere beperkte rechten en/of kettingbedingen, tenzij het de bij de onderhavige te vestigen casu quo op te leggen en/of aan de Verkoper bekende erfdienstbaarheden en/of kettingbedingen betreft die hierna worden vermeld;
 - (c) niet is bezwaard met verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek (kwalitatieve verplichtingen), tenzij hierna anders is vermeld.
- 9.2 Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte van het Verkochte niet juist of niet volledig is, zal geen van Partijen daaraan enig recht ontleen.
- 9.3 Het Verkochte wordt overgedragen met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden, vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, behoudens die welke hiervoor onder 7.1 zijn vermeld.
- 9.4 Verkoper levert het Verkochte heden af aan de Koper in de staat waarin het zich heden bevindt. Ten aanzien van het in eigen gebruik en genot aanvaarden van het Verkochte geldt hetgeen daaromtrent is bepaald in het Aannemingscontract.

Artikel 10

Risico

- 10.1 Het risico van het Verkochte is vanaf heden voor rekening van Koper.
- 10.2 In de algemene voorwaarden behorende bij het Aannemingscontract is bepaald dat het risico van de opstellen gedurende de (af)bouw voor risico van Aannemer is. Hij is verplicht de opstellen tot aan de oplevering daarvan genoegzaam verzekerd te houden. Op de dag van oplevering gaan alle risico's over op Koper.

Artikel 11

Baten en lasten

- 11.1 De baten en lasten van het Verkochte zijn vanaf het ondertekenen van deze akte voor rekening van Koper.

Artikel 12

Koopcontract/garantieregeling

- 12.1 Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen Verkoper en Koper gelden hetgeen blijkens het Koopcontract tussen hen is overeengekomen.

- 12.2 Op het Aannemingscontract is van toepassing verklaard de Algemene voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw), vastgesteld door de naamloze vennootschap: Woningborg N.V. op één januari tweeduizendvierentwintig.
Het Project staat bij de naamloze vennootschap: Woningborg N.V. geregistreerd onder registratienummer W-2025-03995-E003.

Artikel 13

Overneming van verplichtingen/Lasten en beperkingen

***OPNEMEN Voor de kavels 19 tot en met 29 en 51 en 55 tot en met 58**

- 13.1 Wat betreft het bestaan van bekende bijzondere verplichtingen en/of erfdienstbaarheden betreffende het Verkochte is in de in artikel 6.1 genoemde akten van levering niets vermeld.*

***OPNEMEN Voor de kavels 39 tot en met 50**

- 13.1 Wat betreft het bestaan van bekende bijzondere verplichtingen en/of erfdienstbaarheden betreffende het Verkochte wordt verwezen naar de in artikel 6.1 genoemde akte van levering waarin het volgende staat vermeld:

"13.3 Verplichtingen met betrekking tot het Verkochte (kettingbeding)

1. *Blijkens het Koopcontract heeft Koper de verplichting om:*
 - i." Enzovoorts.
 - ii. *Op de zuidoost grens van het perceel M672 een afrastering, uitgevoerd als zwart gaashekwerk met bovenbuis met een hoogte van één meter tachtig (1,80m) te plaatsen. Deze verplichting is aangeduid met het nummer twee (2) op voormelde tekening.*
 - iii. *Het woningbouwplan voorziet, voor zover grenzend aan het perceel M672 en het perceel M911, en wel die grens die het verlengde vormt van de grens met het perceel 672, uit de realisatie van maximaal achttien (18) grondgebonden woningen bestaande uit maximaal twee (2) bouwlagen met een kap. Deze verplichting is aangeduid met het nummer drie (3) op voormelde tekening.*
 - iv." Enzovoorts.
2. *Partijen komen bij deze akte overeen dat Koper de verplichting heeft om, met inachtneming van het hiervoor onder 1 bepaalde:*
 - i." Enzovoorts.
 - ii. *De in artikel 13.3 lid 1 sub ii genoemde afrastering in stand te houden;*
 - iii. *niet (naar boven) af te wijken van de in artikel 13.3 lid 1 sub iii genoemde maximale aantal grondgebonden woningen en het daarbij vermelde bouwhoogte;*
 - iv." Enzovoorts.
3. *Koper verplicht zich krachtens verbintenis ten opzichte van Verkoper tot het opleggen van*
 - " Enzovoorts. "en,
 - *de Verplichting sub ii en iii. aan de ontwikkelaar van de genoemde achttien (18) grondgebonden woningen, voor wat betreft dat gedeelte van het Verkochte dat zal worden gebruikt voor de realisatie van deze woningen. De ontwikkelaar is verplicht de Verplichting sub ii. en iii. door te leggen aan de verschillende kopers van de grondgebonden woningen.*
4. *Op gelijke wijze als hiervoor onder 3. bepaald, verbindt de betreffende Koper zich tegenover Verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel de Verplichting zelf als de verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger/zakelijk gerechtigde. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van Verkoper het beding aan, welk beding door Verkoper wordt aanvaard.*

5. *Bij niet-, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van bedoelde bepalingen verbeurt de nalatige partij, die na door Verkoper behoorlijk in gebreke te zijn gesteld en langer dan gedurende de in de ingebrekestelling aan te geven termijn in gebreke blijft in de nakoming van deze bepalingen, ten behoeve van Verkoper voor iedere overtreding een boete van vijfduizend euro (€ 5.000,00). De boete is direct opeisbaar indien en zodra een door Verkoper in de ingebrekestelling vermelde termijn is verstreken zonder dat de nalatige partij alsnog aan zijn desbetreffende verplichting(en) heeft voldaan.***

OPNEMEN Voor de kavels 52 tot en met 54

- 13.1 Wat betreft het bestaan van bekende bijzondere verplichtingen en/of erfdienstbaarheden betreffende het Verkochte wordt verwezen naar de in artikel 6.1 genoemde akte van levering waarin het volgende staat vermeld:

"13.2 Vestiging erfdienstbaarheid

Koper is met de heer G.J.E.J. Peters en mevrouw W.H.M. Maassen, wonende Peelkant 25, 5845 EE Sint Anthonis, hierna te noemen: 'Peters-Maassen' nader overeengekomen dat Koper de verplichting heeft om op de perceelsgrens tussen het Verkochte en het perceel kadastraal bekend gemeente Oploo sectie M nummer 911, doch enkel en alleen aan de lange zijde, een dubbele beukenhaag te planten, met uitzondering van de onderbreking door de na te melden poort (nummer één (1) op de als bijlage 2 aangehechte tekening).

Koper en Peters-Maassen vestigen en aanvaarden over en weer hierbij, op grond van het bepaalde in artikel 5:84 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek,

- *ten behoeve en ten laste van het Verkochte en de percelen kadastraal bekend gemeente Oploo sectie M nummer 672 en 911, over en weer, als Heersend respectievelijk Dienend erf,*

*de erfdienstbaarheid ("**Erfdienstbaarheid Erfafscheiding**") inhoudende de verplichting om gemelde beukenhaag in stand te houden.*

De Erfdienstbaarheid Erfafscheiding houdt in dat

1. *de eigenaars, over en weer, de aanwezigheid van gemelde beukenhaag, welke overeenkomstig eerdergenoemde verplichting door Koper moet worden opgericht, dient te dulden;*
2. *de eigenaars, ieder op hun eigen perceel, een onderhoudsstrook van circa vijf tiende meter (0,5m¹) vrij van begroeiing en bebouwing moeten houden opdat onderhoud aan de beukenhaag vanaf beide zijden mogelijk is en blijft;*
3. *de eigenaars dienen de beukenhaag, ieder vanuit zijn eigen perceel, in behoorlijke staat, op een hoogte van twee (2) meter, te onderhouden en zich voorts moeten onthouden van al hetgeen het genot van deze erfdienstbaarheid kan schaden. Eventuele vernieuwing en/of vervanging van gemelde beukenhaag dient te geschieden op kosten van de eigenaars van de percelen die aan gemelde beukenhaag grenzen, ieder voor de helft. Indien de vernieuwing en/of vervanging dient plaats te vinden in verband met schade veroorzaakt door of namens de eigenaar(s) van één der erven komen alle kosten van vernieuwing en/of vervanging voor rekening van de betreffende eigenaar(s).*

De Erfdienstbaarheid Erfafscheiding wordt gevestigd voor onbepaalde tijd en zal blijven bestaan.

- 13.2 Bij deze akte worden, ter uitvoering van hetgeen daartoe is overeengekomen, verleend, gevestigd en door Koper aangenomen:

(a) Burenrecht/bouwkundige situatie (erfdienstbaarheid)

Indien en voor zover de feitelijke ligging zulks niet verhindert, ten behoeve en ten laste van:

- *het Verkochte;*

- de percelen kadastraal bekend gemeente Oploo sectie M nummer *** en ***, alsmede de aangrenzende gemeentelijke wegen, deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente Oploo sectie M nummer ***, onderling, over en weer, als Heersend en als Dienend erf, al zodanige erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin voormelde percelen zich na voltooiing van de bebouwing ingevolge de door de betreffende eigenaars gesloten koop-/aannemingsovereenkomsten, mede omvattende gerealiseerde meerwerkopties, ten opzichte van elkaar zullen bevinden, wordt gehandhaafd, speciaal wat betreft de afvoer van hemel- en gootwater door riolering, kolken als anderszins, toevoer van licht en lucht enzovoorts, de aanwezigheid van kabels, leidingen, kokers en andere voorzieningen ten behoeve van onder andere elektriciteit, water, verwarming, telefoon en andere technische voorzieningen en installaties, waaronder nadrukkelijk mede begrepen eventuele waterfiltratie en drainagesystemen, alsook voor wat betreft de alsdan gerealiseerde situatie voor wat betreft aanbouw, inankering of inbalking, overstek en verbouwing, enzovoorts, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen.

Ten aanzien van laatstverleende en gevestigde erfdienstbaarheden wordt bepaald dat verandering van aard en/of bestemming van de heersende erven niet zal gelden als een verzwaring van de erfdienstbaarheden.

Gemeenschappelijke zaken

Voor zover 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 eigenaars van de belendende erven en als zodanig mandelig zijn in de zin van artikel 60 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

(b) Grensscheiding (kwalitatieve verplichting/kettingbeding)

Ten gevolge van het ontwerp van de woningen (verspringing van het gevelbeeld) of ten gevolge van een uitbouw aan de achterzijde van de woning, welke uitbouw als meerwerk door Verkoper wordt aangeboden, zal de buitenmuur, bestaande uit een binnen-spouwblad, isolatie, spouw en buiten spouwblad, gedeeltelijk op grond van de naastgelegen kavel worden geplaatst. In verband hiermee wordt het navolgende bepaald:

1. Indien en voor zover de eigenaars van twee, naast elkaar gelegen, woningen gelijktijdig besluiten, tijdens de bouw of in een later stadium, de bedoelde uitbouw te realiseren, is de alsdan te realiseren erfafscheiding mandelig en zal de hiervoor gemelde erfdienstbaarheid met betrekking tot het handhaven van de bestaande toestand eveneens van toepassing zijn.
2. Indien ten gevolge van het ontwerp van de woningen (verspringing van het gevelbeeld) of doordat één van de eigenaars individueel, tijdens de bouw of in een later stadium, tot realisering van voornoemde uitbouw zal overgaan zal de eigenaar van het aangrenzende perceel dulden dat de buitenmuur, bestaande uit een binnen-spouwblad, isolatie, spouw en buiten-spouwblad, gedeeltelijk op zijn grond wordt geplaatst. De afwatering van deze uitbouw dient via het erf van de eigenaar op wiens erf de uitbouw is geplaatst plaats te vinden.
3. Indien één van de eigenaars, in een later stadium, bedoelde uitbouw wenst te realiseren terwijl op de naastgelegen kavel bedoelde uitbouw reeds is gerealiseerd zal de eigenaar van laatstgemelde kavel dienen te dulden dat het buiten-spouwblad van de buitenmuur, van zijn uitbouw, ten behoeve van de nog te realiseren uitbouw, wordt gebruikt ten behoeve van inankering en inbalking. Indien bij deze werkzaamheden schade ontstaat aan de reeds bestaande uitbouw komen de kosten en lasten welke hieruit voortvloeien, voor rekening van de eigenaar die inankert.

Na realisering van de tweede uitbouw zal de (nieuw te ontstane) tussenmuur mandelig zijn zoals hiervoor omschreven en zal ook overigens de hiervoor gemelde erfdienstbaarheid met betrekking tot het handhaven van de bestaande toestand eveneens van toepassing zijn.

4. Koper en Verkoper bij deze akte komen overeen dat bovenstaande verplichting van de Koper voor zover mogelijk een kwantitatieve verbintenis is als bedoeld in artikel 252 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en dat deze verplichting derhalve zal 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.
5. Voor zover nodig verplicht Koper zich bovendien krachtens verbintenis ten opzichte van de gerechtigden tot het opleggen van het onder 1 tot en met 4 gestelde en van deze onder 5 gestelde verplichting aan rechtsopvolgers in de eigendom of aan degenen die het verkochte huren of anderszins in gebruik hebben, op verbeurte van een terstond, zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, opeisbare boete aan de gerechtigden van tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) per dag, na constatering door de gerechtigden dat één van deze verplichtingen niet of niet-behoorlijk is of wordt nagekomen. De gerechtigden zullen alsdan echter verplicht zijn de nalatige een redelijke termijn te stellen om alsnog aan de betreffende verplichting te voldoen.

(c) Erfafscheidingen (erfdienstbaarheid)

Koper is verplicht om voor eigen rekening en risico op het Verkochte erfafscheidingen en voor zover van toepassing een poort op te richten, en wel ter plaatse en op de wijze (soort en hoogte) zoals op de Tekening zijn aangegeven, hierna te noemen: 'de Erfafscheidingen'. De Erfafscheidingen dienen duurzaam in stand te worden gehouden, in verband waarmee bij dezen wordt gevestigd en aangenomen:

- ten laste van het Verkochte, als Dienend erf, en
- ten behoeve van de aangrenzende gemeentelijke wegen, deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente Oploo sectie M nummer ***, als Heersend erf,

de erfdienstbaarheid tot instandhouding van de Erfafscheidingen.

De erfdienstbaarheid houdt in dat de eigenaar van het Dienend erf de aanwezigheid van de Erfafscheidingen, welke overeenkomstig eerdergenoemde verplichting voor eigen rekening en risico moeten worden opgericht, dient te dulden en in behoorlijke staat moet onderhouden en zich voorts moet onthouden van al hetgeen het genot van deze erfdienstbaarheid kan schaden.

De kosten van onderhoud, vervanging en vernieuwing van de Erfafscheidingen komen geheel voor rekening en risico van de eigenaar(s) van het betreffende Dienende erf.

OPNEMEN BIJ KAVELS 26, 27, 28, 29, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 en 58

(***) Parkeerplaats (erfdienstbaarheid)

Koper is verplicht om voor eigen rekening en risico op het Verkochte een parkeerplaats(en) aan te leggen, en wel ter plaatse (plaats en aantal) zoals op de Tekening is aangegeven, hierna te noemen: 'de Parkeerplaats'.

De Parkeerplaats dient duurzaam in stand te worden gehouden, in verband waarmee bij dezen wordt gevestigd en aangenomen:

- ten laste van het Verkochte, als Dienend erf, en
- ten behoeve van de aangrenzende gemeentelijke wegen, deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente Oploo sectie M nummer ***, als Heersend erf,

de erfdienstbaarheid van parkeerplaats.

De erfdienstbaarheid houdt in dat de eigenaar(s) en gebruiker(s) van het Dienend erf:

1. moet gedogen, dat de Parkeerplaats, welke op het Dienend erf moet worden aangelegd, ter plaatse zoals aangegeven op de Tekening, nimmer mag worden verwijderd of aan de bestemming als particuliere parkeerplaats(en) voor personenauto's mag worden onttrokken;
2. zich moet onthouden van al hetgeen het gebruik van dit recht kan belemmeren of schaden, met name ook van het niet doen uitvoeren van werkzaamheden tot instandhouding van de betreffende parkeerplaats(en), komende de daaraan verbonden kosten voor rekening van de eigenaar van het Dienend erf.

OPNEMEN BIJ KAVELS 39 tot en met 45

(*) Brandgang (erfdienstbaarheid)**

Op de kavels 39 tot en met 44 zal een brandgang, hierna te noemen: "de Brandgang", worden gerealiseerd met een breedte van ongeveer één meter en zestig centimeter (1,60 m), ter plaatse zoals aangegeven op de Tekening. De ondergrond van de Brandgang maakt deel uit van de eigendom van voormelde bouw kavels, een en ander zoals na kadastrale meting zal blijken. Teneinde te bewerkstellingen dat de eigenaar(s) en/of gebruiker(s) van gemelde bouw kavels alsmede de eigenaar(s) en/of gebruiker(s) van kavel 45 hun tuin via de Brandgang kunnen bereiken wordt gevestigd en aangenomen:

BIJ KAVEL 39

- ten laste van het Verkochte, als Dienend erf, en
- ten behoeve van de percelen kadastraal bekend gemeente Oploo sectie M nummer *****, ***, ***, ***, *** en *****, ieder afzonderlijk als Heersend erf,

BIJ KAVELS 40 TOT EN MET 44

- ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Oploo sectie M nummer ***** (kavel 39)**, als Dienend erf,
- ten behoeve en ten laste van het Verkochte en de percelen kadastraal bekend Oploo sectie M nummer *****, ***, ***, ***, *** en *****, ieder afzonderlijk zowel als Heersend erf en als Dienend erf, en
- ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Oploo sectie M nummer ***** (kavel 45)**, als Heersend erf,

BIJ KAVEL 45

- ten behoeve van het Verkochte, als Heersend erf, en
- ten laste van de percelen kadastraal bekend gemeente Oploo sectie M nummer *****, ***, ***, ***, *** en *****, ieder afzonderlijk als Dienend erf,

de erfdienstbaarheid van brandgang.

De erfdienstbaarheid houdt in dat

1. de eigenaar(s) en/gebruiker(s) van het Heersend erf gerechtigd zijn om via de Brandgang lopend, met (motor)fiets of afvalcontainer te komen en te gaan naar het Heersend erf van en naar de openbare weg;
2. dat de Brandgang behoorlijk dient te worden verhard en dient te worden onderhouden en in stand gehouden door de eigenaars van aangrenzende bouwpercelen, ieder voor een gelijk deel;
3. dat de Brandgang niet zodanig mag worden gebouwd, geen draaiende onderdelen van de erfafscheiding over mogen draaien, en dat die stroken grond niet zodanig mogen worden gebruikt, dat de bestemming tot brandgang en/of in- en uitgang onmogelijk wordt gemaakt.

Aanneming erfdienstbaarheden/kwalitatieve verplichtingen

Vorenstaande erfdienstbaarheid van burensrecht/bouwkundige situatie, erfdienstbaarheid van parkeerplaats en erfdienstbaarheid tot instandhouding van de Erfafscheidingen worden door de verschenen persoon sub 1, thans handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon: GEMEENTE

- 13.3 LAND VAN CUIJK, kantoorhoudende te Raadhuisplein 1, 5831 JX in Boxmeer, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 85028037, ten behoeve van de Gemeente Land van Cuijk aangenomen.
- In de Openbare Registers is ten aanzien van publiekrechtelijke beperkingen het navolgende vermeld:

"Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken
Er zijn geen beperkingen bekend."

***OPNEMEN VOOR KAVELS 19 TOT EN MET 24 ***

Artikel 14

Mandelig perceel

- 14.1 Het Verkochte sub 12.b is tot mandeligheid bestemd door de inschrijving in de Openbare Registers op zesentwintig januari tweeduizend zesentwintig in het register Onroerende Zaken Hypotheken 4, in deel 93075 nummer 19 van het afschrift van een akte van levering op drieëntwintig januari tweeduizend zesentwintig verleden voor mr. R.F.M. van der Rest, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. M.M. Robbers, notaris te 's-Hertogenbosch, waarin woordelijk staat vermeld:

"a. Mandelige zaak

Het mandelig perceel dat tot gemeenschappelijk nut van na te melden erven zal worden bestemd betreft:

*het perceel grond met bestemming mandeligheid en al hetgeen volgens verkeersopvatting daartoe behoort, gelegen te Sint Anthonis, nabij Blauw Campen, kadastraal bekend gemeente **Oploo**, sectie **M**, nummer **1000**, groot circa éénhonderdzeventien vierkante meter (117 m²), waaraan door het kadaster en voorlopige grens en oppervlakte is toegekend, welk perceel is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Enexis Netbeheer B.V., gevestigd te 's-Hertogenbosch, zulks blijkens een inschrijving ten kantore van de landelijke Dienst voor het kadaster en de openbare registers op tweeëntwintig maart tweeduizend zeventien in het register Hypotheken 4 in deel 70328 nummer 7, met al hetgeen zich daarop of daarin zich bevindt, hierna te noemen: 'de Mandelige zaak'.*

b. Bestemming tot gemeenschappelijk nut

De Mandelige zaak zal worden bestemd tot gemeenschappelijk nut van de navolgende erven:

- 1. een perceel bouwrijpe grond ten behoeve van de bouw van een woning, bij partijen bekend als kavel 15, kadastraal bekend gemeente **Oploo** sectie **M** nummer **997**;*
- 2. een perceel bouwrijpe grond ten behoeve van de bouw van een woning, bij partijen bekend als kavel 16, kadastraal bekend gemeente **Oploo** sectie **M** nummer **995**;*
- 3. een perceel bouwrijpe grond ten behoeve van de bouw van een woning, bij partijen bekend als kavel 17, kadastraal bekend gemeente **Oploo** sectie **M** nummer **994**;*
- 4. een perceel bouwrijpe grond ten behoeve van de bouw van een woning, bij partijen bekend als kavel 18, kadastraal bekend gemeente **Oploo** sectie **M** nummer **992**;*
- 5. een perceel bouwrijpe grond ten behoeve van de bouw van een woning, bij partijen bekend als kavel 19, thans deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente **Oploo** sectie **M** nummer **1002**;*
- 6. een perceel bouwrijpe grond ten behoeve van de bouw van een woning, bij partijen bekend als kavel 20, thans deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente **Oploo** sectie **M** nummer **1002**;*

7. een perceel bouwrijpe grond ten behoeve van de bouw van een woning, bij partijen bekend als kavel 21, thans deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente **Oploo** sectie **M** nummer **1002**;
 8. een perceel bouwrijpe grond ten behoeve van de bouw van een woning, bij partijen bekend als kavel 22, thans deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente **Oploo** sectie **M** nummer **1002**;
 9. een perceel bouwrijpe grond ten behoeve van de bouw van een woning, bij partijen bekend als kavel 23, thans deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente **Oploo** sectie **M** nummer **1002**;
 10. een perceel bouwrijpe grond ten behoeve van de bouw van een woning, bij partijen bekend als kavel 24, thans deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente **Oploo** sectie **M** nummer **1002**;
 11. een perceel bouwrijpe grond ten behoeve van de bouw van een woning, bij partijen bekend als kavel 31, kadastraal bekend gemeente **Oploo** sectie **M** nummer **1001**;
 12. een perceel bouwrijpe grond ten behoeve van de bouw van een woning, bij partijen bekend als kavel 32, kadastraal bekend gemeente **Oploo** sectie **M** nummer **999**;
 13. een perceel bouwrijpe grond ten behoeve van de bouw van een woning, bij partijen bekend als kavel 33, kadastraal bekend gemeente **Oploo** sectie **M** nummer **998**;
 14. een perceel bouwrijpe grond ten behoeve van de bouw van een woning, bij partijen bekend als kavel 34, kadastraal bekend gemeente **Oploo** sectie **M** nummer **996**;
 15. een perceel bouwrijpe grond ten behoeve van de bouw van een woning, bij partijen bekend als kavel 35, kadastraal bekend gemeente **Oploo** sectie **M** nummer **993**;
 16. een perceel bouwrijpe grond ten behoeve van de bouw van een woning, bij partijen bekend als kavel 36, kadastraal bekend gemeente **Oploo** sectie **M** nummer **991**.
- c. Regeling
Partijen verklaarden in verband met het vorenstaande de volgende regeling als bedoeld in artikel 3:168 juncto artikel 5:69 van het Burgerlijk Wetboek vast te stellen.

Het aandeel

Artikel 1

1. Ieder van de deelgenoten is in de mandeligheid voor een gelijk aandeel gerechtigd.
2. Het aan een deelgenoot toebehorende aandeel is een van de eigendom van zijn voormelde erf afhankelijk recht. Levering en bezwaring van het erf treft op gelijke wijze het aandeel.
3. Een aandeel kan niet afzonderlijk van het erf worden overgedragen.
4. De verkrijger van een aandeel is verplicht onverwijld van zijn verkrijging mededeling te doen aan degene die met het beheer van de Mandelige zaak is belast of aan de overige deelgenoten.

Verdeling/Overdracht mandeligheid

Artikel 2

1. Zolang de mandeligheid bestaat, kan geen van de deelgenoten verdeling van de gemeenschap vorderen. Ook een overdracht als bedoeld in artikel 5:66 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek is uitgesloten.

Gebruik

Artikel 3

1. De Mandelige zaak zal worden gebruikt als zogenaamde brandgang en ten behoeve van ontsluiting van de percelen tot wiens gemeenschappelijk nut de Mandelige zaak is bestemd.
2. De Mandelige zaak mag niet worden gebruikt voor het stallen van goederen zoals afvalcontainers en dergelijke.
3. Met inachtneming van het vorenstaande heeft elke deelgenoot de bevoegdheid de Mandelige zaak te gebruiken overeenkomstig de bestemming.

Onderhoud en beheer

Artikel 4

1. Het onderhoud en beheer van de Mandelige zaak zal worden uitgevoerd door de deelgenoten gezamenlijk. De deelgenoten beslissen gezamenlijk over het onderhoud van de Mandelige zaak.
Ieder van de deelgenoten is verplicht voor een gelijk deel bij te dragen in de kosten van beheer, onderhoud, herstel en vernieuwing van de gemeenschappelijke zaken.
2. Indien een mandelige zaak hersteld of vernieuwd dient te worden ten gevolge van enig handelen of nalaten, hetwelk niet gerekend kan worden tot het normale gebruik volgens de bestemming van die mandelige zaken, zullen de kosten van dit herstel of vernieuwing voor zijn rekening van die deelgenoot aan wie dat handelen of nalaten kan worden toegerekend.

Herstel

Artikel 5

1. Ingeval van schade aan de Mandelige zaak, alsmede ingeval de bouwkundige toestand van de zaak zulks noodzakelijk maakt, kan iedere deelgenoot van de overige deelgenoten medewerking vorderen ten behoeve van het herstel.
2. Verzekeringsuitkeringen dienen in de eerste plaats te worden aangewend tot herstel van de betreffende schade.
3. Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor de kosten van vernieuwingen en de premies van de in artikel 7 lid 2 vermelde verzekeringen.

Retributie

Artikel 6

De in de artikelen 4 en 5 vermelde kosten zullen middels een jaarlijkse bijdrage worden vergoed. De hoogte van de retributie zal door de deelgenoten gezamenlijk worden vastgesteld.

Andere handelingen

Artikel 7

1. Tot alle andere handelingen dan beheershandelingen zijn de deelgenoten slechts gezamenlijk bevoegd.
2. Iedere deelgenoot heeft er recht op dat de Mandelige zaak wordt verzekerd tegen de gebruikelijke risico's.
3. Het sluiten van deze verzekeringsovereenkomst(en), het wijzigen en beëindigen daarvan, alsmede het in ontvangst nemen van de verzekeringspenningen is eveneens onder het beheer begrepen.

Kettingbeding

Artikel 8

1. Iedere deelgenoot is verplicht bij vervreemding van zijn aandeel in de Mandelige zaak (vestiging van goederenrechtelijke genotsrechten daaronder begrepen), namens de overige deelgenoten van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze zich bindt, alsmede om het in dit artikel bepaalde op zijn beurt woordelijk te bedingen van zijn rechtsopvolger.
2. Een deelgenoot die verzuimt het vorenstaande van zijn rechtsopvolger te bedingen, verbeurt diensgevolge een door de enkele overtreding direct

opeisbare boete ten gunste van de beheervereniging van tienduizend euro (€ 10.000,00).

Einde mandeligheid

Artikel 9

De mandeligheid eindigt:

1. *wanneer de gemeenschap van de mandeligheid eindigt;*
2. *wanneer de bij deze akte aan die zaak gegeven bestemming wordt opgeheven bij een tussen alle deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving in de openbare registers;*
3. *zodra het nut voor elk van de erven is geëindigd."*

Artikel 15

Doorhaling hypothecaire inschrijvingen en verbeteringen/uitmeting perceel

- 15.1 Verkoper en Koper verklaarden hierbij voor zoveel nodig, zowel tezamen als ieder afzonderlijk, onherroepelijk volmacht te verlenen aan de ten kantore van HN werkzame personen, ieder afzonderlijk, om mede namens ieder van hen medewerking te verlenen aan het doorhalen van de hypothecaire inschrijving(en) ten laste van Verkoper en om daarvoor de afstanddoening door de hypotheekhouder(s) te aanvaarden en de Bewaarder van de Dienst van het kadaster en de openbare registers te machtigen de doorhaling te bewerkstelligen.
- Voorts verlenen Partijen hierbij voor zoveel nodig, zowel tezamen als ieder afzonderlijk, volmacht aan de ten kantore van HN werkzame personen, ieder afzonderlijk, om mede voor en namens hen eventuele verbeteringen, aanvullingen en nadere verklaringen als bedoeld in de artikelen 18 lid 3, 23 en 43 van de Kadasterwet ter zake deze akte te constateren, terwijl Koper gelijke volmacht verleent aan genoemde gevolmachtigden tot het verbeteren van onjuistheden en onvolledigheden in ingeschreven stukken als bedoeld in artikel 42 Kadasterwet, in eventuele hypotheekakten welke betrekking hebben op het Verkochte.
- 15.2 Partijen geven op grond van artikel 104 Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om het nieuwe perceel / de nieuwe percelen te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting. Partijen stellen aan het Kadaster zodanige, door Partijen goedgekeurde, gegevens ter beschikking dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat.

Artikel 16

Slotverklaringen

- 16.1 Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in het Koopcontract of in nadere (schriftelijke of mondelinge) contracten die op deze levering betrekking hebben zijn thans uitgewerkt.
- Noch Verkoper noch Koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een andere ontbindende voorwaarde beroepen.

Artikel 17

Woonplaats/ Forum- en rechtskeuze

- 17.1 Verkoper en Koper verklaarden uitdrukkelijk dat zij voor de uitvoering van deze akte en voor aangelegenheden betreffende fiscale aangelegenheden woonplaats kiezen ten kantore van de bewaarder van deze akte, thans bij HN.
- 17.2 Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van deze overeenkomst en/of deze levering zijn of zullen ontstaan, is de rechter van de plaats, waar het Verkochte geheel of grotendeels is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.
- 17.3 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 17.4 Op de in deze overeenkomst vermelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

Artikel 18

Volmacht(en)

- 18.1 Van de volmachtverlening door Verkoper blijkt uit één (1) onderhandse akte van volmacht die is gehecht aan een akte van levering de dato drieëntwintig januari tweeduizend zesentwintig, verleden voor mr. R.F.M. van der Rest, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. M.M. Robbers, notaris te 's-Hertogenbosch..

Artikel 19

Aangehechte bijlagen

- 19.1 Aan deze akte zijn **twee (2) bijlagen** gehecht.

Slot

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden te 's-Hertogenbosch op de datum als aan het begin van deze akte vermeld.

Alvorens tot het verlijden van deze akte te zijn overgegaan, heb ik, notaris, van de inhoud aan de verschenen personen mededeling gedaan en heb daarop toelichting gegeven.

De verschenen personen hebben verklaard tijdig voor het verlijden van deze akte van de inhoud te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing van deze akte geen prijs te stellen.

Onmiddellijk daarna is deze akte beperkt voorgelezen en door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om