

IBO/HMA/202603539.01
versie d.d. : 3 juli 2026

LEVERING

(Project 't Veldje te Arcen, bouwnummers #)

Deze concept projectakte maakt onderdeel uit van de Bijlagen bij de Koopovereenkomst Project 't Veldje te Arcen. Partijen zijn ermee bekend dat dit concept nog gewijzigd kan worden, zodat de finale akte mogelijk afwijkt van het thans ontvangen concept. Dit betreft in het bijzonder aanpassingen ten gevolge van de voortgang en uitwerking van het project (in het bijzonder ten aanzien van de opgenomen lasten en beperkingen respectievelijk regelingen die onderhavig zijn aan medewerking of goedkeuring van derden), het vestigen van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en opstalrechten en benodigde aanpassingen in dat kader en/of verplichtingen die van overheidswege en/of door de rechtsvoorganger(s) en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het bouwplan worden uitdrukkelijk voorbehouden.

Vandaag, #, verschijnen voor mij, mr. Jean-Paul Bolhaar, notaris te Amsterdam:

1. #, hierbij handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, met adres 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158, hierna te noemen: **Verkoper**;
2. #, hierna #samen# te noemen: **Koper**.

Partijen verklaren:

A. CONSIDERANS!

1. Verkoper heeft een bouwplan ontwikkeld onder meer bestaande uit drieëntwintig (23) grondgebonden woningen met stallingsplaatsen, gemeenschappelijke ruimten en verder toebehoren, kadastraal bekend gemeente Arcen en Velden, sectie D, nummers #, hierna te noemen: **het Bouwplan**.
Het Bouwplan is weergegeven op de situatietekening, bestaande uit één (1)

¹ **Westvaer Opmerking:** de kadastrale situatie wordt nader ingevuld naar gelang de aangekondigde kadastrale uitmeting door de gemeente.

blad, hierna te noemen: **de Situatietekening**, welke is gehecht aan

[optie Eerste akte]

deze akte.

[einde optie Eerste akte]

[optie tweede akte e.v.]

de eerste akte van levering van het Bouwplan, op # verleden voor #, notaris te #, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op # in deel # nummer #, hierna te noemen: **de Eerste Akte**.

[einde optie tweede akte e.v.]

2. Verkoper en Koper hebben met elkaar een koopovereenkomst, hierna te noemen: **de Koopovereenkomst**, gesloten met betrekking tot de (ver)koop van:

[optie geen mandelig terrein]

- a. het perceel grond met de daarop te realiseren woning, ondergrond en verder toebehoren te Arcen aan de #, kadastraal bekend **gemeente Arcen en Velden, sectie D, nummer ##**, ter grootte van ongeveer # vierkante meter (# m²), aan welk perceel grond voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, zoals met bouwnummer # is aangegeven op de Situatietekening, hierna te noemen: **het Woningperceel**;

[einde optie geen mandelig terrein]

[optie mandelig terrein Bouwnummer 6 t/m 9 en 11 - Eerste Akte Blok]

- b. het één/vijfde (1/5^{de}) onverdeelde aandeel in de achterom, die de achtertuinten van de betrokken erven verbindt met het openbaar gebied, kadastraal bekend **gemeente Arcen en Velden, sectie D, nummer #**, aan welk perceel voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend (**de Achterom**), welk terrein mandelig verklaard zal worden, hierna te noemen: **de Mandeligheid**.

[einde optie mandelig terrein Bouwnummer 6 t/m 9 en 11 - Eerste Akte Blok]

[optie mandelig terrein Bouwnummer 6 t/m 9 en 11 - Tweede Akte e.v. Blok]

- b. het één/vijfde (1/5^{de}) onverdeeld mandelig aandeel in de achterom, welke afhankelijk is van het Woningperceel die de achtertuinten van de betrokken erven verbindt met het openbaar gebied, kadastraal bekend **gemeente Arcen en Velden, sectie D, nummer #**, ter grootte van # vierkante meter (# m²), aan welk perceel voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend (**de Achterom**), hierna te

noemen: de Mandeligheid,

[einde optie mandelig terrein Bouwnummer 6 t/m 9 en 11 - Tweede Akte e.v. Blok]

[optie mandelig terrein Bouwnummer 12 t/m 17 – Eerste Akte]

- b. het één/zesde (1/6^{de}) onverdeelde aandeel in de achterom, die de achtertuinen van de betrokken erven verbindt met het openbaar gebied, kadastraal bekend **gemeente Arcen en Velden, sectie D, nummer #**, aan welk perceel voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend (**de Achterom**), welk terrein mandelig verklaard zal worden, hierna te noemen: **de Mandeligheid**,

[einde optie mandelig terrein Bouwnummer 12 t/m 17 - Eerste Akte Blok]

[optie mandelig terrein Bouwnummer 12 t/m 17 - Tweede Akte e.v. Blok]

- b. het één/zesde (1/6^{de}) onverdeeld mandelig aandeel in de achterom, welke afhankelijk is van het Woningperceel die de achtertuinen van de betrokken erven verbindt met het openbaar gebied, kadastraal bekend **gemeente Arcen en Velden, sectie D, nummer #**, ter grootte van # vierkante meter (# m²), aan welk perceel voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend (**de Achterom**), hierna te noemen: de Mandeligheid,

[einde optie mandelig terrein Bouwnummer 12 t/m 17 - Tweede Akte e.v. Blok]

hierna te noemen: **het Verkochte**.

3. Koper heeft in samenhang met de Koopovereenkomst een aannemingsovereenkomst, hierna te noemen: **de Aannemingsovereenkomst**, gesloten met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: MorgenWonen B.V., statutair gevestigd te Rijssen, met adres 7461 BA Rijssen, Reggesingel 4, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 60877448, hierna te noemen: **de Aannemer**. In de Aannemingsovereenkomst is vastgelegd dat de Koper de Aannemer opdracht heeft gegeven om namens Koper een woning met bijbehoren te realiseren, welke opdracht de Aannemer heeft aanvaard.
4. Van de Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst blijkt uit twee (2) onderhandse akten die aan deze akte zijn gehecht.
5. Partijen wensen door middel van deze akte uitvoering te geven aan de Koopovereenkomst.
6. Verkoper verklaart dat de omgevingsvergunning voor het Bouwplan is verleend en formele rechtskracht heeft verkregen.

B. INFORMATIE VERKOCHTE

Artikel 1. Voorafgaande verkrijging

[optie geen mandelig terrein: bouwnummers 1 t/m 5, 10, 18 t/m 23]

Verkoper heeft het Verkochte verkregen - als onderdeel van een groter geheel - door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op # (#) in deel # nummer # van een afschrift van de akte van levering op # (#) verleden voor #, notaris te #, hierna te noemen: **de Verrijgingsakte**.

[einde optie geen mandelig terrein: bouwnummers 1 t/m 5, 10, 18 t/m 23]

[optie mandelig terrein: bouwnummers 6 t/m 9 en 11, 12 t/m 17]

- a. Verkoper heeft het Verkochte verkregen - als onderdeel van een groter geheel - door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op # (#) in deel # nummer # van een afschrift van de akte van levering op # (#) verleden voor #, notaris te #, hierna te noemen: **de Verrijgingsakte**.
- b. De Achterom is tot mandelig bestemd van het Woningperceel bij de akte van levering op # verleden voor mij, notaris, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op # in deel # nummer #, hierna te noemen: **de Akte van Bestemming**.

[einde optie mandelig terrein: bouwnummers 6 t/m 9 en 11, 12 t/m 17]

Artikel 2. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens het kadaster rusten op het Verkochte geen publiekrechtelijke beperkingen.²

Artikel 3. Belemmeringenwet Privaatrecht

Het Verkochte is (gedeeltelijk) belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 1 onder b Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Enexis Netbeheer B.V.³

C. LEVERING

Artikel 1. Levering

Op grond en ter uitvoering van het vorenstaande levert Verkoper aan Koper, die hierbij aanvaardt #ieder voor de onverdeelde helft#: het Verkochte.

Artikel 2. Koopsom en kwijting

1. De Koopovereenkomst is aangegaan voor een koopprijs van # euro (€ ##), inclusief omzetbelasting, hierna te noemen: **de Koopprijs**.
De door Koper ingevolge de Aannemingsovereenkomst verschuldigde

² **Westvaer Opmerking:** de kadastrale situatie wordt nader ingevuld naar gelang de aangekondigde kadastrale uitmeting door de gemeente.

³ **Westvaer Opmerking:** te controleren aan de hand van kadastrale uitmeting door gemeente.

- aanneemsom blijkt uit de Aannemingsovereenkomst.
2. Koper heeft vóór het ondertekenen van de onderhavige akte gestort op één van de kwaliteitsrekeningen van Westvaer:
 - a. de Koopprijs, en
 - b. de overige blijkens de door Westvaer opgestelde nota van afrekening door Koper verschuldigde bedragen.
 3. De betaling van de nog te vervallen termijnen van de Aannemingsovereenkomst en de betaling of verrekening van het eventuele meer- en minderwerk zal geschieden naar mate de bouw vordert, conform het termijnschema zoals opgenomen in de Aannemingsovereenkomst.
 4. Verkoper is akkoord met de door Westvaer ten behoeve van Verkoper opgestelde nota van afrekening. Koper is akkoord met de door Westvaer ten behoeve van Koper opgestelde nota van afrekening.
 5. Verkoper verleent hierbij kwijting aan Koper voor de betaling van de Koopprijs en de overige blijkens de door Westvaer opgestelde nota van afrekening door Koper aan Verkoper verschuldigde bedragen.

Artikel 3. Kosten

De notariële kosten en het kadastraal tarief wegens de levering van het Verkochte inclusief daarover verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van Verkoper.

Artikel 4. Overige bepalingen

4.1 Juridische leveringsverplichting

Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering van het Verkochte.

Verkoper is verplicht Koper een recht te leveren dat:

- a. onvoorwaardelijk is en niet ingekort of vernietigd kan worden; en
- b. niet bezwaard is met beslagen, hypotheken en/of met inschrijvingen daarvan.

4.2 Feitelijke leveringsverplichting

- a. Verkoper levert het Verkochte heden af aan Koper in de staat zoals omschreven in de Koopovereenkomst. Koper draagt vanaf heden het risico van het Verkochte.
- b. Ten aanzien van het in eigen gebruik en genot aanvaarden van het Verkochte door Koper en de verdeling van het risico van het Verkochte en de daarop te realiseren opstellen tijdens de bouw tussen Koper en Aannemer geldt hetgeen daaromtrent is bepaald in de Aannemingsovereenkomst.

4.3 Cessie

Alle rechten van vrijwaring en andere rechten die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover zijn rechtsvoorgangers en/of derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder-)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan, onder opschortende voorwaarde van oplevering van het Verkochte, over op Koper.

Voor zover bepaalde rechten niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, levert Verkoper hierbij, onder opschortende voorwaarde van oplevering van het Verkochte, aan Koper, die hierbij aanvaardt, het desbetreffende recht. Koper is vanaf de oplevering van het Verkochte bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

4.4 Continuering overeenkomst

Voor zover daaraan in deze akte geen uitvoering is gegeven, blijft tussen partijen van kracht hetgeen ter zake deze koop overigens is overeengekomen, met dien verstande dat geen beroep meer kan worden gedaan op eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden en dat eventuele opschortende voorwaarden geacht worden te zijn vervuld dan wel zijn komen te vervallen, in verband waarmee partijen de Koopovereenkomst hierbij bekrachtigen, zulks voor zover nodig voor de geldigheid daarvan.

4.5 Kadasterbepaling

Partijen geven op grond van artikel 104 Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om de kadastrale percelen betrokken in het Verkochte te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting. Verkoper stelt, namens Partijen, aan het Kadaster zodanige, door Verkoper namens Partijen goedgekeurde, gegevens ter beschikking dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat.

D. BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 1. Erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen voortvloeiende uit de Verkrijgingsakte

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen, waaronder onder meer begrepen beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en kettingbedingen, wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in de Verkrijgingsakte (deel # nummer #), waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

##

Artikel 2. Zelfbewoningsverplichting en anti-speculatiebeding. Kettingbeding

Met opmerkingen [EJ1]: bepalingen uit akte met gemeente worden hier ingevoegd zodra de akte met de gemeente is goedgekeurd

1. Partijen verwijzen naar hetgeen is vermeld in de Koopovereenkomst, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

"Artikel 30 Zelfbewoning

1. De koper verplicht zich de op de grond te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.
2. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
 - a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
 - b. executoriale verkoop en verkoop op grond van enig hypotheekrecht;
 - c. schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid 4.
3. Het bepaalde in lid 1 en 2 vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende een periode van vijf jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister van de gemeente is ingeschreven.
4. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
 - a. verandering van werkkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - b. overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner;
 - c. ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;
 - d. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de koper of van een van zijn gezinsleden.
5. Koper is bij overtreding van de in lid 1 genoemde verplichting aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 50.000 (vijftigduizend euro).
6. Artikel 28 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat het bepaalde in dit artikel als kettingbeding dient worden opgenomen in iedere opvolgende overeenkomst."

2. Koper is jegens de publiekrechtelijk rechtspersoon: Gemeente Venlo, gevestigd te Venlo, met adres 5912 AT Venlo, Hanzplaats 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 14131668, hierna te noemen: **de Gemeente**, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt verplicht de vorenstaande verplichtingen na te komen, bij niet-, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming verbeurt de Koper, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10%) van de Koopprijs van het Verkochte. De verschuldigdheid van een boete laat onverlet de verplichting tot nakoming van het beding waaraan het boetebeding verbonden is.
3. Koper is jegens Gemeente, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt verplicht om de in dit artikel vermelde verplichtingen als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte alsmede de vestiging van een zakelijke genotsrecht daarop aan zijn rechtsopvolgers op te leggen door middel van woordelijke vermelding in de betreffende akte, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen. Indien Koper tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van Gemeente, een direct opeisbare boete van vijfhonderd euro (€ 500,00) per dag met een maximum van tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

[optie indien mandelig – Eerste akte]

Artikel 3. Nadere bepalingen Mandeligheid

1. Verkoper en Koper bestemmen de Achterom hierbij overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:60 Burgerlijk Wetboek tot gemeenschappelijk nut ten behoeve van:

[indien bouwnummer 6 t/m 9 en 11]

de percelen grond, gelegen te ##, kadastraal bekend gemeente Arcen en Velden, sectie D, nummers ##,

aan welke percelen grond voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend (hierna tezamen: **de Erven** of elk afzonderlijk: **het Erf**), zodanig dat de eigendom van elk van de Erven voor één/vijfde (1/5^{de}) onverdeeld

aandeel gerechtigd is tot de Mandeligheid.

[einde optie bouwnummer 6 t/m 9 en 11 – Eerste akte]

[indien bouwnummer 12 t/m 17]

de percelen grond, gelegen te ##, kadastraal bekend gemeente Arcen en Velden, sectie D, nummers ##,

aan welke percelen grond voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend (hierna tezamen: **de Erven** of elk afzonderlijk: **het Erf**), zodanig dat de eigendom van elk van de Erven voor één/zesde (1/6^{de}) onverdeeld aandeel gerechtigd is tot de Mandeligheid.

[einde optie bouwnummer 12 t/m 17]

2. Het aandeel in de Mandeligheid is gebaseerd op het aantal Erven, waarbij elk Erf – ongeacht de grootte of locatie daarvan – een gelijk aandeel in de Mandeligheid verkrijgt. De breukdelen kunnen niet worden gewijzigd.
3. Een gerechtigde tot de Mandeligheid (**een Deelgenoot** en tezamen: **de Deelgenoten**) is niet bevoegd:
 - a. deze gerechtigdheid te scheiden van de eigendom van zijn Erf;
 - b. verdeling van de Mandeligheid te vorderen; en
 - c. zijn aandeel in de Mandeligheid over te dragen aan de eigenaar van een ander Erf.
4. De Mandeligheid heeft als bestemming: doorgang om ter voet, met eventueel aan de hand mee te voeren objecten, de Erven te bereiken vanaf het openbaar gebied. De eigenaar van ieder Erf is gerechtigd tot het genot van de Mandeligheid met in achtneming van de vastgestelde bestemming en het gebruik van de overige Deelgenoten en zonder daarbij onredelijke hinder toe te brengen aan derden.
5. De eigenaars van de Erven zijn gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor (de kosten van) onderhoud, vervanging en reparatie van de Mandeligheid, waaronder begrepen de daarop aangebrachte zaken. De kosten en baten van de Mandeligheid worden verdeeld overeenkomstig de aandelen van de Erven in de Mandeligheid. De Deelgenoten zullen het beheer van de Mandeligheid gezamenlijk verzorgen tenzij zij gezamenlijk besluiten één van de Deelgenoten aan te wijzen als beheerder.
6. De Mandeligheid eindigt:
 - a. wanneer de gemeenschap van de Achterom eindigt;
 - b. zodra het nut voor elk van de Erven is geëindigd;
 - c. 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.

7. De hiervoor bepaalde artikelen gelden, casu quo worden hierbij overeengekomen en vastgelegd, als een beheerregeling als bedoeld in artikel 3:168 Burgerlijk Wetboek die van toepassing is op de Mandeligheid.
8. De bovenstaande verplichtingen en bepalingen uit de bovenstaande beheerregeling dienen door iedere (opvolgende) eigenaar bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het geheel of een gedeelte van het Verkochte alsmede bij verlening van een beperkt zakelijk genotsrecht op (een deel van) het Verkochte, in de betreffende akte van vervreemding of vestiging:
 - aan de opvolgende eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde te worden opgelegd; en
 - ten behoeve van de Verkoper, dan wel diens rechtsopvolger(s), te worden bedongen en aangenomen; alsmede
 - woordelijk in de betreffende akte te worden opgenomen.

In geval van niet of niet behoorlijke nakoming - ongeacht of die niet (behoorlijke) nakoming toerekenbaar is of niet - van deze verplichting verbeurt de eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde casu quo diens rechtsopvolgers die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen aannemen vanaf de dag dat de eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde na ingebrekestelling en een termijn van veertien (14) dagen voor herstel, in verzuim is een boete van honderdduizend euro (EUR 100.000,00) alsmede een boete van dertig euro (EUR 30,00) per dag dat de niet nakoming voortduurt ten behoeve van de Verkoper, dan wel diens rechtsopvolger(s), met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen. Het vorengaande kwalificeert als een derdenbeding (artikel 6:253 Burgerlijk Wetboek) dat hierbij door Verkoper wordt bedongen en aanvaard.

[einde optie Eerste Akte#]

[optie tweede akte]

Artikel 3. Mandeligheid

Voor de bepalingen in verband met de Mandeligheid wordt verwezen naar de Akte van Bestemming, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

- "2. Het aandeel in de Mandeligheid is gebaseerd op het aantal Erven, waarbij elk Erf – ongeacht de grootte of locatie daarvan – een gelijk aandeel in de Mandeligheid verkrijgt. De breukdelen kunnen niet worden gewijzigd.

3. Een gerechtigde tot de Mandeligheid (**een Deelgenoot** en tezamen: **de Deelgenoten**) is niet bevoegd:
 - a. deze gerechtigdheid te scheiden van de eigendom van zijn Erf;
 - b. verdeling van de Mandeligheid te vorderen; en
 - c. zijn aandeel in de Mandeligheid over te dragen aan de eigenaar van een ander Erf.
4. De Mandeligheid heeft als bestemming: doorgang om ter voet, met eventueel aan de hand mee te voeren objecten, de Erven te bereiken vanaf het openbaar gebied. De eigenaar van ieder Erf is gerechtigd tot het genot van de Mandeligheid met in achtneming van de vastgestelde bestemming en het gebruik van de overige Deelgenoten en zonder daarbij onredelijke hinder toe te brengen aan derden.
5. De eigenaars van de Erven zijn gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor (de kosten van) onderhoud, vervanging en reparatie van de Mandeligheid, waaronder begrepen de daarop aangebrachte zaken. De kosten en baten van de Mandeligheid worden verdeeld overeenkomstig de aandelen van de Erven in de Mandeligheid. De Deelgenoten zullen het beheer van de Mandeligheid gezamenlijk verzorgen tenzij zij gezamenlijk besluiten één van de Deelgenoten aan te wijzen als beheerder.
6. De Mandeligheid eindigt:
 - a. wanneer de gemeenschap van de Achterom eindigt;
 - b. zodra het nut voor elk van de Erven is geëindigd;
 - c. 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.
7. De hiervoor bepaalde artikelen gelden, casu quo worden hierbij overeengekomen en vastgelegd, als een beheerregeling als bedoeld in artikel 3:168 Burgerlijk Wetboek die van toepassing is op de Mandeligheid.
8. De bovenstaande verplichtingen en bepalingen uit de bovenstaande beheerregeling dienen door iedere (opvolgende) eigenaar bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het geheel of een gedeelte van het Verkochte alsmede bij verlening van een beperkt zakelijk genotsrecht op (een deel van) het Verkochte, in de betreffende akte van vervreemding of vestiging:
 - aan de opvolgende eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde te worden opgelegd; en
 - ten behoeve van de Verkoper, dan wel diens rechtsopvolger(s), te

worden bedongen en aangenomen; alsmede

- woordelijk in de betreffende akte te worden opgenomen.

In geval van niet of niet behoorlijke nakoming - ongeacht of die niet (behoorlijke) nakoming toerekenbaar is of niet - van deze verplichting verbeurt de eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde casu quo diens rechtsopvolgers die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen aannemen vanaf de dag dat de eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde na ingebrekestelling en een termijn van veertien (14) dagen voor herstel, in verzuim is een boete van honderdduizend euro (EUR 100.000,00) alsmede een boete van dertig euro (EUR 30,00) per dag dat de niet nakoming voortduurt ten behoeve van de Verkoper, dan wel diens rechtsopvolger(s), met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen. Het vorengaande kwalificeert als een derdenbeding (artikel 6:253 Burgerlijk Wetboek) dat hierbij door Verkoper wordt bedongen en aanvaard."

[einde optie tweede akte]

[optie Eerste akte]

Artikel 4. Erfdienstbaarheden

Op grond en ter uitvoering van de realisatie van het Bouwplan en de Koopovereenkomst komen partijen hierbij overeen en vestigen en aanvaarden partijen hierbij:

ten behoeve en ten laste, over en weer, van alle tot het Bouwplan behorende bouwkavels die zich in één bouwblok bevinden, kadastraal bekend gemeente Arcen en Velden, sectie D, nummers #;

de erfdienstbaarheid van licht, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden, dat aan en in de op het heersend erf volgens het Bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen op kortere afstand van de grens van het dienend erf dan in de wet is toegestaan, balkons, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor een van de in de wet genoemde beperkingen geldt;

de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het Bouwplan eventueel een op het heersend erf te bouwen of gebouwde opstal gedeeltelijk op het dienend erf is/wordt gebouwd, dan wel hierboven uitsteekt, dan wel de versnijdingen van de funderingen in het dienend erf zijn gelegen of de bij de op het heersend erf gebouwde opstal behorende leidingen gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht;

de erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden dat de toestand waarin die percelen na (af)bouw van de daarop voor de eerste maal gebouwde opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burennrecht, speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van telecommunicatieaansluitingen, een fotovoltaïsch systeem (zonnepanelen met bijbehoren), de afvoer van hemelwater, gootwater, rook en faecaliën (door goten, schoorstenen, rioleringswerken, drainagesystemen of anderszins), eventuele inbalking, inankering en in-, onder- en overbouw, licht en uitzicht, waaronder begrepen voor de uitspringende muren het recht tot inankering bij eventuele uitbouw, een en ander onder de volgende bepalingen:

- a. deze erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;
- b. deze erfdienstbaarheden worden niet geacht te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven;
- c. alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich op het heersend en dienend erf bevindende werken worden gedragen door de rechthebbenden die daarvan profiteren;
- d. de rechthebbenden van het heersend erf zijn bevoegd het dienend erf te betreden indien dit voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nodig is, zoals voor het plegen van onderhoud en vernieuwing; en
- e. deze erfdienstbaarheid geldt niet voor bouwwerken die niet zijn voorzien in het Bouwplan (inclusief meerwerkopties); voor deze bouwwerken blijft het burennrecht van Titel 4 van Boek 5 Burgerlijk Wetboek gelden;

de erfdienstbaarheid tot legalisering van later uitgevoerde meerwerkopties, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden dat de rechthebbende van het heersend erf bouwwerken realiseert voortvloeiend uit de meerwerkopties van het Bouwplan, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwwerken worden gerealiseerd binnen vijf (5) jaar na de eerste oplevering van de woning op het heersend erf;
- b. de bouwwerken worden gerealiseerd conform de meerwerkopties die door Aannemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden;
- c. de bouwwerken op het dienend erf worden zo nodig in de oude staat

- hersteld op kosten van de rechthebbende van het heersend erf;
- d. de bouwwerken worden na schriftelijke aankondiging gerealiseerd in één bouwstroom, binnen een termijn van zes (6) maanden na aanvang van de bouwwerkzaamheden (inclusief eventuele herstelwerkzaamheden);
- de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om het overlopende water van de volgens de oplevering gerealiseerde opstallen bestaande toestand overeenkomstig de aanwezige daken, goten, leidingen, putten en waterretentie- en infiltratiesystemen te ontvangen en voorts deze daken, goten, leidingen, putten en waterretentie- en infiltratiesystemen in stand te houden ten behoeve van de uitoefening van de erfdienstbaarheid.

[Einde optie Eerste akte]

[optie Tweede akte]

Artikel 4. Erfdienstbaarheden

1. Voor de bepalingen in verband met het Bouwplan gevestigde erfdienstbaarheden wordt verwezen naar de Akte van Bestemming, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:
"###"
2. Voor zover nodig en nog niet gevestigd zijn/worden bij de akten van levering betreffende de overige bouwkavels van het Bouwplan gelijke erfdienstbaarheden als hiervoor vermeld gevestigd.
Partijen vestigen en aanvaarden derhalve de hierboven gemelde erfdienstbaarheden hierbij alsnog.
Deze erfdienstbaarheden treden voor ieder van de tot het Bouwplan behorende drieëntwintig (23) kavels in werking zodra de betreffende kavel door Verkoper is overgedragen.

[Einde optie Tweede akte]

Artikel 5. Aanvaarding

Voor zover in voormelde bepalingen verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan Verkoper verplicht is deze aan Koper op te leggen, worden deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen hierbij aan Koper opgelegd.

Koper aanvaardt deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen hierbij uitdrukkelijk.

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.

Artikel 6. Verbod overdracht voor oplevering

1. Het is Koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper niet toegestaan het Verkochte geheel of gedeeltelijk te vervreemden aan derden of een zakelijk genotsrecht te verlenen voor de datum waarop het Verkochte aan Koper is opgeleverd en Koper heeft voldaan aan al zijn verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst en uit hoofde van de Aannemingsovereenkomst.
2. Verkoper kan zonder opgave van redenen de krachtens dit artikel gevraagde toestemming weigeren. Verkoper is gerechtigd voorwaarden te stellen aan de krachtens dit artikel te verlenen toestemming.
3. In elk geval van overtreding van het bepaalde in dit artikel verbeurt Koper zonder rechterlijke tussenkomst en zonder dat een ingebrekestelling is vereist aan Verkoper een onmiddellijk opeisbare en niet voor matiging vatbare boete van tweehonderdduizend euro (EUR 200.000,00), te vermeerderen met daarover eventueel verschuldigde belastingen, onverminderd het recht van Verkoper om nakoming of ontbinding van de Koopovereenkomst te vorderen en onverminderd het recht van Verkoper op aanvullende schadevergoeding.

E. OVERIG

Artikel 1. SWK-garantie

Het Verkochte maakt deel uit van een door Stichting Waarborgfonds Koopwoningen geregistreerd project. Door voormelde rechtspersoon is aan Koper een waarborgcertificaat uitgereikt.

De rechtsopvolger van Koper kan met inachtneming van de toepasselijke Garantie- en Waarborgregeling binnen de garantietermijn de rechten uit voormeld certificaat uitoefenen.

Artikel 2. Omzetbelasting (en vrijstelling) overdrachtsbelasting

1. Verkoper is ondernemer in de zin van artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968. Het Verkochte kwalificeert als een bouwterrein, zoals bedoeld in artikel 11 lid 1 letter a onder 1° juncto artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat ter zake van de levering van het Verkochte van rechtswege omzetbelasting is verschuldigd.
2. Verkoper garandeert dat het Verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt. Koper doet hierbij een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, zoals bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, zodat ter zake de verkrijging van het Verkochte geen overdrachtsbelasting is verschuldigd.

Artikel 3. Volmacht

De volmacht van Verkoper blijkt uit een onderhandse akte die is gehecht aan deze Akte.

Artikel 4. Woonplaatskeuze

Voor zover voormeld adres van Koper is gelegen buiten Nederland kiest Koper voor de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van Westvaer te #Utrecht.

Artikel 5. Rectificatievolmacht

Partijen verlenen bij deze een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van mij, notaris, met de bevoegdheid de volmacht aan een ander te verlenen (substitutie), om, voor zover nodig, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het Verkochte bij afzonderlijke akte(n) aan te vullen, te wijzigen en/of te rectificeren in verband met een verzuim of een foutieve kadastrale aanduiding, indien dit door partijen dan wel dit voor de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende Burgerlijk Wetboek, of anderszins is/wordt verlangd dan wel geëist.

Deze volmacht heeft geen betrekking op wijzigingen en/of aanvullingen voortvloeiende uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden. Deze volmacht vormt een onverbrekkelijk bestanddeel van de tussen partijen gesloten overeenkomsten en strekt uitsluitend in het belang van partijen.

SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Verder heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de akte meegedeeld aan de comparanten en daarop een toelichting gegeven, inclusief de uit de inhoud van de akte voortvloeiende gevolgen.

De comparanten verklaren van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen. Tevens verklaren de comparanten uitdrukkelijk in te stemmen met de beperkte voorlezing van de akte. Dadelijk na beperkte voorlezing is de akte door ieder van de comparanten en door mij, notaris, ondertekend. De akte is verleden te #Arcen, op de datum aan het begin van deze akte vermeld,

om