

Kersten Et Wilhelm Notarissen	Concept d.d. 25 juni 2024
Oranjeboomstraat 3, 5451 BK Mill Postbus 11, 5450 AA Mill tel (0485) 45 12 76 fax (0485) 45 40 63 notarissen@kerstenwilhelm.nl	Indien er onjuistheden voorkomen in Uw personalia of elders in de tekst wordt u verzocht zo spoedig mogelijk contact op te nemen.

Zaak: 57240
Behandelaar: MW

MODEL AKTE VAN LEVERING APPARTEMENTSRECHT

Op * tweeduizend vierentwintig verschenen voor mij, mr. Mark Wilhelm, notaris te Land ---
van Cuijk:

1. *
- te dezer zake handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de statutair te Haps, -----
gemeente Cuijk gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid ----
Region Vastgoedontwikkeling Projecten LvCM B.V., kantoorhoudende te 5443 PT ----
Haps, De Schans 55, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van -----
Koophandel onder dossiernummer 75011085, RSIN nummer 860107747, en als -----
zodanig deze vennootschap overeenkomstig haar statuten rechtsgeldig -----
vertegenwoordigend, -----
deze vennootschap hierna ook genoemd: 'verkoper'. -----
2. a.*
- b.*
- hierna *tezamen* te noemen: 'koper(s)'. -----

VOLMACHT -----

Voormelde volmacht is vastgemaakt aan een akte verleden op * voor mij, notaris. -----
De verschenen personen, handelend als gemeld, hebben mij, notaris, het volgende -----
verklaard. -----

A. DOEL VAN DEZE AKTE -----

Het doel van deze akte is koper het hierna omschreven registergoed te leveren en daarmee
uitvoering te geven aan de koop-/aannemingsovereenkomst die verkoper en koper hebben
gesloten. -----

B. KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST -----

Koper en verkoper hebben een koop-/aannemingsovereenkomst gesloten, hierna te -----
noemen: 'de koopovereenkomst'. Bij de koopovereenkomst heeft verkoper het hierna -----
omschreven registergoed verkocht aan koper. Deze koopovereenkomst is aan deze akte ----
vastgemaakt. -----

De bepalingen van de koopovereenkomst blijven van kracht voor zover in deze akte niet ---
anders is bepaald. -----

C. LEVERING EN AANVAARDING -----

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper aan koper, die aanvaardt: -----
* het appartementsrecht in de zin van artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, -----

kadastraal bekend gemeente Oploo, sectie B, complexaanduiding *-A, -----
 appartementsindex *, bestaande uit: -----

- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning *op de begane grond/ -----
 eerste/tweede etage met berging op de begane grond en (een mogelijkheid --
 voor) zonnepanelen op het dak, deel uitmakende van de onder 1.b. genoemde
 gemeenschap, plaatselijk bekend Spinhuuspad * te 5845 GX Sint Anthonis; en
- b. het * /een duizend zeven honderd zeven en veertigste (* /1.747^e) onverdeeld --
 aandeel in de gemeenschap (na het gereedkomen van de bouw) bestaande uit
 een woongebouw bestaande uit twee en twintig (22) appartementswoningen
 met ondergrond, erf, omliggend terrein en verder aan- en toebehoren, gelegen
 aan het Spinhuuspad te 5845 GX Sint Anthonis, ten tijde van de splitsing in --
 appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Oploo, sectie B nummer ----
 4472, groot een duizend een honderd negen en tachtig vierkante meter -----
 (1.189 m²), -----

hierna ook te noemen: 'het gekochte'. -----

Gebruik -----

Het gekochte is door koper te gebruiken als **appartementswoning**, een en ander conform --
 de bestemming als omschreven in koop-aanemingsovereenkomst en in overeenstemming
 met de bestemming volgens van het huidige gemeentelijk bestemmingsplan. -----

Koper verklaart voldoende bekend te zijn met de gebruiksmogelijkheden en verklaart -----
 zichzelf hieromtrent voldoende te hebben geïnformeerd. -----

D. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER -----

Het gekochte is verkregen door de verkoper door levering op grond van koop. -----

Deze levering blijkt uit een akte op * ondertekend bij mr. R.F.M. van Schijndel, notaris te --
 Land van Cuijk. 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 de ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen --
 maken*. -----

E. KOOP-/AANNEEMSOM -----

De koopprijs voor het gekochte is *. -----

De aanneemsom is *. -----

De totale koop-/aanneemsom is dus * inclusief eenentwintig procent (21%) -----
 omzetbelasting, waarvan vandaag betaald moet worden éénenvijftigduizend * inclusief ----
 eenentwintig procent (21%) omzetbelasting. -----

Het bedrag van * is door koper betaald op een daartoe bestemde rekening van mij, notaris.
 Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid ----
 door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het -----
 kadaster en de verkrijging vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan zoals --
 bedoeld in deze akte zeker is. -----

F. 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 gekochte krijgt koper: -----
 - een recht met betrekking tot het registergoed dat onvoorwaardelijk is en ----

- niet vatbaar is voor inkorting, ontbinding of vernietiging; -----
 - een registergoed dat niet is bezwaard met beslagen of hypotheeken of -----
inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten met -----
uitzondering van de eventueel in deze overeenkomst vermelde beperkte -----
rechten; -----
 - een registergoed dat niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als ----
bedoeld in de artikelen 6:251 en 6:252 Burgerlijk Wetboek, met uitzondering
van de eventueel in deze akte vermelde kwalitatieve verplichtingen; -----
 - een registergoed dat niet is belast met andere bijzondere lasten en -----
beperkingen, met uitzondering van de eventueel in deze akte vermelde -----
bijzondere lasten en beperkingen. -----
- b. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de ---
openbare registers is vandaag met betrekking tot het gekochte in de -----
gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie geen andere ----
publiekrechtelijke beperking bekend. -----
Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit --
blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere 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. -----
2. Over- of ondermaat -----
- a. Een eventueel verschil tussen de werkelijke en de hiervoor vermelde maat of -----
grootte van het gekochte geeft geen recht op vergoeding. -----
 - b. Een eventueel verschil tussen de werkelijke en de in de splitsingstekening(en) ----
aangegeven maat of grootte van het gekochte zelf geeft geen recht op -----
vergoeding. -----
3. Aflevering, overgang risico en aanvaarding in eigen gebruik -----
Als verkoper en koper hun verplichtingen uit de koopovereenkomst geheel zijn -----
nagekomen dan wordt het gekochte afgeleverd aan koper, die het dan in eigen -----
gebruik en genot aanvaardt. Bij de aflevering van het gekochte kan koper een beroep -
doen op de opleveringsregeling uit de koopovereenkomst. -----
Tijdens de (af)bouw is het gekochte voor rekening en risico van verkoper. Verkoper is --
verplicht de opstellen van het gekochte 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 gekochte met toebehoren aan koper wordt -----
afgeleverd, gaat het risico over op koper. Koper houdt zijn aanspraken uit de -----
koopovereenkomst. -----
4. Verrekening van vaste lasten -----
De periodieke lasten die door publiekrechtelijke organen met betrekking tot het -----
gekochte worden geheven, zijn vanaf één januari tweeduizend vijfentwintig voor -----
rekening van koper. -----

- De aanslagen van dit jaar moeten daarom geheel door verkoper worden betaald. -----
5. Garanties van verkoper -----
 Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend zodanig dat hij de in de -----
 koopovereenkomst opgenomen garanties en verklaringen nu niet ongewijzigd zou -----
 hebben gegeven of afgelegd. -----
6. Overdracht van rechten -----
- a. Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het gekochte 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, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. Voor ---
 zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in
 artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper
 aan een overdracht mee te werken. Verkoper is ook verplicht garantiebewijzen ----
 die met betrekking tot het gekochte bestaan aan koper te overhandigen en alles -
 te doen wat nodig is om deze op naam van koper te laten stellen. -----
- b. Verkoper verleent hierbij aan koper een onherroepelijke volmacht om de hiervoor
 bedoelde rechten uit te oefenen. Koper neemt deze volmacht aan. De volmacht ---
 wordt verleend (mede) in het belang van koper en maakt deel uit van deze akte. --
 De volmacht eindigt op de datum van oplevering zoals bedoeld in de -----
 koopovereenkomst. Verkoper zal zolang de volmacht bestaat, niet de hiervoor ----
 omschreven rechten uitoefenen. -----
7. Aandeel in aanwezige reserve- en onderhoudsfondsen -----
 Omdat het appartementencomplex waar het gekochte deel van uitmaakt nog in -----
 aanbouw is, is er nog geen reserve- en/of onderhoudsfonds gevormd. In het gekochte -
 zijn daarom niet begrepen de aanspraken van verkoper op de vereniging van -----
 eigenaars met betrekking tot het gekochte en/of op door die vereniging en/of derden -
 met betrekking tot de hiervoor vermelde gemeenschap gehouden reserve- en/of -----
 onderhoudsfondsen. -----
8. Overdrachtsbelasting, kadastraal tarief en kosten -----
 De eventuele overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief, de notariskosten en de -----
 overige aan de levering van het gekochte verbonden kosten zijn voor rekening van ----
 verkoper. -----
 Koper verleent hierbij aan verkoper, die aanvaardt, onherroepelijk volmacht om -----
 namens koper bij alle geschillen met betrekking tot de eventueel verschuldigde -----
 overdrachtsbelasting, in alle instanties op te treden. -----
9. Ontbindende voorwaarden -----
 Alle eventueel met betrekking tot de koop overeengekomen ontbindende voorwaarden
 zijn nu uitgewerkt dan wel tenietgegaan. De bevoegdheid van beroep op die -----
 voorwaarden is zowel voor verkoper als voor koper vervallen. -----

ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN -----

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of ---
 andere bijzondere verplichtingen betreffende het gekochte wordt verwezen naar: -----
 akte van levering. -----

***indien als zodanig opgenomen: -----

In die akte is onder meer woordelijk vermeld: -----

(begin citaat) -----

"Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere --
 verplichtingen wordt verwezen naar een akte van ruiling op veertien februari -----
 negentienhonderd zeven en zeventig (14-02-1977) verleden voor een plaatsvervanger van
 genoemde notaris Van den Heuvel, van welke akte een afschrift is overgeschreven ten -----
 hypotheekantore te Eindhoven op zestien februari negentienhonderd zeven en zeventig --
 (16-02-1977) in deel 5295 nummer 22, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld: -----
 "9. Het zal de comparant Nielen niet zijn toegestaan een strook grond deel -----
 uitmakende van de kadastrale percelen Gemeente Oploo sectie B nummers 2987 -----
 en 2986 ter grootte van zestien vierkante meter, welke strook grond gelegen is aan -----
 de Breestraat en gerekend van de grens tussen het kadastrale perceel Gemeente -----
 Oploo sectie B 2987 en 2989 een lengte in ongeveer noordelijke richting heeft van -----
 vier meter en een gelijkblijvende diepte gerekend vanaf de Breestraat heeft van -----
 eveneens vier meter, te beplanten of te bebouwen met opstallen casu quo bomen, -----
 struiken en dergelijke hoger dan vijfenzeventig centimeter, wordende ten aanzien -----
 van het vorenstaande gevestigd een erfdiensbaarheid ten laste van de kadastrale -----
 percelen Gemeente Oploo sectie B nummers 2986 en 2987, eigendom van de -----
 comparant Nielen en ten behoeve van de kadastrale percelen Gemeente Oploo -----
 sectie B nummers 2985, 2983, 2989 en 2835 alles voorzover eigendom van de -----
 comparant van de Weem". " -----
 (einde citaat). -----

De verschenen persoon sub 1, handelend als gemeld, verklaarde dat voormelde -----
 erfdiensbaarheid feitelijk niet op het kadastrale perceel Oploo B 4472 van toepassing is ---
 (kadastrale besmetting). -----

Voor zover in de hiervoor vermelde bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan
 koper moet opleggen, doet hij dat hierbij en worden deze verplichtingen door koper -----
 aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, -----
 worden die rechten hierbij ook door verkoper voor die derden aangenomen. -----

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN -----

De gemeenschap (het complex) waarvan het gekochte deel uitmaakt, is gesplitst in -----
 appartementsrechten bij akte van splitsing op twaalf december tweeduizend drieëntwintig
 verleden voor mij, notaris. Een afschrift van deze akte werd ingeschreven in de openbare --
 registers van het kadaster op *, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel *, -----
 nummer *. -----

Bij die akte is de vereniging van eigenaars opgericht, genaamd: Vereniging van Eigenaars --
 Bremhoeve te Sint Anthonis, gevestigd te Sint Anthonis, Land van Cuijk, en zijn de -----
 statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld. -----

LIDMAATSCHAP, STATUTEN EN REGLEMENTEN -----

Koper is ermee bekend dat hij op grond van zijn verkrijging van het gekochte van -----
 rechtswege lid wordt van de hiervoor vermelde vereniging van eigenaars. -----

Hij is er verder mee bekend dat hij verplicht is tot nakoming van de bepalingen van de -----
 statuten van die vereniging, de bepalingen van het reglement van splitsing, voor zover -----
 vastgesteld de bepalingen van het huishoudelijk reglement en van de door de vereniging --
 genomen besluiten. -----

Verkoper heeft koper daarover naar vermogen geïnformeerd terwijl koper de gelegenheid --
 heeft gehad van de inhoud van de betreffende stukken kennis te nemen. -----

Aan mij, notaris wordt toestemming gegeven om, als daarom wordt verzocht, een kopie, ---

afschrift of uittreksel van deze akte rechtstreeks af te geven aan het bestuur of de administratief beheerder van de vereniging van eigenaars.

VERKLARINGEN BESTUUR VERENIGING VAN EIGENAARS

Omdat de vereniging van eigenaars nog niet actief is, er nog geen voorschotbijdrage is vastgesteld en er nog geen reserve- en onderhoudsfonds is, wordt aan deze akte geen verklaring vastgemaakt als bedoeld in artikel 5:122 leden 5 en 6 Burgerlijk Wetboek, die inhoudt een opgave van de door verkoper aan de vereniging verschuldigde bijdragen en een opgave van de omvang van het reserve- en onderhoudsfonds van de vereniging als bedoeld in artikel 5:126 lid 1 Burgerlijk Wetboek.

KWIJTING

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van dat wat koper per vandaag is verschuldigd. Verder verlenen verkoper en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige als gevolg van de koopovereenkomst en deze levering verschuldigde bedragen.

TOESTEMMING VERENIGING (BALLOTAGE)

De levering van het gekochte is op grond van de statuten of het reglement van splitsing niet afhankelijk gesteld van de toestemming van de vereniging van eigenaars.

GEEN GARANTIEREGELING VAN TOEPASSING

Koper is ermee bekend dat het gekochte gebouwd is/wordt zonder een waarborg- of garantieregeling.

OMZET-/OVERDRACHTSBELASTING

Het gekochte 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 gekochte. Het gekochte 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.

VOLMACHTEN

De verschenen personen verklaarden verder dat zij casu quo de partijen onherroepelijke last en volmacht hebben gegeven aan ieder van de op de kantoren van de notarissen Kersten Et Wilhelm of hun opvolger(s) werkzame personen om:

- indien mocht blijken dat de hiervoor vermelde kadastrale en/of feitelijke omschrijving niet overeenstemt met de werkelijkheid en/of indien de personalia van partijen niet volledig of niet juist mochten zijn, de onderhavige akte te rectificeren zodanig dat de betreffende omschrijvingen en personalia overeenstemmen met de werkelijkheid;
- medewerking te verlenen aan het doorhalen van de hypothecaire inschrijving(en) en eventuele beslagen op het gekochte ten laste van verkoper en eventueel zijn rechtsvoorganger(s) en om daarvoor de afstanddoening door de hypotheekhouder(s) te aanvaarden en de akte van vervallenverklaring van het hypotheekrecht in te schrijven in de openbare registers van het kadaster.

In verband met verkopers vrijwaringverplichting voor hypotheekaanvaardt koper bij voorbaat de eventueel voor het verval daarvan benodigde afstand van hypotheek.

WOONPLAATS- EN FORUMKEUZE

Koper en verkoper kiezen met betrekking tot deze overeenkomst en alle gevolgen daarvan, waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

Voor de kennisneming van geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de

koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats waar het gekochte geheel of -----
grotendeels is gelegen bij uitsluiting bevoegd. -----
Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. -----

BIJLAGEN -----

Aan deze akte is het navolgende stuk vastgemaakt: -----

- kopie koop-aannemingsovereenkomst. -----

SLOT -----

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. -----

Deze akte is verleden te Mill op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld. Aan de --
verschenen personen heb ik, notaris, mededeling van de zakelijke inhoud van de akte -----
gedaan en daarop een toelichting gegeven. De verschenen personen hebben verklaard van-
de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen. -----

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de -----
comparanten en vervolgens door mij, notaris, om -----