

**PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN**

Blijkens de kadastrale uittreksels van voormelde kadastrale nummers, de dato #tien november tweeduizend twintig (10-11-2020), zijn ten aanzien van het verkochte geen publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de Basisregistratie Kadaster.

**ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN**

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

**KETTINGBEDINGEN, ERFDIENSTBAARHEDEN EN KWALITATIEVE BEDINGEN**

Voorts verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, te verwijzen naar:

- een leveringsakte op achttien januari tweeduizend zes (18-01-2006) verleden voor meester Hendrik Groenwold, destijds notaris te Emmen, van welke akte een afschrift is ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers van de voormalige bewaring te Assen op negentien januari tweeduizend zes (19-01-2006) in register Hypotheken 4 deel 8087 nummer 118 (welke akte is gerectificeerd bij akte op twee en twintig maart tweeduizend zes (22-03-2006) in register Hypotheken 4 deel 8099 nummer 126), waarbij onder meer woordelijk werd bepaald:

**(begin aanhaling)****ALGEMENE VOORWAARDEN GEMEENTE EMMEN**

*Ten deze worden nog van toepassing verklaard de artikelen 2.13, 2.14, 2.15, 5.6, 5.8, 5.15, 5.16, 5.22, 5.23 en 5.24 van de Algemene uitgiftevoorwaarden van de gemeente Emmen, vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van vijftien juli negentienhonderd negen en negentig nummer A10, die woordelijk luiden als volgt:*

**2.13 Kapverbod**

*Het zich eventueel op de uitgegeven onroerende zaak bevindende bomenbestand moet zoveel mogelijk worden gespaard.*

*Zich op de onroerende zaak bevindende bomen mogen niet worden gekapt tenzij daarvoor door Burgemeester en Wethouders krachtens de bepalingen in de bomenverordening een kapvergunning is verleend.*

**2.14 Radio- en televisie antennes**

*In de gemeentelijke bouwverordening is de plaatsing van antenneconstructies/schotel(s) slechts onder bepaalde voorwaarden toegestaan.*

**2.15 Aansluiting op openbare bestrating**

*De oprijstrook voor garage's respectievelijk aansluiting op de openbare bestrating, dient te worden aangelegd in overleg met en ten genoegen van de betrokken afdelingen van de gemeente Emmen.*

**5.6 Aanleg parkeerplaats**

*De wederpartij is verplicht om binnen een half jaar na gereedkomen van de*

*bebouwing een van de openbare weg af met een auto toegankelijke parkeerplaats, overeenkomstig de daartoe door de gemeente gestelde normen, voor haar rekening aangelegd te hebben en in stand te houden.*

*Bij niet nakoming van de verplichting tot het aanleggen en/of instandhouden van bedoelde parkeerplaats is de wederpartij aan de gemeente een boete verschuldigd van f 100,00 voor elke dag dat de wederpartij in gebreke is.*

### **5.8 Aanleggen siertuin**

*De wederpartij is verplicht binnen één jaar na voltooiing van de woning het gedeelte of gedeelten van de onroerende zaak, gelegen tussen een openbare weg of een openbaar voetpad enerzijds en de gevel van de te bouwen woning en het verlengde daarvan anderzijds als siertuin aan te leggen en als zodanig te onderhouden.*

### **5.15 Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen**

- a. *Ten behoeve en ten laste van het (de) in de uitgifte-overeenkomst vermelde uit te geven gebouw(en) en ten laste van het (de) in de uitgifte-overeenkomst vermelde naastgelegen gebouw(en), worden gevestigd en aangenomen, al zodanige erfdiensbaarheden, waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft.*
- b. *Onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nimmer een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.*

### **5.16 Brandkranen**

*De wederpartij is verplicht de op de onroerende zaak aangelegde of nog aan te leggen brandkranen ongewijzigd te handhaven en niet af te dekken.*

*Eveneens is de wederpartij verplicht te gedogen dat aanwijspaaltes of -bordjes ten behoeve van brandkranen op de onroerende zaak of de hierop gebouwde opstallen worden aangebracht; de wederpartij is verplicht deze markeringen zichtbaar te houden.*

### **5.22 Kabels en Leidingen**

- a. *In de onroerende zaak kunnen nutsvoorzieningen aanwezig zijn, die de wederpartij verklaart te dulden. Op respectievelijk in of boven dat gedeelte van de onroerende zaak, mogen geen bouwwerken worden opgericht, noch een gesloten wegdek worden aangebracht, ontgroningen worden verricht of bomen, dan wel diepwortelende struiken worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling worden verleend. De wederpartij verklaart bij dezen te allen tijde mee te werken om ten behoeve van het leggen, hebben en onderhouden, vernieuwen en opruimen van openbare nutsleidingen, zonder enige vergoeding aan openbare nutsbedrijven een beperkt recht van opstal te vestigen.*
- b. *In de uitgifte-overeenkomst wordt bepaald ten laste van wie de kosten van het vestigen van het opstalrecht komen. De wederpartij is verplicht inspectie*

*onderhoud en vernieuwing te dulden.*

- c. *Op deze bepaling is artikel 5.24 van toepassing, zodat dit recht om nutsvoorzieningen en de inspectie, ter onderhoud en de vernieuwing daarvan te dulden, als kwalitatieve verplichting wordt gevestigd.*

### **5.23 Kettingbeding**

- a. *De wederpartij is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de uitgifteovereenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van f 50.000,— (zegge: vijftigduizend gulden) ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.*
- b. *Op gelijke wijze als hierboven onder lid a bepaald, verbindt de wederpartij zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a bedoelde artikelen, als de in lid a en in het onderhavige lid b opgenomen verplichting op dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden.*  
*Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.*

### **5.24 Kwalitatieve verplichting**

*De in de uitgifte-overeenkomst aangewezen artikelen worden als kwalitatieve verplichting gevestigd, blijven rusten op het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbenden een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.*

*Aangezien van de overeenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 burgerlijk wetboek.*

**(einde aanhaling)**

- naar een algemene akte op tien maart tweeduizend acht (10-03-2008) verleden voor genoemde notaris De Vries, van welke akte een afschrift is ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op tien maart tweeduizend acht (10-03-2008) in register Hypotheken 4 deel **54235** nummer **81**, waarbij onder meer woordelijk werd bepaald:

**(begin aanhaling)**

**VASTSTELLING ERFDIENSTBAARHEDEN EN VASTLEGGING  
 KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN, KETTINGBEDING EN BEPALINGEN  
 OMTRENT MANDELIGHEID**

*In verband met het vorenstaande verklaarde de comparante, handelend als gemeld, in deze akte de erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, bepalingen die als kettingbeding aan de diverse kopers dienen te worden opgelegd en bepalingen omtrent mandeligheid, vast te stellen en vast te leggen en wel als volgt:*

**a. vaststelling en vestiging erfdiensbaarheden**

*Met het oog op de voorgenomen verkoop en levering van de afzonderlijke kavels worden hierbij ten behoeve van de aan de verkoper en / of de gemeente Emmen in eigendom verblijvende gedeelten van voormelde kadastrale percelen (heersend erf) en ten laste van de uit te geven bouwkavels (dienende erven), alsmede ten nutte en ten laste van de uit te geven bouwkavels onderling, gevestigd de volgende erfdiensbaarheden, onder de opschortende voorwaarde van levering van de afzonderlijke kavels aan de betreffende kopers:*

1. *De erfdiensbaarheid inhoudende de verplichting voor de eigenaar van de dienende erven dat zij moeten gedogen, zonder aanspraak te kunnen maken op enige vergoeding, behoudens die genoemd in de laatste alinea, dat door of vanwege de gemeente Emmen, K.P.N. Nederland N.V., de waterleidingmaatschappij, de elektriciteitsmaatschappij, het gasbedrijf en verdere door de gemeente Emmen aan te wijzen instellingen of bedrijven, buizen, leidingen, kolken, lichtmasten, manipulatiekasten, antennes en dergelijke ten behoeve van de betrokken voorzieningen worden aangebracht, gelegd, gehouden, onderhouden, gewijzigd, verwijderd enzovoorts, op, aan, uit of in het verkochte perceelsgedeelte of onder de zich op het verkochte bevindende opstal(len).*

*De direct aanwijsbare schade als gevolg van bovenomschreven handelingen zal door of vanwege of voor rekening van de betrokken instelling of het betrokken bedrijf worden hersteld of vergoed.*

2. *De erfdiensbaarheid die er toe zal leiden dat de feitelijke situatie, voortvloeiend uit de toestand waarin de geleverde bouwkavel en de aangrenzende kavels en de daarop te bouwen opstallen zich na de voltooiing van de thans bestaande bouwplannen ten opzichte van elkaar zullen bevinden, kan worden gehandhaafd en waarbij eventuele strijdigheden met het burendrecht worden gelegaliseerd, speciaal wat betreft het dulden van:*

- *de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, waaronder die voor rioleringen en kolken, alsmede kabels ten behoeve van aansluitingen van telefoon, de ontvangst van radio- en televisie-uitzendingen en andere nutsvoorzieningen;*
- *de toevoer van licht en uitzicht;*
- *de afvoer van hemel-, gootwater, faecaliën en grondwater (drainage) door riolering of anderszins;*
- *het eventueel in het kader van meerwerk, zowel voor als na de oplevering van het verkochte uitbreiden van de opstallen op het*

*heersend erf en wel:*

*de erfdienstbaarheid van uitbouw en overbouw, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf tot het dulden van zodanige voorzieningen boven het dienend erf, met de bepaling dat de kosten van onderhoud, vervanging en vernieuwing van een en ander, voor rekening zijn van de eigenaar van het heersend erf.*

*Deze erfdienstbaarheid houdt tevens in:*

- a. *de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om, eventueel in het kader van meerwerk, bij oplevering of enig tijdstip daarna, uitbouw van de begane grondverdieping door de eigenaar van het heersend erf te dulden;*
- b. *de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om eventuele overbouw op het dienend erf te dulden van de buitenspouwmuur die de begrenzing van de onder a. gemelde uitbouw met het dienend erf vormt tot een breedte van vijftwintig centimeter;*
3. *de erfdienstbaarheid inhoudende het dulden van inbalking, inankering, over- en onderbouw. Hieronder wordt evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen. De muren, pergola's en verdere afscheidingen zoals deze de aan de diverse eigenaars toebehorende eigendommen zullen afscheiden, zullen tussen de belendende eigenaars mandelig (gemeenschappelijk) in eigendom en onderhoud zijn;*
4. *de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting voor het dienende erf om te gedogen dat (een) derde(n) zich op het dienende erf bevindt/bevinden om ten behoeve van de op de naastgelegen kavel(s) te stichten opstallen werkzaamheden te verrichten;*
5. a. *de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting voor het dienende erf om de het kader van de eerste bouwrealisatie te plaatsen (tuin)muur inclusief eventueel hekwerk, een en ander zoals is aangegeven op de aan deze akte gehechte plantekening, te gedogen, te onderhouden en in stand te houden op de hoogte als vermeld in voormelde plantekening. Het aanbrengen van openingen (zoals bijvoorbeeld deuren), welke bij de realisatie van de (tuin)muur niet aanwezig zijn, is niet toegestaan behoudens met schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders van de gemeente Emmen. Bij een noodzakelijke vervanging van deze (tuin)muur zal de eigenaar van het dienende erf eenzelfde (tuin)muur, voor eigen rekening en risico, weer dienen aan te brengen; Verkoper behoudt zich het recht voor om de tuinmuur, voorzover betreffende de bouwkavels genummerd 200 tot en met 232, pas te realiseren op het moment dat verkoper zulks wenst, doch uiterlijk op het moment dat de laatste op die kavels te realiseren woningen wordt gebouwd;*

*Gedurende gemelde periode is het een koper van een kavel behorende tot de kavels genummerd 200 tot en met 232 toegestaan om de betreffende strook, waarop voormelde tuinmuur zal worden gerealiseerd te beplanten, echter met dien verstande dat de betreffende koper nimmer een schadevergoeding kan eisen van verkoper, op het moment dat verkoper overgaat tot aanbrengen van de betreffende tuinmuur en de alsdan aanwezige beplanting (door en voor rekening van koper) verwijderd dient te worden.*

*Verkoper zal koper tijdig (minimaal vier weken voor aanvang van de werkzaamheden) informeren van het voornemen tot het aanbrengen van voormelde tuinmuur.*

5. b. *de erfdiensbaarheid inhoudende de verplichting voor het dienende erf om de eventueel bij de realisatie van het bouwplan in de (tuin)muur aanwezige, naar binnen draaiende, deur te gedogen, te onderhouden en in stand te houden. Het is koper en / of zijn rechtsopvolger(s) niet toegestaan de draairichting van de betreffende deur zodanig te wijzigen, dat deze opendraait naar het aan het dienende erf grenzende openbaar terrein.*
5. c. *De erfdiensbaarheid inhoudende de verplichting voor de eigenaar van kavel nummer 232 om geen beplantingen / voorzieningen aan te brengen aan en / of in de aan noordzijde van de betreffende kavel aan te brengen stenen muur en / of aan te leggen wal.*

**b. kwalitatieve verplichtingen**

*Indien één van de voorgaande bepalingen niet als erfdiensbaarheid gevestigd zou kunnen worden, verplicht de koper van een bouw-kavel zich desondanks de gemelde bepalingen na te komen.*

*De in voormelde bepalingen opgenomen verplichtingen zullen alsdan en aldus overeenkomstig artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek als kwalitatieve verplichtingen overgaan op degenen, die een bouw-kavel en de daarop te bouwen woning onder bijzondere titel zullen verkrijgen, terwijl mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van een bouw-kavel en de daarop te bouwen woning zullen verkrijgen.*

**c. kettingbeding**

*Voorts dienen vorenstaande bepalingen bij iedere overdracht, overgang of ingebruikgeving uit welken hoofde ook van een bouw-kavel (en de daarop te bouwen woning) ten behoeve van de gemeente Emmen of haar rechtsopvolger aan de verkrijger/gebruiker/gerechtigde als kettingbeding te worden opgelegd en namens de gemeente Emmen of haar rechtsopvolger te worden aanvaard op straffe van een direct en zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete jegens de gemeente Emmen of haar rechtsopvolger groot eenhonderd duizend euro (€ 100.000,00). Het bepaalde in de vorige zin laat onverlet het recht van de gemeente Emmen of haar rechtsopvolgers -indien de*

*schade hoger is- verdere schadevergoeding en/of nakoming te vorderen.  
Het kettingbeding impliceert dat ook opvolgende verkrijgers verplicht zijn de uit de vorige zinnen voortvloeiende verplichtingen aan hun rechtsopvolgers op te leggen.*

**d. bepalingen mandeligheid**

**1. inleiding**

*De kopers van de kavels 123 tot en met 125, 129 tot en met 137 en 144 tot en met 150 (allen gelegen in verkoopfase 3) verkrijgen de gezamenlijke onverdeelde eigendom van het binnenplein en het pad dat toegang geeft tot het binnenplein, een en ander zoals gearceerd is aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening.*

*In de (eerste)leveringsakte zullen Mega projecten B.V. en de (eerste) koper de voormelde in mede eigendom ontstane onroerende zaken tot mandelige onroerende zaken bestemmen als bedoeld in Titel 5 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.*

**2. bepalingen**

*Met betrekking tot voormelde gemeenschappelijke onroerende zaken, worden bij deze akte de bepalingen van mandeligheid vastgesteld die als regeling in de zin van artikel 3:168 juncto 5:69 Burgerlijk Wetboek tussen de deelgenoten in de mandeling onroerende zaken zal gelden.*

- a. *Het binnenplein en het pad zijn uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als plein en pad om te komen van en te gaan naar de openbare weg en de erven gelegen achter de op genoemde kavels te stichten woningen.*
- b. *Het gebruik van het binnenplein en pad dient zodanig te zijn dat geen hinder en/of overlast wordt veroorzaakt jegens eigenaren en/of gebruikers van het binnenplein en het pad.*
- c. *Het is verboden, zulks op straffe van een boete van eenhonderd euro per dag, ten behoeve van de overige eigenaren van voormelde kavels:*
  - *op het binnenplein en pad goederen op te slaan en / of rommel achter te laten;*
  - *op het binnenplein en pad voertuigen, waaronder met name begrepen fietsen, kruiwagens, aanhangwagens en dergelijke te stallen;*
  - *op het voetpad zich sneller voort te bewegen dan stapvoets;*
  - *in de aangrenzende tuinen of erven beplantingen te hebben, tengevolge waarvan de takken overhangen boven of op het binnenplein of pad of waarvan de wortels het plaveisel van het binnenplein of pad kunnen beschadigen.*
- d. *Het gebruik van het binnenplein of pad is geheel voor eigen risico.*
- e. *De kopers en/of zijn rechtverkrijgenden zijn verplicht het binnenplein en het pad te onderhouden, in stand te houden. De kosten voor het in*

*standhouden en onderhouden van het binnenplein en het pad komen voor rekening van de gezamenlijke eigenaren, ieder voor een evenredig deel.*

- f. De koper van een woning en/of zijn rechtverkrijgenden is/ zijn verplicht de / het op de buitenmuur van de schuur, die grenst aan het binnenplein of pad, aangebrachte lamp/lichtpunt in stand te houden, te onderhouden en eventueel te vernieuwen. Het aanbrengen van wijzigingen in de lamp / het lichtpunt tengevolge waarvan de lamp / het lichtpunt niet meer functioneert, is niet toegestaan evenals het niet aangesloten houden van de lamp / het lichtpunt op het openbaar lichtnet niet toegestaan is, alles op straffe van een boete van eenhonderd euro per dag, ten behoeve van de overige eigenaren van voormelde kavels.*
- g. Voormelde onverdeeldheid kan niet los van het sub a. verkochte worden overgedragen, zelfs niet aan de overige deelgenoten tezamen of aan één of meer van hen afzonderlijk.*
- h. Tevens kan een deelgenoot die zijn aandeel los van het sub a. verkochte wil overdragen teneinde zich te bevrijden van zijn draagplicht in de toekomstige lasten van onderhoud, reiniging en/of vernieuwing, de overige deelgenoten niet dwingen om daaraan mee te werken.*
- i. einde onverdeeldheid*  
*De onverdeeldheid eindigt:*
  - a. wanneer de gemeenschap van de onverdeeldheid zaak eindigt;*
  - b. 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;*
  - c. zodra het nut voor elk van de erven is geëindigd. Het feit dat het nut voor elk van de erven is geëindigd, kan in de openbare registers worden ingeschreven.*

**(einde aanhaling)**

#### **AANNEMING BEPALINGEN**

Voor zover in voormelde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

Voormelde bijzondere lasten en beperkingen worden hierbij overeenkomstig het bepaalde in artikel 15 lid 1 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk door de koper aanvaard.

#### **GOEDKEURING RECHTER-COMMISSARIS**

Van de goedkeuring van de Rechter-Commissaris, blijkt uit een brief de dato #, die in kopie aan deze akte zal worden gehecht.